

ZfIR 2024, A 3

Keine erweiterte Kürzung im Organkreis beim sog. Weitervermietungsmodell

Die Klägerin ist eine Wohnungsanbieterin. Sie ist Konzernmutter und ertrag- wie umsatzsteuerlich Organträgerin. Zum Konzern gehören in der Rechtsform einer GmbH organisierte Organgesellschaften, welche die in ihrem Eigentum stehenden Immobilien im Streitjahr an die gleichfalls zum Konzern gehörende W-GmbH verpachtet hatten. Die W-GmbH fungierte als zentrale Managementgesellschaft und war selbst nicht Eigentümerin von Grundstücken. Sie vermietete die Immobilien ihrer Schwestergesellschaften im eigenen Namen an fremde Dritte außerhalb des Organkreises, trug Aufwendungen und kümmerte sich um die Verwaltung der Grundstücke (sog. Weitervermietungsmodell). Die Pachtzahlungen an die Schwestergesellschaften verbuchte die W-GmbH als Aufwand; eine Hinzurechnung von Pachtzahlungen nach § 8 Nr. 1 Buchst. e GewStG nahm sie nicht vor. Die Organgesellschaften mit Immobilienbestand beanspruchten für sich die erweiterte Kürzung gem. § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG. Das FA brachte nur die einfache Kürzung i. H. v. 1,2 % des Einheitswerts des zum Betriebsvermögen gehörenden und nicht von der Grundsteuer befreiten Grundbesitzes gem. § 9 Nr. 1 Satz 1 GewStG in Ansatz. Das FG gewährte der Klägerin die erweiterte Kürzung, berücksichtigte jedoch auch die Hinzurechnung der Pachtzahlungen.

Der BFH (**Urt. v. 11. 7. 2024 – III R 41/22**) gab der Revision des FA statt. Die Organgesellschaften hätten zwar ausschließlich ihren eigenen Immobilienbestand an die W-GmbH verpachtet und daher für sich betrachtet die Voraussetzungen des § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG erfüllt. Die durch die gewerbesteuerliche Organschaft bedingten Besonderheiten stünden der Anwendung der erweiterten Kürzung jedoch entgegen. Bei einer Organschaft sei der Gewerbeertrag des Organkreises durch Addition der – unter Beachtung der Hinzurechnungs- und Kürzungsvorschriften (§§ 8, 9 GewStG) – getrennt ermittelten Gewerbeerträge des Organträgers und der Organgesellschaften zu bestimmen. Dabei seien unberechtigte steuerliche Be- und Entlastungen auf der Grundlage von § 2 Abs. 2 Satz 2 GewStG auszuschneiden. Auch im sog. Weitervermietungsmodell seien nur die Geschäftsbeziehungen zwischen den Organgesellschaften zu betrachten. Hinsichtlich dieser organkreisinternen Beziehungen würden auf Ebene des Organträgers die Pachterträge der einen Organgesellschaft durch die Pachtaufwendungen der anderen Organgesellschaft neutralisiert. Daher wäre die aus § 2 Abs. 2 Satz 2 GewStG folgende Korrespondenz zwischen der Aufwands- und der Ertragsseite gestört, wenn die Pachterträge durch Anwendung der erweiterten Kürzung aus der gewerbesteuerlichen Bemessungsgrundlage herausgenommen würden, obwohl die korrespondierenden Aufwendungen (zumindest teilweise gewerbesteuermindernd) abgezogen werden könnten. (BFH PM Nr. 040/24 v. 10. 10. 2024)