

BVI¹ -Stellungnahme zum Regierungsentwurf eines Wachstumschancengesetzes

Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem o.g. Gesetzesentwurf. Insbesondere im Investmentsteuergesetz und Außensteuergesetz sehen wir noch folgenden dringenden Änderungs- und Ergänzungsbedarf:

- **§ 2 Absatz 9a InvStG-E sollte frühestens in drei Jahren anwendbar sein.**
- **Die Einnahmenbegrenzung in § 26 Nr. 7a Satz 2 InvStG sollte aufgehoben werden.**
- **Spezial-Investmentfonds sollten Infrastruktur-Sondervermögen erwerben dürfen.**
- **(Spezial-)Investmentfonds und steuerbefreite Anleger sollten auf die Abgabe von Feststellungserklärungen nach dem InvStG und AStG-Erklärungen verzichten können.**

Mit dem § 2 Abs. 9a InvStG-E soll vermieden werden, dass Anleger in Immobilienfonds eine Teilfreistellung erhalten, obwohl u.U. eine ausländische steuerliche Vorbelastung auf Fondsebene (zum Teil) nicht vorlag. Die hierfür vorgesehene Anwendungsregel ab dem 1. Januar 2024 (§ 57 InvStG-E) stellt die Praxis vor massive Probleme und sollte daher verlängert werden. Maßnahmen zur Verhinderung oder Behebung einer Grenzverletzung zur Einhaltung der Immobilienfondsquoten durch Umstrukturierung, An- und Verkäufe oder Änderung der Anlagebedingungen sind sehr langwierig. Sollten sich ohne Übergangsregelung Grenzverletzungen bereits ab dem nächsten Jahr abzeichnen und damit eine Nichteinhaltung der Immobilienfondsquoten und Änderung der Teilfreistellungssätze drohen, könnte dies zudem Anleger vorab zu verstärkten Rückgaben von Fondsanteilen bewegen, was in der derzeitigen angespannten Liquiditätssituation schlimmstenfalls zu Fondsschließungen führen könnte. Diese potenzielle Marktverwerfung sollte unbedingt verhindert werden.

Des Weiteren weisen wir auf die Zielsetzung des Gesetzes hin, die unter anderem ist, die steuerlichen Rahmenbedingungen zu verbessern, um für mehr Wachstum, Investitionen und Innovationen zu sorgen. So soll es Spezial-Investmentfonds mit einer Erhöhung der Grenze für Einnahmen aus der Erzeugung oder Lieferung von Strom von derzeit 10% auf 20% ermöglicht werden, ihr Potenzial für Beiträge zur Klimawende stärker nutzen zu können. Dies ist zwar ein Schritt in die richtige Richtung. Um aber das politisch vorgegebene Ziel einer vollen Potenzialentfaltung im Immobilienbereich erreichen zu können, muss die Einnahmenbegrenzung in § 26 Nr. 7a Satz 2 InvStG aufgehoben oder so weit erhöht werden, dass die Grenze nie überschritten werden kann. Dies würde auch dafür sorgen, dass deutlich mehr Körperschaft- und Gewerbesteuer in Deutschland entsteht.

Ein weiteres Ziel ist die Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit Deutschlands und die Unterstützung bei der Transformation der Wirtschaft. Derzeit bestehen für Spezial-Investmentfonds jedoch Unsicherheiten, ob diese in deutsche Infrastruktur-Sondervermögen, welche im Rahmen des Fondsstandortgesetzes neu

¹ Der BVI vertritt die Interessen der deutschen Fondsbranche auf nationaler und internationaler Ebene. Er setzt sich gegenüber Politik und Regulatoren für eine sinnvolle Regulierung des Fondsgeschäfts und für faire Wettbewerbsbedingungen ein. Als Treuhänder handeln Fondsgesellschaften ausschließlich im Interesse des Anlegers und unterliegen strengen gesetzlichen Vorgaben. Fonds bringen das Kapitalangebot von Anlegern mit der Kapitalnachfrage von Staaten und Unternehmen zusammen und erfüllen so eine wichtige volkswirtschaftliche Funktion. Die 115 Mitgliedsunternehmen des BVI verwalten rund 4 Billionen Euro Anlagekapital für Privatanleger, Versicherungen, Altersvorsorgeeinrichtungen, Banken, Kirchen und Stiftungen. Deutschland ist mit einem Anteil von 28 Prozent der größte Fondsmarkt in der EU.



eingeführt wurden, investieren dürfen. Da deutsche institutionelle Anleger fast ausschließlich über Spezial-Investmentfonds in solche Themenfonds investieren, führt das bestehende Rechtsrisiko dazu, dass bisher kaum Fondsanbieter Infrastruktur-Sondervermögen auflegen und kaum deutsche Asset Manager in deutsche Infrastruktur investieren. Mangels Angebots fließt das deutsche Kapital derzeit in ausländische Infrastruktur. Mit unserem Änderungsvorschlag zu § 26 Nr. 4h InvStG wollen wir die notwendige Rechtssicherheit im Gesetz verankern.

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass mit dem Gesetz auch Bürokratie abgebaut werden soll, was im Investmentsteuergesetz aber nicht weiter verfolgt wird. Wir möchten daher mit unserem Vorschlag zu § 51 InvStG anregen, die Feststellungserklärung für Spezial-Investmentfonds mit ausschließlich steuerbefreiten Anlegern auf zwingend notwendige Informationen zu beschränken. Hierdurch würde man die Bürokratiebelastung für mehr als 33% der deutschen Spezial-Investmentfonds – auch für die Finanzverwaltung – stark reduzieren. Entsprechendes sollte für Erklärungen im AStG gelten, wenn an den (Spezial-)Investmentfonds ausschließlich steuerbefreite Anleger beteiligt sind.

