

Erweiterte Kürzung gem. § 9 Abs. 1 S. 2 GewStG und Drei- Objekt-Grenze bei En-



Erweiterte Kürzung gem. § 9 Abs. 1 S. 2 GewStG und Drei-Objekt-Grenze bei En-bloc-Veräußerung einer Kapitalgesellschaft | BFH-Urteil vom 03.06.2025, III R 12/22

Mit Urteil vom 03.06.2025 (III R 12/22) hat der BFH eine für die Immobilienpraxis äußerst bedeutsame Entscheidung zur Reichweite der erweiterten Gewerbesteuerkürzung (§ 9 Nr. 1 S. 2 GewStG) getroffen. Im Mittelpunkt steht die Frage, ob bei einer Kapitalgesellschaft die Überschreitung der Drei-Objekt-Grenze durch eine einmalige en-bloc-Veräußerung ausreicht, um die erweiterte Kürzung zu versagen – ohne dass zusätzlich das einkommensteuerrechtliche Merkmal der Nachhaltigkeit (§ 15 Abs. 2 EStG) erfüllt sein muss. Der BFH bejaht dies ausdrücklich und grenzt damit die erweiterte Gewerbesteuerkürzung dogmatisch klar vom einkommensteuerlichen Gewerbebegriff ab. Die Entscheidung verschärft die Anforderungen an grundbesitzhaltende Kapitalgesellschaften erheblich. Hinweis: Dieser Beitrag ersetzt keine steuerliche Beratung.

Florian Solich - Steuerberater, Master of Arts (Taxation), M.A., Fachberater für Unternehmensnachfolge (DStV e.V.)

Leitsätze

Veräußert eine Kapitalgesellschaft im dritten Jahr nach dem Erwerb fünf Mehrfamilienhaus-Grundstücke durch einen Verkaufsakt an einen Erwerber („en bloc“), wird durch die Drei-Objekt-Grenze ein für die erweiterte Kürzung schädlicher gewerblicher Grundstückshandel indiziert.

Für die Beantwortung der Frage, ob die Tätigkeit einer Kapitalgesellschaft im Rahmen der bloßen Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes im Sinne des § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG überschreitet, kommt es auf das Kriterium der Nachhaltigkeit im Sinne des § 15 Abs. 2 EStG nicht an.

Tenor

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des Finanzgerichts Berlin-Brandenburg vom 18.01.2022, 8 K 8008/21 wird als unbegründet zurückgewiesen.

Sachverhalt und Verfahrensgang

Die Klägerin (A-GmbH), eine konzernzugehörige GmbH, erwarb im Jahr 2016 fünf vermietete Mehrfamilienhausgrundstücke. Bereits im Jahr 2018 – innerhalb von weniger als drei Jahren – veräußerte sie sämtliche Objekte en bloc an eine andere Konzerngesellschaft.

Die Klägerin beantragte für den Erhebungszeitraum 2018 die erweiterte Gewerbesteuerkürzung (§ 9 Nr. 1 S. 2 GewStG).

Das Finanzamt und das Finanzgericht Berlin-Brandenburg versagten die Kürzung wegen des Tatbestands des gewerblichen Grundstückshandels. Die Revision blieb vor dem BFH ohne Erfolg.

Rechtlicher Rahmen der erweiterten Gewerbesteuerkürzung

1. Erweiterte Kürzung (§ 9 Nr. 1 S. 2 GewStG)

Die Vorschrift bezweckt eine gewerbesteuerliche Entlastung solcher Unternehmen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz verwalten und nutzen, um eine Gleichstellung mit einer privaten Vermögensverwaltung zu erreichen.

2. Abgrenzung: Vermögensverwaltung – Gewerblichkeit

Nach ständiger BFH-Rechtsprechung ist entscheidend, ob die Tätigkeit nach dem Gesamtbild der Verhältnisse durch die Fruchtziehung aus zu erhaltender Substanz oder durch Umschichtung substantieller Vermögenswerte geprägt ist.

3. Drei-Objekt-Grenze

Die typisierende Drei-Objekt-Grenze indiziert einen gewerblichen Grundstückshandel, wenn innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs mindestens vier Objekte veräußert werden.

