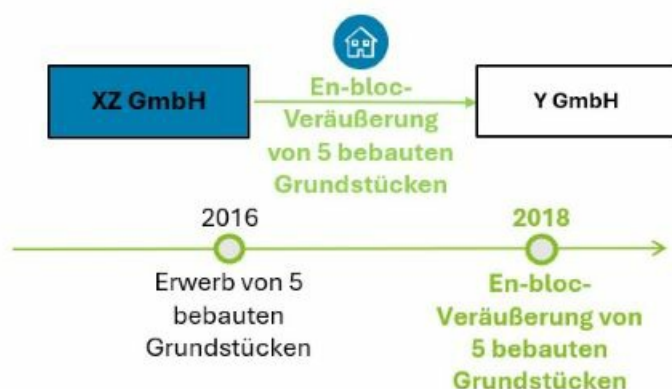


BFH: Versagung der erweiterten Kürzung bei En-bloc-Veräußerung einer Kapitalgesellschaft

Veräußert eine Kapitalgesellschaft im dritten Jahr nach dem Erwerb fünf Mehrfamilienhaus-Grundstücke durch einen Verkaufsakt an einen Erwerber ("en bloc"), wird durch die Drei-Objekt-Grenze ein für die erweiterte gewerbsteuerliche Grundstückskürzung (§ 9 Nr. 1 S. 2 GewStG) schädlicher gewerblicher Grundstückshandel indiziert. Auf das Kriterium der Nachhaltigkeit kommt es nicht an.

BFH, Urteil vom 03.06.2025, III R 12/22

Sachverhalt



? Ist die erweiterte Grundstückskürzung bei einer En-bloc-Veräußerung von Grundbesitz einer Kapitalgesellschaft, unabhängig von dem Kriterium der Nachhaltigkeit, i.S.d. § 15 Abs. 2 EStG, zu versagen?

In ihrem Gründungsjahr erwarb die XZ GmbH fünf mit Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstücke. Im dritten Jahr nach dem Erwerb veräußerte die XZ GmbH die fünf erworbenen Objekte mit einheitlichem Vertrag an denselben Erwerber (sog. En-bloc-Veräußerung).

Die XZ GmbH beantragte die erweiterte gewerbsteuerliche Grundstückskürzung des § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG. Aus ihrer Sicht hat es aufgrund der lediglich einmaligen (En-bloc-)Veräußerung an der für die Annahme einer gewerblichen Tätigkeit erforderlichen Nachhaltigkeit im Sinne des § 15 Abs. 2 EStG gefehlt. Hingegen waren sowohl das Finanzamt als auch das FG der Auffassung, dass die Tätigkeit der XZ GmbH als gewerblicher Grundstückshandel einzustufen ist.

Entscheidung

Auch der BFH kommt zu dem Ergebnis, dass der XZ GmbH die erweiterte gewerbsteuerliche Grundstückskürzung nach § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG zu versagen ist, weil ihre Tätigkeit gewerblichen Charakter hat und sich nicht mehr als Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes darstellt.

Gesetzliche Grundlagen

Gemäß § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG wird auf Antrag bei Unternehmen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz oder neben eigenem Grundbesitz eigenes Kapitalvermögen verwalten und nutzen oder daneben Wohnungsbauten betreuen oder Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser oder Eigentumswohnungen errichten und veräußern, der Teil des Gewerbeertrags gekürzt, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt (sog. erweiterte Kürzung).

Keine erweiterte Grundstücks Kürzung bei Gewerblichkeit

Unter Berufung auf seine bisherige Rechtsprechung führt der BFH zunächst aus, dass die erweiterte Grundstücks Kürzung ausgeschlossen ist, wenn die Verwaltung oder Nutzung die Grenzen zur Gewerblichkeit überschreitet (vgl. auch BFH-Urteil vom 25.05.2023, IV R 33/19). Die Grenze zur Gewerblichkeit werde überschritten, wenn die Ausnutzung substantieller Vermögenswerte durch Umschichtung gegenüber der Nutzung von Grundbesitz im Sinne einer Fruchtziehung entscheidend in den Vordergrund tritt (vgl. Beschluss des Großen Senats des BFH vom 10.12.2001, GrS 1/98). Nach der typisierenden Drei-Objekt-Grenze könne von einem gewerblichen Grundstückshandel ausgegangen werden, wenn innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs von in der Regel fünf Jahren (zwischen der Anschaffung und dem Verkauf) mindestens vier Objekte veräußert werden. Nach der bisherigen Rechtsprechung (vgl. BFH-Urteile vom 07.10.2004, IV R 27/03) zu Personengesellschaften ist beim Überschreiten der Drei-Objekt-Grenze durch Veräußerung von mehr als drei Objekten mit einem einzigen Verkaufsgeschäft das Kriterium der Nachhaltigkeit für das Vorliegen eines gewerblichen Grundstückshandels allerdings nur dann erfüllt, wenn sich aus den Umständen ergibt, dass noch andere derartige Grundstücksgeschäfte geplant sind.