Unsere Anmerkungen im Einzelnen:



Zu Artikel 5 – Weitere Änderungen des Einkommensteuergesetzes

Zu Nummer 5 – § 4h EstG

Mit dem Wachstumschancengesetz soll Wachstum in der Wirtschaft angeregt werden. Die Änderungen der Zinsschranke zu einem Zeitpunkt einzuführen, in dem sich die Möglichkeit einer Fremdfinanzierung aufgrund der gestiegenen Zinsen deutlich verändert bzw. verteuert hat, aber erhöhte Investitionen zum Beispiel in die Transformation gefordert werden, ist unseres Erachtens kontraproduktiv. Des Weiteren stellt sich bei den vorgeschlagenen Änderungen die Frage, ob deren Umfang überhaupt von der ATAD-Richtlinie so gefordert ist und weshalb nicht der Ausgang des beim Bundesverfassungsgericht anhängigen Verfahrens (2 BvL 1/16) abgewartet wird.

Gerade in den Bereichen Immobilien und Infrastruktur, bei denen in Deutschland dringend private Investitionen benötigt werden, werden mit den Änderungen zusätzliche Hürden für neues Wachstum bzw. die Umsetzung politischer Ziele (z.B. energetische Sanierung des Bestands, Bau neuer dringend benötigter Wohnungen oder Ausbau der erneuerbaren Energien) geschaffen. Um die negativen Auswirkungen insbesondere in diesen Bereichen so gering wie möglich zu halten, regen wir die folgenden Änderungen an:

- Es sollten keine oder allenfalls minimale, durch ATAD veranlasste Anpassungen bei der Zinsschranke erfolgen.
- Die Anti-Fragmentierungsregelung sollte nicht eingeführt werden. Diese stellt insbesondere für die Fondsanlage, bei der aufsichtsrechtlich eine risikogesteuerte Anlage verpflichtend ist, ein wesentliches Investitionshindernis dar. Darüber hinaus ist die Fremdkapitalaufnahme aufsichtsrechtlich begrenzt.
- Der EK-Quotenvergleich sollte – ggf. angepasst wegen ATAD – erhalten bleiben.

Zu Nummer 6 – § 4I EStG-E

Die Einführung einer Zinshöhenschranke verkompliziert das Thema der Finanzierung weiter und erhöht damit den Bürokratieaufwand für die Steuerpflichtigen. Das Zusammenspiel der Regelungen (z.B. § 4k, 4h EStG, § 1 AStG, § 8 Abs. 3 S. 2 KStG – verdeckte Gewinnausschüttung) wird um einen weiteren Paragraphen ergänzt, ohne eine klare gesetzliche Reihenfolge vorzusehen. Darüber hinaus enthält der Entwurf viele offene Fragen, so dass die Auswirkungen insbesondere auf über eine Fondsanlage finanzierte Infrastruktur- und Immobilien-Projekte nicht abschließend beurteilt werden kann. Sollte man an der Einführung einer Zinshöhenschranke festhalten, regen wir die folgenden Änderungen an:

- Klarstellung, dass bei Anwendung des Höchstsatzes die Drittvergleichstauglichkeit immer gegeben ist.
- Keine Auswirkung auf bereits bestehende Darlehensverträge bzw. erst bei wesentlichen Änderungen der Darlehensvereinbarung ab 2024.
- Anwendung des Zinshöhenschranken-Tests nur im Zeitpunkt des Erstabschlusses und bei wesentlichen Änderungen der Darlehensvereinbarung.
- Klarstellung, welche Zinsabzugsbegrenzung vorrangig anzuwenden ist und Ausschluss, dass mehrere Regeln gleichzeitig anzuwenden sind.



Zu Artikel 31 – Änderungen des Investmentsteuergesetzes

Zu Nummer 1 – § 2 InvStG

Wir regen an, § 2 Absatz 9a InvStG-E folgenden Satz anzufügen:

„Die Sätze 2 und 3 sind nicht anzuwenden, wenn die Ausschüttung der Immobilien-Gesellschaft oder Auslands-Immobilien-Gesellschaft einer Besteuerung von mindestens 15% unterliegt und der Investmentfonds nicht davon befreit ist.“

Begründung:

Analog zu der steuerlichen Behandlung von REITs in § 2 Abs. 9 Satz 6 InvStG ist es auch bei Immobiliengesellschaften denkbar, dass es anstelle der Besteuerung auf Ebene der Gesellschaft zu einer Besteuerung der Ausschüttung kommt. Sofern der Investmentfonds nicht von dieser Quellensteuer befreit ist, sollte aus unserer Sicht dies – wie bei REITs – als gleichwertig für die Frage der Besteuerung der Immobilien- bzw. Auslands-Immobilien-Gesellschaft angesehen werden.

Zu Nummer 3 - § 6 InvStG

Wir regen an, § 6 Absatz 5 Satz 1 Nummer 1 InvStG wie folgt zu fassen:

„Einkünfte nach § 49 Absatz 1 des Einkommensteuergesetzes; für Einkünfte nach § 49 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe e Doppelbuchstabe cc des Einkommensteuergesetzes gilt dies unabhängig davon, ob die Kapitalgesellschaft ihren Sitz oder ihre Geschäftsleitung im Inland hat. Ausgenommen sind Einkünfte nach § 49 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe e Doppelbuchstabe aa und bb des Einkommensteuergesetzes sowie **Einkünfte nach § 49 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe e Doppelbuchstabe cc des Einkommensteuergesetzes, wenn die Anteile der Kapitalgesellschaft zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind**, soweit sie nicht von Absatz 3 oder 4 erfasst werden;“

Begründung:

Die Regelung des § 6 Absatz 5 Satz 1 Nummer 1 InvStG zielt unseres Erachtens auf bewusst eingegangene Gestaltungen ab. Aufgrund des weiten Wortlauts könnten jedoch auch Beteiligungen an börsennotierten Unternehmen mit hohem deutschen Immobilienanteil im Bestand betroffen sein. Die Einbeziehung dieser an einer Börse gehandelten Unternehmen führt zu unnötigem bzw. unmöglichen Prüfaufwand. Denn durch die neue Vorschrift muss fortlaufend die Erwerbsschwelle einzelner Aktien überwacht werden. Bei Überschreiten der 1% Beteiligung muss darüber hinaus die Vermögenszusammensetzung der Gesellschaft überprüft werden. Hierzu werden regelmäßig nicht ausreichend Informationen vorliegen. Lediglich wenn der Investmentfonds die Gesellschaft bewusst mit dem Ziel eines indirekten Immobilienerwerbs erworben hat, kann er über diese Informationen verfügen. Dann dürfte die Gesellschaft jedoch nicht börsennotiert sein und wäre nach unserem Vorschlag im Anwendungsbereich. Wir bitten daher um entsprechende Eingrenzung der Norm.

