Downloaded from Blogs on 02.11.2026 09:51h

By PwC Deutschland | 11. September 2020

Erweiterte Kürzung bei Veräußerung des letzten Grundstücks im Laufe des Erhebungszeitraums

Das Finanzgericht Berlin-Brandenburg hat entschieden, dass das Ausschließlichkeitserfordernis nicht nur tätigkeitsbezogen, sondern auch zeitraumbezogen zu verstehen ist. Die erweiterte Kürzung bei der Gewerbesteuer kann daher nicht gewährt werden, wenn das letzte Grundstück vor Ablauf des Erhebungszeitraums veräußert und nicht mehr ausschließlich Grundbesitz verwaltet wird.

Downloaded from Blogs on 02.11.2026 09:51h

Die nach Veräußerung des letzten Grundstücks bestehende Absicht, wieder grundstücksverwaltend tätig zu werden, genügt nicht für die erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG. Eine zwischenzeitliche Verwaltung eigenen Kapitalvermögens ist auch dann schädlich, wenn dieses aus der Vermietungstätigkeit stammt.

Sachverhalt

Die Klägerin ist eine im Jahr 2010 gegründete GmbH & Co. KG, die nach § 15 Abs. 3 Nr. 2 Einkommensteuergesetz (EStG) gewerblich geprägt ist. Unternehmensgegenstand der Klägerin war die Verwaltung eigenen Vermögens einschließlich bundesweiten Immobilienvermögens.

Am 01. Januar 2013 (Nutzen- und Lastenwechsel) veräußerte die Klägerin ihr einziges Grundstück und erwarb ein neues Grundstück erst sieben Monate später (01. August 2013). Die Klägerin erklärte für den streitigen Erhebungszeitraum 2013 einen Gewerbeertrag in Höhe von € 2.556.393,-; hiervon entfiel ein Betrag von € 2.386.736,- auf die Verwaltung eigenen Grundbesitzes einschließlich des Gewinns aus der Veräußerung des Grundstücks. Die Klägerin machte in Höhe von € 2.386.736,- eine erweiterte Gewerbesteuerkürzung geltend.

Das Finanzamt erkannte im Rahmen einer Außenprüfung die erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 Gewerbesteuergesetz (GewStG) nicht an und begründete dies damit, dass die vermögensverwaltende Tätigkeit mit dem Nutzen- und Lastenwechsel beim Grundstück zunächst geendet habe und erst mit dem Nutzen- und Lastenwechsel des neuen Grundstücks zum 01. August 2013 wieder aufgenommen worden sei. In der Zwischenzeit habe die Klägerin lediglich ihr Kapitalvermögen verwaltet, so dass sie nicht durchgängig während des gesamten Erhebungszeitraums ihren eigenen Grundbesitz verwaltet habe.

Die Klägerin hingegen machte geltend, dass der Grundbesitz lediglich umgeschichtet worden sei, so dass die Verwaltung eigenen Grundbesitzes nicht beendet worden sei.

Richterliche Entscheidung

Die Klage vor dem Finanzgericht Berlin-Brandenburg blieb ohne Erfolg. Die Voraussetzungen einer sog. erweiterte Grundbesitzkürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG liegen nicht vor.

Eine nur tätigkeitsbezogene Auslegung des Ausschließlichkeitserfordernisses ist nicht zutreffend; denn das Ausschließlichkeitserfordernis ist auch zeitraumbezogen zu verstehen. Nicht zu folgen ist dabei der Überlegung, dass eine zwischenzeitliche Verwaltung eigenen Kapitalvermögens unschädlich ist, wenn dieses aus der Vermietungstätigkeit stammt. Der Wortlaut der Norm ist insoweit nicht auslegbar, weil die Verwaltung eigenen Kapitalvermögens nur dann unschädlich ist, wenn „neben eigenem Grundbesitz eigenes Kapitalvermögen“ verwaltet wird (sog. unschädliche Nebentätigkeit). Eine zeitlich nachgelagerte Verwaltung von Kapitalvermögen ohne gleichzeitige Verwaltung eigenen Grundbesitzes ist folglich steuerlich schädlich.

Die Klägerin hatte das vermietete Grundstück mit Nutzen- und Lastenwechsel am 01. Januar 2013 veräußert, während sie das neue Grundstück erst am 01. August 2013 steuerlich erwarb. Mithin war die

Downloaded from Blogs on 02.11.2026 09:51h

Klägerin im streitigen Erhebungszeitraum fast sieben Monate nicht grundbesitzverwaltend tätig.

Die in diesem Zeitraum bestehende Absicht, wieder grundstücksverwaltend tätig zu werden, genügt nicht für die erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG. Das Bestreben, wieder eine Grundstücksnutzung aufzunehmen, ist der tatsächlichen Grundstücksnutzung nicht gleichzustellen.

Eine Benachteiligung kleinerer Immobiliengesellschaften liegt nach Auffassung des Finanzgerichts nicht vor, weil Gesellschaften in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG wie die Klägerin durch eine sog. Entprägung der Gewerbesteuerbarkeit entgehen können. Zudem hätte die Klägerin darauf achten können, dass der Nutzen- und Lastenwechsel für das Grundstück noch im Jahr 2012 erfolgt, so dass der Veräußerungsgewinn im Erhebungszeitraum 2012 entsteht und dort der erweiterten Kürzung unterliegt.

Fundstelle

Finanzgericht Berlin-Brandenburg, Urteil vom 05. November 2019 (**6 K 6276/17**); rkr., Nichtzulassungsbeschwerde als unzulässig verworfen durch BFH Beschluss IV B 60/19 vom 12. Mai 2020.

Schlagwörter

Ausschließlichkeitsprinzip, Gewerbesteuerrecht, erweiterte Grundstückskürzung