

# ZAHLUNG DER GRUNDSTEUER DURCH DEN MIETER EINES GEWERBEGRUNDSTÜCKS - HINZURECHNUNG DER MIET- UND PACTZINSEN BEI DER GEWERBESTEUER

STEUERLUCHS VOM 04.05.2022



Der Bundesfinanzhof hat vor kurzem entschieden, dass die Grundsteuer, die vom Vermieter geschuldet, aber vertraglich auf den Mieter, Pächter eines Gewerbegrundstückes umgelegt wird, zur Miete gehört und deshalb gewerbesteuerrechtlich dem Gewinn zum Teil hinzuzurechnen ist.

Für Zwecke der Gewerbesteuer wird der Gewinn aus Gewerbebetrieb durch Hinzurechnungen und Kürzungen modifiziert. Hinzuzurechnen ist unter anderem nach § 8 Nr. 1e Gewerbesteuergesetz ein Achtel der Miet- und Pachtzinsen für die Benutzung der unbeweglichen Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, soweit die Aufwendungen bei der Ermittlung des Gewinns abgesetzt worden sind.

Im vom Bundesfinanzhof zu entscheidenden Sachverhalt hatte die Klägerin, eine GmbH von ihren Gesellschaftern ein Betriebsgebäude gemietet. Im Mietvertrag war vereinbart, dass die Klägerin als Mieterin die Grundsteuer tragen sollte. Das Finanzamt vertrat die Ansicht, dass die auf die Klägerin vertraglich umgelegte Grundsteuer, zu der von ihr zu zahlenden Miete gehöre und deshalb gewerbesteuerrechtlich hinzuzurechnen sei. Das Finanzgericht (FG) Köln sah das anders als das Finanzamt und gab der Klage statt.

Der Bundesfinanzhof hob hingegen das Urteil des FG Köln auf und gab dem Finanzamt Recht. Die obersten Finanzrichter sind der Auffassung, dass der vom Gesetz verwendete Begriff der Miet- und Pachtzinsen wirtschaftlich zu verstehen ist, dazu gehören auch vom Mieter getragene Aufwendungen, die nach dem gesetzestypischen Lastenverteilungssystem eigentlich vom Vermieter zu tragen wären, aber vertraglich vom Mieter übernommen werden. Ein derartiger Fall liegt nach Meinung des Bundesfinanzhofes hier vor, da Schuldner der Grundsteuer der Eigentümer, d.h. der Vermieter ist. Zivilrechtlich kann die Grundsteuer jedoch auf den Mieter umgelegt werden. Sie fließt damit in den Mietzins ein, der gewerbesteuerrechtlich zum Teil hinzuzurechnen ist. Die Hinzurechnung kann somit nicht dadurch reduziert werden, dass der Mieter Aufwendungen übernimmt, die eigentlich vom Vermieter zu tragen wären und dieser im Gegenzug einen entsprechend geminderten Mietzins akzeptiert, somit findet eine gewerbesteuerliche Hinzurechnung statt.

**Hinweis:**

Aufgrund dieser neuen Rechtsprechung des BFH müssen die Vermietungssachverhalte nochmals überprüft werden.

**Maximilian Appelt**

Rechtsanwalt | Steuerberater

**Barbara Muggenthaler**

Wirtschaftsprüferin | Steuerberaterin