

DER PRAKTISCHE FALL

## Erweiterte Grundstückskürzung nach dem GewStG: Neue Unschädlichkeitsgrenze für PV-Anlagen

von Dipl.-Finw. Marvin Gummels, Hage

| Bis 2020 war es für die erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 S. 2 ff. GewStG schädlich, wenn parallel zur Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage) betrieben wurde (= originärer Gewerbebetrieb). Ab 2021 wurde jedoch eine Unschädlichkeitsgrenze eingeführt, die durch das Wachstumschancengesetz (BGBI I 24, Nr. 108) rückwirkend ab dem Erhebungszeitraum 2023 erhöht wurde. Dies ist bei den anstehenden Gewerbesteuererklärungen zu beachten. |

### 1. Sachverhalt

Die A-GmbH (= Vermietungs-GmbH) vermietet ein Mehrfamilienhaus (MFH). Die Einnahmen betragen 150.000 EUR und der Gewinn 70.000 EUR. Parallel wird auf dem Dach des MFH eine PV-Anlage betrieben. Der Strom wird an die Mieter verkauft und der verbleibende Strom in das örtliche Energienetz eingespeist (Stadtwerke). Die Einnahmen betragen 20.000 EUR (Gewinn = 8.000 EUR).

### 2. Lösung

Nach § 9 Nr. 1 S. 2 ff. GewStG kann (in Zeile 88 der Gewerbesteuererklärung) eine erweiterte Grundstückskürzung beantragt werden. Liegen die Voraussetzungen vor, wird die Summe des Gewinns und der Hinzurechnungen um den Teil des Gewerbeertrags gekürzt, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt. Diese lukrative Kürzung können grundsätzlich alle Unternehmen beantragen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz verwalten und nutzen und keinen originären Gewerbebetrieb betreiben.

Nach § 9 Nr. 1 S. 3 b) GewStG ist die erweiterte Grundstückskürzung auch zu gewähren, wenn in Verbindung mit der Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes Einnahmen aus der Lieferung von Strom durch PV-Anlagen erzielt werden und die Einnahmen hieraus im Wirtschaftsjahr nicht höher als 10 % (ab 2023: 20 %) der Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung des Grundbesitzes sind. Zudem dürfen die Einnahmen nicht aus der Lieferung an Letztverbraucher stammen, es sei denn, diese sind Mieter des Anlagenbetreibers (zu weiteren Details: gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 17.6.22 (BStBl I 22, 958)).

Bisher war die erweiterte Kürzung im Sachverhalt unzulässig, da die Einnahmen aus der PV-Anlage (20.000 EUR) 13,33 % und damit mehr als 10 % der Mieteinnahmen betragen. Da aber nun 20 % gelten, ist die erweiterte Kürzung zu gewähren. Die Folge: Ab 2023 unterliegt nicht mehr der Gesamtgewinn von 78.000 EUR, sondern effektiv nur der Gewinn aus der PV-Anlage (8.000 EUR) der Gewerbesteuer. Dieser kann jedoch unter den Voraussetzungen des § 3 Nr. 32 GewStG steuerfrei sein.

**MERKE |** Die Grenze von 10 % bzw. 20 % gilt auch für steuerbefreite Anlagen i. S. des § 3 Nr. 72 EStG (so auch Lindtner/Urban, NWB 23, 344).

GmbH vermietet nur ein MFH und betreibt eine PV-Anlage

10 %-Grenze wurde durch das Wachstumschancengesetz verdoppelt, sodass ...

... die erweiterte GewSt-Kürzung ab 2023 auf Antrag zu gewähren ist