Downloaded from Blogs on 03.11.2026 03:24

By PwC Deutschland | 20 October 2020

Update: Gewerbesteuerpflicht und inländische Betriebsstätte bei Grundstücksverwaltung durch Managementgesellschaft

Das Finanzgericht Berlin-Brandenburg hat das Vorliegen einer Betriebsstätte einer Immobilienbesitz haltenden GmbH mit Ort der Geschäftsleitung in Luxemburg in den inländischen Räumlichkeiten der von ihr beauftragten und in Deutschland ansässigen Immobilienmanagementgesellschaft und damit einen stehenden Gewerbebetrieb im Sinne von § 2 Abs. 1 Gewerbesteuergesetz bejaht.

Downloaded from Blogs on 03.11.2026 03:24

Ausgangslage

Die Klägerin (eine GmbH) hatte zwei inländischen Managementgesellschaften schriftliche und sehr umfängliche „Hausverwaltungsvollmachten“ bezüglich der betreffenden Liegenschaft erteilt, u.a. mit der Erlaubnis Rechtsgeschäfte abzuschließen: „*Die Verwalterin vertritt die Eigentümerin gegenüber Arbeitnehmern, Mietern, Behörden und sonstigen dritten Personen und Beteiligten, soweit geltend zu machende Ansprüche das Verwaltungsobjekt betreffen. Diese Vollmacht erstreckt sich auf die Vornahme einseitiger Rechtsgeschäfte nach § 174 BGB, insbesondere auf die Anmahnung und juristische Durchsetzung rückständiger Mieten und Umlagen*“. Die Klägerin hatte in ihrer Klagebegründung u.a. ausgeführt, dass ein im Inland gelegenes Vermietungsobjekt nach ständiger Rechtsprechung des BFH regelmäßig keine Betriebsstätte im Sinne von § 12 Abgabenordnung (AO) begründe. Im vorliegenden Fall habe zudem der alleinige Geschäftsführer der Klägerin seine Unternehmen an seinem Wohnsitz in Luxemburg verwaltet. Dort habe er der Klägerin die Steuererklärungen unterschrieben, so dass sich die Stätte der Geschäftsführung nicht in Deutschland, sondern in Luxemburg befunden habe.

Urteil des Finanzgerichts

Die Klage wurde in diesem Punkt zurückgewiesen, die Gewerbesteuerpflicht des von der Klägerin im Streitjahr 2013 erzielten Gewinns aus Gewerbebetrieb wurde, wegen Vorliegens einer inländischen Betriebsstätte der Klägerin, vom Finanzgericht dem Grunde nach bejaht. Entscheidend war die enge wirtschaftliche Verflechtung der Klägerin mit den o. g. Managementgesellschaften.

In der Begründung beruft sich das Finanzgericht u.a. auf die Grundsätze des BFH im Urteil I R 46/10 vom 24. August 2011 zum Betriebsstättenbegriff des DBA Großbritannien in einem sogenannten Outbound-Fall. Danach kann auch dann eine eigene Betriebsstätte vorliegen, wenn kein vertraglich eingeräumtes Nutzungsrecht über Räumlichkeiten der Managementgesellschaft besteht. Dem BFH kommt es vielmehr darauf an, dass die Auftraggeberin durch die Überantwortung von Aufgaben und dem Zugriff auf den sachlichen und personellen Apparat in der Lage war, ihrer unternehmerischen Tätigkeit nachzugehen und infolgedessen Zugriff auf die Räumlichkeiten hatte. Hierbei kam es dem BFH auch auf die Möglichkeit einer laufenden Überwachung der Auftragnehmerin an.

Dies war nach Auffassung des Finanzgerichts vorliegend gegeben. Hierfür sprach nach Ansicht der Richter, dass die beiden Managementgesellschaften für die GmbH umfassend vermögensverwaltend tätig waren. Das Gericht legte in diesem Zusammenhang ein besonderes Augenmerk auf die Wahrnehmung steuerlicher Verpflichtungen der GmbH durch die Managementgesellschaft sowie auch die enge wirtschaftliche Verflechtung infolge gegenseitiger Darlehensgewährung. Dazu führte das Finanzgericht weiter aus: Als „Managementgesellschaft“ im Sinne des BFH-Urteils I R 46/10 vom 24. August 2011 sind die beiden Hausverwaltungsgesellschaften einzuordnen. Denn die vorgenannten Gesellschaften haben sämtliche Arbeiten in Bezug auf Neuabschluss oder Kündigung von Mietverträgen, Stellung von Mieterhöhungsverlangen, Abschluss und Kündigung von Dienst- und Werkverträgen (z. B. über Hausmeistertätigkeiten, Reinigungsarbeiten, Reparaturen etc.), Erteilung von Aufträgen an Handwerker, Baufirmen (einschließlich der Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen,

Downloaded from Blogs on 03.11.2026 03:24

Zurückbehaltungsrechten), Verhandlungen mit Kreditinstituten, Finanzämtern, Behörden und Gerichten durchgeführt.

Update (20. Oktober 2020)

Nach Abgabe an den III. Senat lautet das neue Az. beim BFH III R 35/20.

Fundstelle

Finanzgericht Berlin-Brandenburg, Urteil vom 21. November 2019 (9 K 11108/17); die Revision ist beim BFH unter dem Az. I R 10/20 anhängig.

Keywords

Betriebsstätte, Gewerbesteuerrecht, Grundstücksverwaltung, Internationales Steuerrecht