Darüber hinaus müsste es – durch die Steuerpflicht des Veräußerungsgewinns aus dem Verkauf der Gesellschaft – unseres Erachtens auf Ebene der Gesellschaft zu einer Aufstockung der



Anschaffungskosten der Immobilie kommen. Denn andernfalls würde bei einer späteren Veräußerung der Immobilie durch die Gesellschaft, der bereits von deren Anlegern versteuerte Gewinn ein weiteres Mal durch die Gesellschaft selbst versteuert. Wir bitten dies im KStG – auch vor dem Hintergrund, dass bei Fonds § 8b KStG nicht anzuwenden ist – entsprechend aufzunehmen. Ohne entsprechende Anpassung stellt sich die Frage, wie eine Rückstellung für die potenziellen Gewinne aus der Veräußerung der Gesellschaft sowie für die potenzielle Steuer bei einem Verkauf der Immobilie ohne Verkauf der Gesellschaft (dies wird typischerweise von einem Erwerber als Nachlass auf den Veräußerungspreis gefordert) auf Ebene des Fonds abzubilden sein wird.

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass durch die Erweiterung der Steuerpflicht des Fonds in § 6 Absatz 5 Satz 1 Nummer 1 InvStG vereinzelt Unsicherheit darüber besteht, ob die bisherige Systematik der Ertragsermittlung bzw. der Transparenzoption bei Spezial-Investmentfonds noch Anwendung findet. Denn bisher gehören Veräußerungsgewinne aus den Beteiligungen an Kapitalgesellschaften uneingeschränkt zu den steuerfrei thesaurierbaren Kapitalerträgen, auf die der Anleger § 8b KStG bei Veräußerung der Anteile an dem Fonds anwenden kann. Durch die Erweiterung in § 6 Absatz 5 Satz 1 Nummer 1 InvStG ist nun unklar, wie die Veräußerungsgewinne aus den Beteiligungen künftig auf Anlegerebene zu erfassen sind und ob eine ungerechtfertigte Doppelbesteuerung beim Fonds und beim Anleger erfolgt. Dies sollte noch vor Umsetzung der Änderung des § 6 Absatz 5 Satz 1 Nummer 1 InvStG geklärt werden.

Zu Nummer 4 - § 26 InvStG

1. Zu § 26 Nr. 4 InvStG

- a) Wir regen an, § 26 Nr. 4 g) InvStG wie folgt anzupassen und § 26 Nr. 4 o) InvStG wie folgt anzufügen:

"g) Betriebsvorrichtungen und andere ~~Bewirtschaftungs~~Gegenstände nach § 231 Absatz 3 des Kapitalanlagegesetzbuchs,

[...]

o) Anlagen zur Erzeugung, zum Transport oder zur Speicherung von Strom, Gas oder Wärme aus erneuerbaren Energien.“

Begründung:

Folgeänderung aufgrund der Erweiterung des § 231 Absatz 3 bzw. Ergänzung des § 284 Absatz 2 Nummer 2 KAGB im ZuFinG. Ohne entsprechende Folgeänderung im § 26 InvStG ist unklar, inwieweit Spezial-Investmentfonds künftig noch PV-Anlagen etc. erwerben dürfen. Auch ist unklar, inwieweit noch Immobilienfonds, die nach Kapitel 2 des InvStG besteuert werden, durch Spezial-Investmentfonds gehalten werden dürfen, wenn diese EE-Anlagen erwerben.

- b) Wir regen an, § 26 Nr. 4 h) wie folgt zu fassen:

„Investmentanteile an inländischen und ausländischen Organismen für gemeinsame Kapitalanlagen in Wertpapieren, **an inländischen Infrastruktur-Sondervermögen gemäß § 260a KAGB und**



vergleichbaren ausländischen Investmentfonds sowie an inländischen und ausländischen Investmentfonds, die die Voraussetzungen der Nummern 1 bis 7 erfüllen,“

Begründung:

Der Gesetzgeber hat mit dem Fondsstandortgesetz mit dem Infrastruktur-Sondervermögen ein neues Fondsvehikel geschaffen. Aufsichtsrechtlich ist dieser Fonds – sofern er die Vorgaben des § 260a ff KAGB einhält – immer erwerbbar (vgl. § 284 Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe g) KAGB). Steuerrechtlich soll es jedoch darauf ankommen, ob der Fonds die Voraussetzungen des § 26 Nummer 1 bis 7 InvStG tatsächlich erfüllt. Da die meisten deutschen institutionellen Anleger über Spezial-Investmentfonds investieren, ist dies die wesentliche Anlegergruppe für Infrastruktur-Sondervermögen. Um somit ein deutsches Infrastruktur-Sondervermögen als Zielfonds anbieten zu können, bedarf es nur für steuerliche Zwecke des Anlegers einer fortlaufenden Überwachung der tatsächlichen Anlagevorschriften des Zielfonds.

Insbesondere die aufsichtsrechtlich gewährte und für Infrastruktur-Sondervermögen wesentliche Möglichkeit, mehr als 10% am Kapital einer Infrastruktur-Projektgesellschaft nach § 1 Absatz 19 Nummer 23a KAGB, deren Unternehmensgegenstand nicht auf die Erzeugung erneuerbarer Energien nach § 3 Nummer 21 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes gerichtet ist (z.B. Infrastruktur-Projektgesellschaften, die in Kindergärten, Fernwärme oder Glasfaser investieren), in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft erwerben zu können, ist derzeit steuerrechtlich ein Ausschlusskriterium für den Erwerb durch einen Spezial-Investmentfonds. Infrastruktur-Sondervermögen müssten daher, um auch für institutionelle Anleger, die ihr Kapital meist in Spezial-Investmentfonds gebunden haben, attraktiv zu sein, ihre Anlagepolitik unverhältnismäßig einschränken oder auf diese im deutschen Markt wesentliche Anlegergruppe verzichten.

