


## **Erweiterte Kürzung des Gewerbeertrags bei Stromlieferungen und (Mit-) Vermietung von Betriebsvorrichtungen**

15. February 2022

Für Grundstücksunternehmen, die eine vermögenswaltende Tätigkeit ausüben, aber aufgrund ihrer Rechtsform der Gewerbesteuer unterliegen, sind die Regelungen zur erweiterten Kürzung des Gewerbeertrags nach § 9 Nr. 1 Satz 1 ff. GewStG von erheblicher Bedeutung. Dasselbe gilt für solche Grundstücksunternehmen, die zwar auch vermögensverwaltend tätig sind, daneben aber gewerbliche Tätigkeiten ausüben, die insgesamt zu einer Gewerbesteuerpflicht führen (Abfärbewirkung).

Die erweiterte Kürzung ermöglicht es Grundstücksunternehmen, ihre aus der Grundstücksnutzung und -verwaltung erzielten Erträge insgesamt (und nicht nur in Höhe von 1,2% des Einheitswerts des Grundbesitzes) gewerbesteuerfrei zu vereinnahmen. Voraussetzung ist jedoch, dass die Grundstücksunternehmen ausschließlich eigenen Grundbesitz verwalten und nutzen. Neben diesen begünstigten Tätigkeiten darf das Grundstücksunternehmen nur noch bestimmte gesetzlich definierte Tätigkeiten ausüben, wie z.B. die Verwaltung und Nutzung von eigenem Kapitalvermögen. Jede andere Tätigkeit führt grundsätzlich dazu, dass die Gewerbesteuerprivilegierung vollständig versagt wird, also auch für die eigentlich begünstigten Bereiche (Nutzung und Verwaltung eigenen Grundbesitzes).





Zu diesen begünstigungsschädlichen Tätigkeiten zählen bei Grundstücksunternehmen Zusatzleistungen wie Reinigungs- und Wäscheservice und die Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen (insbesondere Mitüberlassung von Maschinen, Betriebs- oder Büroeinrichtungen, Lastenaufzüge etc.).

Auch Einnahmen aus der Energieerzeugung durch Photovoltaikanlagen, Blockheizkraftwerke oder dem Betreiben von E-Ladestationen hatten bislang grundsätzlich zur Folge, dass die erweiterte Kürzung des Gewerbeertrags versagt wird.

Durch das Fondsstandortgesetz hat der Gesetzgeber beginnend mit dem gewerbsteuerlichen Erhebungszeitraum 2021 nunmehr Erleichterungen geschaffen. Die Erzielung bestimmter bisher schädlicher Einkünfte steht der erweiterten Kürzung des Gewerbeertrags nicht mehr entgegen. Hierzu zählen

- Einspeisungen und Stromlieferungen aus dem Betrieb von Anlagen zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien (z.B. Photovoltaikanlagen);
- der Betrieb von Ladestationen für Elektrofahrzeuge und Elektrofahräder.

Die erweiterte Kürzung des Gewerbeertrags wegen solcher Einkünfte wird nicht mehr verwehrt, sofern die Einnahmen im Wirtschaftsjahr maximal 10 % der Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung des Grundbesitzes betragen. Zudem darf eine entsprechende Stromlieferung aus erneuerbaren Energien nicht an Letztverbraucher erfolgen, die nicht Mieter des Anlagenbetreibers sind. Einnahmen aus Stromlieferungen an die eigenen Mieter des Grundstücksunternehmens sind damit ausdrücklich nicht betroffen und gefährden das Gewerbesteuerprivileg nicht, sofern sie nicht 10% der Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung übersteigen.

Daneben sind auch weitere Einkünfte aus unmittelbaren Vertragsbeziehungen mit Mietern unschädlich, soweit diese

- aus anderen als den genannten Quellen (Stromlieferungen etc.) stammen und
- im Wirtschaftsjahr 5 % der Vermietungseinnahmen nicht übersteigen.

Hierzu zählen insbesondere Einnahmen aus der (Mit-)Vermietung von Betriebsvorrichtungen (z.B. Lastenaufzüge oder Photovoltaikanlagen).

Die jeweiligen Einkünfte aus den Einspeisungen/Stromlieferungen, der Mitvermietung

von Betriebsvorrichtungen etc. sind allerdings selbst nicht von der erweiterten Kürzung des Gewerbeertrags erfasst und gewerbesteuerpflichtig. Sie führen aber nicht mehr dazu, dass auch für die Einkünfte aus der Nutzung und Verwaltung eigener Grundleistung die erweiterte Kürzung des Gewerbeertrags versagt wird.

Die Neuregelung ist zu begrüßen, löst aber nicht alle Probleme im betroffenen Bereich. So wird es weiterhin notwendig sein, mitvermietete Betriebseinrichtungen zu identifizieren, da die Einkünfte hieraus gewerbesteuerpflichtig bleiben.




Auch sollten die Vergütungen für solche Tätigkeiten vertraglich separat vereinbart werden, um eine Überwachung der 5 %-Grenze zu ermöglichen.

Für bestimmte Immobilien (z.B. Logistikzentren) wird die 5 %-Grenze generell zu gering sein. In diesen Bereichen werden die bereits bekannten Ausweichmodelle (z.B. Übertragung der Betriebsvorrichtungen auf eine Zweitgesellschaft und Vermietung durch diese) aller Voraussicht nach weiterhin ihre Bedeutung behalten.

## AUTHORS



**Jochen Piefenbrink**

 Office Mönchengladbach  
 +49 2161 811-634  
 jochen.piefenbrink@kapellmann.de



**Dr Marcel Krengel, tax advisor**

 Office Düsseldorf  
 +49 211 600500-454  
 marcel.krengel@kapellmann.de