

## **Versagung der erweiterten Gewerbesteuerkürzung (§ 9 Nr. 1 Satz 2 ff. GewStG) bei Fremdverwaltung von gewerblichen Einheiten eines gemischt-genutzten Grundstücks**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in unserem Schreiben vom 23.01.2015 haben wir Sie über den Beschluss der Finanzverwaltung, die erweiterte Gewerbesteuerkürzung bei der Fremdverwaltung von gewerblichen Einheiten eines gemischt-genutzten Grundstücks zu versagen, informiert. Unklar war bisher, ob die neue Verwaltungsauffassung eine Übergangsregelung zulässt.

Das BMF hat nun mit Schreiben vom 30.01.2015 offiziell über die Entscheidung der obersten Finanzbehörde der Länder informiert.

Danach ist die erweiterte Gewerbesteuerkürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 ff. GewStG ausgeschlossen, wenn ein Unternehmen auch gemischt-genutzten Grundbesitz betreut. Gemischt-genutzte Immobilien stellen - unabhängig vom Anteil der gewerblich genutzten Fläche - keine Wohnungsbauten im Sinne der Vorschrift dar. Der Beschluss ist auch für die Vergangenheit in allen noch offenen Fällen anzuwenden.

Was ist zu tun:

Betroffen können insbesondere Betreuungsleistungen im Rahmen der WEG-Verwaltung sein, bei denen gewerbliche Einheiten mitverwaltet werden. Um Ärger mit der Finanzverwaltung für die erweiterte Kürzung zu vermeiden sind derartige Geschäftstätigkeiten zukünftig zu unterlassen bzw. aufzugeben. Des Weiteren bietet sich die Ausgliederung der betroffenen Betreuungstätigkeiten in eine andere Gesellschaft an.

Beachten Sie auch, dass die Mitverwaltung auch von einer einzigen gewerblichen Einheit ausreicht, um die erweiterte Kürzung zu versagen.

Zur Erläuterung: Bisher war bei Fremdverwaltung eines gemischt-genutzten Grundstücks eine Mitverwaltung gewerblicher Einheiten unschädlich, soweit die Nutzung zu Wohnzwecken überwog, d.h. das Gebäude zu mehr als 2/3 Wohnzwecken diente.

**Sofern Sie zu dem betroffenen Personenkreis zählen, wenden Sie sich hinsichtlich des zukünftigen Vorgehens an Ihren steuerlichen Berater.**

Aufgrund der zunehmend restriktiven Entwicklung in der Rechtsprechung zur erweiterten Kürzung (Stichwort: Ausschließlichkeit) empfiehlt sich grundsätzlich eine Bestandsaufnahme im Unternehmen, um schädliche Tätigkeiten im Hinblick auf die erweiterten Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 ff. GewStG zu identifizieren. Daran anschließend wäre die Vermeidungsstrategie zu entwickeln.

Gerne sind wir Ihnen hierbei behilflich.

Freundliche Grüße  
Ihre Bavaria Treu AG