Downloaded from Blogs on 18.11.2026 15:24

By PwC Deutschland | 31 August 2022

Update: Gemischt genutzte Gebäude keine Wohnungsbauten i.S. des § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG

Wohnungsbauten i.S. des § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG sind Gebäude, die ausschließlich Wohnzwecken dienen. Gemischt genutzte Gebäude werden nicht erfasst. Dies hat der Bundesfinanzhof (BFH) in einem aktuellen Urteil entschieden.

Downloaded from Blogs on 18.11.2026 15:24

Sachverhalt

Zwischen den Beteiligten ist streitig, ob der Klägerin die sog. erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 des Gewerbesteuergesetzes (GewStG) zusteht.

Die Klägerin ist eine GmbH & Co. KG, die im Streitjahr nicht nur eigenen, sondern auch fremden Grundbesitz verwaltete. Der verwaltete fremde Grundbesitz bestand größtenteils aus Wohnungsbauten, es befanden sich aber auch einige gewerbliche Einheiten darunter. Für das Streitjahr beantragte die Klägerin die sog. erweiterte Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG, was vom Finanzamt auch zunächst gewährt wurde.

In der sich anschließenden Betriebsprüfung kam das Finanzamt jedoch zu dem Ergebnis, dass die Voraussetzungen für eine Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG nicht vorlägen. Die Klägerin verwalte nicht ausschließlich fremde Wohnungsbauten, da die gemischt genutzten fremden Verwaltungseinheiten keine Wohnungsbauten i.S. des § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG darstellten.

Die Klage vor dem Niedersächsischen Finanzgericht hatte keinen Erfolg.

Entscheidung des BFH

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

Zu Recht hat das Finanzgericht entschieden, dass die sog. erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG zu versagen ist, wenn ein Unternehmen neben eigenem Grundbesitz gemischt genutzte Grundstücke bzw. Gebäude betreut.

§ 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG erfasst mit dem Begriff "Wohnungsbauten" nur Gebäude, die ausschließlich Wohnzwecken dienen. Gemischt genutzte Gebäude werden nicht erfasst.

Neben dem Wortlaut spricht auch die systematische Auslegung dafür, dass gemischt genutzte Gebäude nicht unter den Begriff "Wohnungsbauten" fallen. Für die im Urteil vertretene Auslegung des Begriffs "Wohnungsbauten" spricht nach Auffassung des BFH ferner die Entstehungsgeschichte des § 9 Nr. 1 Sätze 2 und 3 GewStG.

Angesichts des eindeutigen Wortlauts und der dargestellten Entstehungsgeschichte des § 9 Nr. 1 Satz 3 EStG kann diese Norm schon deshalb nicht analog auf die Betreuung von gemischt genutzten Gebäuden angewendet werden, weil es an der dafür erforderlichen erkennbar planwidrigen Gesetzeslücke fehlt.

Auch von Verfassungs wegen ist es nicht geboten, die Betreuung von gemischt genutzten Gebäuden unter den Begriff der Betreuung von Wohnungsbauten i.S. des § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG zu fassen. Insbesondere liegt darin kein Verstoß gegen den Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 des Grundgesetzes.

Update (31. August 2022)

Das Urteil IV R 32/18 wurde im BStBl. veröffentlicht, BStBl. II 2021, Seite 624.

Downloaded from Blogs on 18.11.2026 15:24

Fundstelle

BFH, Urteil vom 15. April 2021 (**IV R 32/18**), veröffentlicht am 15. Juli 2021.

Keywords

Gewerbesteuerrecht, Wohnungsbauten, erweiterte Grundstückskürzung, gemischt genutzte gebäude