



Mandanteninformation: Wegfall der erweiterten Grundstücks Kürzung aufgrund des Telekommunikationsmodernisierungsgesetzes

Mit der Novelle des Telekommunikationsgesetzes hat der Gesetzgeber beschlossen, dass der Vermieter nun die Kosten für die Breitband- und Kabelfernsehversorgung nur noch bis **30.06.2024** im Rahmen der Betriebskosten auf den Mieter umlegen darf.

Wollen die Mieter weiterhin an der Breitband- und Kabelfernsehversorgung teilhaben, müssen diese grundsätzlich mit den Telekommunikationsunternehmen eigene Verträge abschließen.

Sollte der Vermieter seinen Mietern ab dem **01.07.2024** weiterhin die Breitband- und Kabelfernsehversorgung gegen Entgelt zur Verfügung stellen, droht das steuerliche Risiko, dass hierdurch die erweiterte Grundstücks kürzung vollständig wegfällt. Nach § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG sind Immobilienunternehmen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz verwalten, von der Gewerbesteuer befreit, soweit diese auf die Verwaltung des eigenen Grundbesitzes entfällt.

Der „Verkauf“ der Bereitstellung der Breitband- und Kabelfernsehversorgung wäre somit eine schädliche Tätigkeit, die die erweiterte Grundstücks kürzung insgesamt ausschließt. Somit wäre die Verwaltung des Grundbesitzes vollständig gewerbesteuerpflichtig.

Ob diese gravierenden steuerlichen Konsequenzen durch die Änderung des Telekommunikationsmodernisierungsgesetzes beabsichtigt waren, ist fraglich. Jedoch würde bei strikter Anwendung des Gesetzes die erweiterte Grundstücks kürzung in vielen Fällen wegfallen.

Ein Ausweg hieraus könnte es sein, wenn die Einnahmen aus sonstigen Vertragsbeziehungen mit den Mietern nicht höher als 5 % der Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung des Grundbesitzes sind. Diese Grenze ist aber streng zu überwachen.

Eine Klarstellung seitens der Finanzverwaltung liegt insoweit noch nicht vor. Daher ist aus steuerlicher Sicht bis auf weiteres zu empfehlen, dass sich die Immobilienunternehmen völlig aus der Bereitstellung der Breitband- und Kabelfernsehversorgung heraushalten und alles den Mietern überlassen.

Gerne stehen wir Ihnen auch für weitere steuerlichen Fragen zur Verfügung.