

## Bundesministerium der Finanzen

Berlin, 9. Juli 2001

Telefon: 01 88 86 82 - 0

oder über Vermittlung (0 30) 22 42 - 0

X.400: c=de/a=bund400/p=bmf/s=poststelle

IV A 6 – S 2240 – 35/01

( Geschäftszeichen bei Antwort bitte angeben )

Obersten Finanzbehörden  
der Länder

nachrichtlich:

Bundesamt für Finanzen

Abgrenzung der privaten Vermögensverwaltung vom gewerblichen Grundstückshandel;  
Anwendbarkeit der Drei-Objekt-Grenze auf Mehrfamilienhäuser und Veräußerung im Erbfall;  
Anwendung der BFH-Urteile vom 18. Mai 1999 - I R 118/97 - (BStBl 2000 II S. 28) und vom  
15. März 2000 - X R 130/97 - (BStBl 2001 II S. )<sup>\*</sup>

BMF-Schreiben vom 20. Dezember 1990 (BStBl I S. 884) und vom 21. Januar 2000  
(BStBl I S. 133)  
Sitzung ESt VIII/00 zu TOP 16

Der BFH hat mit Urteil vom 18. Mai 1999 (BStBl 2000 II S. 28) und vom 15. März 2000  
- X R 130/97 - (BStBl 2001 II S. )<sup>\*</sup> - abweichend von RdNr. 9 des BMF-Schreibens vom  
20. Dezember 1990 (BStBl I S. 884) - für den Fall des An- und Verkaufs von Grundstücken  
entschieden, dass Objekt im Sinne der von der Rechtsprechung entwickelten sog. „Drei-  
Objekt-Grenze“ zur Abgrenzung der privaten Vermögensverwaltung vom gewerblichen  
Grundstückshandel nicht nur Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen,  
sondern auch Mehrfamilienhäuser und Gewerbebauten sein können.

Der X. Senat des BFH hat außerdem entschieden, dass dann, wenn das verkaufte Grund-  
stück im Wege der Erbfolge auf den Veräußerer übergegangen ist, hinsichtlich der Frage des

---

<sup>\*</sup> Seitenzahl ist von der Redaktion des Bundessteuerblatts nachzutragen.

sachlichen und zeitlichen Zusammenhangs zwischen Anschaffung und Veräußerung die Besitzdauer des Erblassers grundsätzlich nicht wie eine eigene Besitzzeit des Veräußerers zu werten ist. Die Entscheidung weicht ausdrücklich von RdNr. 2 des BMF-Schreibens vom 20. Dezember 1990 (a.a.O.) ab.

Unter Bezugnahme auf das Ergebnis der Erörterung mit den obersten Finanzbehörden der Länder nehme ich zur Anwendung der o.g. BFH-Urteile wie folgt Stellung:

Die RdNrn. 2, 9 und 10 des BMF-Schreibens vom 20. Dezember 1990 (a.a.O.) sind auf Grund der o.g. Rechtsprechungsgrundsätze künftig mit der Maßgabe folgender Änderungen anzuwenden:

1. In RdNr. 2 letzter Satz werden bei der Regelung der Besitzzeitanrechnung die Worte „Erbfolge oder“ gestrichen.

2. RdNr. 9 wird wie folgt gefasst:

„Objekte im Sinne der genannten „Drei-Objekt-Grenze“ sind Grundstücke jeglicher Art. Auf die Größe, den Wert oder die Nutzungsart des einzelnen Objekts kommt es nicht an (vgl. BFH-Urteile vom 18. Mai 1999 (BStBl 2000 II S. 28) und vom 15. März 2000 (BStBl 2001 II S. 10)).\* Im Falle der **Errichtung** durch den Steuerpflichtigen und anschließendem Verkauf von anderen bebauten Grundstücken als Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen (z.B. Mehrfamilienhäusern, Büro-, Hotel-, Fabrik- oder Lagergrundstücken (Großobjekte) kann ein gewerblicher Grundstückshandel allerdings auch bei der Veräußerung von weniger als vier Objekten vorliegen (vgl. z.B. BFH-Urteil vom 24. Januar 1996 - BStBl II S. 303 -: Errichtung und Verkauf von zwei Supermärkten; BFH-Urteil vom 14. Januar 1998 - BStBl II S. 346 -: Errichtung und Veräußerung nur eines Sechsfamilienhauses); diese Rechtsprechung hat durch die BFH-Urteile vom 18. Mai 1999 (a.a.O.) und vom 15. März 2000 (a.a.O.) keine Änderung erfahren.

3. In RdNr. 10 werden nach Satz 4 folgende Sätze angefügt:

„In die Prüfung des gewerblichen Grundstückshandels und damit der „Drei-Objekt-Grenze“ sind Grundstücke, die im Wege der vorweggenommenen Erbfolge übergegangen sind, mit einzubeziehen. Nicht einzubeziehen sind Grundstücke, die durch Erbfolge übergegangen sind, und zwar auch dann nicht, wenn der ererbte Grundbesitz sehr umfang-

---

Seitenzahl ist von der Redaktion des Bundessteuerblatts nachzutragen.  
reich ist. Denn der Erwerb kraft Gesamtrechtsnachfolge ist kein Erwerb eines Objekts im Sinne der Rechtsprechung zum gewerblichen Grundstückshandel und es ist außerdem in der Regel keine bedingte Veräußerungsabsicht in der Person des Erben gegeben. Etwas anderes kann nur dann gelten, wenn bereits der Erblasser in seiner Person einen gewerblichen Grundstückshandel begründet hat und der Erbe einen unternehmerischen Gesamtplan fortführt.“

Die Grundsätze dieses Schreibens sind in allen noch offenen Fällen anzuwenden.

Das BMF-Schreiben vom 21. Januar 2000 (a.a.O.) zur Nichtanwendung des BFH-Urteils vom 18. Mai 1999 wird aufgehoben. Die Rechtsgrundsätze der BFH-Rechtsprechung zur Frage der Objekte im Sinne der sog. „Drei-Objekt-Grenze“ sind über den entschiedenen Einzelfall hinaus allgemein anzuwenden.

Dieses Schreiben wird im Bundessteuerblatt Teil I veröffentlicht. Es steht ab sofort für eine Übergangszeit auf den Internetseiten des Bundesfinanzministeriums unter [www.bundesfinanzministerium.de](http://www.bundesfinanzministerium.de) unter „Fachabteilungen/Infos“ der Abteilung „Besitz- und Verkehrsteuern“ unter der Rubrik „Einkommensteuer“ zur Ansicht und zum Download bereit.

Im Auftrag  
gez. Dr. Peters