

Erweiterte gewerbsteuerliche Kürzung – Neuregelung für E-Mobilität, Mieterstrom und sonstige Vermieterleistungen

DER BUNDESTAG HAT AM 22. APRIL 2021 EINE ÄNDERUNG IM HINBLICK AUF DIE ERWEITERTE GWERBESTEUERLICHE KÜRZUNG BEI DER LIEFERUNG VON STROM AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN UND ZUM BETRIEB VON E-LADESTATIONEN SOWIE FÜR SONSTIGE LEISTUNGEN AN MIETER BESCHLOSSEN

Executive Summary

- Die „Lieferung“ von Strom aus erneuerbaren Energien ist für die Inanspruchnahme der erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung künftig unschädlich, soweit die daraus erzielten Einnahmen nicht größer als 10% der jährlichen Mieteinnahmen sind.
- Die „Lieferung“ von Strom zum Betrieb von Ladestationen für E-Fahrzeuge und E-Fahrräder ist für die erweiterte gewerbsteuerliche Kürzung künftig ebenfalls unschädlich, soweit die daraus erzielten Einnahmen, zusammen mit etwaigen Einnahmen aus der Lieferung von Strom aus erneuerbaren Energien, nicht größer als 10% der jährlichen Mieteinnahmen sind.
- Die „Lieferung“ aus sonstiger Stromerzeugung (z.B. BHKW) sowie sonstige Leistungen des Vermieters an den Mieter, z.B. auch die Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen, steht der erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung künftig nicht mehr entgegen, soweit die daraus erzielten Einnahmen nicht größer als 5% der jährlichen Mieteinnahmen sind.
- Die Zustimmung des Bundesrats steht noch aus.

Bisherige Regelung

Gewerblich geprägte Personengesellschaften (z.B. „typische“ GmbH & Co. KG) und Kapitalgesellschaften, die eine inländische gewerbsteuerliche Betriebsstätte unterhalten, unterliegen grundsätzlich der Gewerbesteuerpflicht.

Um eine Benachteiligung gegenüber natürlichen Personen und vermögensverwaltenden Personengesellschaften zu verhindern, besteht für potenziell Gewerbesteuerpflichtige die Möglichkeit, ihre Gewerbesteuerzahllast ggf. vollständig zu minimieren. Voraussetzung dafür ist jedoch insbesondere, dass die von der Gewerbesteuer betroffenen Unternehmen ausschließlich eigenen Grundbesitz (oder daneben eigenes Kapitalvermögen) verwalten und nutzen bzw. daneben Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen errichten und veräußern.

Eine Kürzung ist bislang somit nur dann möglich, wenn das Unternehmen **ausschließlich** vermögensverwaltend tätig ist. Unschädlich sind bislang nur „wohnungswirtschaftlich“ nahe Tätigkeiten, die jedoch selbst der Gewerbesteuer unterliegen. Insbesondere scheidet die erweiterte gewerbsteuerliche Kürzung grundsätzlich vollständig aus, wenn Betriebsvorrichtungen mitüberlassen werden oder sonstige (gewerbliche) Tätigkeiten, wie z.B. die Erzeugung und Lieferung von Strom, ausgeübt werden. Auf den Umfang der „schädlichen“ Tätigkeit kommt es dabei grundsätzlich nicht an.

Neuregelung im Hinblick auf die Stromlieferung

Die Neuregelung sieht vor, dass Grundstücksunternehmen künftig auch Strom aus Anlagen zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien erzeugen und diesen Strom liefern dürfen. Die Lieferung des so erzeugten Stroms muss dabei jedoch entweder in das allgemeine Stromnetz oder an Mieter des Grundstücksunternehmens erfolgen. Nicht begünstigt ist hierbei jedoch die Stromerzeugung



und -lieferung mittels eines Blockheizkraftwerkes, da dieses nach den einschlägigen Vorschriften keine Anlage zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien ist.

Zudem darf ein Grundstücksunternehmen künftig Strom zum Betrieb von Ladestationen für Elektrofahrzeuge und Elektrofahräder erzeugen und liefern. Derartiger Strom darf sowohl aus einer Anlage zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien als auch mittels eines Blockheizkraftwerkes erzeugt oder zugekauft werden.

