

By PwC Deutschland | 10. April 2026

Kein Gewerbeertrag einer GmbH aus der Veräußerung ihres Mitunternehmeranteils an einer Projektgesellschaft

Der Gewinn aus der Veräußerung eines Mitunternehmeranteils durch eine Kapitalgesellschaft unterliegt bei dieser grundsätzlich nicht der Gewerbesteuer. Dies gilt auch bei der Veräußerung des Mitunternehmeranteils an einer Projektgesellschaft in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG, deren sachliche Gewerbesteuerpflicht noch nicht begonnen hat. Dies hat der Bundesfinanzhof (BFH) in einem aktuellen Urteil entschieden.

Sachverhalt

Die Beteiligten streiten darüber, ob der Gewinn der Klägerin, einer GmbH, aus der Veräußerung ihres Kommanditanteils an einer GmbH & Co. KG (KG, Untergesellschaft, Mitunternehmerschaft) im Streitjahr 2012 ??also nach Inkrafttreten des § 7 Satz 2 Nr. 2 des Gewerbesteuergesetzes (GewStG) in der Fassung des Fünften Gesetzes zur Änderung des Steuerbeamten-Ausbildungsgesetzes und zur Änderung von Steuergesetzen (StBAÄG) vom 23.07.2002 (BGBl I 2002, 2715)?? bei der Klägerin (Obergesellschaft, Mitunternehmerin) der Gewerbesteuer unterliegt.

Klägerin des Verfahrens ist eine GmbH, deren Geschäftsgegenstand im Streitjahr 2012 die Projektentwicklung für Immobilien sowie der An- und Verkauf von Grundstücken war. Die Klägerin gründete in den Jahren ab 2012 acht sog. Projektgesellschaften, alle in der Rechtsform der GmbH & Co. KG, und übernahm 100% der Kommanditanteile an diesen Gesellschaften. Komplementärin der Projektgesellschaften war jeweils eine Verwaltungs-GmbH ohne Kapitalbeteiligung.

Nach relativ kurzer Zeit veräußerte die Klägerin ihre Kommanditanteile an den Projektgesellschaften an Fondsgesellschaften. Zu diesem Zeitpunkt hatte die jeweilige Projektgesellschaft lediglich einen aufschiebend bedingten Kaufvertrag über den Erwerb einer sog. Sozialimmobilie (Altersresidenz, Pflegeheim etc.) abgeschlossen. Außerdem hatte die Projektgesellschaft einen aufschiebend bedingten Pachtvertrag abgeschlossen, durch den sie die von ihr noch zu erwerbende Sozialimmobilie an einen Betreiber verpachtete. Die aufschiebenden Bedingungen waren bis zur Veräußerung der Kommanditanteile durch die Klägerin noch nicht eingetreten, so dass bis dahin weder der Kauf- noch der Pachtvertrag zivilrechtlich wirksam geworden war. Erst recht hatte die jeweilige Projektgesellschaft im Zeitpunkt der Veräußerung (noch) nicht das Eigentum an der Sozialimmobilie erworben. Die Projektgesellschaft übte vielmehr eine vorbereitende und (noch) keine werbende Tätigkeit aus. Sie hatte demzufolge keinen Gewerbebetrieb (vgl. BFH vom 30. August 2012, IV R 54/10, BStBl. II 2012, 927, Rn. 19 ff.).

Streitgegenständlich ist die gewerbesteuerliche Behandlung der Veräußerung des Kommanditanteils an einer der Projektgesellschaften durch Vertrag vom 28. November 2012. Die Klägerin und die Komplementär-GmbH hatten diese Gesellschaft erst im Januar 2012 gegründet. Die Kommanditanteile an den anderen Projektgesellschaften veräußerte die Klägerin in den Jahren 2014-2016, die nicht Gegenstand des Klageverfahrens sind.

