

wetreu



Wie können Sie als Grundstücksunternehmen Ihre Gewerbesteuerlast reduzieren?

Sehr geehrte Mandantin,
sehr geehrter Mandant,

im Unternehmensalltag von Immobilien- und Grundstücksunternehmen stellt sich häufig die Frage, wie sich die Steuerbelastung möglichst gering halten lässt – gerade angesichts steigender Kosten und eines zunehmend herausfordernden Marktes. Die Gewerbesteuer ist dabei ein wesentlicher Faktor, der die Liquidität und Wettbewerbsfähigkeit Ihres Unternehmens beeinflusst. Wer hier nicht aktiv gestaltet, verschenkt bares Geld und riskiert, im Vergleich zu anderen Marktteilnehmern ins Hintertreffen zu geraten.

Für Unternehmen, die eigenen Grundbesitz verwalten und nutzen, hält das Gewerbesteuerrecht mit der „einfachen“ und der „erweiterten Grundstücks Kürzung“ zwei wirkungsvolle Instrumente bereit: Während die einfache Kürzung eine pauschale Entlastung bietet, ermöglicht die erweiterte Kürzung sogar eine vollständige Befreiung des entsprechenden Gewerbeertrags von der Gewerbesteuer. Dies kann Ihre finanzielle Planung spürbar entlasten und Spielraum für Investitionen und Wachstum schaffen.



In unserer **Infografik auf der nächsten Seite** finden Sie alle wichtigen Fragen und Antworten rund um die Kürzungsoptionen übersichtlich zusammengestellt. Sollten Sie darüber hinaus individuelle Fragen haben oder unsicher sein, wie die Regelungen auf Ihr Unternehmen anzuwenden sind, wenden Sie sich bitte vertrauensvoll an uns.

Mit freundlichen Grüßen

Wie können Sie als Grundstücksunternehmen Ihre Gewerbesteuerlast reduzieren?

Achtung: Die „erweiterte Grundstücks Kürzung“ ist eine große Erleichterung, aber an sehr strenge Voraussetzungen geknüpft!

Treffen folgende Voraussetzungen auf Ihr Unternehmen zu?

- Während des gesamten Kalenderjahres **verwaltet und nutzt es ausschließlich eigenen Grundbesitz**.
- Es geht keiner anderen **Nebentätigkeit** als den hier genannten nach: Verwaltung und Nutzung von eigenem Kapitalvermögen, Betreuung von Wohnungsbauten, Errichtung und Veräußerung von Ein- oder Zweifamilienhäusern oder Eigentumswohnungen, Mitvermietung von Zubehör und Inventar, in geringem Umfang Betrieb von Anlagen zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien.

Hinweis: Auf die Gesellschaftsform Ihres Unternehmens kommt es nicht an. Es kann sich um eine Kapital- oder Personengesellschaft oder ein Einzelunternehmen handeln.



Als Grundstücksunternehmen kann es jährlich neu zwischen der „erweiterten“ und der „einfachen“ Grundstücks Kürzung wählen.

Die **erweiterte Kürzung** ermöglicht es Ihrem Unternehmen, auf Antrag den Teil seines Gewerbeertrags, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt, **vollständig von der Gewerbesteuer freizustellen**. (Nicht aber den Teil des Ertrags, der auf die unschädlichen Nebentätigkeiten entfällt!) Der Antrag kann für jedes Kalenderjahr neu gestellt werden.

Achtung: Jede über die erlaubten Nebentätigkeiten hinausgehende Tätigkeit - auch wenn sie nur von untergeordneter Bedeutung ist - führt zum Ausschluss der erweiterten Kürzung für das gesamte Kalenderjahr. Und zwar nicht nur für die Erträge aus den schädlichen Tätigkeiten, sondern für sämtliche Erträge des Unternehmens!

Die **einfache Kürzung** ist eine **pauschale Kürzung des Gewerbeertrags um 0,11 %** des Grundsteuerwerts des zum Betriebsvermögen gehörenden Grundbesitzes. Sie steht allen Unternehmen mit Grundbesitz im Betriebsvermögen offen und stellt keine besonderen Anforderungen an die Art der gewerblichen Tätigkeit.



Gut zu wissen

- Der **gelegentliche Verkauf von Grundstücken** zur Vermögensumschichtung ist grundsätzlich unschädlich, solange kein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt.
- Wenn das **einzigste oder letzte Grundstück unterjährig veräußert** wird, liegt keine ausschließliche Verwaltung und Nutzung von eigenem Grundbesitz mehr vor, so dass die erweiterte Kürzung für das gesamte Jahr entfällt. Nur wenn das letzte Grundstück exakt zum 31. Dezember um 23:59 Uhr veräußert wird, bleibt sie erhalten („Mitternachtsgeschäft“).

Gerne stehen wir Ihnen zur Verfügung

Es gibt stets viele Zweifelsfragen und die Finanzverwaltung legt die Voraussetzungen der erweiterten Grundstücks Kürzung sehr streng aus. Planen Sie eine solche Gestaltung, prüfen wir sie gerne vorab und holen ggf. zur Sicherheit eine „verbindliche Auskunft“ vom Finanzamt ein.