Auch der Eigenverbrauch des selbst erzeugten Stroms steht der erweiterten Kürzung nicht entgegen. Voraussetzung im Rahmen der Neuregelung ist jedoch, dass die Einnahmen des Grundstücksunternehmens aus den vorgenannten Tätigkeiten in dem für den Erhebungszeitraum maßgeblichen Wirtschaftsjahr nicht höher als 10 Prozent der Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung des Grundbesitzes (Miet-/Pachterträge) sind. Diese Begrenzung gilt für die kumulierten Einnahmen aus der Stromlieferung sowie für den Betrieb der E-Ladestationen.

Die aus den künftig begünstigten Tätigkeiten erzielten Einnahmen des Grundstücksunternehmens unterfallen selbst zwar der Gewerbesteuer. Es wird jedoch verhindert, dass durch derartige Leistungen die Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung insgesamt, z.B. für die Grundstücksrente, versagt wird.

Neuregelung im Hinblick auf sonstige Leistungen

Im Hinblick auf die Mitüberlassung von Betriebsvorrichtungen und/oder sonstigen bisher schädlichen (gewerblichen) Leistungen des Grundstücksunternehmens an die Mieter, stehen derartige Leistungen der Inanspruchnahme der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung grundsätzlich nicht länger entgegen. Die Einnahmen aus derartigen (unmittelbaren) Vertragsbeziehungen mit den Mietern dürfen dabei im maßgeblichen Wirtschaftsjahr jedoch nicht höher als 5 Prozent der Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung des Grundbesitzes (Miet-/Pachterträge) sein.

Durch die Neuregelung ist es Grundstücksunternehmen nun möglich, auch in geringem Umfang Betriebsvorrich-

tungen an Mieter des Grundbesitzes mitzuüberlassen. Auch sonstige (Neben-)Leistungen zur bloßen Vermietungstätigkeit, z.B. Reinigung von Mieterflächen, Anbieten eines Concierge-Services usw., verhindern nicht länger automatisch die Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung.

Auch die Stromerzeugung und -lieferung mittels eines Blockheizkraftwerkes an Mieter oder Dritte gefährdet nach der Neuregelung nicht die Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung, soweit die Einnahmen, zusammen mit den Einnahmen aus allen sonstigen Leistungen des Vermieters an den Mieter, nicht höher sind als 5 Prozent der Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung des Grundbesitzes.

Soweit unschädliche Nebenleistungen erbracht werden, sollten diese wohl auch künftig nicht als Einnahmen gelten, die im Rahmen der 5 Prozent-Grenze der Gewerbesteuer unterfallen. Es sollte diesbezüglich bei der ursprünglichen Rechtslage bleiben.

Die aus den sonstigen begünstigten Tätigkeiten erzielten Einnahmen unterfallen allerdings ebenfalls der Gewerbesteuer. Es wird jedoch verhindert, dass durch derartige Leistungen die Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung insgesamt versagt wird.

Regelmäßig nicht von der künftigen Befreiung erfasst sein sollte jedoch die Veräußerung der Betriebsvorrichtungen, da es sich hierbei nicht um Einnahmen handeln sollte, die aus unmittelbaren Vertragsbeziehungen mit dem Mieter stammen.

Sämtliche vorgesehenen Änderungen sollen bereits für den Erhebungszeitraum 2021 gelten.

Fazit

Mit der Änderung des Gewerbesteuergesetzes trifft der Gesetzgeber eine für die Immobilienwirtschaft wichtige Entscheidung. Gerade die künftige Möglichkeit der Mitüberlassung von Betriebsvorrichtungen, ohne wie bisher, eine massive Gewerbesteuerbelastung befürchten zu müssen, ist sehr begrüßenswert. Zudem schafft der



Gesetzgeber damit (zumindest teilweise) eine Benachteiligung von Grundstücksunternehmen gegenüber inländischen Investmentfonds ab. Da Investmentfonds schon bislang von der Gewerbesteuer befreit waren, wenn deren Einnahmen aus einer sog. aktiven unternehmerischen Bewirtschaftung¹ weniger als 5 Prozent der gesamten Einnahmen des Investmentfonds betragen, gilt nun eine im Grundsatz ähnliche „Bagatellgrenze“ für Grundstücksunternehmen.