Daher bitten wir, den Erwerb von Infrastruktur-Sondervermögen ohne zusätzliche Notwendigkeit einer Prüfung der Anlagevorschriften auf deren Kompatibilität mit den steuerrechtlichen Vorgaben des Spezial-Investmentfonds für diese – wesentliche – Anlegergruppe zu erlauben. Die Begrenzung der Anlagepolitik sollte sich rein aus den von dem Infrastruktur-Sondervermögen einzuhaltenden aufsichtsrechtlichen Rahmenbedingungen bzw. Gesetzesvorgaben des KAGB ergeben. Das gewonnene Maß an Rechtssicherheit für den Erwerb von Infrastruktur-Sondervermögen hätte nach unserer Einschätzung ein sehr großes Potenzial für das bisher als Nischenprodukt geltende Infrastruktur-Sondervermögen und damit für den Fondsstandort Deutschland.

2. Zu § 26 Nr. 6 InvStG

Wir regen an, § 26 Nr. 6 Satz 2 InvStG wie folgt zu fassen:

„Dies gilt nicht für Beteiligungen eines Investmentfonds an

a) Immobilien-Gesellschaften,

b) ÖPP-Projektgesellschaften, **und Infrastruktur-Projektgesellschaften,**

c) Gesellschaften, deren Unternehmensgegenstand auf die Erzeugung erneuerbarer Energien nach § 3 Nummer 21 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes gerichtet ist, **oder**

d) Gesellschaften, die aufgrund ihrer eigenen Wirtschaftstätigkeit selbst als Gesellschaft im Sinne der Buchstaben a) bis c) qualifizieren und daneben direkt oder indirekt Beteiligungen an den Gesellschaften im Sinne der Buchstaben a) bis c) halten, sowie Gesellschaften, die im Wesentlichen direkt oder indirekt Beteiligungen an Gesellschaften im Sinne der Buchstaben a) bis c) halten.“

Begründung:

Dem Vernehmen nach wurden Infrastruktur-Projektgesellschaften bisher bewusst nicht in den Katalog der Ausnahmen des § 26 Nr. 6 S. 2 InvStG aufgenommen, um etwaige steuerliche Vorteile bei Beteiligungen des Fonds an Kapitalgesellschaften über 10% des Kapitals der Kapitalgesellschaften zu verhindern (Mutter-Tochter-Richtlinie; spezielle DBA-Begünstigungen). Dies ist unverständlich, weil für ÖPP- bzw. EEG-Projektgesellschaften heute schon eine Ausnahmeregelung in dieser Vorschrift besteht und aus steuerlicher Sicht kein Grund für eine Ungleichbehandlung ersichtlich ist. Darüber hinaus ist es Investmentfonds erlaubt, mehr als 10% in diese Gesellschaften zu investieren, sofern dies aufsichtsrechtlich zulässig ist. Weshalb dann Spezial-Investmentfonds, die weitestgehend nur im Inland aufgelegt werden, eine entsprechende Beteiligung verwehrt bleiben soll, ist unklar.

Viel wichtiger ist aber, dass dies in der Praxis verhindert, dass über Spezial-Investmentfonds überhaupt Kapital für (inländische) Infrastruktur-Projektgesellschaften eingesammelt wird. Zum einen ist es in der Praxis die Regel, dass Investoren mehr als 10% am Kapital solcher Projektgesellschaften halten. Aus Sicht einer Projektgesellschaft ist eine Beteiligung an dieser über Streubesitz unüblich, weil z. B. bei „Projekten“ von Anfang an eine Finanzierung mit einer überschaubaren Anzahl von „verlässlichen“ langfristigen Investoren gesichert sein muss. Insoweit dürfte ein Spezial-Investmentfonds als direkter Kapitalgeber häufig ausscheiden, wenn er nur eine geringe Kapitalbeteiligung erwerben darf. Außerdem wären die neu eingeführten Infrastruktur-Sondervermögen nicht als Zielfonds von Spezial-Investmentfonds geeignet, weil sie die Anforderungen des § 26 Nr. 4 Buchst. h i. V. m. Nr. 6 Satz 1 InvStG selbst i. d. R. nicht erfüllen dürften.

Ohne Umsetzung unseres Petitums fallen Spezial-AIF i. S. d. § 284 KAGB als Kapitalgeber für Infrastruktur-Projektgesellschaften aus.

Darüber hinaus bitten wir um Klarstellung, dass der Erwerb von Infrastruktur-Projektgesellschaften auch über Holdinggesellschaften zulässig ist bzw. diese Holdinggesellschaften dann zu 100% erworben werden dürfen, wenn sie neben einer Tätigkeit im Sinne der Buchstaben a) – c) auch in Gesellschaften der Buchstaben a) bis c) investieren oder im Wesentlichen nur in solche Gesellschaften investieren.

3. Zu § 26 Nr. 7a InvStG

Wir regen an, § 26 Nr. 7a InvStG wie folgt zu fassen:

„Die Einnahmen aus einer aktiven unternehmerischen Bewirtschaftung im Sinne des § 15 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 betragen in einem Geschäftsjahr weniger als 5 Prozent der gesamten Einnahmen des Investmentfonds. ~~Erzielt der Investmentfonds~~ Einnahmen aus der Erzeugung oder Lieferung von Strom, die im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung von Immobilien stehen und

a) aus dem Betrieb von Anlagen zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien im Sinne des § 3 Nummer 21 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes oder

b) aus dem Betrieb von Ladestationen für Elektrofahrzeuge oder Elektrofahräder stammen, ~~erhöht sich die Grenze des Satzes 1 auf 10 Prozent, wenn die Grenze des Satzes 1 nur durch diese Einnahmen überschritten wird,~~ **bleiben für die Zwecke des Satzes 1 unberücksichtigt.**“

Begründung:

Wir setzen uns dafür ein, dass Immobilienfonds einen wesentlichen Beitrag zum Ausbau der PV-Anlagen auf Gebäuden leisten können. Wir fordern daher, dass die Einnahmenbegrenzung in § 26 Nr. 7a Satz 2 InvStG aufgehoben wird, da dies den Einsatz von PV-Anlagen bei Immobilienfonds faktisch verbietet. Die Streichung der Grenze hätte darüber hinaus folgende Vorteile:

