Downloaded from Blogs on 11.11.2026 11:24

By PwC Deutschland | 24 May 2024

Erweiterte Kürzung des Gewerbeertrags bei Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen

Das Finanzgericht Düsseldorf hat in einem aktuellen Urteil entschieden, dass sowohl die Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen als auch die Ausübung der Vermietungstätigkeit im Rahmen einer Betriebsverpachtung durch eine gewerblich geprägte GmbH & Co. KG für Zwecke der erweiterten Grundstückskürzung gem. § 9 Nr. 1 Satz 2 ff. GewStG (a.F.) unschädlich sein können.

Downloaded from Blogs on 11.11.2026 11:24

Sachverhalt

Die Klägerin, eine GmbH & Co. KG war Eigentümerin diverser Grundstücke und bis 2005 selbst originär gewerblich tätig. Seit diesem Zeitpunkt vermietete sie lediglich die Immobilien und führte ihren Betrieb in Form einer Betriebsverpachtung fort. Teil dieser Vermietungstätigkeit waren u.a. die mit dem Gebäude fest verbundenen Lastenaufzüge (Betriebsvorrichtungen).

Streitig war hierbei, ob die Weiterführung eines Betriebs in Form einer Betriebsverpachtung bereits dem Grunde nach für die erweiterte Grundstückskürzung gem. § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG schädlich und ob darüber hinaus nicht in jedem Fall die Mitvermietung der Betriebsvorrichtung als begünstigungsschädlich zu qualifizieren sei.

Richterliche Entscheidung

Das Finanzgericht Düsseldorf führte zunächst aus, dass die Vermietung von Grundstücken nebst Betriebsvorrichtungen den Tatbestand der Betriebsverpachtung erfüllt, da das Grundstück die alleinige wesentliche Betriebsgrundlage darstellt (Rz. 83). Darauf aufbauend führt der Senat aus, dass, die Betriebsverpachtung hier ausnahmsweise für die Gewährung der erweiterten Grundstückkürzung unschädlich ist, da mit der ausschließlichen Vermietung des Grundstücks für Zwecke des § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG dem Grunde nach nicht der Bereich der Vermögensverwaltung verlassen wird und die Tätigkeit als solche keinen gewerblichen Charakter annimmt (Rz. 87 und 88).

Auch eine Mitvermietung etwaiger Betriebsvorrichtungen ändert daran nichts. Hintergrund ist, dass die Vermietung der Betriebsvorrichtung in diesem Fall der Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes im engeren Sinne dient und als zwingend notwendiger Teil einer wirtschaftlich sinnvoll gestalteten eigenen Grundstücksverwaltung und -nutzung und damit als unentbehrlich anzusehen ist (als sog. begünstigungs- oder kürzungsunschädliche Nebentätigkeit i.S.d. Rz. 26 des BFH-Urteils III R 36/15). Der Umstand, dass die fest mit dem Gebäude verbundene Betriebsvorrichtung (Lastenaufzug) nur schwer und unter erheblichem Aufwand entfernt werden kann, führt im Regelfall dazu, dass sie als zwingend notwendig für eine wirtschaftlich sinnvolle Grundstücksverwaltung und -nutzung zu qualifizieren ist, wenn nicht besondere Umstände vorliegen (Rz. 68), was jedoch vorliegend nicht der Fall war (Rz. 69).

Fundstelle

Finanzgericht Düsseldorf, Urteil vom 22. November 2023 (14 K 1037/22 G, F); die Revision ist beim BFH unter dem Az. IV R 31/23 anhängig.

Keywords

Betriebsvorrichtungen, Gewerbesteuerrecht, erweiterte Grundstückskürzung