Downloaded from Blogs on 03.11.2026 01:30

By PwC Deutschland | 05 May 2022

Update: Anzahl der Verpachtungs-BgA bei Verpachtung mehrerer gleichartiger Objekte

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat in einem aktuellen Urteil entschieden, dass die Verpachtung mehrerer gleichartiger gewerblicher Objekte (hier: Campingplätze) durch die Trägerkörperschaft nur dann zur Annahme eines einzigen Verpachtungs-BgA führen kann, wenn die Objekte eine "Einrichtung" (funktionelle Einheit) i.S. des § 4 Abs. 1 Satz 1 KStG bilden.

Downloaded from Blogs on 03.11.2026 01:30

Ist das nicht der Fall, handelt es sich auch dann um mehrere selbständige Verpachtungs-BgA, wenn die Pachtverträge bei der Trägerkörperschaft von derselben organisatorischen Untergliederung oder nach einheitlichen Maßgaben und Grundsätzen verwaltet und betreut werden.

Sachverhalt

Die Klägerin ist eine rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts, die auf landesgesetzlicher Grundlage mit der Aufgabe betraut ist, den Staatswald zu bewirtschaften. Das der Klägerin danach eingeräumte unentgeltliche Nutzungsrecht umfasst auch die Vermietung oder Verpachtung des zu bewirtschaftenden Staatswalds. In diesem erweiterten Aufgabenbereich verpachtete die Klägerin in den Streitjahren (2006 bis 2009) Grundstücke für Freizeit- und Erholungszwecke, die überwiegend als Campingplätze genutzt wurden.

Das Finanzamt beurteilte nach einer Außenprüfung die Verpachtungen in neun dieser Fälle als Verpachtung von gewerblichen Betrieben, die gemäß § 4 Abs. 4 des Körperschaftsteuergesetzes in der für die Streitjahre geltenden Fassung (KStG) als Betrieb gewerblicher Art (BgA) gelte. Dabei ging das Finanzamt von einem (einzigen) "BgA Verpachtung Campingplätze" aus und ermittelte aus den Pachteinkünften ein Gesamteinkommen dieses BgA.

Die Klägerin ist demgegenüber der Auffassung, die Voraussetzungen für Verpachtungs-BgA i.S. von § 4 Abs. 4 KStG lägen nur bei zwei der verpachteten Objekte vor. Mangels organisatorischer Zusammenfassung handele es sich bei den Verpachtungen außerdem um jeweils eigenständige, nicht zusammengefasste BgA i.S. von § 4 Abs. 4 KStG, für die getrennte Körperschaftsteuerbescheide unter jeweils eigenständiger Einkommensermittlung zu erlassen wären.

Die hiergegen erhobene Klage vor dem Finanzgericht Nürnberg hatte überwiegend Erfolg.

Entscheidung des BFH

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

Zur Bestimmung des Umfangs eines von der Trägerkörperschaft unterhaltenen BgA ist auf das in § 4 Abs. 1 Satz 1 KStG enthaltene Merkmal der "Einrichtung" abzustellen. Eine Einrichtung ist jede funktionelle Einheit, die einer nachhaltigen wirtschaftlichen Tätigkeit zur Erzielung von Einnahmen dient.

Zur Bestimmung des Umfangs eines Verpachtungs-BgA i.S. von § 4 Abs. 4 KStG ist in gleicher Weise darauf abzustellen, ob es sich bei den verpachteten Betriebsgrundlagen um eine oder um mehrere "Einrichtungen" i.S. von § 4 Abs. 1 Satz 1 KStG handelt. So hat der Senat in der Verpachtung gleichartiger Betriebe (Gaststätten) durch eine Stadtgemeinde an unterschiedliche Pächter (nur dann) einen einheitlichen BgA gesehen, wenn die Bewirtschaftung durch den Verpächter selbst zu einer Einheit der Betriebe führen würde (BFH, Urteil vom 24. Juni 1959, I 213/58 U).

Auf der Grundlage der tatrichterlichen Feststellungen der Vorinstanz ist davon auszugehen, dass es sich bei den verpachteten Campingplätzen um jeweils eigenständige funktionelle Einheiten gehandelt hat.

Downloaded from Blogs on 03.11.2026 01:30

Irgendwelche Anhaltspunkte, die auf eine einheitliche Leitung, einheitliche Rechnungslegung oder sonstige zusammenfassende Organisationsmaßnahmen in Bezug auf die einzelnen Campingplatzbetriebe hindeuten könnten, sind danach nicht erkennbar.

Allein die Gleichartigkeit der Betriebe führt nicht zu einer funktionellen Einheit, wie sich auch aus § 4 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 KStG i.d.F. des JStG 2009 ergibt, der der Trägerkörperschaft die Möglichkeit eröffnet, mehrere (einzelne) gleichartige BgA zu einem Gewinnermittlungssubjekt zusammenzufassen.

Update (05. Mai 2022)

Das Urteil I R 2/19 wurde im BStBl. veröffentlicht, BStBl. II 2021, Seite 777.

Fundstelle

BFH, Urteil vom 13. April 2021 (**I R 2/19**), veröffentlicht am 26. August 2021.

Keywords

Betrieb gewerblicher Art (BgA), Körperschaftsteuerrecht, Vermietung und Verpachtung