- Steigendes Gewerbesteueraufkommen bei den Kommunen
- Nutzbarkeit des gesamten Potenzials aller Gebäude für EEG-Anlagen
- Keine drohende Strafbesteuerung für die Anleger von Immobilienfonds
- Wegfall des (Compliance-)Aufwands für das Monitoring einer Grenze

Der Koalitionsvertrag sieht vor, Hürden für dringend benötigte private Investitionen in die klimaschutzgerechte Transformation abzubauen. Bei Spezial-Investmentfonds bestehen weiterhin Potenziale für Beiträge zur Klimawende, die noch nicht ausgeschöpft werden. Mit dem Wachstumschancengesetz sollen diese Potenziale gehoben werden. Spezial-Investmentfonds sollen künftig bis zu 20% ihrer Gesamteinnahmen aus der gebäudenahen Stromerzeugung erzielen dürfen. Die Gesetzesbegründung zur geplanten Änderung des § 26 Nummer 7a InvStG erkennt an, dass die Grenze von derzeit 10% noch nicht in hinreichendem Maß die bei Spezial-Investmentfonds bestehenden Potenziale für Beiträge zur Klimawende ausschöpft. Wir begrüßen daher die geplante Ausweitung der Grenze auf 20% als einen Schritt in die richtige Richtung.

Allerdings steht die steuerrechtliche Begrenzung der Einnahmen aus der Stromerzeugung mittels EEG-Anlagen generell in einem Zielkonflikt mit dem im Koalitionsvertrag festgelegten Ziel, Hürden für dringend benötigte private Investitionen in die klimaschutzgerechte Transformation abzubauen. Dieser lässt sich aus unserer Sicht nur auflösen, in dem die Grenze gestrichen wird.

Im Zukunftsfinanzierungsgesetz soll aufsichtsrechtlich im KAGB geregelt werden, dass Immobilienfonds insbesondere im Zusammenhang mit Gebäuden unbegrenzt erneuerbare Energieanlagen betreiben dürfen. Damit löst der aufsichtsrechtliche Gesetzgeber den Zielkonflikt schon auf. Es ist daher umso weniger nachvollziehbar, dass diese neu geschaffene Möglichkeit durch das Steuerrecht weiterhin begrenzt wird und im vorliegenden Regierungsentwurf lediglich eine Ausweitung der steuerrechtlichen Begrenzung vorgeschlagen wird. Das verwundert insbesondere, da die Besteuerung der Einnahmen aus der Stromerzeugung mit Körperschaft- und Gewerbesteuer sichergestellt ist.

Jede Limitierung der Einnahmen aus Solarenergie bedeutet, dass der Immobilienbesitzer das gegebene Potenzial des Gebäudes für PV-Anlagen nur teilweise ausschöpfen kann (Zielkonflikt mit den Vorgaben des Koalitionsvertrags und damit der Zielsetzung der Bundesregierung). Erst wenn das Limit so weit gefasst wäre, dass es nicht mehr überschritten werden kann, kann das volle Potenzial der Energieerzeugung im Zusammenhang mit Immobilien gehoben werden. Setzt man eine Grenze jedoch so weit, dass sie nicht überschritten werden kann, bedarf es dieser Grenzsetzung nicht mehr. Der Bestand deutscher Immobilien in deutschen Fonds bietet mit einer Nutzfläche von über 50 Millionen m² ein großes, bisher ungenutztes Potenzial für Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen). Da ein Spezial-Investmentfonds in sehr unterschiedliche Arten von Gebäuden investieren kann, ist die



Festsetzung einer sinnvollen Grenze sehr schwierig. So variiert das Verhältnis von Mieteinnahmen zu Einnahmen aus der Stromerzeugung bei Mehrfamilienhäusern, Bürohochhäusern oder Logistikhallen sehr stark. Basierend auf Schätzungen des Bundesverbands der Immobilien-Investment-Sachverständigen (BIIS) stehen allein bei den besonders geeigneten Logistikgebäuden über 15 Millionen m² für PV-Anlagen zur Verfügung. Mit dieser Fläche könnten die Privat-Haushalte einer Großstadt wie Frankfurt jährlich mit Strom versorgt werden. Für den Logistikbereich schätzen wir, dass die Einnahmen aus der Stromerzeugung je Objekt zwischen 1% bis 72% der Gesamteinnahmen schwanken könnten. Die Möglichkeit eines zeitweisen Leerstands ist hierbei noch gar nicht berücksichtigt. Dies zeigt, dass die Erhöhung der Grenze nicht reicht, das volle Potenzial auszuschöpfen.

Die Begrenzung der Einnahmen aus der Stromerzeugung sollte daher gestrichen werden. Eine Grenze für Stromeinnahmen ist weder plan- noch überwachbar. Sie führt trotz der Erhöhung nur dazu, dass es aufgrund der Risiken und dem zusätzlich entstehenden Überwachungsaufwand kaum Investitionen in EE-Anlagen geben wird. Im Immobilienbereich bedarf es keiner willkürlich festgesetzten Begrenzung durch das Steuerrecht. Vielmehr ist die mögliche Stromproduktion und damit die Einnahmen aus Stromerzeugung bereits durch die gegebenen Dach-, Fassaden- und freien Grundstücksflächen rund um die Gebäude begrenzt. Im Ergebnis führt dies zu folgenden Verhältnissen: Große Flächen, viele PV-Anlagen – kleine Flächen, wenig PV-Anlagen bzw. wenig Sonne, wenig Stromeinnahmen – viel Sonne, viel Stromeinnahmen. Bei Aufdachanlagen ist damit sichergestellt, dass die Immobilie und deren Vermietung weiterhin im Vordergrund steht und die Einnahmen aus Stromerzeugung „natürlich“ limitiert sind.

