



BFH präzisiert gewerbesteuerliche Hinzurechnung bei Hotelzimmermieten

Ute Pappelbaum

Die Entscheidung des Bundesfinanzhofs betrifft auf den ersten Blick ein technisches Detail des Gewerbesteuerrechts: die steuerliche Behandlung angemieteter Hotelzimmer. Tatsächlich reicht das Urteil jedoch weit über die Veranstaltungsbranche hinaus. Denn der BFH stellt eine Grundsatzfrage moderner Dienstleistungsökonomie: Wann wird flexibel angemietete Infrastruktur wirtschaftlich so bedeutsam, dass sie steuerlich wie eigenes Betriebsvermögen behandelt werden kann? Mit dem Urteil III R 28/24 verschärfen die Richter nicht den gesetzlichen Tatbestand der gewerbesteuerlichen Hinzurechnung selbst, präzisieren aber dessen wirtschaftliche Reichweite. Entscheidend ist künftig stärker, welche funktionale Rolle angemietete Räume im Geschäftsmodell eines Unternehmens spielen.

Der Fall: Hotelzimmer als Teil des Geschäftsmodells

Die Klägerin, eine GmbH aus der Veranstaltungs- und Reisebranche, organisierte Konferenzen, Events und Reisen. Dafür buchte sie im eigenen Namen Hotelzimmer, Veranstaltungsräume, Technik und weitere Leistungen, die sie anschließend an ihre Kunden weiterberechnete. Das Finanzamt behandelte die Mietaufwendungen teilweise als gewerbesteuerlich hinzurechnungspflichtig. Hintergrund ist § 8 Nr. 1 Buchst. e GewStG. Danach werden bestimmte Miet- und Pacht aufwendungen dem Gewinn teilweise wieder hinzugerechnet, wenn die angemieteten Wirtschaftsgüter dem sogenannten fiktiven Anlagevermögen zuzuordnen sind. Das Finanzgericht hatte die Hinzurechnung zunächst

abgelehnt. Die Richter argumentierten, die Hotelzimmer seien lediglich kurzfristig genutzt worden und deshalb nicht dauerhaft dem Betrieb gewidmet gewesen. Der BFH widerspricht dieser engen Sichtweise nun deutlich.

Der BFH rückt die betriebliche Funktion in den Mittelpunkt

Nach Auffassung des Bundesfinanzhofs kommt es nicht entscheidend auf die Laufzeit einzelner Mietverträge an. Maßgeblich sei vielmehr, ob die angemieteten Wirtschaftsgüter nach den tatsächlichen betrieblichen Verhältnissen dauerhaft dem Geschäftsbetrieb dienen. Damit verschiebt sich die steuerliche Betrachtung weg vom

einzelnen Vertrag hin zur wirtschaftlichen Funktion der angemieteten Infrastruktur. Der BFH stellt ausdrücklich klar:

- Die Wirtschaftsgüter müssen nicht unmittelbar dem Kerngeschäft dienen.
- Sie müssen nicht zwingend erforderlich sein.
- Auch eine nur kurzfristige Nutzung schließt eine Zuordnung zum fiktiven Anlagevermögen nicht aus.

Entscheidend ist vielmehr, ob das konkrete Geschäftsmodell strukturell auf die fortlaufende Nutzung solcher Räume angewiesen ist.

Austauschbarkeit wird zum entscheidenden Kriterium

Besonders weitreichend ist die Argumentation des Gerichts zur Austauschbarkeit der Immobilien. Nach Auffassung des BFH kann selbst die wiederholte kurzfristige Anmietung wechselnder Hotelkapazitäten hinzurechnungspflichtig sein, wenn die Unterkünfte für das Geschäftsmodell dauerhaft vorgehalten werden müssen und funktional austauschbar sind. Damit verändert sich die steuerliche Logik erheblich. Bisher sprach gegen eine Hinzurechnung häufig, dass Unternehmen gerade keine dauerhaft identischen Immobilien nutzen. Der BFH stellt nun stärker darauf ab, ob unterschiedliche Hotels wirtschaftlich dieselbe betriebliche Funktion erfüllen. Die steuerliche Betrachtung löst sich damit zunehmend vom konkreten Objekt und orientiert sich stärker an der organisatorischen Struktur des Betriebs.

Das Urteil trifft den Kern moderner Dienstleistungsmodelle

Ökonomisch berührt die Entscheidung einen zentralen Wandel der Wirtschaft. Viele Dienstleistungsunternehmen arbeiten heute bewusst ohne eigene Infrastruktur:

- Veranstalter mieten Hallen und Hotels projektbezogen,
- Beratungen buchen temporäre Arbeits- und UnterkunftsKapazitäten,
- Reiseanbieter greifen flexibel auf externe Leistungen zurück.

