

Betriebsvorrichtungen

Wer sie zuverlässig erfasst, kann Steuern sparen

Rolltreppe, Klimaanlage oder Fettabscheider – zählen solche Anlagen zum Gebäude eines Unternehmens oder sind es Betriebsvorrichtungen? Und warum muss diese Unterscheidung überhaupt getroffen werden?

Im Interview erklärt Steuerexperte Jakob Jauch, was Betriebsvorrichtungen eigentlich sind und welche steuerliche Bedeutung sie haben.

ep Herr Jauch, können Sie kurz erklären, was Betriebsvorrichtungen sind?

J. Jauch: Natürlich. Betriebsvorrichtungen (BVO) sind Maschinen und andere Vorrichtungen, die zwar baulich mit einem Gebäude verbunden sein können, aber in erster Linie den besonderen Bedürfnissen eines bestimmten Gewerbebetriebes dienen. Das klassische Beispiel für eine BVO ist der Lastenaufzug. In der heutigen Zeit sind aber beispielsweise Vorrichtungen zur Serverraumkühlung noch typischer. Wichtig für die Einordnung ist jedenfalls: Übernehmen die Vorrichtungen gleichzeitig auch reine Gebäudefunktionen – etwa Heizen oder Lüften? Ist das der Fall, gelten sie nicht als Betriebsvorrichtungen im steuerlichen Sinn. Beispiele sind sogenannte Raumluftschleier in den Eingangsbereichen von Supermärkten oder ganz klassisch: Rolltreppen. Diese kommen zwar meist in gewerblich genutzten Immobilien vor, übernehmen aber übliche Gebäudefunktionen, wie den Zugang zu höheren Etagen zu ermöglichen, und dienen damit nicht primär dem Betrieb.

ep Wer entscheidet, ob etwas eine Betriebsvorrichtung ist oder nicht?

J. Jauch: Ob ein bauliches Element als Betriebsvorrichtung einzustufen ist, ist rechtlich nicht eindeutig geregelt. Genau das führt in der Praxis häufig zu Unsicherheiten und auch Streits. Es gibt zwar einen Katalog der Finanz-



Steuerexperte Jakob Jauch

verwaltung. Dieser ist aber meiner Meinung nach längst veraltet und passt nicht zu den heutigen Gebäudestandards – insbesondere bei Büroeinheiten.

Dennoch sollten Unternehmen beim Kauf neuer Fläche auf jeden Fall die BVOs identifizieren, da diese steuerliche Vorteile mit sich bringen.

ep Warum ist die Abgrenzung zwischen Gebäudefunktion und BVO so relevant?

J. Jauch: Interview-Ob ein bauliches Element als Betriebsvorrichtung einzustufen ist, ist rechtlich nicht eindeutig geregelt. Genau das

ep Wer entscheidet, ob etwas eine Betriebsvorrichtung ist oder nicht?

J. Jauch: Ursprünglich kommt die Differenzierung aus der Grundsteuer: Da Betriebsvorrichtungen einem konkreten betrieblichen Zweck dienen und nicht Bestandteil eines Gebäudes oder Grundstücks im engeren Sinne sind, zählt der Wert der BVOs nicht zum Einheitswert beziehungsweise Grundsteuerwert eines Grundstücks. BVOs unterliegen somit nicht der Grundsteuer. Diese Unterscheidung stellt sicher, dass nur der unbewegliche Grundbesitz – also Grundstücke und Gebäude – der Grundsteuer unterliegt, während betriebliche Vermögenswerte wie Maschinen oder technische Anlagen von dieser Steuerart ausgenommen bleiben. Für die Grunderwerbsteuer ist die Abgrenzung ebenfalls wichtig: Entfällt der Kaufpreis auf die Betriebsvorrichtungen, entsteht keine Grunderwerbsteuer.

ep Wo wirkt sich die Unterscheidung noch aus?