Zu § 36 InvStG

a) Wir regen an, § 36 Absatz 2 Nummer 1 InvStG wie folgt zu ergänzen:

„...und Gewinne aus Devisentermingeschäften,“

Begründung:

Wie mit unserer Stellungnahme zum Entwurf eines BMF-Schreibens vom 21. Dezember 2021 ausführlich dargestellt, gehören die Gewinne aus Devisentermingeschäften u. E. zu den steuerfrei thesaurierbaren Kapitalerträgen. Mittlerweile tendiert die Finanzverwaltung zwar dazu, dieses Ergebnis nicht zu beanstanden, wenn der Spezial-Investmentfonds glaubhaft machen kann, dass die Geschäfte der Absicherung dienen und hierfür faktisch ein Differenzausgleich angestrebt wird (Rz. 36.18a des BMF-Schreibens zum InvStG). Zur Erreichung von Rechtssicherheit würden wir aber eine gesetzliche Klarstellung begrüßen.

b) Wir regen an, § 36 Absatz 3 InvStG wie folgt zu fassen:

„Sonstige Erträge sind Einkünfte, die nicht zu den Gewinnen aus Devisentermingeschäften nach Absatz 2 Nummer 1 gehören und die nicht unter die §§ 20, 21 und 23 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Einkommensteuergesetzes fallen. Die Haltedauer nach § 23 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Satz 1 des Einkommensteuergesetzes ist dabei unbeachtlich.“

Begründung:



Die Anpassung in Satz 1 ist eine Folgeanpassung zu unserem Vorschlag zu § 36 Absatz 2 Nummer 1 InvStG.

Darüber hinaus ist unklar, ob im Rahmen der Ermittlung der sonstigen Erträge die Spekulationsfrist nach § 23 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Satz 1 EStG zu berücksichtigen ist. Dies ist insbesondere bei Währungen oder Xetra-Gold von Relevanz. Aus unserer Sicht macht die Anwendung der Spekulationsfrist, welche nur bei Privatpersonen von Relevanz ist, keinen Sinn, da an Spezial-Investmentfonds i. d. R. nur institutionelle Anleger beteiligt sind. Darüber hinaus stellen sich praktische Umsetzungsfragen und die Ermittlung der Besteuerungsgrundlagen würde bei einer Anwendbarkeit der Spekulationsfrist weiter verkompliziert. Daher bitten wir um eine eindeutige gesetzliche Regelung, dass die Spekulationsfrist nach § 23 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Satz 1 EStG nicht zu berücksichtigen ist.

Zu § 51 InvStG

Wir regen an, § 51 Absatz 1 InvStG wie folgt zu ergänzen:

„Bei Anlegern im Sinne des § 8 Absatz 1 InvStG, die eine Bescheinigung nach § 44 Absatz 7 Satz 2 des Einkommensteuergesetzes vorlegen, oder bei Anlegern im Sinne von § 8 Absatz 2 InvStG sind nur die Besteuerungsgrundlagen nach den §§ 29 bis 33 gegenüber dem Spezial-Investmentfonds und dem Anleger gesondert und einheitlich festzustellen.“

Begründung:

Es sollte eine Regelung aufgenommen werden, nach der bei Spezial-Investmentfonds mit ausschließlich inländischen Anlegern im Sinne des § 8 Absatz 1 InvStG, die eine Bescheinigung nach § 44 Absatz 7 Satz 2 des Einkommensteuergesetzes vorlegen, nur die Besteuerungsgrundlagen gesondert und einheitlich festzustellen sind, die für die Besteuerung des Anlegers relevant sind. Entsprechendes sollte bei inländischen Anlegern im Sinne von § 8 Absatz 2 InvStG gelten.

Spezial-Investmentfonds mit ausschließlich steuerbefreiten Anlegern wie z.B. Kirchen und Stiftungen machen derzeit ca. 12% der Gesamtzahl von Spezial-Investmentfonds aus. Für diese sind – aufgrund deren Steuerbefreiung – die steuerlichen Informationen, die eine KVG ermittelt und in der Feststellungserklärung des Spezial-Investmentfonds ausweist, größtenteils irrelevant. Diese ca. 400 Feststellungserklärungen pro Jahr mit entsprechenden anschließenden Korrekturen und Betriebsprüfungen werden somit größtenteils für den „Aktenschrank“ produziert, abgegeben und durch die Finanzämter geprüft. Ein Mehrwert für irgendeinen am Besteuerungsverfahren Beteiligten ist dabei größtenteils nicht ersichtlich.

Gleiches gilt für die Feststellungserklärungen für Spezial-Investmentfonds mit ausschließlich teilweise steuerbefreiten Anlegern wie z.B. Versorgungswerke und Pensionskassen, die 22% der deutschen Anleger von Spezial-Investmentfonds ausmachen. Durch die Besteuerung der inländischen Beteiligungseinnahmen auf Ebene des Fonds oder der direkten Erfassung beim Anleger bei ausgeübter Transparenzoption haben die weiteren Informationen der Feststellungserklärung unseres Erachtens nur sehr eingeschränkt weitere Relevanz für das Besteuerungsverfahren.

Wir schlagen daher vor, den Umfang der Feststellungserklärung bei diesen Anlegern auf das notwendige Minimum zu beschränken. Nach unserem Verständnis müsste lediglich der fondsbezogene Mantelbogen sowie teilweise die Anlage FB für den Anleger ausgefüllt werden. Die Anlagen ATV und



die Anlagen WAGE sollten hingegen nicht benötigt werden. Durch eine entsprechende Vereinfachung würde sich die Zahl der Feststellungserklärungen um ein Drittel verringern (ca. 1.200 Stück weniger), was sowohl die KVGs als auch die Finanzämter deutlich entlasten würde.

Zu den steuerbefreiten Anlegern, für die auf eine Abgabe der FStE verzichtet werden sollte, gehören unseres Erachtens auch Personengesellschaften mit ausschließlich steuerbefreiten Investmentfonds nach § 10 InvStG als Gesellschafter.

Zu Nummer 6 - § 57 InvStG

Wir regen an, in § 57 Absatz 8 InvStG-E zu bestimmen, dass **§ 2 Abs. 9a InvStG-E erst ab dem 1. Januar 2027** anzuwenden ist.

