



Sondermandateninformation – Aktuelles zur erweiterten Grundstücks Kürzung

Stand: 31. Mai 2022

Der Bundesrat hat in 2021 das Fondsstandortgesetz (FoStoG) beschlossen, mit welchem auch bei der erweiterten Gewerbesteuerkürzung für Grundstücksunternehmen (§ 9 Nr. 1 Satz 2 ff. GewStG) Änderungen eingeführt wurden. Am 23.03.2022 wurde der Entwurf der gleichlautenden Ländererlasse zu den Ergänzungen durch das FoStoG veröffentlicht, in dem die Finanzverwaltung zu diversen Aspekten der Neuregelungen Stellung nimmt.

Hintergrund der erweiterten Grundstücks Kürzung

Zur Gleichstellung der Besteuerung sieht das Gewerbesteuergesetz bei reinen Grundstücksunternehmen eine Kürzung der Vermietungseinkünfte von der Gewerbesteuer vor. Die Rahmenbedingungen für die Anwendung der Regelung waren bislang sehr streng. Die Begünstigung haben grundsätzlich nur Unternehmen, welche ausschließlich eigenen Grundbesitz verwalten und nutzen und darüber hinaus allenfalls die abschließend im Gesetz aufgeführten Nebentätigkeiten erbringen. Das sog. Gebot der Ausschließlichkeit war bisher sehr eng auszulegen, sodass die Vermietung von Betriebsvorrichtungen oder das Erbringen weiterer Dienstleistungen als schädlich anzusehen waren und die erweiterte Kürzung in solchen Fällen vollständig versagt wurde.

Neuerungen durch das FoStoG

Mit dem vorgenannten FoStoG hat der Gesetzgeber überraschend die Voraussetzungen für die erweiterte Grundstücks Kürzung deutlich entschärft. Die Regelungen sind seit dem 01.01.2021 anwendbar. Insbesondere wurde ein Schwellenwert von 10 % für den Betrieb von Photovoltaikanlagen und Stromlieferungen bei E-Ladestationen, sowie ein Schwellenwert von 5 % für die Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen etc. eingeführt, was zu einer erheblichen Erleichterung in der Praxis führt. Die Schwellenwerte sind dabei mit den Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung des gesamten eigenen Grundbesitzes ins Verhältnis zu setzen. Die Einnahmen aus den vorgenannten Tätigkeiten unterliegen zwar weiterhin der Gewerbesteuer, aber die Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung für die Vermietungseinkünfte ist darüber hinaus nicht gefährdet. Bei der Stromerzeugung ist Vorsicht geboten. Der erzeugte Strom darf ausschließlich zum Eigenverbrauch, zur Einspeisung in das öffentliche Stromnetz oder zur Weitergabe an die Mieter des Grundstücksunternehmens verwendet werden. Für den Fall einer Veräußerung oder Aufgabe der vorgenannten Anlagen ist zu beachten, dass die Einnahmen aus der Veräußerung etc. bei der Prüfung der Schwellenwerte mit einzubeziehen sind.

Die Neuregelungen dürften im Wesentlichen durch die Klimaschutzziele sowie das Vorantreiben der Elektromobilität begründet sein. Die Einführung dieser neuen unschädlichen Nebentätigkeiten bzw. die Festlegung von Grenzwerten führt in jedem Fall zu einer Entschärfung der Voraussetzungen der Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung für Grundstücksunternehmen und ist aus praktischer Sicht sehr zu begrüßen. Jedoch sind bei der erweiterten Gewerbesteuerkürzung weiterhin einige Fallstricke zu beachten.

Gerne sind wir Ihnen auch bei allen weiteren Fragen zur erweiterten Grundstücks Kürzung, sowie allen weiteren steuerlichen Fragestellungen behilflich.