

By PwC Deutschland | 17 November 2025

Spendenabzug für als Miete an den Alleingesellschafter zurückgezahlte Beträge kann anzuerkennen sein

Vermietet der Alleingesellschafter einer gemeinnützigen GmbH an diese ein Grundstück und stellt ihr die dafür erforderlichen Mietzahlungen als Spende zur Verfügung, sind bei Fremdüblichkeit des Mietvertrages sowohl der Spendenabzug als auch die zu Beginn des Mietverhältnisses entstehenden Verluste steuerlich anzuerkennen. Dies hat das Finanzgericht Münster in einem aktuellen Urteil entschieden.

Sachverhalt

Der Kläger ist Alleingesellschafter und Geschäftsführer einer GmbH, deren Zweck die Förderung von Kunst und Kultur ist und die vom Finanzamt als gemeinnützig anerkannt wurde (gGmbH). Ab Fertigstellung vermietete der Kläger an die gGmbH das 1. und 2. Obergeschoss eines Gebäudes zum Betrieb eines Museums. Das Erdgeschoss vermietete er anderweitig an einen Gastronomiebetrieb. Aufgrund einer von ihm abgegebenen Patronatserklärung stellte der Kläger der gGmbH die für die Erfüllung des Mietvertrages erforderlichen Beträge zur Verfügung. Diese Beträge machte der Kläger in seinen Einkommensteuererklärungen für die Streitjahre 2016 bis 2019 als Spenden geltend.

Ferner erklärte er für diese Jahre aufgrund einer Betriebsaufspaltung mit der gGmbH gewerbliche Verluste aus der Vermietung, in die er auch das Erdgeschoss als gewillkürtes Betriebsvermögen einbezog.

Nach einer beim Kläger durchgeführten Betriebsprüfung erkannte das Finanzamt den Spendenabzug nicht an. Insoweit fehle es an einer Unentgeltlichkeit, da der Kläger die Zahlungen zurückerhalten habe. Die Verluste aus der Vermietung erkannte das Finanzamt zunächst an. Im Verlauf des Klageverfahrens gelangte das Finanzamt dagegen zu der Auffassung, dass unabhängig vom Spendenabzug jedenfalls die Verluste nicht anzuerkennen seien. Angesichts der Öffnungszeiten und der geringen Eintrittspreise des Museums könne die gGmbH die vereinbarte Miete niemals selbst erwirtschaften. Da der Kläger als Vermieter die Miete vorgestreckt habe, fehle es an einer tatsächlichen Durchführung des Mietverhältnisses.

Überdies bestehe aufgrund der hohen Verluste keine Gewinnerzielungsabsicht, wobei das Finanzamt auch die Verluste der Folgejahre einbezog. Aufgrund der individuellen Gestaltung des Gebäudes seien für eine anderweitige Nutzung umfangreiche Umbaumaßnahmen erforderlich, was bei der Ermittlung eines etwaigen Veräußerungsgewinns zu berücksichtigen sei.

Richterliche Entscheidung

Das Finanzgericht Münster hat der Klage vollumfänglich stattgegeben. Dem Kläger stehe zunächst ein Spendenabzug auch in Höhe der Mietzahlungen zu, da er diese Zahlungen unentgeltlich geleistet habe. Die Rückzahlung in Form der Miete sei nicht als Gegenleistung zu berücksichtigen, da der Mietvertrag mit der gGmbH als Vertrag zwischen nahestehenden Personen nach der Gesamtwürdigung des Einzelfalles steuerlich anzuerkennen sei.

Die Hauptpflichten des zivilrechtlich wirksam geschlossenen Vertrags seien klar und eindeutig vereinbart und tatsächlich durchgeführt worden. Die Höhe der vereinbarten Miete sei angesichts des (für Museumsflächen nur bedingt aussagekräftigen) gewerblichen Mietspiegels nicht zu beanstanden. Dabei sei zu beachten, dass der Kläger als ordentlicher und gewissenhafter Geschäftsleiter einer gGmbH in erster Linie die Satzungszwecke selbstlos verfolgen müsse und daher keine zu hohe Miete an sich selbst zahlen dürfe. Dass die gGmbH die Miete aus ihren Eintrittsgeldern nicht erwirtschaften könne, stehe der Anerkennung des Mietvertrages nicht entgegen, da gemeinnützige Körperschaften typischerweise auf Spenden angewiesen seien.

Die tatsächliche Durchführung des Mietvertrags scheitere nicht daran, dass der Kläger die Miete zuvor zur Verfügung gestellt hat, denn die jeweiligen Zahlungen beruhten auf verschiedenen vertraglichen Verpflichtungen, die getrennt voneinander zu beurteilen seien. In dieser Gestaltung sei auch kein

Missbrauch im Sinne von § 42 AO zu sehen.

Die Zahlungen seien auch nicht als verdeckte Einlagen in die gGmbH zu qualifizieren, da sie vom Kläger in erster Linie zur Förderung der gemeinnützigen Zwecke geleistet worden seien. Aufgrund der Restriktionen des Gemeinnützigkeitsrechts sei eine Rückgabe an den Kläger in Form einer Ausschüttung nicht möglich. Die Zahlungen führten auch nicht zur Werterhöhung der Anteile des Klägers.

Die aus der Vermietung entstandenen Verluste seien im Rahmen der Betriebsaufspaltung als gewerbliche Verluste anzuerkennen, sodass insoweit keine Saldierung mit dem Spendenabzug möglich sei.

Insbesondere fehle es nicht an einer Gewinnerzielungsabsicht. Bei einer auf Dauer angelegten Vermietung sei grundsätzlich davon auszugehen, dass ein Einnahmeüberschuss beabsichtigt sei. Bezogen auf den Streitfall sei die gesamte gewerbliche Tätigkeit des Klägers unter Einbeziehung des für gastronomische Zwecke vermieteten Erdgeschosses, welches für sich betrachtet keinen Teilbetrieb darstellen könne, zu betrachten.

Außerdem sei zu berücksichtigen, dass sich der Betrieb in den Streitjahren und in den vom Finanzamt angeführten Folgejahren, die zudem noch von der Corona-Pandemie geprägt gewesen seien, noch in der Anlaufphase befunden habe. Als Prognosezeitraum sei bei der Vermietung eines Grundstücks ein Zeitraum von 30 Jahren und damit auch ein Veräußerungsgewinn in den Blick zu nehmen. Dem stünden die baulichen Besonderheiten (große Räume mit nur wenigen Fenstern) angesichts einer möglichen Nutzung, etwa für Bekleidungsgeschäfte oder Kaufhäuser, nicht entgegen.

Schließlich sei nicht ersichtlich, dass der Kläger die Vermietungstätigkeit nur aus im Bereich seiner Lebensführung liegenden Gründen oder Neigungen ausgeübt habe. Das bloße Motiv, Steuern zu sparen, reiche insoweit nicht aus.

Fundstelle

Finanzgericht Münster, Urteil vom 2. September 2025 (1 K 102/23 E), siehe den Newsletter November 2025 des Finanzgericht.

Keywords

Einkommensteuerrecht, Mietverträge, Spenden