Downloaded from Blogs on 08.11.2026 17:57

By PwC Deutschland | 05 June 2023

Hausreinigung und die Folgen für die erweiterte Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG

Die Reinigung von Gemeinschaftsflächen und Zuwegen zu den bei der Verwaltung eigenen Grundbesitzes genutzten Räumlichkeiten kann unabhängig davon, wem das Gebäude gehört und ob es sich um ein reines Wohngebäude oder um eine Gewerbeimmobilie handelt, unmittelbar zur Verwaltung des eigenen Grundbesitzes i.S. des § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG gehören. Erhält der Mieter (Nutzer) ein Entgelt für die Reinigungsleistungen, sind diese jedoch regelmäßig nicht mehr der Verwaltung des eigenen Grundbesitzes zuzuordnen. Dies hat der Bundesfinanzhof (BFH) in einem aktuellen Urteil entschieden.

Downloaded from Blogs on 08.11.2026 17:57

Sachverhalt

Zwischen den Beteiligten ist die erweiterte Kürzung des Gewerbeertrags der Klägerin gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 des Gewerbesteuergesetzes (GewStG) im Streitjahr 2012 streitig.

Die Klägerin, die als GmbH der Gewerbesteuer (§ 2 Abs. 2 Satz 1 GewStG) unterliegt, kaufte und verkaufte Grundbesitz, bebaute Grundstücke für eigene und fremde Rechnung und war Eigentümerin von fremdvermieteten Wohnimmobilien, die von einer anderen GmbH verwaltet wurden. Ihren Sitz hatte die Klägerin im Streitzeitraum im Obergeschoss eines im Eigentum ihrer Gesellschafter-Geschäftsführer (Gesellschafter) stehenden Gebäudes mit vier Wohnungen. Die beiden Wohnungen im Erdgeschoss waren fremdvermietet, die Wohnungen im Obergeschoss nutzten die Gesellschafter ?ein Ehepaar? zu Wohn- und Geschäftsführungszwecken. Zwischen der Klägerin und den Gesellschaftern gab es keine schriftliche Vereinbarung zur Raumnutzung; die Klägerin zahlte die auf sie entfallenden Kosten.

Am 18. Dezember 2012 berechnete die Klägerin den Gesellschaftern 1.647 € für 2011 und 1.647,84 € für 2012 für die Reinigung des Treppenhauses und des Hauseingangspodests der Immobilie durch eine geringfügig Beschäftigte der Klägerin.

In der Gewerbesteuererklärung für 2012 beantragte die Klägerin die erweiterte Kürzung des Gewerbeertrags nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG, die vom Finanzamt unter dem Vorbehalt der Nachprüfung berücksichtigt wurde.

Nach einer Außenprüfung erließ das Finanzamt einen gemäß § 164 Abs. 2 AO geänderten Bescheid und gewährte der Klägerin nur die einfache Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 Satz 1 GewStG.

Die Klage vor dem Finanzgericht Berlin-Brandenburg hatte keinen Erfolg.

Entscheidung des BFH

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

Die Vorentscheidung ist im Ergebnis richtig (§ 126 Abs. 4 der Finanzgerichtsordnung (FGO)), denn anders als von der Klägerin vertreten, erfordert eine "Betreuung" von Wohnungsbauten i.S. des § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG mehr als die Reinigung des Hauseingangspodestes und des Treppenhauses.

Hätte der Gesetzgeber die Betreuung von Wohnungsbauten auf reine Verwaltungstätigkeiten und bestimmte Tätigkeiten nach dem WEG beschränken und die praktische Objektbetreuung vor Ort ausschließen wollen, hätte es nahegelegen, die Formulierung "Wohnungsbauten verwalten" zu verwenden. Stattdessen hat der Gesetzgeber jedoch das Wort "betreuen" gewählt. Die Betreuung von Wohnungsbauten umfasst zwar unstreitig deren Verwaltung und bestimmte Tätigkeiten nach dem WEG, schließt aber auch die praktische Objektbetreuung mit ein. Der Begriff der Betreuung ist sowohl in der Bauphase (Baubetreuung) als auch in der Bewirtschaftungsphase (Bewirtschaftungsbetreuung) weiter als der Begriff der Verwaltung.

Downloaded from Blogs on 08.11.2026 17:57

Betreuung von Wohnungsbauten i.S. des § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG ist sowohl die Baubetreuung als auch die Bewirtschaftungsbetreuung des bereits fertiggestellten Gebäudes im Sinne der Verwaltung der Immobilie und der praktischen Objektbetreuung vor Ort. Letztere setzt voraus, dass sich der Betreuer um das Gesamtobjekt kümmert und in Abwesenheit der Eigentümer und eines Vertreters der Verwaltung die Hauptverantwortung für das Objekt trägt und als Hauptansprechpartner dient.

Anders als die Klägerin vorträgt, gehört die Reinigung der Gemeinschaftsflächen im Streitfall nicht zur Verwaltung und Nutzung ihres eigenen Grundbesitzes. Denn die Klägerin hat die Reinigung des Treppenhauses und des Hauseingangspodestes gegen Entgelt übernommen.

Angesichts des eindeutigen Wortlauts der Vorschrift des § 9 Nr. 1 Sätze 2 und 3 GewStG und des daraus von der Rechtsprechung abgeleiteten sog. Ausschließlichkeitsgebots (BFH, Urteil vom 11. April 2019, III R 36/15, BStBl II 2019, 705, Rz 36, m.w.N.) kommt es entgegen der Auffassung der Klägerin nicht entscheidend darauf an, ob die schädliche Nebentätigkeit ?hier das nicht unter einen Tatbestand der unschädlichen oder erlaubten Nebentätigkeit fallende entgeltliche Reinigen einer fremden Immobilie? mit oder ohne Gewinnerzielungsabsicht ausgeübt wird.

Fundstelle

BFH, Urteil vom 16. Februar 2023 (**III R 49/20**), veröffentlicht am 1. Juni 2023.

Keywords

Gewerbesteuerrecht, erweiterte Grundstückskürzung, gewerbesteuerliche Kürzung