

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Das Betriebsgebäude wird verkauft, der Inhaber geht in Ruhestand: Die mögliche Betriebsveräußerung gesondert prüfen

Weshalb begründen Alter und Gebäudeverkauf allein noch keine geprüfte Begünstigung nach §16 EStG.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du möchtest dein deutsches Betriebsgebäude verkaufen und beruflich kürzertreten oder aufhören. Ein Bekannter verweist auf einen Steuerfreibetrag für ältere Unternehmer. Ob dieser Hinweis zu deinem Vorgang passt, entscheidet sich jedoch nicht allein am Geburtstag und am Immobilienvertrag. Zuerst muss klar sein, was mit dem Betrieb insgesamt geschieht.

Den Gebäudeverkauf im betrieblichen Gesamtbild beschreiben

§ 16 EStG unterscheidet unter anderem die Veräußerung des ganzen Gewerbebetriebs oder eines Teilbetriebs sowie weitere dort genannte Beteiligungsvorgänge. Absatz 3 behandelt die Aufgabe des Gewerbebetriebs.

[ESTG-16] Ein isolierter Immobilienverkauf wird durch das persönliche Wort „Ruhestand“ nicht bereits als einer dieser Vorgänge eingeordnet.

Unsere redaktionelle Empfehlung: Stelle verbleibende Tätigkeiten, sonstige Wirtschaftsgüter und geplante Schritte dar. Soll ein anderer den Betrieb fortführen? Wird nur ein Standort gewechselt? Bleiben wesentliche Tätigkeiten oder Vermögenspositionen bei dir? Die Beratung braucht den tatsächlichen Plan.

Einen möglichen Freibetrag an seine Voraussetzungen binden

Absatz 4 nennt unter anderem die Vollendung des 55. Lebensjahrs oder dauernde Berufsunfähigkeit im sozialversicherungsrechtlichen Sinn, einen Antrag, die einmalige Gewährung und eine vom Gewinn abhängige Minderung des Freibetrags. [ESTG-16]

Der Beitrag berechnet keinen persönlichen Anspruch und behandelt diese Voraussetzungen nicht als vollständige Prüfung sämtlicher Begünstigungen. Insbesondere wird keine pauschale Steuerfreiheit jedes Gebäudeverkaufs ab einem bestimmten Alter versprochen. Die Einordnung des Vorgangs muss vorausgehen.

Ein erfundener neuer Werkstattstandort

Ein Unternehmer verkauft sein bisheriges Werkstattgebäude. Seine Aufträge und Maschinen bleiben erhalten; er möchte zunächst in kleineren angemieteten Räumen weiterarbeiten. Privat nennt er dies bereits seinen Übergang in den Ruhestand.

Er gibt den tatsächlichen weiteren Betrieb an die Steuerberatung und lässt den Verkauf entsprechend einordnen. Die private Lebensplanung ist eine wichtige Information, ersetzt aber keine Beurteilung des betrieblichen Vorgangs. Das Beispiel legt weder eine Betriebsaufgabe noch deren Gegenteil verbindlich fest.

Verschiedene Übergangsschritte gemeinsam prüfen

Wenn Gebäude, andere Vermögenswerte und Beteiligungen zeitlich verschieden übertragen werden sollen, wird der gesamte vorgesehene Ablauf vorgelegt. Der Artikel nennt keine allgemeine unschädliche Zeitspanne. Ein Teilgeschäft wird nicht isoliert passend bezeichnet, während die übrigen Schritte in einer anderen Akte verschwinden.

Lass auch erklären, welche Werte und welche Kosten für die tatsächlich einschlägige Gewinnrechnung benötigt werden. Ein Eingang auf dem Verkaufskonto und die Rückzahlung eines Kredits bilden für sich allein keine vollständige steuerliche Rechnung des betrieblichen Ausstiegs.

Das Ergebnis in die Entscheidung aufnehmen

Nach der Prüfung weißt du, welcher Vorgang vorliegt, welche persönliche Voraussetzung tatsächlich relevant ist und welcher Geldbedarf nach dem Verkauf verbleibt. Ändert sich die Betriebsfortführung, wird diese Änderung nachgemeldet. So kann der geplante Ruhestand mit einer konkreten Steuergrundlage geplant werden, ohne eine allgemeine Altersregel als bereits sichere Vergünstigung einzubauen.

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 / Verkauftes Gebäude

Trag die Bezeichnung des Betriebsgebäudes und den geplanten Verkaufstermin ein.

02 / Weiterlaufende Tätigkeiten

Notiere, welche Aufträge und Tätigkeiten nach dem Verkauf bei dir bleiben.

03 / Sonstige Wirtschaftsgüter

Liste Maschinen, Bestände und andere Vermögenswerte auf und was mit ihnen geschehen soll.

04 / Nachfolge im Betrieb

Halte fest, ob jemand den Betrieb fortführen soll oder nur der Standort wechselt.

05 / Zeitplan der Schritte

Notiere, wann Gebäude, andere Werte und Beteiligungen übertragen werden sollen.

06 / Persönliche Angaben

Trag die für die Beratung relevanten persönlichen Angaben ein, etwa Alter oder gesundheitliche Lage.

07 / Geldbedarf nach Verkauf

Notiere, welchen Betrag du nach dem Verkauf für deinen Ruhestand einplanst.

08 / Nächster Schritt

Trag ein, wann du den gesamten Plan der Steuerberatung vorlegst.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[ESTG-16] ESTG § 16

Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz, Gesetze im Internet. 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-P05-0096-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.