



Gewerbesteuerinfizierung in der Quartiersversorgung

- › Steuerrechtliche Fallstricke und Lösungsansätze

Smart Grids-Gespräche 2019 am 26. März 2019



Andreas Welte, StB Komplementär RTS Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KG



Fachgebiete und Spezialisierung

- › Jahresabschlussprüfung
- › Bilanzierung HGB/IFRS
- › Bilanzierung bei Forschungsunternehmen
- › Unternehmensbewertung
- › Unternehmenssteuern
- › Personengesellschaften

RTS-Gruppe

- › über 25 Standorte
- › über 450 Mitarbeiter
- › Kooperationspartner 



- **Gewerbesteuer-Crashkurs**
 - Allgemeine Grundregeln
 - Gewerbesteuerinfizierung
 - Vorteile bei Vermietung
- **Quartiersversorgung**
 - Das Quartier im Steuerrecht
 - Steuerliche Risiken
 - Lösungsansätze
- **Ausblick**



Allgemeine Grundregeln

Wer / Wie wird besteuert?

- › jeder „stehende Gewerbebetrieb“ (Niederlassungen)
- › durch gewerbliche Tätigkeit oder Rechtsform
- › Fiktion des „Gewerbeobjekts“ (Hinzurechnungen / Kürzungen)
- › Anrechenbarkeit der Steuer auf Ebene der Privatperson (§ 35 EStG)

Ausnahmen?

- › reine Vermögensverwaltung
- › Sonderformen (Vereine, Genossenschaften, ...)



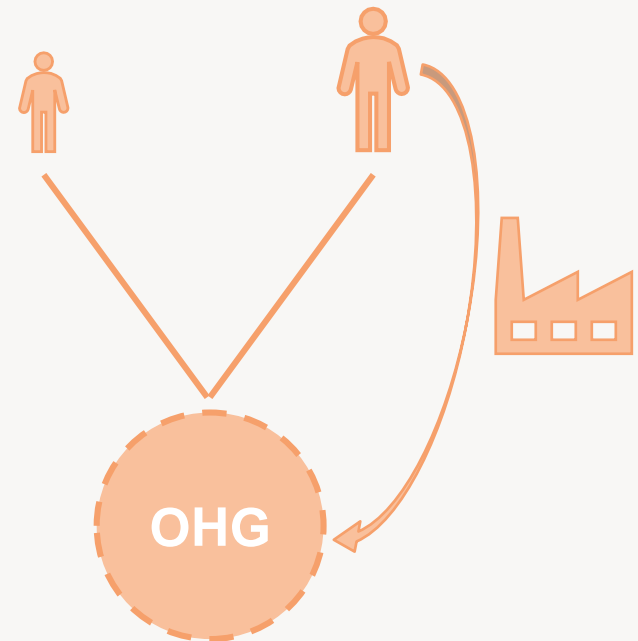
Allgemeine Grundregeln

Begriff der Mitunternehmerschaften

- › Personengesellschaften
(gewerblich / freiberuflich)
- › Sonderbetriebsvermögen („SBV“)
(dient Gesellschaft oder stärkt Beteiligung)

Begriff der Betriebsaufspaltungen

- › personelle Verflechtung
(Identität von Beherrschung und Beteiligung)
- › sachliche Verflechtung
(wesentliche Betriebsgrundlage)

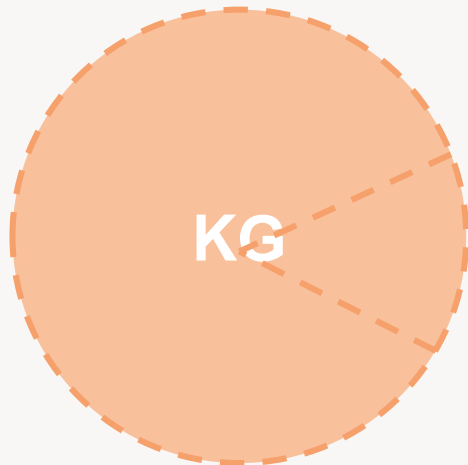




Gewerbesteuerinfizierung

Weshalb?

