Downloaded from Blogs on 08.11.2026 17:34

By PwC Deutschland | 13 November 2025

Gewerbesteuerfreistellung: Keine erweiterte Grundstückskürzung bei Halten von Oldtimern als Anlageobjekt

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat mit aktuellem Urteil entschieden, dass eine in § 9 Nr. 1 Satz 2 ff. GewStG nicht ausdrücklich erlaubte Nebentätigkeit (im Streitfall: Halten von Oldtimern zum Zwecke der Wertsteigerung) auch dann zum Ausschluss der erweiterten Grundstückskürzung führen kann, wenn mit ihr keine Einnahmen erzielt werden.

Downloaded from Blogs on 08.11.2026 17:34

Hintergrund

Unternehmen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz oder neben eigenem Grundbesitz eigenes Kapitalvermögen verwalten und nutzen, haben für Zwecke der Gewerbesteuer nach § 9 Nr. 1 Satz 2 ff. des Gewerbesteuergesetzes in der in den Streitjahren 2016 bis 2020 geltenden Fassung (GewStG) die Möglichkeit, auf Antrag eine vollständige Steuerfreistellung zu erreichen. Der Gewerbeertrag als Besteuerungsgrundlage wird dafür um den Teil gekürzt, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt (sog. erweiterte Grundstückskürzung). Dadurch soll eine Gleichbehandlung mit der Vermietung und Verpachtung von Grundbesitz im Privatvermögen erreicht werden, die nicht der Gewerbesteuer unterliegt.

Die erweiterte Grundstückskürzung, die einen erheblichen Vorteil für Grundstücksunternehmen bietet, ist in der Praxis von großer Bedeutung. Ihre Voraussetzungen werden von der Finanzverwaltung und den Finanzgerichten tendenziell restriktiv gehandhabt, da sie zu einer Ausnahme von dem Grundsatz der Besteuerung führt. Erlaubt sind dem Grundstücksunternehmen neben der Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes auch eng definierte Nebentätigkeiten.

Sachverhalt

Die Klägerin ist eine GmbH. Der Gegenstand des Unternehmens ist laut ihrem Gesellschaftsvertrag das Verwalten und Nutzen von ausschließlich eigenem Grundbesitz oder eigenem Kapitalvermögen sowie das Halten von Beteiligungen an anderen Gesellschaften und anderen Wertanlagen.

Im Anlagevermögen hielt die Klägerin in den Streitjahren unter anderem zwei Oldtimer, die sie als Wertanlage mit Gewinnerzielungsabsicht angeschafft hatte. Mit den Oldtimern wurden keine Einnahmen erzielt.

Entscheidung des BFH

Der BFH wies die Revision der Klägerin gegen das nicht stattgebende Urteil des Finanzgerichts zurück.

Er begründet sein Ergebnis damit, dass sämtliche nicht in § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG genannten Tätigkeiten kürzungsschädlich sind, wenn es sich nicht um eine unschädliche Nebentätigkeit handelt. Auf eine Entgeltlichkeit der Tätigkeit kommt es.

Der BFH leitete sein Ergebnis aus dem Wortlaut und der Systematik des § 9 Nr. 1 Sätze 2 ff. GewStG ab. Dass unentgeltliche Tätigkeiten nicht kürzungsschädlich wären, lässt sich dem Gesetzeswortlaut nicht entnehmen. Lediglich bei der Rechtsfolge stellt das Gesetz auf Entgeltlichkeit ab. Dem Gesetzgeber ist aber der Unterschied von Tatbestand und Rechtsfolge bewusst, wie insbesondere an Hand späterer Änderungen dieser Norm ersichtlich wurde.

Die erweiterte Kürzung sollte zudem ausschließlich den nur kraft ihrer Rechtsform gewerbliche Einkünfte erzielenden Unternehmen die erweiterte Kürzung gewähren, wenn sie ausschließlich eigenen Grundbesitz oder neben eigenem Grundbesitz eigenes Kapitalvermögen verwalten und nutzen, ihre Tätigkeit insoweit also nicht über den Rahmen einer privaten Vermögensverwaltung hinausgeht.

Fundstelle

Downloaded from Blogs on 08.11.2026 17:34

BFH, Urteil vom 24. Juli 2025 (**III R 23/23**), veröffentlicht am 13. November 2025, vgl. die **Pressemitteilung** 077/25.

Eine englische Zusammenfassung dieses Urteils finden Sie **hier**.

Keywords

Gewerbesteuerrecht, erweiterte Grundstückskürzung