

## B & K Steuer-Tipp

02/2020

### Gewerbesteuer: Keine erweiterte Kürzung bei der Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen

#### I. Ausgangslage

Unternehmen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz verwalten, können gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG die sogenannte erweiterte Kürzung in Anspruch nehmen, wonach der Gewerbebeitrag aus der Grundstücksverwaltung nicht der Gewerbesteuer unterliegt. Zweck der Vorschrift ist die Vermeidung einer Doppelbelastung von Grundbesitz durch die beiden Realsteuern Gewerbesteuer und Grundsteuer.

Die neben der Verwaltung des Grundbesitzes erlaubten, jedoch nicht begünstigten Tätigkeiten, wie z.B. die Verwaltung eigenen Kapitalvermögens, sind in § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG abschließend aufgezählt. Darüber hinaus sind unschädliche Nebentätigkeiten nur dann gestattet, wenn sie der Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes dienen und hierfür zwingend notwendig sind. Die Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen wurde schon seit längerem kritisch betrachtet. Nun hat der Bundesfinanzhof (BFH) in mehreren

vergleichbaren Fällen über die Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen entschieden.

#### II. BFH Urteil vom 11.04.2019

In einem der entschiedenen Fälle vom 11.04.2019 vermietete eine GmbH neben Immobilien, wie Wohngebäuden und einem Sport- und Gewerbepark mit Hotel, auch die zur Ausstattung des Hotels gehörenden Wirtschaftsgüter mit. Bei den mitvermieteten Wirtschaftsgütern handelte es sich u.a. um eine Bierkellerkühlanlage, um Kühlräume und Kühlmöbel für Theken- und Büfettanlagen, wobei sich ihr Anteil an den Anschaffungskosten im Verhältnis zu den Gebäudeanschaffungs- und -herstellungskosten lediglich auf etwas mehr als 1 % belief. Finanzamt und Finanzgericht sahen in der Mitvermietung dieser Betriebsvorrichtungen einen Verstoß gegen das Ausschließlichkeitsgebot der erweiterten Gewerbesteuerkürzung und versagten diese.

Der BFH hat die Entscheidung der Vorinstanzen bestätigt und entschieden, dass die erweiterte Kürzung des Gewerbeertrags ausscheidet, wenn ein grundbesitzverwaltendes Unternehmen ein Grundstück mit Betriebsvorrichtungen vermietet bzw. verpachtet, und zwar selbst auch dann, wenn auf die Betriebsvorrichtungen nur ein sehr geringer Anteil des Miet- bzw. Pachtzinses entfällt. Gemäß Auffassung des BFH ist der Begriff des Grundbesitzes im bewertungsrechtlichen Sinne auszulegen. Nach § 68 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BewG werden Betriebsvorrichtungen von der Zugehörigkeit zum Grundvermögen grundsätzlich ausgeschlossen. Betriebsvorrichtungen sind typischerweise Gegenstände, die dem Gewerbe unmittelbar dienen, also zu einer Betriebsanlage gehören.

Auch wenn der Anteil der Miet- bzw. Pachtzinsen für Betriebsvorrichtungen nur einen geringen Prozentsatz des gesamten Miet- bzw. Pachtzinses ausmacht, sieht der BFH keine Rechtsgrundlage für eine Geringfügigkeitsgrenze.

### III. Unser Tipp

Der BFH hat in seinem Urteil eine allgemeine Geringfügigkeitsgrenze abgelehnt. Sobald eine Vermietung von Betriebsvorrichtungen - selbst in nur sehr geringem Umfang - erfolgt, ist die erweiterte Kürzung aufgrund des strengen Ausschließlichkeitsgebots ausgeschlossen.

Um den Ausschluss der erweiterten Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG zu umgehen, bleibt nur die Gestaltungsmöglichkeit, (etwaige) Betriebsvorrichtungen vorsorglich auszulagern und separat an den Gebäudemietler zu vermieten. Bestehende Immobilienunternehmen sollten daher noch einmal kritisch im Hinblick auf etwaig mitvermietete Betriebsvorrichtungen untersucht werden, um diese zumindest für die Zukunft zu reparieren. Bei der steuerlichen Gestaltung sind wir Ihnen gerne behilflich.

#### Information:

Der Inhalt dieser Information wurde nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt. Mit Rücksicht auf die Komplexität der angesprochenen Themen und den ständigen Wandel der Rechtsmaterie bitten wir um Verständnis, wenn wir unsere Haftung und Gewährleistung auf Beratungen in individuellen Einzelaufträgen nach Maßgabe unserer Auftragsbedingungen beschränken und sie i. Ü., d. h. für diese Informationen ausschließen.