- › Idee aus der Ertragsteuer („Abfärbetheorie“ § 15 Abs. 3 Nr. 1 EStG)
- › Vorschrift zur Missbrauchsvermeidung und Klärung von Grenzfällen



Bagatellgrenze

- › 3% v. Gesamtumsatz
- › 24.500 €
- › in jedem VZ und bei jedem Steuerobjekt zu prüfen



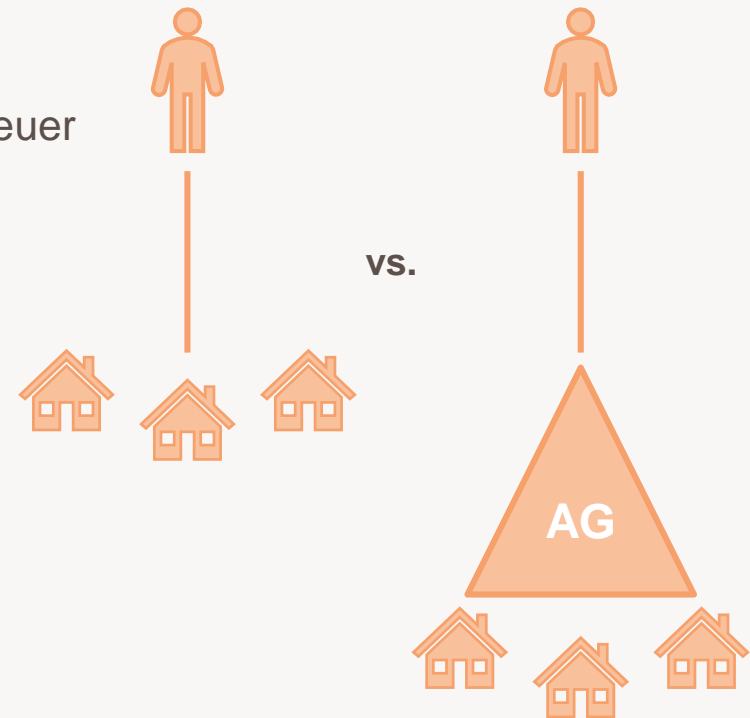
Vorteile für Grundstücksunternehmen

Grundidee: „Erweiterte Kürzung“

- › reine Vermögensverwaltung ist kein Gewerbe
- › Gewerbe kraft Rechtsform führt dennoch zu Steuer
- › Verhinderung durch § 9 Nr. 1 S. 2 ff. GewStG (sofern nur eigene Grundbesitzverwaltung)

Erlaubte, nicht begünstigte Tätigkeiten

- › „verwaltende“ Kapitaleinkünfte
- › Betreuung, Errichtung und Veräußerung von Wohnbauten (sofern kein Gewerbe)
- › Überlassung von SBV (außer Grundstücke)

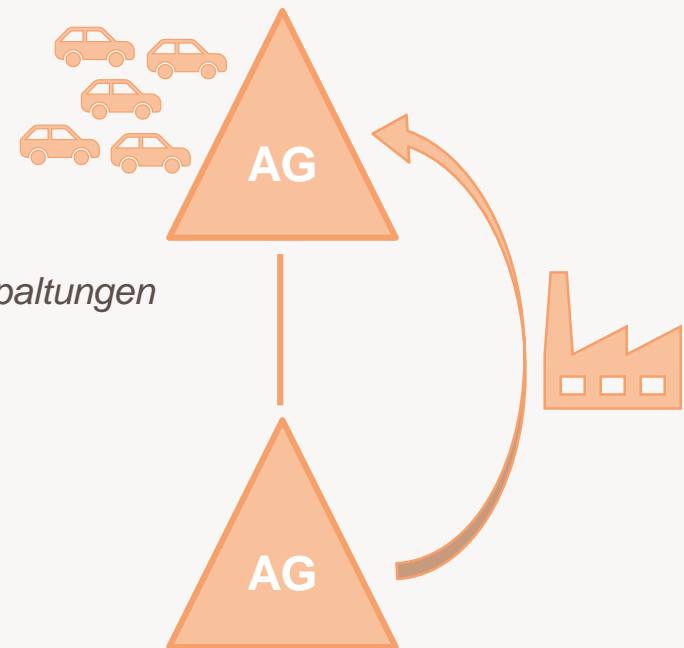




Vorteile für Grundstücksunternehmen

Schädliche Tätigkeiten

- › gewerbliche Einkünfte
(grds. keine Bagatellgrenze!)
- › Betriebsaufspaltungen (siehe Bsp.-Schaubild)
 - an Gesellschafter auch wenn nur 1,0% Beteiligung
 - Länge der Beteiligungskette egal
 - Gleichstellung zu Mitunternehmerschaften/Betriebsaufspaltungen
- › Vermietung von Betriebsvorrichtungen
 - Rückausnahme sofern wirtschaftlich sinnvoll („zwingend notwendig“)
 - führt somit zu Rechtsunsicherheit



Das Quartier im Steuerrecht

Was macht ein Quartier aus?

- › zusammenhängende Versorgungsstrukturen
- › Einbindung unterschiedlicher Energietechnologien

Wie sieht es das Steuerrecht (vereinfacht)?