Kernaussagen des BFH

1. Sachverhalt und Verfahrensgang

Der BFH stellt klar, dass die Drei-Objekt-Grenze objektbezogen und nicht erwerberbezogen zu verstehen ist. Unerheblich ist daher, ob mehrere Objekte

- an mehrere Erwerber oder
- in einem einheitlichen Rechtsakt nur an einen Erwerber

veräußert werden.

Auch eine einmalige en-bloc-Veräußerung von mehr als drei Objekten indiziert eine von Anfang an bestehende (bedingte) Veräußerungsabsicht.

2. Keine Prüfung der Nachhaltigkeit bei Kapitalgesellschaften

Neu ist die zentrale Aussage des BFH, dass bei Kapitalgesellschaften im Rahmen des § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG nicht zu prüfen ist, ob zusätzlich das einkommensteuerrechtliche Merkmal der Nachhaltigkeit (§ 15 Abs. 2 EStG) erfüllt ist.

Die Versagung der erweiterten Kürzung knüpft allein daran an, ob der Rahmen bloßer Vermögensverwaltung verlassen wird. Dies kann bereits durch eine einmalige, aber strukturell prägende Umschichtung substantieller Vermögenswerte geschehen.

3. Dogmatische Abgrenzung zur Einkommensteuer

Der BFH betont, dass § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG

- nicht auf § 15 EStG verweist,
- keine vollständige Gleichstellung mit Personenunternehmen bezweckt,
- lediglich eine rechtsformbedingte Mehrbelastung korrigieren, nicht aber eine uneingeschränkte Gleichbehandlung herstellen will.

Damit wird der Anwendungsbereich der erweiterten Kürzung bewusst enger gefasst als der einkommensteuerliche Gewerbebegriff.

Rechtliche Würdigung

Die Entscheidung überzeugt in ihrer dogmatischen Stringenz. Der BFH löst die bislang teils unscharfe Verknüpfung zwischen dem einkommensteuerlichen Gewerbebegriff und der gewerbesteuerlichen Kürzung systematisch auf. Die klare Trennung vermeidet eine unzulässige teleologische Extension zugunsten der Steuerpflichtigen.

Gleichzeitig führt das Urteil zu einer erheblichen Verschärfung der Praxisanforderungen.

Kapitalgesellschaften können sich nicht mehr darauf berufen, dass es an einer nachhaltigen Verkaufstätigkeit fehlt. Maßgeblich ist allein, ob die Veräußerung – gemessen an Anzahl und zeitlichem Zusammenhang – die Gesamttätigkeit prägt.

Kritisch bleibt, dass selbst konzerninterne Umstrukturierungen oder Exit-Strategien, die wirtschaftlich nicht spekulativ motiviert sind, zur vollständigen Versagung der erweiterten Gewerbesteuerkürzung führen können.

Folgerungen für die Praxis

1. Hohes Risiko bei Objektgesellschaften

Reine Objektgesellschaften, die mehrere Immobilien bündeln, laufen bei zeitnaher Gesamtveräußerung in die volle Gewerbesteuer.

2. Haltefristen gewinnen an Bedeutung

Eine Haltedauer von weniger als fünf Jahren bei mehr als drei Objekten ist faktisch mit dem Verlust der erweiterten Gewerbesteuerkürzung verbunden. Ein längeres Halten des Immobilienbestands gewinnt damit an Bedeutung.

3. Strukturierungsbedarf bei Konzernen

Konzerninterne en-bloc-Verkäufe sollten stets unter gewerbesteuerlichen Gesichtspunkten geprüft werden; ggf. sind Alternativen (Asset-Holding, zeitliche Staffelung, Share Deals) steuerlich vorteilhafter.

Fazit

Der BFH setzt mit diesem Urteil (III R 12/22 vom 03.06.2025) einen klaren dogmatischen Schlusspunkt.

Bei Kapitalgesellschaften genügt die Überschreitung der Drei-Objekt-Grenze – auch durch eine einmalige en-bloc-Veräußerung – zur Versagung der erweiterten Gewerbesteuerkürzung.

Das einkommensteuerrechtliche Nachhaltigkeitskriterium ist insoweit ohne Bedeutung.

Die Entscheidung erhöht die Rechtssicherheit, verschärft aber zugleich die steuerlichen Risiken für immobilienhaltende Kapitalgesellschaften erheblich.

Quelle: BFH-Urteil vom 03.06.2025, III R 12/22

<https://www.steuerkurse.de>

Stand: 17.01.2026