Downloaded from Blogs on 08.11.2026 17:24

By PwC Deutschland | 11 August 2022

Update: Vertraglich auf den Mieter umgelegte Grundsteuer ist gewerbesteuerlich hinzuzurechnen

In einem aktuell veröffentlichten Urteil hat der Bundesfinanzhof im Gegensatz zur Vorinstanz entschieden, dass die vertraglich auf den Mieter oder Pächter eines Gewerbegrundstücks umgelegte Grundsteuer zur Miete gehört und deshalb gewerbesteuerlich dem Gewinn zum Teil wieder hinzuzurechnen ist.

Downloaded from Blogs on 08.11.2026 17:24

Hintergrund

Nach § 8 Nr. 1 Buchst. e Gewerbesteuergesetz (GewStG) wird zur Ermittlung des Gewerbeertrags dem Gewinn aus Gewerbebetrieb ein Achtel der Miet- und Pachtzinsen (…) für die Benutzung der unbeweglichen Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, die im Eigentum eines anderen stehen, hinzugerechnet, soweit die Aufwendungen bei der Ermittlung des Gewinns abgesetzt worden sind.

Die Klägerin, eine GmbH, hatte von ihren Gesellschaftern ein Betriebsgebäude gemietet. Im Mietvertrag war vereinbart, dass die Klägerin als Mieterin die Grundsteuer tragen sollte. Das Finanzamt vertrat die Ansicht, dass die auf die Klägerin vertraglich umgelegte Grundsteuer zu der von ihr zu zahlenden Miete gehöre und deshalb gewerbesteuerrechtlich hinzuzurechnen sei. Das Finanzgericht Köln hatte der Klage stattgegeben (mehr dazu in unserem **Blogbeitrag vom 28. Juni 2021**).

Entscheidung des BFH

Der BFH hat das Urteil des Finanzgerichts aufgehoben und der Revision des Finanzamts stattgegeben. Der vom Gesetz verwendete Begriff der Miet- und Pachtzinsen ist wirtschaftlich zu verstehen. Dazu gehören auch vom Mieter getragene Aufwendungen, die nach dem gesetzestypischen Lastenverteilungssystem eigentlich vom Vermieter zu tragen wären, aber vertraglich vom Mieter übernommen werden. Ein solcher Fall lag hier vor. Schuldner der Grundsteuer ist der Eigentümer, d.h. der Vermieter. Zivilrechtlich kann die Grundsteuer jedoch auf den Mieter überwälzt werden. Sie fließt damit in den Mietzins ein, der gewerbesteuerrechtlich zum Teil hinzuzurechnen ist. Die Hinzurechnung kann somit nicht dadurch reduziert werden, dass der Mieter Aufwendungen übernimmt, die eigentlich vom Vermieter zu tragen wären und dieser im Gegenzug einen entsprechend geminderten Mietzins akzeptiert.

Die Rechtsansicht des Finanzgerichts, wonach eine Hinzurechnung der umgelegten Grundsteuer nicht gerechtfertigt sei, weil die Klägerin dann höher besteuert würde als ein vergleichbarer Gewerbetreibender, der mit eigenem Sachkapital wirtschafte und die Grundsteuer ertragsmindernd geltend machen könne, änderte an der höchstrichterlichen Entscheidung nichts. Denn der Mieter oder Pächter von Grundbesitz könne durchaus einer höheren Gewerbesteuerbelastung unterliegen als ein vergleichbarer Gewerbetreibender, der mit eigenem Grundbesitz wirtschaftet. Dies sei nicht als ein Gleichheitsverstoß (Art. 3 Abs. 1 des Grundgesetzes) anzusehen. Die unterschiedliche Belastung, so der BFH abschließend, ist im sog. Objektsteuercharakter der Gewerbesteuer begründet, die in ihrer Grundstruktur und herkömmlichen Ausgestaltung verfassungsrechtlich gerechtfertigt ist.

Update (11. August 2022)

Das Urteil III R 65/19 wurde im BStBl. veröffentlicht, BStBl. II 2022, Seite 454.

Fundstelle

BFH, Urteil vom 02. Februar 2022 (**III R 65/19**), veröffentlicht am 21. April 2022. Hierzu: **BFH-Pressemitteilung Nr. 017/22**.

Downloaded from Blogs on 08.11.2026 17:24

Keywords

Gewerbesteuerrecht, Grundsteuerrecht, Miet- und Pachtzinsen