Downloaded from Blogs on 08.11.2026 17:34

By PwC Deutschland | 04 December 2025

Zur erweiterten Kürzung des Gewerbeertrags bei Mitvermietung einer fest mit dem Grundstück verbundenen Betriebsvorrichtung (Lastenaufzug in einem Kaufhaus)

Da Betriebsvorrichtungen bewertungsrechtlich nicht zum Grundbesitz gehören, schließt deren Mitvermietung die erweiterte Kürzung des Gewerbeertrags nach § 9 Nr. 1 Satz 2 des Gewerbesteuergesetzes (GewStG) aus. Dies ist auch anzunehmen, wenn die Betriebsvorrichtung fest mit dem Grundstück beziehungsweise dem Gebäude verbunden ist. Dies hat der Bundesfinanzhof (BFH) in einem aktuellen Urteil entschieden.

Downloaded from Blogs on 08.11.2026 17:34

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.

Die Klage vor dem Finanzgericht Düsseldorf hatte Erfolg (siehe unseren **Blogbeitrag**).

Entscheidung des BFH

Der BFH hat der Revision stattgegeben, die Entscheidung der Vorinstanz aufgehoben und zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung an das Finanzgericht zurückverwiesen.

Da Betriebsvorrichtungen bewertungsrechtlich nicht zum Grundbesitz gehören, schließt deren Mitvermietung die erweiterte Kürzung des Gewerbeertrags nach § 9 Nr. 1 Satz 2 des Gewerbesteuergesetzes (GewStG) aus. Dies ist auch anzunehmen, wenn die Betriebsvorrichtung fest mit dem Grundstück beziehungsweise dem Gebäude verbunden ist.

Etwas anderes gilt nur dann, wenn die Mitvermietung der fest mit dem Grundstück beziehungsweise dem Gebäude verbundenen Betriebsvorrichtung als begünstigungsunschädliches Nebengeschäft anzusehen ist. Dies ist anzunehmen, wenn sie einen zwingend notwendigen Teil einer wirtschaftlich sinnvoll gestalteten eigenen Grundstücksverwaltung und -nutzung darstellt und die quantitativen Grenzen eines Nebengeschäfts nicht überschreitet. Ob dies der Fall ist, hängt von den tatsächlichen Umständen des jeweiligen Einzelfalls ab.

Dabei kann dem Umstand, dass zwischen der Betriebsvorrichtung und dem Gebäude beziehungsweise Grundstück eine feste bauliche Verbindung besteht ??je nach den konkreten tatsächlichen Gegebenheiten?? Indizwirkung für die Annahme eines begünstigungsunschädlichen Nebengeschäfts zukommen. Auch die objektiv-funktionale Beschaffenheit des Gebäudes kann von (wesentlicher) Bedeutung sein.

Eine Betriebsverpachtung ist nicht kürzungsschädlich, wenn die wesentlichen, dem Betrieb das Gepräge gebenden Betriebsgegenstände vermietet werden und es sich hierbei ausschließlich um eigenen (bebauten) Grundbesitz handelt. Wird ??über eine entsprechende Grundstücksüberlassung hinaus?? eine Nebentätigkeit ausgeübt, die als zwingend notwendiger Teil einer wirtschaftlich sinnvoll gestalteten eigenen Grundstücksverwaltung und -nutzung anzusehen ist, liegt ebenfalls keine begünstigungsschädliche Betriebsverpachtung vor.

Die Kürzung des positiven Gewerbeertrags um den Freibetrag des § 11 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 GewStG erfolgt

Downloaded from Blogs on 08.11.2026 17:34

erst nach der Berücksichtigung etwaiger Verluste. Ein Verlustabzug erfolgt somit auch dann, wenn der Gewerbeertrag unter dem Freibetrag liegt.

Das Finanzgericht hat zu Recht erkannt, dass der Klägerin die erweiterte Kürzung nach §9 Nr.1 Satz2 GewStG in den Streitjahren zusteht, da die Mitvermietung des Lastenaufzugs im Objekt B-Stadt ein begünstigungsunschädliches Nebengeschäft darstellt. Ebenso zutreffend hat das Finanzgericht entschieden, dass auch die Betriebsverpachtung der Gewährung der erweiterten Kürzung nicht entgegensteht. Gleichwohl war seine Entscheidung aufzuheben, denn das Finanzgericht hat auf eine konkrete Ermittlung des sich in den Streitjahren ergebenden positiven Gewerbeertrags (vor Verlustabzug) verzichtet, so dass weder ein zutreffender Verlustabzug noch die zutreffende Feststellung des Verlustvortrags möglich ist. Die Sache war mangels Spruchreife an das Finanzgericht zurückzuverweisen

Fundstelle

BFH, Urteil vom 25. September 2025 (**IV R 31/23**), veröffentlicht am 4. Dezember 2025.

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

Keywords

Betriebsverpachtung, Betriebsvorrichtungen, Gewerbesteuerrecht, erweiterte Grundstückskürzung