Begründung:

Bevor wir auf die Begründung zu unserem Vorschlag eingehen, möchten wir vorab kurz darauf hinweisen, dass der geplante § 2 Abs. 9a InvStG im Kontext mit der Immobilienfondsquote des § 2 Abs. 9 InvStG steht, die für die steuerliche Teilfreistellung auf Anlegerebene i.S.d. § 20 InvStG relevant ist. Anleger von Immobilienfonds gehen davon aus, diese in den Anlagebedingungen der Fonds vertraglich geregelte Teilfreistellung auf ihre Fondserträge anwenden zu können. Kommt es durch Unterschreiten der Immobilienfondsquote zu einer Änderung der Teilfreistellungssätze, wird eine fiktive Veräußerung der Fondsanteile durch den Anleger unterstellt. Vor diesem Hintergrund haben wir folgende Anmerkungen:

Die Anwendung von § 2 Absatz 9a InvStG-E sollte mindestens um drei Jahre nach hinten geschoben werden. Ohne eine verlängerte Übergangsfrist stehen zahlreiche – auch große – Immobilienpublikumsfonds vor massiven Problemen.

Durch die Gesetzesänderung des § 2 Abs. 9a InvStG müssen die betroffenen Immobilienfonds prüfen, ob in Bezug auf die Einhaltung der Immobilienfondsquoten i.S.d. § 2 Abs. 9 InvStG eine Grenzverletzung droht. Dies allein stellt bereits eine große Herausforderung dar, weil bei ausländischen Immobilien-(Gesellschaften) nach ausländischem Steuerrecht geprüft werden muss, ob eine steuerliche Vorbelastung nach den Vorgaben des § 2 Abs. 9a InvStG-E vorliegt oder nicht. Eine derartige Prüfung ist in den automatisierten Grenzprüfungen bisher nicht vorgesehen und muss auch für die Zukunft zeitaufwändig implementiert werden.

Derzeit herrscht auch aufgrund der gestiegenen Zinsen ein angespanntes Marktumfeld, so dass Investitionsentscheidungen auf Basis steuerlicher Quoten naturgemäß nicht im Fokus stehen. Eine Änderung dieses Marktumfeldes ist derzeit auch nicht absehbar. Aufgrund dieses Marktumfeldes unterliegen Immobilien derzeit tendenziell einer Abwertung, was die Immobilienfondsquoten in den Fonds belastet. Sollten daher Umstrukturierungen geplant oder nötig werden, müssten unter Umständen Objekte kurzfristig verkauft oder andere Objekte erworben werden, um die Immobilienfondsquote einhalten zu können. Bei Immobilienfonds sind kurzfristige Portfolioveränderungen aber generell schwierig, wenn nicht sogar unmöglich. Im aktuellen Marktumfeld kann kurzfristiger Verkaufsdruck außerdem bedeuten, dass Objekte mit deutlichen Verlusten verkauft werden müssten. Dies geht zu Lasten der Rendite der Anleger in den Publikumsfonds.



Sollten sich ohne Übergangsregelung Grenzverletzungen bereits ab dem nächsten Jahr abzeichnen und damit eine Nichteinhaltung der Immobilienfondsquoten und Änderung der Teilfreistellungssätze drohen, ist nicht auszuschließen, dass sich Anleger vorab zu verstärkten Rückgaben von Fondsanteilen entschließen, was schlimmstenfalls zu Fondsschließungen führen könnte. Diese potenzielle Marktverwerfung sollte unbedingt verhindert werden.

Zu beachten ist auch, dass ggfs. die Anlagebedingungen der Fonds geändert werden müssen, wenn die Einhaltung der Immobilienfondsquoten auf Dauer nicht gewährleistet und die Fonds nicht mehr als steuerliche Immobilienfonds verwaltet werden können. Eine derart weitreichende Entscheidung kann in der Praxis aber nicht auf Basis eines Gesetzentwurfs getroffen und umgesetzt werden, sondern erst ab Inkrafttreten des Gesetzes. Zudem bedarf eine Änderung der Anlagebedingungen der Genehmigung der BaFin, was ebenfalls nicht bis Ende dieses Jahres realistisch umzusetzen wäre. Außerdem müsste ggfs. noch vor Ablauf des Jahres eine Änderung der Verkaufsprospekte erfolgen. Ohne finale Gesetzesänderungen kann jedoch auch eine solche weitreichende Entscheidung nicht getroffen werden.

Deshalb ist eine verlängerte Übergangsfrist dringend erforderlich, um unverschuldete Grenzverletzungen zu verhindern. Generell ist davon auszugehen, dass Maßnahmen zur Behebung einer Grenzverletzung durch Umstrukturierung, An- und Verkäufe oder Änderung der Anlagebedingungen voraussichtlich mindestens 24 bis 36 Monate erfordern. In einem angespannten Marktumfeld dauert es u.U. noch länger, ein weltweit investiertes Immobilienportfolio anders auszurichten und durch neue oder geänderte Investitionen umzusetzen.

Wir bitten daher darum, dass den Immobilienfonds für die Umsetzung der Regelung eine Übergangsfrist bis zum 1. Januar 2027 gewährt wird.

Änderung des Außensteuergesetzes

Wir regen an, dem § 18 AStG folgenden Absatz 6 anzufügen:

„Sofern an der ausländischen Gesellschaft ausschließlich Anleger unmittelbar, mittelbar oder mittelbar über einen Investmentfonds oder Spezial-Investmentfonds im Sinne des Investmentsteuergesetzes beteiligt sind, für die der Hinzurechnungsbetrag nach § 10 steuerfrei ist, ist § 18 Absatz 1 bis 4 nicht anzuwenden.“

Begründung:

Die neuen Vorgaben der Hinzurechnungsbesteuerung nach §§ 7 ff. AStG sind deutlich komplexer als die Vorgängerregelungen ausgestaltet worden. Der Vorrang des Investmentsteuerrechts gilt durch § 7 Abs. 5 AStG nur noch eingeschränkt, so dass der Anwendungsbereich der Hinzurechnungsbesteuerung für in Fonds geführte nachgelagerte Zwischengesellschaften eröffnet ist.

