

Die WTS informiert:

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

Ab dem 01. Juli 2024 stellen die Kabelsignallieferungen keine umlagefähigen Betriebskosten mehr dar. Die Kabelnetzbetreiber stellen den Wohnungsunternehmen verschiedene Vertragsmodelle zur Auswahl. Der GdW hat beim BMF mit [Schreiben vom 31. Juli 2023](#) angefragt, wie sich die verschiedenen Vertragsmodelle der Kabelsignallieferung auf die erweiterte Kürzung bei der Gewerbesteuer auswirken.

Mit [Schreiben vom 15. Februar 2024](#) hat das BMF dazu Stellung genommen.

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

Wohnungsunternehmen können die sogenannte 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.

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 unschädlich für die erweiterte Gewerbesteuerkürzung, wenn diese Einnahmen im Wirtschaftsjahr nicht höher als 5 % der Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung des Grundbesitzes sind.

Zum Vertragsmodell 1: Mehrnutzervereinbarung

Hier kauft das Wohnungsunternehmen die Signallieferung für die gesamten Wohngebäude ein. Mit einer Individualvereinbarung (Zusatzvertrag) rechnet das Wohnungsunternehmen mit dem jeweiligen Mieter über die Signallieferung ab.

Zum Vertragsmodell 2: Mehrnutzervereinbarung, wobei die Kabelsignallieferung als „Inklusivleistung“ zur Wohnungsüberlassung erfolgt

Auch hier kauft das Wohnungsunternehmen die Signallieferung für die gesamten Wohngebäude ein. Im Unterschied zu Vertragsmodell 1 wird kein Zusatzvertrag mit dem jeweiligen Mieter geschlossen und auch kein Entgelt für die Signallieferung erhoben.

Beurteilung des BMF für Vertragsmodell 1 und 2

Das BMF beurteilt die beiden Vertragsgestaltungen gleich. Machen die Entgelte für Kabelsignallieferung nicht mehr als 5 % der Gesamteinnahmen aus, ist dies für die erweiterte Kürzung unschädlich. Soweit die 5 %-ige Einnahmengrenze des § 9 Nr. 1 Satz 3 Buchst. c GewStG überschritten wird, liegt eine schädliche Einnahme vor und die Inanspruchnahme der erweiterten Gewerbesteuerkürzung ist, weil eine schädliche Tätigkeit vorliegt, nicht mehr möglich.

Sollten Kabelsignale an Nicht-Mieter verkauft werden, liegt eine schädliche Tätigkeit vor, die die erweiterte Kürzung ausschließt.

Zum Vertragsmodell 3: Das Hausverteilstromnetz wird an einen TK-Anbieter unentgeltlich überlassen

Zum Vertragsmodell 4: Das Hausverteilstromnetz wird an einen TK-Anbieter entgeltlich überlassen

Beurteilung des BMF für Vertragsmodell 3 und 4

Die Überlassung eines Hausverteilstromnetzes durch das Wohnungsunternehmen an einen TK-Anbieter wertet das BMF als unschädlich für die Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung – unabhängig davon, ob die Überlassung unentgeltlich oder entgeltlich erfolgt.

Als Ansprechpartner steht Ihnen die WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH, Hohe Str. 16, 70174 Stuttgart (Tel. 0711 16345 – 410, E-Mail: info@wts-vbw.de) gerne zur Verfügung.