Downloaded from Blogs on 08.11.2026 17:59

By PwC Deutschland | 03 June 2021

Gewerbesteuerliche Hinzurechnung von Aufwendungen für die Überlassung von Ferienimmobilien zur Weiterüberlassung an Urlauber im Rahmen einer Organschaft

Das Finanzgericht Baden-Württemberg hat entschieden, dass die Entgelte, die die gewerbliche Vermieterin von Ferienimmobilien den Eigentümern derselben für die Zurverfügungstellung der Immobilien zahlt, der gewerbesteuerrechtlichen Hinzurechnung nach § 8 Nr. 1 Buchstabe e GewStG unterliegen.

Downloaded from Blogs on 08.11.2026 17:59

Sachverhalt

Die Klägerin war im Streitjahr 2010 gewerbesteuerrechtliche Organträgerin der A. Diese bot in gedruckten Katalogen, im Internet sowie über Vermittler (z.B. Reisebüros) ca. 26.000 Ferienimmobilien zur Anmietung durch Urlauber an.

A schloss mit den Eigentümern der Ferienimmobilien Verträge, in denen sich die Eigentümer dazu verpflichteten, der A während bestimmter Zeiträume eines Kalenderjahres die Immobilie exklusiv zur Vermietung zur Verfügung zu stellen. Die Verträge mit den Eigentümern hatten jeweils eine Laufzeit von einem Kalenderjahr und verlängerten sich um ein weiteres Jahr, wenn sie nicht bis spätestens Ende April gekündigt wurden.

A vermietete die Immobilien im eigenen Namen an die Urlauber und fungierte hinsichtlich weiterer an die Urlauber zu erbringender Leistungen (bspw. der Reise) lediglich als Vermittler.

Richterliche Entscheidung

In Anlehnung an die ständige BFH-Rspr. (siehe Rn. 21 ff. des Urteils III R 22/16) stellte das Finanzgericht Baden-Württemberg bei der Anwendung des § 8 Nr. 1 Buchstabe e Gewerbesteuergesetz (GewStG) darauf ab, ob die in Rede stehenden Wirtschaftsgüter Anlagevermögen des Mieterin, hier der A, wären, wenn sie in ihrem Eigentum stünden.

Hierbei ist nach der BFH-Rspr. zu fragen, ob der Geschäftszweck des Stpfl. das dauerhafte Vorhandensein solcher Wirtschaftsgüter voraussetzt. Den entscheidenden Unterschied zum Fall BFH III R 22/16 sah das Finanzgericht darin, dass sich A im vorliegenden Fall gegenüber den Urlaubern nicht zur Erbringung eines Leistungsbündels (Pauschalreise) verpflichtet hatte, bei dem die Hotelunterbringung eine untergeordnete und in gewissem Maße austauschbare Leistungskomponente darstellte.

A hatte gegenüber den Urlaubern vielmehr im eigenen Namen (nur) die Verpflichtung übernommen, ihnen eine konkrete Immobilie zur Nutzung zur Verfügung zu stellen, die sie in ihrem Portfolio von Ferienwohnungen und Ferienhäusern hatte. Dies erforderte nach Ansicht des Finanzgerichts eine so langfristige Planung des Immobilienbestandes, dass die durch A angemieteten und weitervermieteten Immobilien als Anlagevermögen qualifizierten.

Das Finanzgericht hat die Revision wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache zugelassen.

Fundstelle

Finanzgericht Baden-Württemberg, Urteil vom 24. September 2020 (3 K 2762/19); die Revision ist beim BFH unter dem Az. III R 59/20 anhängig.

Keywords

Ferienimmobilie, Gewerbesteuerrecht, Vermietung und Verpachtung, gewerbesteuerliche Hinzurechnung