Downloaded from Blogs on 09.11.2026 18:17

By PwC Deutschland | 28 June 2021

Update: Keine gewerbesteuerliche Hinzurechnung der vom Mieter vereinbarungsgemäß übernommenen Grundsteuer

Nach einer Entscheidung des Finanzgerichts Köln unterliegt die vom Vermieter auf den Mieter umgelegte Grundsteuer nicht der gewerbesteuerlichen Hinzurechnung.

Downloaded from Blogs on 09.11.2026 18:17

Sachverhalt

Die Klägerin ist eine Kapitalgesellschaft, an der zwei natürliche Personen beteiligt sind. Die Gesellschafter der Klägerin sind ebenfalls Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), mit der Folge einer Betriebsaufspaltung zwischen der GbR als Besitzunternehmen und der Klägerin als Betriebsunternehmen.

Die Klägerin nutzte während der Streitjahre ein Betriebsgebäude von der GbR. In dem zwischen der GbR und der Klägerin bestehenden Mietvertrag war die Umlage der Grundsteuer vereinbart.

Die Finanzbehörde rechnete die Grundsteuer bei den Miet- und Pachtzinsen für unbewegliche Wirtschaftsgüter gemäß § 8 Nr. 1 Buchst. e) Gewerbesteuergesetz (GewStG) hinzu. Die Klägerin lehnte diese Hinzurechnung ab.

Richterliche Entscheidung

Das Finanzgericht Köln hat sich in seinem Urteil der Auffassung der Klägerin angeschlossen.

Die von der Betriebskostenverordnung gedeckte Möglichkeit, die Grundsteuer durch ausdrückliche und inhaltlich bestimmte Regelung wie andere Betriebskosten auf den Mieter umzulegen, zwingt nach Auffassung des Finanzgerichts nicht bereits dazu, diese wie vom Mieter direkt zu tragende Kosten für Wasser, Strom und Heizung zu behandeln und von der Hinzurechnung auszunehmen.

Eine Hinzurechnung ist nach Ansicht des Finanzgerichts nicht bereits deshalb ausgeschlossen, weil ein Steuerpflichtiger, der mit gemieteten Grundbesitz wirtschaftet, wegen der Hinzurechnungsbesteuerung einer höheren Gewerbesteuerbelastung unterläge als ein vergleichbar Gewerbetreibender, der mit eigenem Sachkapital arbeitet. Nicht einleuchtend sei aber, warum die in den Nebenkosten enthaltene Grundsteuer zugerechnet werden soll, zumal dies auch bei einem Betrieb nicht geschieht, der mit eigenem Grundvermögen arbeitet.

Die Hinzurechnungsvorschriften müssen nicht in der Weise „folgerichtig" ausgestaltet sein, dass vergleichbare Betriebe in allen Sachverhaltskonstellationen in gleicher Höhe mit Gewerbesteuer belastet werden. Aus Sicht des Finanzgerichts reicht die nicht begründete Aussage in einem Verwaltungserlass aber nicht aus, die von der Finanzverwaltung begehrte Hinzurechnung der Grundsteuer zu begründen.

Update (28. Juni 2021)

Das Verfahren ist nun beim III. Senat des BFH unter dem Az. III R 65/19 (vormals I R 22/19) anhängig.

Fundstelle

Finanzgericht Köln, Urteil vom 21. Februar 2019, (**10 K 2174/17**), veröffentlicht am 17. Juni 2019; die Revision ist beim BFH unter dem Az. III R 65/19 anhängig.

Keywords

Downloaded from Blogs on 09.11.2026 18:17

Gewerbesteuerrecht, Grundsteuerrecht, gewerbesteuerliche Hinzurechnung