Downloaded from Blogs on 15.09.2026 13:46h

By PwC Deutschland | 10. Oktober 2024

Versagung der erweiterten Kürzung im Organkreis beim sogenannten Weitervermietungsmodell

Nach einem aktuellen Urteil des Bundesfinanzhofes ist die erweiterte Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 des Gewerbesteuergesetzes für ein Grundstücksunternehmen, das als Organgesellschaft sämtliche Grundstücke an eine andere Organgesellschaft derselben Organschaft verpachtet hat, auch dann zu versagen, wenn die pachtende Organgesellschaft den Grundbesitz an außerhalb des Organkreises stehende Dritte weitervermietet.

Downloaded from Blogs on 15.09.2026 13:46h

Hintergrund

Die Klägerin ist eine Wohnungsanbieterin. Sie ist Konzernmutter und ertrag- wie umsatzsteuerlich Organträgerin. Zum Konzern gehören in der Rechtsform einer GmbH organisierte Organgesellschaften, welche die in ihrem Eigentum stehenden Immobilien im Streitjahr an die gleichfalls zum Konzern gehörende W-GmbH verpachtet hatten. Die W-GmbH fungierte als zentrale Managementgesellschaft und war selbst nicht Eigentümerin von Grundstücken. Sie vermietete die Immobilien ihrer Schwestergesellschaften im eigenen Namen an fremde Dritte außerhalb des Organkreises, trug Aufwendungen und kümmerte sich um die Verwaltung der Grundstücke (sogenanntes Weitervermietungsmodell). Die Pachtzahlungen an die Schwestergesellschaften verbuchte die W-GmbH als Aufwand; eine Hinzurechnung von Pachtzahlungen nach § 8 Nr. 1 Buchst. e GewStG nahm sie nicht vor. Die Organgesellschaften mit Immobilienbestand beanspruchten für sich die erweiterte Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG.

Das Finanzamt brachte nur die einfache Kürzung in Höhe von 1,2 Prozent des Einheitswerts des zum Betriebsvermögen gehörenden und nicht von der Grundsteuer befreiten Grundbesitzes gemäß § 9 Nr. 1 Satz 1 GewStG in Ansatz. Das Finanzgericht gewährte der Klägerin die erweiterte Kürzung, berücksichtigte jedoch auch die Hinzurechnung der Pachtzahlungen.

Entscheidung des BFH

Der BFH gab der Revision des Finanzamts statt. Die Organgesellschaften hätten zwar ausschließlich ihren eigenen Immobilienbestand an die W-GmbH verpachtet und daher für sich betrachtet die Voraussetzungen des § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG erfüllt. Die durch die gewerbesteuerliche Organschaft bedingten Besonderheiten stünden der Anwendung der erweiterten Kürzung jedoch entgegen.

Bei einer Organschaft sei der Gewerbeertrag des Organkreises durch Addition der - unter Beachtung der Hinzurechnungen und Kürzungen (§§ 8, 9 GewStG) - getrennt ermittelten Gewerbeerträge des Organträgers und der Organgesellschaften zu bestimmen. Dabei seien unberechtigte steuerliche Be- und Entlastungen auf der Grundlage von § 2 Abs. 2 Satz 2 GewStG auszuscheiden. Daher führten Geschäftsbeziehungen innerhalb des Organkreises nicht zu Hinzurechnungen und Kürzungen, es sei denn ihre Wirkungen würden sich ausgleichen.

Auch im sogenannten Weitervermietungsmodell seien nur die Geschäftsbeziehungen zwischen den Organgesellschaften zu betrachten. Hinsichtlich dieser organkreisinternen Beziehungen würden auf Ebene des Organträgers die Pachterträge der einen Organgesellschaft durch die Pachtaufwendungen der anderen Organgesellschaft neutralisiert. Daher wäre die aus § 2 Abs. 2 Satz 2 GewStG folgende Korrespondenz zwischen der Aufwands- und der Ertragsseite gestört, wenn die Pachterträge durch Anwendung der erweiterten Kürzung aus der gewerbesteuerlichen Bemessungsgrundlage herausgenommen würden, obwohl die korrespondierenden Aufwendungen (zumindest teilweise gewerbesteuermindernd) abgezogen werden könnten.

Fundstelle

Downloaded from Blogs on 15.09.2026 13:46h

BFH-**Pressemitteilung Nr. 40/24** zum Urteil vom 11.07.2024 **III R 41/22** – veröffentlicht am 10. Oktober 2024.

Schlagwörter

Gewerbesteuerrecht, Weitervermietung, erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung