

NEWSLETTER

Thema dieser Ausgabe

Immobilien- und Mietrecht: Gewerbesteuerliche erweiterte Kürzung bei Schadensersatzzahlungen des Mieters

Erträge aus und im Zusammenhang mit der Wahrnehmung mietvertraglicher Leistungsstörungenrechte (im Streitfall eine sogenannte Schlusszahlung des Mieters zur Regulierung sämtlicher Ansprüche und Forderungen im Zusammenhang mit der Beendigung des Mietvertrags über eine Gewerbeimmobilie) stehen der gewerbesteuerlichen erweiterten Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG nicht entgegen. Dies entschied das Finanzgericht Berlin-Brandenburg mit Urteil vom 5.11.2019 (Az. 6 K 6170/18).

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. „gewerbesteuerliche erweiterte Kürzung“). Nach dieser für die Immobilienwirtschaft sehr praxisrelevanten Regelung entfällt damit die Gewerbesteuerlast 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) gewerbesteuerpflichtig sind. Diese Gesellschaften sollen aus Gründen der Gleichbehandlung Einzelpersonen angeglichen werden, deren Grundstücksverwaltung (mangels gewerblicher Einkünfte von vornherein) nicht gewerbesteuerpflichtig ist. Grundvoraussetzung ist die Verwaltung ausschließlich eigenen Grundbesitzes (sog. „Ausschließlichkeitsgebots“).

Der Finanzgericht Berlin-Brandenburg hatte nun über die Gewährung der erweiterten Kürzung im Zusammenhang mit Schadensersatzzahlungen des Mieters im Zusammenhang mit einer einvernehmlichen Beendigung des Mietvertrags zu entscheiden.

Zugrundeliegender Sachverhalt

Die Klägerin war eine gewerblich geprägte GmbH & Co. KG. Diese war eines Grundstücks auf dem sie ein Geschäftsgebäude errichtete. Noch vor Fertigstellung des Gebäudes schloss die Gesellschaft als Vermieterin einen Mietvertrag über 15 Jahre.

Der vereinbarte Mietbeginn wurde in der Folge über mehrere Nachträge zum Mietvertrag verschoben, da es zu Verzögerungen im Bau kam. Der Mieter erklärte schließlich den Rücktritt vom Mietvertrag, über dessen Wirksamkeit sich die Parteien stritten. Daraufhin einigten sich die Parteien noch vor Beginn der Mietzeit einvernehmlich in einer „Schlussvereinbarung zum Mietvertrag“ auf die vorzeitige Auflösung des Mietvertrages. In dieser Vereinbarung verpflichtete sich der Mieter auf die Zahlung eines Geldbetrags in Höhe von EUR 4.750.000, welcher „Schadensersatz“ bezeichnet wurde. Mit der Zahlung sollten sämtliche gegenseitige Ansprüche erledigt sein.

In der Gewinn- und Verlustrechnung auf den 31. Dezember 2015 erfasste die Klägerin die Zahlung des Mieters als sonstigen betrieblichen Ertrag. In der Gewerbesteuererklärung 2015 beantragte die Klägerin die erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung für Grundstücksunternehmen und erklärte einen Kürzungsbetrag nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG.

Das Finanzamt versagte jedoch die Anwendung der gewerbsteuerlichen erweiterten Kürzung. Die Zahlung sei weder für die Verwaltung und Nutzung von eigenem Grundbesitz erfolgt noch ein Mieterlös, da das Gebäude nie tatsächlich vermietet war.

Entscheidung des Gerichts

Mit Urteil vom 5.11.2019 (Az. 6 K 6170/18) entschied das Finanzgericht Berlin-Brandenburg zugunsten der Klägerin. Das Gericht hielt die gewerbsteuerliche erweiterte Kürzung für anwendbar.

Begünstigt nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG ist, so das Gericht, (nur) die Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes. Eigener Grundbesitz wird verwaltet und genutzt, wenn er zum Zwecke der Fruchtziehung aus zu erhaltender Substanz eingesetzt wird, etwa - aber nicht nur - durch Vermietung oder Verpachtung. So zählt nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs z.B. auch die gelegentliche Veräußerung zuvor vermieteter Grundstücke oder die Übernahme der dinglichen Haftung gegen oder ohne Entgelt durch Belastung des eigenen Grundbesitzes mit einer Grundschuld zur für Zwecke des § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG unschädlichen vermögensverwaltenden Tätigkeit.

Aus diesen allgemeinen Grundsätzen leitet Finanzgericht Berlin-Brandenburg ab, dass die Zahlung des Mieters eine Nutzung und Verwaltung eigenen Grundbesitzes sei. Unerheblich sei, dass die Immobilie dem Mieter tatsächlich noch nicht zur Nutzung übergeben wurde. Es genüge vielmehr der Abschluss eines Mietvertrages.

Auf die Bezeichnung der Zahlung durch die Parteien als „Schadensersatz“ kommt es nach dem Gericht nicht an.

Entscheidend für die steuerliche Einordnung sei der wirtschaftlichen Gehalt und vertraglichen Ursprung.

Ein für die erweiterte Kürzung hinreichender Zusammenhang der Schlussbetragszahlung mit der Fruchtziehung aus dem eigenen Grundstück in Form der entgeltlichen Gebrauchsüberlassung an die Mieterin besteht hier, weil die Schlussbetragszahlung wirtschaftlich eine Ausgleichszahlung zur Beendigung des Streits über die Ausübung und Auslegung von Leistungsstörungenrechten aus dem Gewerbemietvertrag darstellt.

Praxishinweis

Das Finanzgericht Berlin-Brandenburg lies die Revision zum Bundesfinanzhof zu, da nicht höchstrichterlich entschieden sei, ob Erträge aus mietvertraglichen Leistungsstörungen kürzungsschädlich sind. Das Verfahren beim Bundesfinanzhof hat das Aktenzeichen IV R 33/19.

Sollte das Finanzamt die gewerbsteuerliche erweiterte Kürzung im Zusammenhang mit Schadensersatzzahlungen des Mieters an den Vermieter versagen, ist die Zahlung auf ihren wirtschaftlichen Gehalt zu prüfen. Gegebenenfalls sind unter Hinweis auf das anhängige BFH-Verfahren gegen den ablehnenden Steuerbescheid Rechtsmittel einzulegen.

11.5.2020

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-stader.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, FAFStR
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
Sander & Sander Rechtsanwälte
Salzstraße 11, 83646 Bad Tölz

Die Beiträge dieses Newsletters stellen eine Auswahl an allgemeinen Informationen über aktuelle Gesetzgebung, Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung dar. Sie wurde nach bestem 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.