

NEWSLETTER

Immobilien- und Mietrecht

Oktober 2022

Thema dieser Ausgabe

Keine gewerbsteuerliche erweiterte Kürzung bei Überlassung von Gewerberäumen durch eine Wohnungsbau-
genossenschaft an eine Genossin (BFH, Urt. v. 29.6.2022 – Az. III R 19/21)

Die Überlassung relativ unwesentlichen Grundbesitzes an eine mit nur etwa 1/6000 beteiligte Genossin, den diese für ihren Gewerbebetrieb nutzt, steht auch dann der erweiterten Kürzung bei der Genossenschaft entgegen, wenn der von ihrem Betrieb erzielte Gewerbeertrag den Freibetrag des § 11 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 GewStG nicht erreicht.

Eine Gesamtbetrachtung, wonach das Zusammenkommen mehrerer "Bagatellaspekte" die Nichtanwendung des § 9 Nr. 1 Satz 5 Nr. 1 GewStG rechtfertigt, obwohl diese für sich -- einzeln genommen -- die Nichtanwendung der Vorschrift nicht rechtfertigen würden, scheidet aus.

Hintergrund

Bei Unternehmen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz oder neben eigenem Grundbesitz eigenes Kapitalvermögen verwalten und nutzen oder daneben Wohnungsbauten betreuen oder Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser oder Eigentumswohnungen errichten und veräußern, wird nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG auf Antrag der Teil des Gewerbeertrags gekürzt, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt (sog. „gewerbsteuerliche erweiterte Kürzung“). Nach dieser für die Immobilienwirtschaft sehr praxisre-

levanten Regelung entfällt damit die Gewerbsteuerlast in der Regel weitestgehend. Die Kürzung kommt denjenigen Unternehmen zugute, die lediglich Erträge aus der bloßen Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes erzielen, jedoch kraft ihrer Rechtsform (Kapitalgesellschaft oder gewerblich geprägte GmbH & Co. KG) gewerbsteuerpflichtig sind. Diese Gesellschaften sollen aus Gründen der Gleichbehandlung Einzelpersonen angeglichen werden, deren Grundstücksverwaltung (mangels gewerblicher Einkünfte von vornherein) nicht gewerbsteuerpflichtig ist. Grundvoraussetzung ist die Verwaltung ausschließlich eigenen Grundbesitzes (sog. „Ausschließlichkeitsgebots“).

Der Bundesfinanzhof (BFH) hatte nun mit Beschluss vom 1.6.2022 (Az. III R 3/21) zu entscheiden, ob die Anwendung der erweiterten Kürzung des Gewinns aus Gewerbebetrieb bei einer Wohnungsbau genossenschaft nach § 9 Nr. 1 Satz 5 Nr. 1 GewStG bei Vermietung an einen Genossen ausgeschlossen ist.

Maßgeblicher Gesetzestext

Maßgebliche gesetzliche Vorschriften für das Urteil des BFH sind § 9 Nr. 1 Satz 2 und Satz 5 GewStG, der die gewerbsteuerliche erweiterte Kürzung und die

Ausnahmen hierzu regeln. Die Vorschriften lautet im Wortlaut wie folgt:

§ 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG

„An Stelle der Kürzung nach Satz 1 tritt auf Antrag bei Unternehmen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz oder neben eigenem Grundbesitz eigenes Kapitalvermögen verwalten und nutzen oder daneben Wohnungsbauten betreuen oder Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser oder Eigentumswohnungen im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung, errichten und veräußern, die Kürzung um den Teil des Gewerbeertrags, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt.“

§ 9 Nr. 1 Satz 5 GewStG

„Die Sätze 2 und 3 gelten nicht,

1. wenn der Grundbesitz ganz oder zum Teil dem Gewerbebetrieb eines Gesellschafters oder Genossen dient,

1a. soweit der Gewerbeertrag Vergütungen im Sinne des § 15 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Satz 1 des Einkommensteuergesetzes enthält, die der Gesellschafter von der Gesellschaft für seine Tätigkeit im Dienst der Gesellschaft oder für die Hingabe von Darlehen oder für die Überlassung von Wirtschaftsgütern, mit Ausnahme der Überlassung von Grundbesitz, bezogen hat. Satz 1 ist auch auf Vergütungen anzuwenden, die vor dem 19. Juni 2008 erstmals vereinbart worden sind, wenn die Vereinbarung nach diesem Zeitpunkt wesentlich geändert wird, oder

2. soweit der Gewerbeertrag Gewinne aus der Aufdeckung stiller Reserven aus dem Grundbesitz enthält, der innerhalb von drei Jahren vor der Aufdeckung der stillen Reserven zu einem unter dem Teilwert liegenden Wert in das Betriebsvermögen des aufdeckenden Gewerbebetriebs überführt oder übertragen worden ist, und soweit diese Gewinne auf bis zur Überführung oder Übertragung entstandenen stillen Reserven entfallen.“

Urteil des Bundesgerichtshofs

Sein Urteil vom 29.6.2022 fasst der Bundesfinanzhof in der Pressemitteilung Nr. 48/22 vom 27.10.2022 wie folgt zusammen:

„Der Bundesfinanzhof (BFH) hat mit Urteil vom 29.06.2022 - III R 19/21 entschieden, dass die Überlassung relativ unwesentlichen Grundbesitzes -- eines Ladengeschäftes-- an eine mit nur etwa 1/6000 beteiligte Genossin, den diese für ihren Gewerbebetrieb nutzt, auch dann der erweiterten Kürzung bei der Genossenschaft entgegensteht, wenn der vom Betrieb der Genossin erzielte Gewerbeertrag den Freibetrag des § 11 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 GewStG nicht erreicht.

