

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die Grundstücks-GmbH verkauft ihr letztes Objekt: Den Übergangstermin auch auf die erweiterte Kürzung prüfen

Warum braucht der letzte deutsche Grundstücksverkauf einer Gesellschaft eine auf den konkreten Zeitraum bezogene Gewerbesteuerprüfung.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Eine deutsche Grundstücks-GmbH möchte ihr letztes Objekt verkaufen. Für den Übergang wird ein Termin kurz vor Jahresende vorgeschlagen. Im Unternehmen wird angenommen, wenige verbleibende Stunden könnten steuerlich keine Rolle spielen. Für eine mögliche erweiterte Grundstücks Kürzung ist gerade der tatsächliche zeitliche Ablauf ein eigener Prüfpunkt.

Die betroffene Steuerfrage klar benennen

§ 9 Nummer 1 GewStG enthält den gesetzlichen Ausgangspunkt für die einfache und unter ihren Voraussetzungen beantragte erweiterte Kürzung. Dabei ist insbesondere die Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes beschrieben; die Norm enthält weitere Bedingungen und Ausnahmen. [\[GEWSTG-9\]](#)

Der Artikel berechnet keine Gewerbesteuer und erklärt die Gesellschaft nicht allgemein für kürzungsberechtigt. Unsere redaktionelle Empfehlung: Lege bisherige steuerliche Einordnung, Immobilienbestand und tatsächlich geplante Änderungen gemeinsam der Steuerberatung vor.

Ein entschiedener Jahresendfall

Der BFH versagte in III R 1/23 vom 17. Oktober 2024 die erweiterte Kürzung für den dortigen Zeitraum. Die Gesellschaft hatte ihren gesamten Grundbesitz zu Beginn des 31. Dezember übertragen und bestand danach weiter. Der zeitliche Abstand war für die Prüfung der Ausschließlichkeit nicht einfach unbeachtlich. [\[BFH-III R 1-23\]](#)

Das Urteil betrifft das Streitjahr 2016. Seine damalige Berechnung der einfachen Kürzung wird hier ausdrücklich nicht auf heutige Jahre übertragen. Die Entscheidung dient als Anlass, den konkreten Übergang und die danach weiterbestehende Tätigkeit vollständig prüfen zu lassen.

Mehr als das Datum der Unterschrift erfassen

Unsere eigene Vorbereitungsmethode: Stelle beabsichtigte Beurkundung, Kaufpreisablauf und die konkret vorgesehenen Übergangsregelungen nebeneinander. Welche Rechte, Lasten und tatsächlichen Tätigkeiten ändern sich wann? Eine Datumszeile in einer internen Liste ersetzt keine Vertragsauslegung.

Auch der weitere Bestand der Gesellschaft und noch laufende Vorgänge gehören in die Beratung. Aus dem Verkauf des letzten Hauses wird nicht ohne Prüfung das Ende jeder steuerlich erheblichen Tätigkeit abgeleitet. Der Beitrag empfiehlt keine automatische Auflösung der Gesellschaft.

Ein erfundener scheinbar kleiner Terminwechsel

Bei einer GmbH wurde eine Variante steuerlich vorbesprochen. Später möchten die Vertragsparteien den vorgesehenen Übergang etwas vorziehen, weil dies organisatorisch angenehmer erscheint. Die Verantwortliche lässt diese Änderung vor der Zusage nochmals prüfen.

Sie verwendet die frühere Einordnung nicht unverändert für einen anderen Ablauf. Das Beispiel sagt weder eine Kürzung zu noch liefert es eine sichere Jahresendklausel. Die zulässige und steuerlich passende Gestaltung muss zum gesamten konkreten Fall gehören.

Den bestätigten Plan bis zum Vollzug nachhalten

Halte die beurteilte Vertragsfassung und ihre Voraussetzungen auffindbar. Werden Zahlungs- oder Übergangsvoraussetzungen später anders erfüllt als angenommen, erhält die Beratung den tatsächlichen Stand. So wird die Verkaufsorganisation mit der steuerlichen Prüfung verbunden. Ein vermeintlich unbedeutender Rest des Jahres verschwindet nicht bloß deshalb aus der Betrachtung, weil der Grundstücksbestand bereits null beträgt.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Bisherige Einordnung

Notiere die bisherige steuerliche Einordnung der Gesellschaft und wer sie erstellt hat.

02 / Immobilienbestand

Liste alle Objekte der Gesellschaft mit aktuellem Stand auf.

03 / Geplanter Beurkundungstermin

Trag den vorgesehenen Termin der Beurkundung ein.

04 / Übergang laut Entwurf

Notiere, wann laut Entwurf Rechte, Lasten und Tätigkeiten wechseln sollen.

05 / Ablauf der Kaufpreiszahlung

Trag ein, wann und unter welchen Bedingungen der Kaufpreis fließen soll.

06 / Weiterlaufende Tätigkeiten

Halte fest, welche Vorgänge und Tätigkeiten der Gesellschaft nach dem Verkauf weiterlaufen.

07 / Geprüfte Vertragsfassung

Notiere das Datum der Fassung, die die Steuerberatung beurteilt hat.

08 / Spätere Änderungen

Trag jede Änderung am Ablauf ein und wann du sie der Beratung gemeldet hast.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[GEWSTG-9] GEWSTG § 9

Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz, Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[BFH-III R 1-23] BFH 17.10.2024, III R 1/23 – letzter Grundbesitz im Erhebungszeitraum

Bundesfinanzhof. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P05-0095-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.