Nicht nur die Erstellung von Feststellungserklärungen, sondern auch die Identifikation von den nunmehr in den Anwendungsbereich fallenden Zwischengesellschaften werden unter den neuen Regelungen deutlich komplexer und zeitaufwändiger. Hier drängt sich die Frage auf, ob bei steuerbefreiten Anlegern von Investmentfonds und den Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVGs), die deren Fonds verwalten, dieser enorme zusätzliche administrative und personelle Aufwand verhältnismäßig ist. Unseres Erachtens stellt die zusätzliche Kostenbelastung durch die Erstellung von Feststellungserklärungen insbesondere bei Anlegern, bei denen der Hinzurechnungsbetrag keiner Besteuerung unterliegt (Altersversorgungseinrichtungen, Kirchen und Stiftungen) eine nicht zumutbare und unverhältnismäßige Belastung dar.

Für unsere Mitglieder, die den Großteil des Anlagevermögens deutscher institutioneller Anleger verwalten, stellt das neue Gesetz zudem eine sehr große, teilweise unlösbare Herausforderung dar. Insbesondere Altersvorsorgeeinrichtungen, Kirchen und Stiftungen nutzen die Dienstleistungen von KVGs, da sie selbst organisatorisch nicht hinreichend ausgestattet sind, um komplexe Assetklassen (alternative Investments), die sie für die Umsetzung der Asset-Allokation dringend benötigen, auf ihrer Ebene administrativ zu verwalten. Die Umsetzung der Investitionen in diese alternative Assetklassen erfolgen durch die KVGs in der Regel über Bündelungsvehikel für mehrere Anleger, die insbesondere als Investmentfonds nach Kapitel 2 des InvStG ausgestaltet sind. Diese Bündelungsvehikel wiederum investieren über weitere Zielfonds in die verschiedenen Assetklassen, wie z.B. Infrastruktur, Immobilien, Private Debt oder Infrastructure Debt. Diese Assetklassen-Zielfonds schließlich investieren dann meist mittelbar in die Zielobjekte (z.B. Windpark, Solaranlage, Krankenhaus). Bereits hier wird deutlich, dass diese zur Generierung eines langfristigen stabilen Cashflows wichtigen Assetklassen zu einer Vielzahl von nachgelagerten Zwischengesellschaften und Personengesellschaften führen. Dabei können bei größeren Fondsmandaten eine drei bis vierstellige Anzahl an Gesellschaften ohne weiteres erreicht werden. KVGs verwalten eine Vielzahl dieser Fondsmandate.

Die betroffenen deutschen Anleger bzw. die zur Bündelung der unabhängigen Anleger eingesetzten Fonds halten regelmäßig keine Mehrheitsbeteiligungen in den Investmentstrukturen. Vor dem Hintergrund der Fiktion der widerlegbaren Vermutung in Bezug auf Beteiligungen an Personengesellschaften nach § 7 Abs. 4 AStG droht jedoch mindestens ein sehr hoher Prüf-, wenn nicht sogar Erklärungsaufwand. Aufgrund der geringen Beteiligungen und dem geringen Angebot an attraktiven alternativen Anlagevehikeln haben die deutschen Anleger nur geringen



Verhandlungsspielraum gegenüber den General Partner der Strukturen und können daher über sog. Side-Letter bzw. hinsichtlich der Datenlieferung kaum Einfluss nehmen.

Die deutsche Fondsbranche würde die Ermittlungspflicht bei ganz- bzw. teilweise steuerbefreiten Anlegern besonders treffen, da allein bei mehr als 33% der deutschen Spezialfonds (mehr als 1.300 Fonds) ausschließlich solche Anleger beteiligt sind. Zusätzlich werden auch ausländische Bündelungsfonds, die ebenfalls von deutschen KVGs verwaltet werden, eingesetzt. Die tatsächliche Zahl der betroffenen Fonds, für die die Hinzurechnungsbesteuerung eigentlich irrelevant ist, ist somit deutlich höher.

Die hohe Anzahl an Prüf- bzw. Erklärungspflichten wäre operativ sowohl auf KVG als auch auf Anlegerseite kaum noch zu administrieren, da u.a. eine Vielzahl unterschiedlicher steuerlicher Berater betreut und massenhaft mit Dokumenten versorgt werden müssten, die meist von externen Fondsmanagern angefordert werden müssen. Die Anleger sind hierbei auf die Fondsdaten der KVG angewiesen, um die eigene Tax-Compliance sicherstellen zu können. Würden die Erklärungspflichten bei der KVG direkt liegen (ggfs. bei Spezial-Investmentfonds), würde die KVG unmittelbar betroffen sein. Unter der Annahme, dass bei den Feststellungserklärungen je nach Komplexität die externen Kosten von 30.000 bis 40.000 EUR pro Erklärung keine Seltenheit sind, wird deutlich, welche Kosten insgesamt entstehen können. Dies mindert schlussendlich die Rendite der Fonds bzw. das Altersvorsorgevermögen, ohne dass der Fiskus davon profitieren würde. Sogar das Gegenteil ist der Fall, da die Feststellungserklärungen auch in der Finanzverwaltung nicht unerheblich zusätzlichen (unnötigen) Aufwand verursachen.

Dem Vernehmen nach haben sich in der Beratungspraxis als auch bei den Finanzämtern uneinheitliche Vorgehensweisen entwickelt. Zum Teil wird keine Notwendigkeit gesehen, AStG-Erklärungen für steuerbefreite Anleger zu erstellen bzw. beim Finanzamt einzureichen, da diese im Endeffekt zu keiner Besteuerung führt. Von daher plädieren wir insgesamt für eine Abstandnahme von der Pflicht. Sollte Transparenz über die Strukturen und Beteiligungen gewünscht sein, könnte dies auch über Mitteilungen und Offenlegungen dargestellt werden.

Abschließend möchten wir noch darauf hinweisen, dass neben dem Außensteuergesetz aus den genannten Gründen auch weitere Steuererklärungspflichten wie das gesonderte und einheitliche Feststellungsverfahren (§§ 179,180 AO), aber auch die Feststellungserklärungen nach § 51 InvStG (siehe Ausführungen zum InvStG), zu einer bürokratischen Mehrbelastung für steuerbefreite Anleger, KVGs und Finanzverwaltung führen.