Der Gewinn von Unternehmen, die u.a. ausschließlich eigenen Grundbesitz verwalten, wird für Zwecke der Gewerbesteuer um den auf die Verwaltung des eigenen Grundbesitzes entfallenden Teil gekürzt. Diese Kürzung wird jedoch versagt, wenn der Grundbesitz dem Gewerbebetrieb eines Gesellschafters oder Genossen dient.

Die Klägerin ist eine Genossenschaft, die ausschließlich Wohnungen und gewerblich genutzte Flächen vermietet. Eine ihrer gewerblichen Mieterinnen betrieb darin ein Einzelhandelsgeschäft, dessen Gewinne unter dem gewerbesteuerlichen Freibetrag i.H. von 24.500 € lagen. Um auch eine Wohnung anmieten zu können, erwarb sie einen Genossenschaftsanteil.

Das Finanzgericht hatte als Vorinstanz entschieden, dass die erweiterte Kürzung zu gewähren sei, weil die Genossin nur geringfügig beteiligt und ihr Unternehmen selbst keiner Gewerbesteuerbelastung ausgesetzt sei. Der BFH hat demgegenüber die erweiterte Kürzung abgelehnt und ausgeführt, dass eine Gesamtbetrachtung, wonach das Zusammenkommen mehrerer "Bagatellaspekte" die Nichtanwendung des § 9 Nr. 1 Satz 5 Nr. 1 GewStG rechtfertigt, obwohl diese für sich – einzeln genommen – die Nichtanwendung der Vorschrift nicht rechtfertigen würden, im Gesetz keine Stütze finde. Es sei Sache des Gesetzgebers, derartige unbillig erscheinende Ergebnisse zu vermeiden, wie dies kürzlich hinsichtlich des Ausschließlichkeitsgebots des § 9 Abs. 1 Satz 2 GewStG geschehen ist (vgl. § 9 Nr. 1 Satz 3 GewStG n.F.).“

Vorinstanz

Vorinstanz war das Finanzgericht Düsseldorf, dessen Urteil vom 22.4.2021 (Az. 9 K 2652/19 G, F) mit Revision angegriffen worden war.

Fazit

Der BFH legt die Vorschrift zur gewerbsteuerlichen erweiterten Kürzung und die Ausnahmegesetz nach § 9 Nr. 1 Satz 5 Nr. 1 GewStG eng nach dem Wortlaut aus. Das Gericht erkennt damit zuungunsten des Steuerpflichtigen keine Bagatellgrenze an.

In der Praxis ist daher besonders Augenmerk auf die Strukturierung der Grundbesitzgesellschaften zu legen.

29.10.2022

Dr. Johannes Stehr
Rechtsanwalt Steuerberater
Fachanwalt für Steuerrecht

Ansprechpartner

Für alle Fragestellungen stehen Ihnen gerne zur Verfügung



PETER STEHR sen.
Vereidigter Buchprüfer
Steuerberater

kanzlei@stehr-stadler.de



MICHAEL STADLER sen.
Vereidigter Buchprüfer
Steuerberater

michael.stadler@stehr-stadler.de



PETER STEHR jun.
Steuerberater

peter.stehr.jun@stehr-stadler.de



ANNELIESE LINDNER
Steuerberater

anneliese.lindner@stehr-stadler.de



PAUL PICHLER
Steuerberater

paul.pichler@stehr-stadler.de



Dr. JOHANNES STEHR
Rechtsanwalt
Steuerberater
Fachanwalt f. Steuerrecht

johannes.stehr@stehr-stadler.de



PATRICK STADLER
Steuerberater

patrick.stadler@stehr-stadler.de



MICHAEL STADLER jun.
Steuerberater

michael.stadler.jun@stehr-stadler.de

STEHR STADLER LINDNER PICHLER
Vereidigte Buchprüfer Steuerberater
Rechtsanwalt Partnerschaft mbB

Peter Stehr sen., Dipl.-Bw. (FH), vBP, StB
Michael Stadler sen., Bw., vBP, StB
Peter Stehr jun., Dipl.-Bw. (FH), StB
Anneliese Lindner, StB
Paul Pichler, StB
Dr. Johannes Stehr, RA, StB, FAStR
Patrick Stadler, StB
Michael Stadler jun., M.A., LL.M., StB

Badstraße 26, 83646 Bad Tölz
Tel.: 08041 7678-0, Fax: 7678-22
E-Mail: kanzlei@stehr-stadler.de
Homepage: www.stehr-stadler.de

Sitz der Gesellschaft: Bad Tölz
AG München, PR 498
USt-Id.Nr.: DE233818164

Landwirtschaftliche Buchstelle
Peter Stehr sen., Dipl.-Bw. (FH), vBP, StB

Kooperationen
Rechtsanwalt Rudolf Röck
Badstraße 26, 83646 Bad Tölz



Die Beiträge dieses Newsletters stellen eine Auswahl an allgemeinen Informationen über aktuelle Gesetzgebung, Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung dar. Sie wurde nach besten Wissen erstellt. Sie erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und können die persönliche Beratung in keinem Fall ersetzen. Diese Mandanteninformation stellt keine Auskunft, Beratung oder sonstige Dienstleistung unserer Berufsträger dar. Für Inhalt, Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit kann daher keinerlei Haftung – auch seitens der Verantwortlichen – übernommen werden.