Erfreulich ist zudem, dass der Gesetzgeber mit der Neuregelung zur Stromerzeugung und -lieferung ein klares Bekenntnis zur Energiewende und zur E-Mobilität abgibt. Bislang war nicht ersichtlich, weshalb Grundstücksunternehmen der Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand aus rein steuerlichen Gründen erschwert wurde.

Um die maßgeblichen Grenzen von 10 bzw. 5 Prozent künftig effektiv einhalten zu können, wird es jedoch notwendig sein, die aus den entsprechenden Tätigkeiten erzielten Erträge genau zu ermitteln und zu überwachen. Es sollte also eine genaue Aufschlüsselung der Einnahmen aus den jeweiligen Tätigkeiten erfolgen.

Aus Sicht der Praxis ist es jedoch ärgerlich, dass sich die Mitveräußerung von Betriebsvorrichtungen auch künftig schädlich auf die Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung auswirken kann. Hierbei ist also eine höhere Aufmerksamkeit auf eine steuerlich effiziente (Exit-)Strukturierung zu legen.

Die Zustimmung des Bundesrates zur geplanten Gesetzesänderung steht zum heutigen Datum noch aus.

¹ Dies sind bei Immobilienfonds Zusatzleistungen oder Nebenleistungen des Vermieters gegenüber dem Mieter, sofern das bei langfristigen Vermietungen übliche Maß unter Berücksichtigung regionaler und

Dr. Petra Eckl

Rechtsanwältin, Steuerberaterin,
Fachanwältin für Steuerrecht
petra.eckl@gsk.de

Dr. Dirk Koch

Rechtsanwalt, Steuerberater
Fachanwalt für Steuerrecht
dirk.koch@gsk.de

Heiko Stoll

Rechtsanwalt, Steuerberater
heiko.stoll@gsk.de

Dominik Berka

Rechtsanwalt, Steuerberater, Dipl.-Finw.
dominik.berka@gsk.de

Andreas Ebert

Rechtsanwalt, Steuerberater
andreas.ebert@gsk.de

Sebastian Gerhards

Rechtsanwalt
sebastian.gerhards@gsk.de

Fabienne Vanessa Helle

Rechtsanwältin, Dipl.-Finw.
fabienne.helle@gsk.de

Felix Schill, LL.M.

Rechtsanwalt
felix.schill@gsk.de

Stephan Wachsmuth, LL.M.

Rechtsanwalt
stephan.wachsmuth@gsk.de

nationaler Usancen nicht überschritten wird und damit i.d.R. sonstige (gewerbliche) Tätigkeiten, welche bislang auch die erweiterte Kürzung ausschlossen.



Urheberrecht

GSK Stockmann – Alle Rechte vorbehalten. Die Wiedergabe, Vervielfältigung, Verbreitung und/oder Bearbeitung sämtlicher Inhalte und Darstellungen des Beitrages sowie jegliche sonstige Nutzung ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung von GSK Stockmann gestattet.

Haftungsausschluss

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot auf Beratung oder Auskunft dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko.

GSK Stockmann und auch die in dieser Mandanteninformation namentlich genannten Partner oder Mitarbeiter übernehmen keinerlei Garantie oder Gewährleistung, noch haftet GSK Stockmann und einzelne Partner oder Mitarbeiter in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grund empfehlen wir, in jedem Fall eine persönliche Beratung einzuholen.

www.gsk.de

GSK Stockmann

BERLIN

Mohrenstrasse 42
10117 Berlin
T +49 30 203907-0
F +49 30 203907-44
berlin@gsk.de

HEIDELBERG

Mittermaierstrasse 31
69115 Heidelberg
T +49 6221 4566-0
F +49 6221 4566-44
heidelberg@gsk.de

FRANKFURT / M.

Taunusanlage 21
60325 Frankfurt am Main
T +49 69 710003-0
F +49 69 710003-144
frankfurt@gsk.de

MÜNCHEN

Karl-Scharnagl-Ring 8
80539 München
T +49 89 288174-0
F +49 89 288174-44
muenchen@gsk.de

HAMBURG

Neuer Wall 69
20354 Hamburg
T +49 40 369703-0
F +49 40 369703-44
hamburg@gsk.de

LUXEMBURG

GSK Stockmann SA
44, Avenue John F. Kennedy
L-1855 Luxemburg
T +352 271802-00
F +352 271802-11
luxembourg@gsk-lux.com



YOUR PERSPECTIVE.

GSK.DE | GSK-LUX.COM