Das Ziel solcher Modelle ist geringe Kapitalbindung, hohe Skalierbarkeit und flexible Kostenstruktur. Genau diese Flexibilität gerät nun stärker in den Fokus der Gewerbesteuer. Der BFH macht deutlich: Wer dauerhaft auf angemietete Infrastruktur angewiesen ist, kann steuerlich

ähnlich behandelt werden wie ein Unternehmen mit eigenem Anlagevermögen.

Die ordnungspolitische Spannung hinter der Entscheidung

Darin liegt zugleich die eigentliche ordnungspolitische Bruchlinie des Urteils. Die moderne Dienstleistungsökonomie bevorzugt variable Strukturen und geringe Vermögensbindung. Das Gewerbesteuerrecht stammt dagegen aus einer Zeit klassischer Produktionsunternehmen mit dauerhaft gebundenen Betriebsmitteln. Über das Konstrukt des „fiktiven Anlagevermögens“ wird diese traditionelle Logik nun zunehmend auf flexible Dienstleistungsmodelle übertragen. Damit geraten nicht mehr nur Erträge, sondern zunehmend auch die Struktur betrieblicher Leistungserbringung in den Fokus der Besteuerung. Für Unternehmen entsteht dadurch zusätzliche Unsicherheit. Denn die Abgrenzung hängt künftig noch stärker von der konkreten Organisation des Geschäftsmodells ab:

- Wie regelmäßig werden Räume angemietet?
- Sind sie dauerhaft erforderlich?
- Sind unterschiedliche Standorte funktional austauschbar?

Genau diese Fragen werden künftig über die gewerbesteuerliche Belastung entscheiden.

Warum die Verfahren noch nicht beendet sind

Der BFH hat die Verfahren nicht abschließend entschieden, sondern an die Finanzgerichte zurückverwiesen. Dort müssen nun die tatsächlichen betrieblichen Verhältnisse genauer aufgeklärt werden. Gerade darin liegt jedoch die eigentliche Signalwirkung der Entscheidung. Die gewerbesteuerliche Hinzurechnung entwickelt sich zunehmend zu einer wirtschaftlichen Funktionsanalyse von Geschäftsmodellen. Nicht die formale Vertragsgestaltung allein ist entscheidend, sondern die strukturelle Rolle angemieteter Infrastruktur innerhalb des Betriebs. Für die Veranstaltungs- und Dienstleistungsbranche ist das mehr als eine steuerliche Detailfrage. Das Urteil zeigt, wie stark sich traditionelle Steuerlogiken und moderne Plattform- und Dienstleistungsökonomie inzwischen gegeneinander verschieben.

Was bedeutet gewerbsteuerliche Hinzurechnung?

Bei der Gewerbesteuer werden bestimmte Ausgaben steuerlich teilweise wieder dem Gewinn hinzugerechnet. Dazu gehören unter bestimmten Voraussetzungen auch Miet- und Pachtaufwendungen.

Nein. Der BFH hat die Verfahren an die Finanzgerichte zurückverwiesen. Dort müssen die tatsächlichen betrieblichen Verhältnisse nun genauer geprüft werden.

Warum sind Hotelzimmer überhaupt betroffen?

Der BFH prüft, ob angemietete Hotelzimmer wirtschaftlich wie dauerhaft genutztes Betriebsvermögen wirken. Entscheidend ist dabei die Rolle der Räume im Geschäftsmodell des Unternehmens.

Reicht eine kurzfristige Anmietung für die Hinzurechnung aus?

Nein. Eine einzelne kurzfristige Anmietung genügt nicht automatisch. Relevant wird die Hinzurechnung erst dann, wenn Räume dauerhaft und wiederkehrend für den Geschäftsbetrieb benötigt werden.

Müssen immer dieselben Hotels genutzt werden?

Nein. Nach Auffassung des BFH können auch wechselnde Hotels relevant sein, wenn sie funktional austauschbar sind und dauerhaft für das Geschäftsmodell benötigt werden.

Welche Unternehmen könnten betroffen sein?

Vor allem:

- Veranstaltungsunternehmen
- Reiseveranstalter
- Messe- und Kongressanbieter
- Beratungsunternehmen
- Unternehmen mit regelmäßig angemieteten Mitarbeiterunterkünften

Hat der BFH endgültig entschieden?

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4949711/bfh-hotelzimmer-gewerbesteuer-fiktives-anlagevermoegen/>