

III R 65/19 - Vertraglich auf den Mieter umgelegte Grundsteuer ist gewerbesteuerrechtlich hinzuzurechnen

Für Zwecke der Gewerbesteuer wird der Gewinn aus Gewerbebetrieb durch Hinzurechnungen und Kürzungen modifiziert. Hinzuzurechnen ist u.a. nach § 8 Nr. 1 Buchst e GewStG ein Achtel der Miet- und Pachtzinsen für die Benutzung der unbeweglichen Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, soweit die Aufwendungen bei der Ermittlung des Gewinns abgesetzt worden sind.

Im Streitfall hatte die Klägerin, eine GmbH, von ihren Gesellschaftern ein Betriebsgebäude gemietet. Im Mietvertrag war vereinbart, dass die Klägerin als [Mieterin](#) die Grundsteuer tragen sollte. Das Finanzamt vertrat die Ansicht, dass die auf die Klägerin vertraglich umgelegte Grundsteuer zu der von ihr zu zahlenden Miete gehöre und deshalb gewerbesteuerrechtlich hinzuzurechnen sei. Das [Finanzgericht](#) (FG) sah das anders und gab der Klage statt.

Dem folgte der BFH nicht. Er hob deshalb das Urteil des FG auf. Der vom Gesetz verwendete Begriff der Miet- und Pachtzinsen ist wirtschaftlich zu verstehen. Dazu gehören auch vom [Mieter](#) getragene Aufwendungen, die nach dem gesetzestypischen Lastenverteilungssystem eigentlich vom [Vermieter](#) zu tragen wären, aber vertraglich vom [Mieter](#) übernommen werden. Ein derartiger Fall [lag](#) hier vor. [Schuldner](#) der Grundsteuer ist der Eigentümer, d.h. der [Vermieter](#). Zivilrechtlich kann die Grundsteuer jedoch auf den [Mieter](#) überwälzt werden. Sie fließt damit in den Mietzins ein, der gewerbesteuerrechtlich z.T. hinzuzurechnen ist. Die Hinzurechnung kann somit nicht dadurch reduziert werden, dass der [Mieter](#) Aufwendungen übernimmt, die eigentlich vom [Vermieter](#) zu tragen wären und dieser im Gegenzug einen entsprechend geminderten Mietzins akzeptiert.

BFH-Urteil vom 02.02.2022; [III R 65/19](#); PM 17/2022