

Verteiler:
Vorstand des GdW
Präsidium des Verbandsrats
Konferenz der Verbände
FA Steuern
FA Wohnungswirtschaft 4.0

14.03.2024 Gr
Telefon: +49 30 82403-133
E-Mail: grosse@gdw.de

Versand per E-Mail

Telekommunikationsmodernisierungsgesetz – Steuerliche Fragestellungen im Zusammenhang mit der erweiterten Gewerbesteuerkürzung (§ 9 Nr. 1 Satz 2 ff. GewStG)

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit GdW-E-Mail vom 02.08.2023 hatten wir Sie über unser Schreiben an das Bundesfinanzministerium (BMF) vom 31.07.2023 informiert. Der GdW hatte nach Abstimmung im Fachausschuss Steuern verschiedene Fragestellungen im Hinblick auf die Auswirkungen des Wegfalls der betriebskostenrechtlichen Umlagefähigkeit des Breitband-/TV-Anschlusses ab 01.07.2024 (Wegfall des "Nebenkostenprivilegs") auf die erweiterte Gewerbesteuerkürzung – Neugestaltung der Vertragsverhältnisse – an das BMF adressiert und seine Auffassung diesbezüglich vertreten (vgl. **Anlage 1**). Nunmehr hat das BMF dazu Stellung genommen (vgl. **Anlage 2**).

Was bedeutet die erweiterte Gewerbesteuerkürzung (§ 9 Nr. 1 Satz 2 ff. GewStG)?

Wohnungsunternehmen können die sog. erweiterte Gewerbesteuerkürzung in Anspruch nehmen, wenn sie ausschließlich eigenen Grundbesitz verwalten und nutzen (begünstigte Tätigkeit) und daneben nur gesetzlich ausdrücklich zugelassene – unschädliche (aber nicht begünstigte) – Nebentätigkeiten ausüben. Das Ausüben einer schädlichen Tätigkeit führt zum Verlust der erweiterten Gewerbesteuerkürzung. Das hat zur Folge, dass die ansonsten von der Gewerbesteuer befreite Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes (= Vermietungstätigkeit des Wohnungsunternehmens) gewerbesteuerpflichtig wird.

Zur 1. Fragestellung an das BMF

Angefragtes Vertragsmodell 1

Zwischen Wohnungsunternehmen und TK-Anbieter besteht eine Mehrnutzervereinbarung. D. h., das Wohnungsunternehmen kauft die Signallieferung für die gesamten Wohngebäude ein. Mit einer Individualvereinbarung (Zusatzvertrag) rechnet das Wohnungsunternehmen mit dem jeweiligen Mieter über die Signallieferung ab.

Angefragtes Vertragsmodell 2

Zwischen Wohnungsunternehmen und TK-Anbieter besteht eine Mehrnutzervereinbarung. D. h., das Wohnungsunternehmen kauft die Signallieferung für die gesamten Wohngebäude ein. Im Unterschied zu Vertragsmodell 1 wird kein Zusatzvertrag mit dem jeweiligen Mieter geschlossen. Die Signallieferung erfolgt stattdessen als "Inklusivleistung" zur Wohnraumüberlassung.

Das BMF beurteilt beide Fälle lediglich im Rahmen der 5%-Einnahmengrenze des § 9 Nr. 1 Satz 3 Buchst. c GewStG als unschädlich für die Inanspruchnahme der erweiterten Gewerbesteuerkürzung – ansonsten als kürzungsschädliche Tätigkeit.

Was besagt die 5%-Einnahmengrenze des § 9 Nr. 1 Satz 3 Buchst. c GewStG konkret?

Einnahmen aus unmittelbaren Vertragsbeziehungen mit Mietern des Grundbesitzes, die aus anderen als den in § 9 Nr. 1 Satz 3 Buchst. a und b GewStG bezeichneten Tätigkeiten erzielt werden, sind dann unschädlich für die erweiterte Gewerbesteuerkürzung (Erhalt der Gewerbesteuerfreiheit der Vermietungstätigkeit des Wohnungsunternehmens), wenn diese Einnahmen im Wirtschaftsjahr nicht höher als 5 % der Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung des Grundbesitzes sind.

Achtung: Diese 5%-Einnahmengrenze des § 9 Nr. 1 Satz 3 Buchst. c GewStG kann bereits durch andere – ansonsten grundsätzlich kürzungsschädliche – Tätigkeiten des Wohnungsunternehmens mehr oder weniger stark belastet sein.

Zur 2. Fragestellung an das BMF

Bewertung der Überlassung eines Hausverteilternetzes an einen Telekommunikationsanbieter

Den Fall der Überlassung eines Hausverteilternetzes durch das Wohnungsunternehmen an einen TK-Anbieter wertet das BMF als unschädlich für die Inanspruchnahme der erweiterten Gewerbesteuerkürzung (ohne eine Bezugnahme auf die oben angesprochene 5%-Einnahmengrenze) und damit als begünstigte Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes – und zwar sowohl die unentgeltliche als auch die entgeltliche Überlassung des Hausverteilternetzes.

Mit freundlichen Grüßen



Antje Große

Anlagen