J. Jauch: Nun, sie hat auch im Ertragsteuerrecht eine große Bedeutung. Obwohl Betriebsvorrichtungen mit dem Gebäude oft fest verbunden sind – zum Beispiel Fettabscheider in der Gastronomie oder Kühlanlagen –, werden sie gesetzlich als bewegliche Wirtschaftsgüter behandelt. Für diese können wiederum steuerliche Vorteile genutzt werden, etwa in Form von Sonderabschreibungen wie der degressiven Abschreibung oder durch Investitionsabzugsbeträge. Darüber hinaus spielt die Unterscheidung im Gewerbesteuerrecht eine Rolle – besonders für Vermietungsgesellschaften. Unternehmen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz verwalten und überlassen, können den Gewinn aus der Immobilienverwaltung von der Gewerbesteuer freistellen.

Hierbei wird von der erweiterten Kürzung gesprochen. Um dies in Anspruch zu nehmen, ist eine sogenannte Spartenrechnung nötig.

ep Und was ist das?

J. Jauch: Mit der Spartenrechnung ist eine getrennte Gewinnermittlung für die Bereiche „Grundbesitzüberlassung“ und „BVO-Überlassung“ gemeint. Wenn diese nicht vorgelegt werden kann, wird die Gewerbesteuerbefreiung aus formellen Gründen versagt. Um die Rechnung daher ordentlich aufzustellen, sollten die betreffenden Gebäude einmal systematisch begangen und vorhandene Betriebsvorrichtungen möglichst genau – idealerweise per Fotodokumentation – erfasst werden. Im Nachgang muss den BVOs ein Preis für eine kalkulatorische Miete beigemessen werden, da Mietverträge in der Praxis selten eine Trennung zwischen Grundbesitz- und BVO-Miete vorsehen. In diesen Fällen ist die Miete entsprechend hypothetisch aufzuteilen.

Aber Achtung: Geht das Unternehmen neben der Vermietung noch anderen Tätigkeiten nach, kann dies zur vollständigen Versagung der Gewerbesteuerbefreiung führen. In diesem Zusammenhang galten BVOs lange Zeit als „Schreckgespenster“.

ep Wie kam es dazu – und warum ist das heute nicht mehr so?

J. Jauch: Interview-Tja, BVOs hatten früher gerade bei Gewerbeimmobilien die „Angelegenheit“, sich gern einmal „zu verstecken“. Da konnte ein stillgelegter Lastenaufzug schonmal zu einem Problem werden. Warum? Weil die Überlassung von BVOs an Mieter früher grundsätzlich als „kürzungsschädlich“ galt: Die Gewerbesteuerbefreiung entfiel. Besonders ärgerlich war das, wenn ein Unternehmen erst im Jahr der Veräußerung des Grundbesitzes bemerkte, dass eine BVO überlassen wurde. Denn dann wurde der gesamte Verkaufsgewinn gewerbesteuerpflichtig. Das konnten durchaus erhebliche Geldbeträge sein. Mit dem Fondsstandortgesetz 2021 wurde diese Problematik entschärft. Seitdem ist die Überlassung von BVOs unschädlich, wenn das Entgelt nicht mehr als fünf Prozent der Einnahmen aus der Überlassung des Grundbesitzes übersteigt und die Überlassung an die Mieter erfolgt. Eine Überlassung an Nicht-Mieter ist jedoch weiterhin ab dem ersten Euro schädlich. Solche Fälle kommen aber nur selten vor.

ep Vielen Dank für das Gespräch!



Ob ein bauliches Element als Betriebsvorrichtung einzustufen ist, ist rechtlich nicht eindeutig geregelt. Genau das führt in der Praxis häufig zu Unsicherheiten und auch Streits.

14. und 15. April 2026

21. KONGRESS ARBEITSRECHT

BERLIN & DIGITAL



Jetzt anmelden:
kongress-arbeitsrecht.de