

Steuertipp

Streitpunkt Hinzurechnungen

Die Vorschriften des § 8 Nr. 1 Buchst. a bis f GewStG zur gewerbsteuerlichen Hinzurechnung von Miet- und Pachtzinsen für Immobilien lassen nach wie vor Raum für Interpretation und damit Streit. Das gilt besonders dann, wenn zum Beispiel Miete für Geschäftsräume bezahlt wird, obwohl die Räume nicht mehr genutzt werden. Das kann der Fall sein, wenn das Unternehmen nicht aus einem langfristig abgeschlossenen Mietvertrag entlassen wird. Laut Gesetz geht es zwar um „Entgelt für die Benutzung unbeweglicher Wirtschaftsgüter“, aber der Bundesfinanzhof (BFH) legt das großzügig aus. Die bloße Nutzungsmöglichkeit reicht aus, um die Hinzurechnung zu rechtfertigen. Einigen sich Vermieter und Mieter auf eine Abstandszahlung, entfällt die Hinzurechnung, denn der Mieter kann die Räume nicht mehr nutzen.

Auslegungsfähige Vorschriften

Auch bei den auf den Mieter umgelegten Nebenkosten ist es immer wieder strittig, ob sie hinzugerechnet werden müssen. Der Erlass vom 2. Juli 2012 ist vage in der Formulierung. Er legt eine Hinzurechnungspflicht fest „für die Aufwendungen des Mieters oder Pächters für die Instandsetzung, Instandhaltung und Versicherung, die er über seine gesetzlichen Verpflichtung nach bürgerlichem Recht hinaus (§§ 582 ff. BGB)



Joachim Schramm ist Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und Vorsitzender der steuerpolitischen Kommission von „Die Familienunternehmer“.

aufgrund vertraglicher Verpflichtungen übernommen hat“. Sicher ist nur, dass reine Betriebskosten für Strom, Wasser und Gas nicht hinzugerechnet werden müssen. Die Erfahrung zeigt, dass in der Regel die folgenden umgelegten Nebenkosten beim Mieter hinzuzurechnen sind: Grundsteuer, Kosten für Straßenreinigung, Oberflächenentwässerung, Gebäude- und Grundstückshaftpflichtversicherung, Wartungskosten für Heizung, Raumluftechnik, Gas- und wassertechnische Einrichtungen, für Aufzugsanlagen, Kabelanschluss und Gemeinschaftsantennen sowie für Melde- und Kommunikationsanlagen. Nicht hinzugerechnet werden müssen die Nebenkosten für Wasser, Gas, Strom und Heizung, die Müllgebühren, Glas- und Gebäudeinnenreinigung, Schädlingsbekämpfung sowie Gebäudesicherung und –bewachung. ■

► WWW.SCHRAMM-UND-PARTNER.DE