- › Energieproduktion und Veräußerung an Dritte
 - › Stromverkauf an Mieter, Ladesäulen im Quartier, usw.
 - › Heizungsversorgung ist Obliegenheit im Rahmen der Vermietung, dadurch ergeben sich bessere Möglichkeiten
- › Energiehandel durch Bezug von außen und Veräußerung an Dritte

Steuerliche Risiken

Wer ist betroffen?

- › bislang nicht von Gewerbesteuer belastete Gesellschaften
 - › Grundstücksunternehmen (§ 9 Nr. 1 S. 2 ff. GewStG)
 - › Wohnungsbaugenossenschaften (§ 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG / § 3 Nr. 15 GewStG)
- › jeweils unter Berücksichtigung der Bagatellgrenzen

Was würde das kosten?

- › Eine Belastung mit Gewerbesteuer in Stuttgart beläuft sich (grob) auf:

$$\text{Jahresüberschuss vor Steuern} \times 3,5\% \times 420\% = \mathbf{14,7\%}$$

- › Diese Belastung wäre vermutlich höher als eingesparte Stromsteuer / netzgebundene Strompreisbestandteile...

Lösungsansätze

Beseitigung an der Quelle

- › Es ist zu klären, wer die dezentrale Versorgung erbringen kann:
 - › durch die Mieter selbst ?
 - Zusammenschluss der Mieter als GbR
 - Investition (z.B. BHKW) durch Unternehmen, Vermietung an GbR
 - Mieterwechsel durch GbR vergleichsweise unbürokratisch
 - Restrisiko, da Vermietung von „Betriebsvorrichtung“ schädlich wäre
(aktuell noch einige Fälle beim BFH anhängig)

Lösungsansätze

Beseitigung an der Quelle

- › Es ist zu klären, wer die dezentrale Versorgung erbringen kann:
 - › durch Wohnungsbauunternehmen selbst ?
 - Heizungsversorgung (Wärmeproduktion) evtl. denkbar, da grundsätzliche Obliegenheit bei Wohnraummietverträgen
 - Stromlieferung durch Vermieter hingegen schädliche Tätigkeit
 - hierbei gibt es keine Bagatellgrenzen!

Lösungsansätze

Beseitigung an der Quelle

- › Es ist zu klären, wer die dezentrale Versorgung erbringen kann:
 - › durch Tochterunternehmen / Gestaltungen ?
 - hohes Risiko („Betriebsaufspaltung“)
 - damit Verlust Gewerbesteuerbefreiung wahrscheinlich
 - Gestaltungen sehr umständlich im Einzelfall zu prüfen

Lösungsansätze

Beseitigung an der Quelle

- Es ist zu klären, wer die dezentrale Versorgung erbringen kann:
 - durch Schwesterunternehmen ?
 - sofern keine direkte Beteiligung zwischen Wohnungsbauunternehmen und Energieversorger denkbar
 - Gestaltungen ebenso im Einzelfall zu prüfen („Betriebsaufspaltung“)
 - Erfolg der Gestaltung jedoch wahrscheinlicher, dennoch beratungsintensiv

Lösungsansätze

Beseitigung an der Quelle

- Es ist zu klären, wer die dezentrale Versorgung erbringen kann:
 - durch Externe (Stadtwerke, Energiedienstleister, usw.) ?
 - i.d.R. kein „Betriebsaufspaltungsrisiko“ mangels gesellschaftsrechtlicher Verbindungen
 - Stichworte „Energieliefercontracting“ bzw. „Enabler“
 - derzeit wohl einfachste Lösung für betroffene Unternehmen

Quo vadis Gewerbesteuer?

Ziele laut Koalitionsvertrag?

Wir werden die bestehende Mieterstromregelung optimieren, indem der Verlust der tradierten gewerbesteuerlichen Behandlung von Wohnungsbaugenossenschaften vermieden wird, um nachhaltige Mieterstrommodelle zu ermöglichen.

- › Damit keine Lösung für andere Unternehmen erwartet.

Denkbare (gewerbesteuerliche) Lösungen für den Rest:

- › Erweiterung der gesetzlich zugelassenen Nebentätigkeiten in § 9 Nr. 1 S. 2 ff. GewStG
 - › „Betreiben von Anlagen zur Energieerzeugung für die Mieter“ o.ä.
- › Einführung von Bagatellgrenzen (z.B. 20%) für die erweiterte Kürzung

- ✓ **Gewerbsteuerkürzung in Gefahr bei Grundstücksunternehmen**
- ✓ **Lösungen im Einzelfall zu prüfen, derzeit über Energiebranche am einfachsten umzusetzen**
- ✓ **Änderungen der Gewerbesteuer sind nur bei Genossenschaften zu erwarten**





**Andreas
Welte**

RTS Stuttgart

Kontakt

andreas.welte@rtskg.de
Tel. 0711 9554-1057

[RTS Wirtschaftsprüfung](#)

