Downloaded from Blogs on 11.11.2026 10:27h

By PwC Deutschland | 06. September 2019

Keine erweiterte Kürzung des Gewerbeertrags einer grundbesitzverwaltenden Kapitalgesellschaft bei Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen

Nach einer Entscheidung des Bundesfinanzhofs (BFH) scheidet eine erweiterte Kürzung des Gewerbeertrags aus, wenn eine grundbesitzverwaltende GmbH neben einem Hotelgebäude auch Ausstattungsgegenstände (Bierkellerkühlanlage, Kühlräume, Kühlmöbel für Theken- und Büfettanlagen) mitvermietet, die als Betriebsvorrichtungen zu qualifizieren sind.

Downloaded from Blogs on 11.11.2026 10:27h

Sachverhalt

Die Klägerin ist eine GmbH, die seit Beginn des Streitjahres 2005 neben Immobilien (Wohngebäude und Sport- und Gewerbepark mit Hotel) nur noch die zur Ausstattung des Hotels gehörenden Wirtschaftsgüter vermietete. Bei den mitvermieteten Wirtschaftsgütern handelte es sich u.a. um eine Bierkellerkühlanlage, um Kühlräume und Kühlmöbel für Theken- und Büfettanlagen. Der Anteil der Anschaffungskosten der mitvermieteten Wirtschaftsgüter belief sich auf 1,14 % der Gebäudeanschaffungs- und –herstellungskosten.

Die Klägerin machte in ihren Gewerbesteuererklärungen jeweils Kürzungsbeträge nach § 9 Nr. 1 Satz 2 Gewerbesteuergesetz (GewStG) geltend. Das Finanzamt versagte der Klägerin wegen der mitvermieteten Betriebsvorrichtungen die erweiterte Kürzung des Gewerbeertrags und gewährte stattdessen nur die Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 1 GewStG mit 1,2 % des Einheitswerts der zum Betriebsvermögen gehörenden Grundstücke.

Die gegen diese Entscheidung gerichtete Klage blieb vor dem Finanzgericht Köln ohne Erfolg.

Entscheidung des BFH

Der BFH hat das Urteil des Finanzgerichts bestätigt und die Revision als unbegründet zurückgewiesen.

Unternehmen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz oder neben eigenem Grundbesitz eigenes Kapitalvermögen verwalten und nutzen oder daneben Wohnungsbauten betreuen oder Kaufeigenheime, Kleinsiedlungen und Eigentumswohnungen errichten und veräußern, können gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG auf Antrag die Summe des Gewinns und der Hinzurechnungen um den Teil des Gewerbeertrags kürzen, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt.

Das Finanzgericht ist nach Auffassung des BFH zu Recht davon ausgegangen, dass die Klägerin auch Erträge erzielte, die nicht auf die Nutzung und Verwaltung von Grundbesitz im bewertungsrechtlichen Sinne zurückzuführen sind. Der Umfang des Grundvermögens ergibt sich aus § 68 Bewertungsgesetz (BewG). Danach gehören zum Grundvermögen u.a. der Grund und Boden, die Gebäude, die sonstigen Bestandteile und das Zubehör (§ 68 Abs. 1 Nr. 1 BewG), nicht aber Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören (Betriebsvorrichtungen), auch wenn sie wesentliche Bestandteile sind.

Das Finanzgericht ist nach Ansicht des BFH auch zu Recht davon ausgegangen, dass die Mitvermietung der Betriebsvorrichtungen der erweiterten Kürzung entgegensteht und im Streitfall insbesondere keine der von der Rechtsprechung entwickelten Ausnahmen vom Ausschluss einer erweiterten Kürzung vorliegt.

Wie der BFH ausführt, kommt eine allgemeine Geringfügigkeitsgrenze, wonach die Überlassung von Betriebsvorrichtungen der erweiterten Kürzung nicht entgegensteht, wenn die Betriebsvorrichtungen gegenüber dem Grundvermögen von geringem Wert sind oder auf sie nur ein geringer Teil der Miete oder Pacht entfällt, aufgrund des dem Gesetzeswortlaut zu entnehmenden strengen Ausschließlichkeitsgebotes nicht in Betracht.

Downloaded from Blogs on 11.11.2026 10:27h

Fundstelle

BFH, Urteil vom 11. April 2019, (**III R 36/15**), veröffentlicht am 5. September 2019; verwiesen sei auch auf die im Wesentlichen inhaltsgleichen Urteile **III R 5/18** und **III R 6/18**.

Schlagwörter

Betriebsvorrichtungen, Gewerbesteuerrecht, erweiterte Grundstückskürzung