

Sonderinformation | Änderungen bei der erweiterten Grundstücks Kürzung durch das FoStoG

Das Gesetz zur Stärkung des Fondsstandorts Deutschland (Fondsstandortgesetz – FoStoG) wurde am 28.05.2021 vom Bundesrat beschlossen und am 10.06.2021 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht. Es enthält wichtige Änderungen im Bereich der erweiterten gewerbsteuerlichen Grundstücks Kürzung (§ 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG). Eingeführt wird eine Bagatellgrenze von 5% für „schädliche Nebentätigkeiten“ und die Unschädlichkeit für Stromlieferungen aus erneuerbaren Energien sowie den Betrieb von Ladestationen für Elektrofahrzeuge.

1. Hintergrund

Unternehmen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz halten und verwalten, profitieren von der erweiterten Grundstücks Kürzung. Das bedeutet die entsprechenden Erträge aus dem Halten und Verwalten des eigenen Grundbesitzes unterliegen im Ergebnis nicht der Gewerbesteuer. Schädlich waren bisher grundsätzlich alle Tätigkeiten, die über das Halten und Verwalten des Grundbesitzes hinausgingen, wie insbesondere etwa die Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen.

2. Gesetzesänderung durch das FoStoG

Durch das FoStoG wird der Katalog der unschädlichen Nebentätigkeiten in § 9 Nr. 1 Satz 3 GewStG ergänzt. Es werden zwei Neuerungen geregelt:

- „Schädliche Nebentätigkeiten“ aus Vertragsbeziehungen zum Mieter, insbesondere die Überlassung von Betriebsvorrichtungen (die explizit in der Gesetzesbegründung erwähnt ist), führen nicht mehr zwingend zur Versagung der erweiterten Grundstücks Kürzung. Es gilt künftig eine Bagatellgrenze von 5% der übrigen Mieteinnahmen. Zu beachten ist, dass in einem solchen Fall nur die originären Mieteinkünfte der erweiterten Grundstücks Kürzung unterliegen. Die Einnahmen aus der Vermietung der Betriebsvorrichtungen sind regulär gewerbsteuerpflichtig.
- Weiter werden die Lieferung von Strom aus erneuerbaren Energien und der Betrieb von Ladestationen für Elektrofahrzeuge als unschädlich definiert und nicht mehr zum Verlust der erweiterten Kürzung führen. Voraussetzung ist dabei aber, dass die Einnahmen aus diesen Tätigkeiten nicht mehr als 10% der übrigen Mieteinnahmen betragen. Zudem darf der Strom aus den erneuerbaren Energien nur an Mieter, nicht an andere Letztverbraucher, geliefert werden. Bezüglich der Ladestationen gibt es keine diesbezügliche Einschränkung.

Die Änderungen gelten erstmals für den Erhebungszeitraum 2021.



3. Was bedeutet das im Ergebnis?

„Schädlicher Nebentätigkeiten“ und insbesondere eine Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen stehen künftig einer Anwendung der erweiterten Grundstückskürzung nicht mehr im Wege, wenn sie sich im Rahmen der 5%igen Bagatellgrenze bewegen. Zudem ist künftig die Lieferung von Strom aus erneuerbaren Energien an Mieter und der Betrieb von Ladestationen für Elektrofahrzeuge unschädlich, wenn sie innerhalb der Bagatellgrenze von 10% erfolgt.

In Fällen, in denen die Nebentätigkeiten überschaubar sind, könnte damit künftig eventuell auf die separate Vermietung von Betriebsvorrichtungen durch einen Betriebsvorrichtungsgesellschaft verzichtet werden. In jedem Fall sind aber weiterhin die Nebentätigkeiten zu identifizieren und zu dokumentieren. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang insbesondere, dass die Veräußerung von Betriebsvorrichtungen wahrscheinlich als schädlich anzusehen ist. Dieser Punkt wird bei vielen Immobilieninvestments weiter dazu führen, dass eine separate Betriebsvorrichtungsgesellschaft empfehlenswert bleibt.

Bitte beachten Sie, dass die obigen Ausführungen nur eine unverbindliche Zusammenstellung nach heutigem Stand darstellen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Gerne unterstützen wir Sie bei der Prüfung und Umsetzung der oben aufgezeigten Maßnahmen in Ihrem Unternehmen.

Gerne stehen die Ihnen bekannten Ansprechpartner unserer Kanzlei auch hier zur Verfügung. Ergänzend hierzu finden Sie die Ansprechpartner, die sich mit vorstehenden Themen besonders beschäftigt haben.

Ihr Ansprechpartner:



Wolfgang Löhr
Rechtsanwalt | Steuerberater
wolfgang.loehr@sonntag-partner.de
Tel.: + 49 821 57058 - 0



Dr. Tobias Schädle
Rechtsanwalt | Steuerberater
tobias.schaedle@sonntag-partner.de
Tel.: + 49 821 57058 - 0





Sonntag & Partner

Bei Sonntag & Partner spielen viele Talente zusammen.

An unseren süddeutschen Standorten sind wir bundesweit sowie im internationalen Umfeld tätig und stehen unseren Mandanten aus dem gehobenen Mittelstand in den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Steuer- und Rechtsberatung mit über 380 Mitarbeitern ganzheitlich zur Seite.

Die jeweilig projektbezogene Teamzusammenstellung sowie der fachübergreifende und integrierte Beratungsansatz zielen auf eine präzise Lösungsentwicklung und Lösungsumsetzung – je nach individuellem Bedarf der Mandanten – ab.

Abgerundet wird unser Kanzleiprofil durch Family Office-Dienstleistungen, Vermögensbetreuung, IT Consulting und digitale Steuerberatung.

Abschließende Hinweise

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter <https://www.sonntag-partner.de/>

