Erweiterte (Gewerbesteuer-)Kürzung: Treuhandmodell vor dem Aus?

DAS FINANZGERICHT BERLIN-BRANDENBURG ERBLICKT IM TREUHANDMODELL EINE SCHÄDLICHE GEWERBLICHE TÄTIGKEIT.

Executive Summary

- Nach Auffassung des FG Berlin-Brandenburg ist die Treuhandtätigkeit fremdnützig und fällt nicht unter die privilegierten Tätigkeiten des § 9 Nr. 1 Satz 2 ff. GewStG
- Eine treuhänderische Tätigkeit im Hinblick auf das wirtschaftliche Eigentum an Betriebsvorrichtungen einer grundbesitzenden Gesellschaft kann daher der Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung entgegenstehen.

Ausgangslage

Eine grundbesitzende GmbH vermietete ein Einkaufszentrum, wobei die Mietverträge auch Betriebsvorrichtungen umfassten. Um die erweiterte Kürzung zu sichern, wurden diese Betriebsvorrichtungen an eine Schwestergesellschaft wirtschaftlich übertragen, d.h. das zivilrechtliche Eigentum wurde zurückbehalten. Gleichzeitig schloss die GmbH einen unentgeltlichen Treuhandvertrag mit der Schwestergesellschaft ab, wonach sie die Betriebsvorrichtungen weiterhin im eigenen Namen, jedoch für Rechnung und Risiko der Schwestergesellschaft vermietete. Die daraus erzielten Einnahmen wurden an die Schwestergesellschaft weitergeleitet.

Entscheidung des FG Berlin-Brandenburg

Nach einem Urteil des Finanzgerichts Berlin-Brandenburg vom 8.7.2025[1] steht die (treuhänderische) Vermietung von Betriebsvorrichtungen der erweiterten Gewerbesteuerkürzung entgegen. Die vermieteten Gegenstände seien nicht mehr „eigene“ i. S. d. § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG, sondern fremde Gegenstände. Diese fremdnützige Tätigkeit sei daher schädlich für eine erweiterte Kürzung der grundbesitzenden Gesellschaft. Ergänzend wurde darauf hingewiesen, dass die Möglichkeit bestand und es wirtschaftlich vertretbar gewesen wäre, die Mieter direkt anzusprechen und den nach außen sichtbarem Vermieter der Betriebsvorrichtungen auszutauschen, da lediglich eine begrenzte Anzahl an Mietern vorhanden war.

Für die Beurteilung der Kürzungsschädlichkeit der Treuhandtätigkeit spielte es keine Rolle, dass laut Treuhandvertrag die grundstückshaltende Gesellschaft lediglich Ersatz für die entstandenen Kosten erhalten sollte. Ein umfassender Anspruch auf Aufwendungsersatz wird ebenso als entgeltliche Tätigkeit gewertet. Das Gericht hat jedoch offengelassen, ob die Entgeltlichkeit oder Unentgeltlichkeit der Tätigkeit entscheidend ist.

Fazit

Derzeit ist unklar, ob das Treuhandmodell auch dann als schädlich für die erweiterte Kürzung eingestuft würde, wenn separate Mietverträge für Grundbesitz und Betriebsvorrichtungen wirtschaftlich nicht praktikabel sind, beispielsweise bei einer großen Anzahl von Mietern. In solchen Fällen könnte das Treuhandmodell möglicherweise als notwendiger Bestandteil der Grundstücksverwaltung gelten und somit nicht gewerbesteuerschädlich sein.

Für aktuelle Strukturierungen kann das Treuhandmodell – jedenfalls bis auf Weiteres – nur unter Vorbehalt empfohlen werden. Ob und inwieweit eine Anpassung der bereits bestehenden Treuhandmodelle zu empfehlen ist und ob ggf. auf die zwischenzeitlich eingeführte Bagatellgrenze von 5% zurückgegriffen werden kann, sollte anhand der konkreten Sachlage im Einzelfall analysiert werden.

Zudem sollte im Auge behalten werden, wie sich Finanzverwaltung und Rechtsprechung zu diesem Thema positionieren.

Bei Fragen sprechen Sie uns gerne an!

[1] FG Berlin-Brandenburg, Urteil v. 8.7.2025 – 6 K 6040/22.

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

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

Stephan Wachsmuth LL.M.
Rechtsanwalt, Steuerberater
Fachanwalt für Steuerrecht
stephan.wachsmuth@gsk.de

Sebastian Gerhards
Rechtsanwalt, Steuerberater
sebastian.gerhards@gsk.de

Marc Nostitz
Steuerberater
marc.nostitz@gsk.de

TOP KANZLEI
Legal500
DEUTSCHLAND
2025

GSK STOCKMANN

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
Rechtsanwälte Steuerberater Partnerschaftsgesellschaft mbB

BERLIN
Anton-Wilhelm-Amo-Str. 42
10117 Berlin
T +49 30 203907 - 0
F +49 30 203907 - 44
berlin@gsk.de

HEIDELBERG
Europaplatz 3
69115 Heidelberg
T +49 6221 4566 - 0
F +49 6221 4566 - 44
heidelberg@gsk.de

FRANKFURT/M.
Bockenheimer Landstr. 24
60323 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

LONDON
GSK Stockmann International
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH,
Zweigniederlassung London
Queens House, 8-9 Queen Street
London EC4N 1SP
United Kingdom
T +44 20 4512687-0
london@gsk-uk.com

Sitz der GmbH: München,
Amtsgericht München
HRB 281930
Geschäftsführer:
Dr. Mark Butt, York-Alexander
von Massenbach

YOUR PERSPECTIVE.
GSK.DE | GSK-LUX.COM