Downloaded from Blogs on 13.10.2026 06:25h

By PwC Deutschland | 19. Oktober 2020

Update: Keine erweiterte Kürzung für Grundstücksunternehmen bei Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen

Eine der erweiterten Kürzung des Gewerbeertrags entgegenstehende schädliche Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass diese einer von mehreren auf dem vermieteten Grundstück ausgeübten gewerblichen Tätigkeiten dienen. Damit hat sich der BFH ein weiteres Mal zur Frage der erweiterten gewerbesteuerlichen Grundstückskürzung bei Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen geäußert.

Downloaded from Blogs on 13.10.2026 06:25h

Sachverhalt

Die Klägerin (eine GmbH) vermietete im Jahr 2008 aufgrund eines einheitlichen Mietvertrags ein SB Warenhaus und eine Tankstelle, welche beide von der Vorbesitzerin seit 1983/1984 betrieben wurden, an die X GmbH (X). Die X betrieb das SB Warenhaus und untervermietete einige im Eingangsbereich des Warenhauses befindliche Shops sowie die Tankstelle. Mit Wirkung zum 1.1. 2008 hatte die Klägerin sämtliche Aktiva und Passiva der bisherigen Grundstückseigentümerin im Wege der Anwachsung übernommen, mithin auch das mit dem SB Warenhaus und der Tankstelle bebaute Grundstück, das sie künftig als eigenen Grundbesitz vermietete. In ihrer Gewerbesteuererklärung 2008 beantragte die Klägerin die erweiterte Kürzung für Grundstücksunternehmen nach § 9 Nr. 1 Satz 2 Gewerbesteuergesetz (GewStG). Das Finanzamt gewährte jedoch nur eine einfache Kürzung. Das Finanzgericht Düsseldorf (mit Urteil vom 29. Juni 2017, **8 K 2641/15 G**) wies die dagegen erhobene Klage ab. Es ging davon aus, dass es sich bei den Zapfsäulen, Rohrleitungen und Tanks sowie bei der Bodenbefestigung der Tankstelle um Betriebsvorrichtungen der Tankstelle handelt.

Entscheidung des BFH

Die obersten Steuerrichter wiesen die Revision der Klägerin als unbegründet zurück. Auch hier - wie in allen anderen jüngeren BFH-Entscheidungen zu dieser Thematik (siehe Anmerkung unten) – bestätigte der BFH auch hier das Ergebnis der Vorinstanz, dass die als Kapitalgesellschaft gewerbesteuerpflichtige Klägerin auch Erträge erzielte, die nicht auf die Nutzung und Verwaltung von Grundbesitz im bewertungsrechtlichen Sinne zurückzuführen sind. Der in § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG verwendete Begriff des Grundbesitzes ist im gegenüber dem Einkommensteuerrecht engeren bewertungsrechtlichen Sinne zu verstehen. Die streitbefangenen Gegenstände und Anlagen (Zapfsäulen, Rohrleitungen und Tanks sowie die Bodenbefestigung) stellten Betriebsvorrichtungen dar, die bewertungsrechtlich nicht zum Grundvermögen rechnen. Der BFH führt dazu weiter aus:

Eine der erweiterten Kürzung des Gewerbeertrags entgegenstehende schädliche Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass diese einer von mehreren auf dem vermieteten Grundstück ausgeübten gewerblichen Tätigkeiten dienen.

Für die Frage, ob ein Nebengeschäft im Hinblick auf die Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung des Gewerbeertrags unschädlich ist, kommt es auf die Verhältnisse im jeweiligen Erhebungszeitraum an. Es reicht nicht aus, dass das Nebengeschäft in einem anderen Erhebungszeitraum als unschädlich zu beurteilen wäre. In diesem Fall spielte es nach Ansicht des BFH keine Rolle, ob es in den 1980er Jahren erforderlich war, neben dem SB-Warenhaus auch eine Tankstelle vorzusehen.

Eine schädliche Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass die Mitvermietung in einem Mietvertrag vereinbart wurde, an den die den Mietvertrag übernehmende Kapitalgesellschaft über den streitigen Erhebungszeitraum hinaus gebunden ist.

Anmerkung: Bereits mit Urteilen vom 11. April 2019 (**III 34/17**, **III R 36/15**, sowie III R 5/18 und III R 6/18;

Downloaded from Blogs on 13.10.2026 06:25h

siehe unseren **Blogbeitrag** vom 6. September 2019) hat der BFH seine Rechtsprechung zu den Tatbestandsvoraussetzungen der erweiterten Grundstückskürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG präzisiert und zu der Frage Stellung genommen, wann eine kürzungsschädliche Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen vorliegt. Der BFH verneinte in allen Fällen die Berücksichtigung einer Geringfügigkeitsgrenze und versagte die erweiterte Grundstückskürzung, obwohl nur geringe Teile der Pacht bzw. des Anlagevermögens auf die Betriebsvorrichtungen entfielen.

Update (19. Oktober 2020)

Das Urteil III R 36/17 wurde im BStBl. veröffentlicht, BStBl. II 2020, Seite 405.

Fundstelle

BFH, Urteil vom 18. Dezember 2019 (**III R 36/17**), veröffentlicht am 30. April 2020.

Schlagwörter

Betriebsvorrichtungen, Gewerbesteuerrecht, Immobilienbesteuerung, erweiterte Grundstückskürzung