Nach einer Betriebsprüfung unterwarf das Finanzamt den im Erhebungszeitraum 2012 erzielten Veräußerungsgewinn der Gewerbesteuer bei der Klägerin. Es vertrat die Auffassung, dass der Veräußerungsgewinn zum Gewerbeertrag der Klägerin rechnen müsse, da ihre gesamte Tätigkeit nach § 2 Abs. 2 Satz 1 Gewerbesteuergesetz (GewStG) als Gewerbebetrieb gelte. Eine Zuordnung zum Gewerbeertrag der Projektgesellschaft nach § 7 Satz 2 Nr. 2 GewStG komme hingegen nicht in Betracht, da die Projektgesellschaft im Erhebungszeitraum 2012 keine werbende Tätigkeiten ausgeübt habe. Mangels Gewerbebetriebs der Projektgesellschaft unterliege der Veräußerungsgewinn bei der Klägerin auch nicht der gewerbesteuerlichen Kürzung nach § 9 Nr. 2 GewStG und sei in vollem Umfang gewerbesteuerpflichtig.

Die Klage vor dem Finanzgericht Bremen hatte Erfolg (siehe unseren [Blogbeitrag](#)).

Entscheidung des BFH

Der BFH hat sich der Entscheidung der Vorinstanz angeschlossen und die Revision als unbegründet zurückgewiesen.

Das Finanzgericht hat im Ergebnis zu Recht entschieden, dass der Gewinn aus der Veräußerung des Mitunternehmeranteils ??entgegen der Auffassung des Finanzamts?? kein laufender Gewinn der Klägerin aus deren eigenem (gewerblichen Grundstücks-)Handel ist, sondern ein Veräußerungsgewinn.

Denn die vom Finanzamt angenommene Zuordnung zum laufenden Gewinn der Klägerin (Obergesellschaft) würde einen Handel mit Grundstücken oder sonstigen Wirtschaftsgütern voraussetzen, an dem es im Streitfall aus den nachfolgend dargestellten Gründen fehlt.

Die Klägerin konnte bei steuerlicher Betrachtung insbesondere nicht mit "Anteilen an Personengesellschaften" handeln, da ein Mitunternehmeranteil ??anders als zum Beispiel ein GmbH-Geschäftsanteil (s. BFH-Urteil vom 25.07.2001- XR55/97, BFHE 195, 402, BStBl II 2001, 809)?? steuerrechtlich kein Wirtschaftsgut darstellt (z.B. BFH-Beschluss vom 07.12.2023- IVR11/21, BFH/NV 2024, 283, Rz36).

Der Mitunternehmeranteil verkörpert die Zusammenfassung aller Anteile an den Wirtschaftsgütern, die zum Gesellschaftsvermögen der Personengesellschaft gehören und die dem betreffenden Gesellschafter nach §39 Abs.2 Nr.2 AO zuzurechnen sind (vgl. Beschluss des Großen Senats des BFH vom 25.02.1991- GrS7/89, BFHE 163, 1, BStBl II 1991, 691, unter C.III.3.bcc; BFH-Urteile vom 01.03.2018- IVR15/15, BFHE 261, 231, BStBl II 2018, 539, Rz32, und vom 22.06.2017- IVR42/13, BFHE 259, 258, Rz33) beziehungsweise die quotale Berechtigung des Gesellschafters an den zum Gesamthandsvermögen gehörenden Wirtschaftsgütern (BFH-Beschluss vom 07.12.2023- IVR11/21, BFH/NV 2024, 283, Rz36).

Die Klägerin konnte auch nicht mit ihr gemäß §39 Abs.2 Nr.2 AO zuzurechnenden Wirtschaftsgütern der KG handeln, da diese im Zeitpunkt der Veräußerung noch nicht über Wirtschaftsgüter verfügte.

Das Finanzgericht hat im Ergebnis zutreffend entschieden, dass der Gewinn aus der Veräußerung des Mitunternehmeranteils bei der Klägerin nicht der Gewerbesteuer unterliegt. Dabei kann der Senat im Streitfall offenlassen, ob dieser ??wie das Finanzgericht angenommen hat?? infolge einer teleologischen Reduktion des § 7 Satz 1 (und 2) GewStG schon nicht im Gewerbeertrag der Obergesellschaft zu erfassen ist. Denn jedenfalls wäre er dort nach § 9 Nr. 2 GewStG zu kürzen.

Fundstelle

BFH, Urteil vom 11. Dezember 2025 ([III R 38/22](#)), veröffentlicht am 9. April 2026.

Schlagwörter

Gewerbsteuerrecht, Personengesellschaften, Veräußerung von Mitunternehmeranteilen, gewerblich geprägte Personengesellschaft