

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Mehrere Immobilienverkäufe geplant: Den möglichen Grundstückshandel vor der Einzelsteuerrechnung prüfen

Warum brauche ich bei mehreren deutschen Immobilienverkäufen eine Prüfung der gesamten Tätigkeit statt nur einer privaten Steuerfrage pro Objekt.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du möchtest mehrere deutsche Immobilien veräußern. Für jedes Objekt einzeln wurde bereits nach Besitzzeit und möglichem privaten Veräußerungsgewinn gefragt. Zuvor kann eine andere Prüfung erforderlich sein: Wie ist die gesamte Tätigkeit steuerlich einzuordnen? Die eigene Bezeichnung als Privatperson entscheidet diese Frage nicht allein.

Die gesamte Entwicklung zur Beratung mitnehmen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Stelle bisherige und geplante Erwerbe, Bauvorhaben, Aufteilungen, Nutzungen und Verkäufe in einer gemeinsamen zeitlichen Übersicht zusammen. Ergänze, wer jeweils beteiligt war und welche Unterlagen die damaligen Schritte erklären. Die Beratung entscheidet, welche Vorgänge rechtlich relevant sind; die Übersicht nimmt diese Entscheidung nicht vorweg.

Beschränke die Darstellung nicht auf das jetzt angebotene Objekt oder nur das laufende Kalenderjahr. Ein Zusammenhang zwischen früheren Vorbereitungen und späterer Veräußerung wäre sonst möglicherweise nicht erkennbar. Auch die ursprüngliche Nutzungsidee wird mit vorhandenen Tatsachen und Unterlagen beschrieben.

Eine bekannte Zahl ersetzt die Einordnung nicht

§ 15 Absatz 2 EStG beschreibt die gesetzlichen Merkmale eines Gewerbebetriebs. [\[ESTG-15\]](#) Für die Grundstückshandelsabgrenzung erläutert der BFH eine typisierende Drei-Objekt-Grenze mit regelmäßig fünfjährigem zeitlichem Zusammenhang. Der Zeitraum ist keine starre Grenze, und das Gesamtbild bleibt zu würdigen. [\[BFH-III-R14-23\]](#)

Der Beschluss von 2025 betrifft die erweiterte Gewerbesteuerkürzung einer GmbH und konkrete ältere Streitjahre. Sein Ergebnis ist keine allgemeine Zusicherung, nach einem bestimmten Stichtag sei jeder Verkauf privat oder steuerfrei. Umgekehrt erklärt dieser Artikel auch nicht pauschal jeden Mehrfachverkauf zum Gewerbebetrieb.

Ein Vertrag ist nicht automatisch ein einziges Zählobjekt

Ein weiteres BFH-Urteil von 2025 betrifft fünf Mehrfamilienhausgrundstücke, die eine GmbH in einem Verkaufsakt an einen Erwerber veräußerte. Im entschiedenen Fall stand diese Zusammenfassung der für die erweiterte Kürzung schädlichen Einordnung nicht entgegen. [\[BFH-III-R12-22\]](#)

Auch hier wird der Kapitalgesellschaftsfall nicht vollständig auf natürliche Personen übertragen; insbesondere benennt das Urteil Unterschiede bei der Nachhaltigkeitsprüfung. Er zeigt aber, warum die Vertragsanzahl keine ausreichende eigene Antwort auf die steuerliche Objekt- und Tätigkeitsprüfung ist.

Ein erfundener Plan für mehrere Einheiten

Eine Eigentümerin hat im Laufe der Zeit Immobilien erworben, teilweise verändert und einzelne Einheiten verkauft. Nun möchte sie den Rest in einem Paket anbieten. Sie bringt zur Beratung nicht nur den aktuellen Angebotsentwurf, sondern die vollständige Entwicklung mit.

Die Steuerberatung prüft zunächst die Tätigkeits- und Vermögenszuordnung. Erst danach werden die passenden steuerlichen Folgen und Zahlungsplanungen auf dieser Grundlage erklärt. Der Artikel zählt ihre konkreten Objekte nicht selbst und verspricht keine sichere Gestaltung durch das Aufteilen oder Zusammenfassen von Verträgen.

Das nachvollziehbare Ergebnis ist eine begründete Einordnung vor der Detailrechnung. Bleiben Tatsachen offen oder ändert sich der Verkaufsplan, wird dies nachgereicht. So baut die eigene Erlösplanung nicht auf einer ungeprüften Annahme über die steuerliche Art sämtlicher Verkäufe auf.

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 Erwerbe

Liste alle bisherigen Immobilienerwerbe mit Datum und Objekt auf.

02 / Bauvorhaben und Aufteilungen

Notiere Bauvorhaben, Aufteilungen oder Umbauten mit Zeitraum.

03 / Bisherige Verkäufe

Trag frühere Verkäufe mit Datum, Objekt und Käuferseite ein.

04 / Geplante Verkäufe

Beschreibe die jetzt geplanten Verkäufe und ob sie einzeln oder als Paket erfolgen sollen.

05 / Nutzung je Objekt

Halte die tatsächliche Nutzung und die ursprüngliche Nutzungsidee je Objekt fest.

06 / Beteiligte Personen

Notiere, wer an den einzelnen Vorgängen beteiligt war.

07 / Belegende Unterlagen

Liste die Unterlagen auf, die die damaligen Schritte erklären.

08 / Nächster Schritt

Trag ein, wann die Steuerberatung die Gesamteinordnung vor der Einzelrechnung vornimmt.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[ESTG-15] ESTG § 15

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

[BFH-III-R14-23] Beschluss vom 20.03.2025, III R 14/23

Bundesfinanzhof. Abruf am 17.10.2026.

[BFH-III-R12-22] Urteil vom 03.06.2025, III R 12/22

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-P05-0103-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.