Downloaded from Blogs on 03.11.2026 05:44

By PwC Deutschland | 10 March 2020

Keine erweiterte Kürzung bei Versorgung fremder Grundstücke mit Fernwärme

Das Finanzgericht Berlin-Brandenburg hat entschieden, dass die erweiterte Gewerbeertragskürzung für grundstücksverwaltende Unternehmen nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG keine Anwendung findet, wenn ein solches Unternehmen auch fremde Grundstücke mit Fernwärme versorgt.

Downloaded from Blogs on 03.11.2026 05:44

Sachverhalt

Die Klägerin (eine GmbH) ist Eigentümerin eines mit Mietwohnungen bebauten Grundstücks, auf dem sich zudem eine Übergabe-/Verteilerstation für Fernwärme befand, welche der Versorgung des eigenen Grundstücks der Klägerin und angrenzender (fremder) Grundstücke diente.

Im Anschluss an eine Außenprüfung (Streitjahr 2012) versagte das zuständige Finanzamt die ursprünglich gewährte erweiterte Gewerbeertragskürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 Gewerbesteuergesetz (GewStG). Dagegen wendete sich die Klägerin mit einem Einspruch, den sie u.a. damit begründete, dass die Fernwärmelieferung eine unschädliche Nebenleistung im Zusammenhang mit der nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG begünstigten Betreuung von Wohnbauten sei und eine gewerbliche Tätigkeit mangels Gewinnerzielungsabsicht nicht vorliege. Das Finanzamt wies den Einspruch jedoch als unbegründet zurück, woraufhin die Klägerin Klage erhob.

Richterliche Entscheidung

Das Finanzgericht Berlin-Brandenburg wies die Klage ab.

Es ist der Auffassung, dass ein Steuerpflichtiger die nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG begünstigte Tätigkeit der Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes "ausschließlich" ausüben muss und eine Tätigkeit außerhalb des ausdrücklich angeführten "erlaubten" Bereichs zum Ausschluss der Begünstigung führt (so auch schon Finanzgericht Berlin-Brandenburg v. 13.12.2011, **6 K 6181/08**).

Zwar würden durch die Fiktion des § 8 Gewerbesteuerdurchführungsverordnung (GewStDV) mehrere Betriebe zu einem einheitlichen Gewerbebetrieb für gewerbesteuerliche Zwecke zusammengefasst. Jedoch hat dies nicht zur Folge, dass keine Differenzierung zwischen den unterschiedlichen Tätigkeiten der Klägerin mehr erfolgen muss. Die von der reinen Vermögensverwaltung abzugrenzende Versorgung der angrenzenden Grundstücke mit Fernwärme sei eine gewerbliche und keine vermögensverwaltende Tätigkeit. Es handelt sich weder um eine unschädliche Sonderleistung, die als wirtschaftlich sinnvoll gestaltete eigene Grundstücksverwaltung angesehen werden kann, noch erfüllt sie den Tatbestand der Betreuung von Wohnungsbauten i.S.d. § 9 Nr. 1 Sätze 2 und 4 GewStG.

Eine „unschädliche“ Nebenleistung sieht das Finanzgericht ausschließlich in der Fernwärmeversorgung der eigenen Grundstücke der Klägerin. Die Versorgung der angrenzenden Grundstücke stelle eine davon zu unterscheidende gewerbliche Tätigkeit dar, die durch die Klägerin aus wirtschaftlichen Gründen vorgenommen wird. Hierfür spreche auch die Möglichkeit der baulichen Trennung der Anlagen, sodass eine getrennte Versorgung der Grundstücke erfolgen könnte.

Das Urteil ist rechtskräftig. Das Finanzgericht hatte die Revision zugelassen, diese wurde jedoch nicht eingelegt.

Fundstelle

Downloaded from Blogs on 03.11.2026 05:44

Finanzgericht Berlin-Brandenburg, Urteil vom 29. Oktober 2019 (8 K 8045/19); rkr., die Revision war zugelassen, wurde jedoch nicht eingelegt.

Keywords

Fernwärme, Gewerbesteuerrecht, Versorgung, erweiterte Grundstückskürzung