Das Kriterium der Nachhaltigkeit bei Kapitalgesellschaften nicht notwendig

Der BFH hebt hervor, dass der Rahmen bloßer Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes bei einer einmaligen En-bloc-Veräußerung von Grundbesitz durch eine Kapitalgesellschaft in einer für die erweiterte Kürzung schädlichen Weise unabhängig davon überschritten sein kann, ob insofern auch eine nachhaltige gewerbliche Tätigkeit im Sinne des § 15 Abs. 2 EStG vorliegt.

Für diese Auslegung spreche sowohl der Normwortlaut des § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG als auch die Gesetzessystematik. So stelle der Wortlaut nicht auf die Erwerberzahl oder die „Nachhaltigkeit der Veräußerung“ ab. § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG verweise auch nicht auf § 15 EStG. Auch der Normzweck und die Normhistorie des § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG spreche nicht dagegen, bei einer Kapitalgesellschaft das Kriterium der Nachhaltigkeit bei der Abgrenzung der Grundbesitzverwaltung/-nutzung von der nicht mehr bloßen Vermögensverwaltung/-nutzung für verzichtbar zu halten. Die Vorschrift bezwecke zwar eine Gleichstellung von Kapitalgesellschaft mit Personengesellschaften im Sinne einer gewerbsteuerrechtlichen Annäherung, nicht jedoch eine Gleichstellung im Sinne einer uneingeschränkten Gleichbehandlung.

Anwendung auf den Streitfall

Der BFH kommt zu dem Ergebnis, dass die XY-GmbH wegen der erfolgten en-bloc-Veräußerung aller fünf erworbenen Grundstücke den Rahmen bloßer Vermögensverwaltung überschritten hat. Ob eine Nachhaltigkeit im Sinne des § 15 Abs. 2 EStG trotz der en-bloc-Veräußerung aller fünf Grundstücke an nur eine Erwerberin vorliegt, ist nach dem BFH unerheblich für die Bejahung des Grundstückshandels der XY-GmbH. Folglich kann der XY-GmbH die beantragte erweiterte Grundstücks Kürzung nicht gewährt werden.

Betroffene Normen

§ 9 Nr. 1 S. 2 GewStG, § 15 Abs. 2 EStG

Streitjahr 2018

Vorinstanz

Finanzgericht Berlin-Brandenburg, Urteil vom 18.01.2022, 8 K 8008/21

Fundstelle

BFH, Urteil vom 03.06.2025, III R 12/22, lt. BMF zur Veröffentlichung im BStBl. II vorgesehen

Anmerkung

Hintergrundinformation: erweiterte Grundstücks Kürzung

Aufgrund der sog. erweiterten Kürzung unterliegen Erträge von Grundstücksunternehmen, soweit sie aus der Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes resultieren, nicht der Gewerbesteuer (vgl. § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG). Diese Regelung bezweckt die Gleichstellung von Unternehmen, die nur eine private Vermögensverwaltung betreiben (unabhängig von ihrer Rechtsform). So können auch Unternehmen, die kraft ihrer Rechtsform der Gewerbesteuer unterliegen, aber tatsächlich nur Grundstücksverwaltung betreiben, im Rahmen der erweiterten Kürzung von der Gewerbesteuer wieder befreit werden.

Weitere Fundstellen

BFH, Urteil vom 25.05.2023, IV R 33/19, BStBl. II 2023, S. 927, siehe [Deloitte Tax-News](#)

Großer Senat des BFH, Beschluss vom 10.12.2001, GrS 1/98, BStBl. II 2002, S. 291

BFH, Urteil vom 07.10.2004, IV R 27/03, BStBl. II 2005, S. 164

Ihre Ansprechpartnerin

Denise Käshammer

Senior Manager

dkaeshammer@deloitte.de

Tel.: +4989290368711

www.deloitte-tax-news.de

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 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. Deloitte GmbH übernimmt keinerlei Garantie oder Gewährleistung noch haftet sie in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grunde empfehlen wir stets, eine persönliche Beratung einzuholen.

This client information exclusively contains general information not suitable for addressing the particular circumstances of any individual case. Its purpose is not to be used as a basis for commercial decisions or decisions of any other kind. This client information does neither constitute any advice nor any legally binding information or offer and shall not be deemed suitable for substituting personal advice under any circumstances. Should you base decisions of any kind on the contents of this client information or extracts therefrom, you act solely at your own risk. Deloitte GmbH will not assume any guarantee nor warranty and will not be liable in any other form for the content of this client information. Therefore, we always recommend to obtain personal advice.