



22. Dezember 2015

## Umsatzsteuerfreie Verwaltung von Immobilienfonds umfasst nicht tatsächliche Bewirtschaftung

[http://docs.bepartners.pro/2015-12-09\\_CURIA-Dokumente.pdf](http://docs.bepartners.pro/2015-12-09_CURIA-Dokumente.pdf)

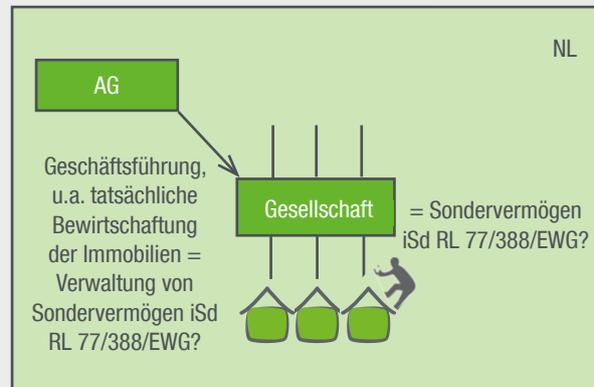
Am 9. Dezember 2015 hat der Europäische Gerichtshof („EuGH“) sein Urteil in der Rechtssache „Fiscale Eenheid X N.V.“ (Rs. C-595/13) verkündet. Mit dem Urteil entschied der EuGH, dass die innerhalb Europas geltende Umsatzsteuerbefreiung der Verwaltung von Sondervermögen auch die Verwaltung von Immobilienfonds umfasse, wenn diese in ihrem Mitgliedstaat einer besonderen staatlichen Aufsicht unterliegen. Die steuerfreie Verwaltungstätigkeit für Immobilienfonds umfasst jedoch nicht Leistungen im Zusammenhang mit der tatsächlichen Bewirtschaftung einer Immobilie. Leistungen hinsichtlich der tatsächlichen Immobilienbewirtschaftung seien für solche Anlageorganismen nicht spezifisch und gehen über die verschiedenen Tätigkeiten hinaus, die mit der Anlage der beschafften Gelder auf gemeinsame Rechnung verbunden sei.

Damit steht nun mehr fest: Die derzeitige Regelung des deutschen Umsatzsteuergesetzes (§ 4 Nr. 8 Buchst. h) UStG), sowie die korrespondierenden und jüngst revidierten Bestimmungen des Umsatzsteueranwendungserlasses sind entsprechend dem Antrag der Generalanwältin unionsrechtswidrig (siehe hierzu [beleuchtet](#) vom 10. Juni 2015). Entgegen dem Antrag der Generalanwältin umfasst die Steuerbefreiung aber nicht die Bewirtschaftung der Immobilie.

### 1. Ausgangsverfahren

Dem betreffenden Verfahren lag ein Vorabentscheidungsersuchen des obersten Gerichts der Niederlande zugrunde, das folgenden Sachverhalt betraf: Eine niederländische AG war als externer Verwalter gegenüber niederländischen Gesellschaften tätig, die sich mit dem Handel und der Bewirtschaftung von Immobilien befassten. Die Dienstleistungen der Verwaltungsgesellschaft umfassten neben der Geschäftsführung der betreffenden Gesellschaften auch die Verwaltung der Immobilien in Form deren tatsächlicher Bewirtschaftung. Als solches war die Verwaltungsgesellschaft u.a. für die Aufsicht der Immobilien und deren Nutzung, sowie

die Veranlassung von Maßnahmen zu deren Instandhaltung und Vermietung verantwortlich.



### 2. Immobilienfonds = Sondervermögen i.S.d. MwSt-Syst-Richtlinie

Der EuGH hatte zunächst zu entscheiden, ob eine Gesellschaft, die durch mehr als einen Anleger mit dem alleinigen Ziel errichtet wurde, dass angesammelte Vermögen in Immobilien anzulegen, als Sondervermögen im Sinne der Umsatzsteuerbefreiung angesehen werden kann. In Fortführung seiner bisherigen Rechtsprechung stellte er fest, dass nur solche Anlageformen unter die Umsatzsteuerbefreiung fallen, die grundsätzlich mit einem OGAW vergleichbar seien und damit mit diesem in einem gemeinsamen Wettbewerb stünden. Dies erfordere neben den besonderen Voraussetzungen eines Sondervermögens, wie Risikomischung und Vermögen zur gemeinschaftlichen Anlage, dass das betreffende Anlagevehikel einer besonderen staatlichen Aufsicht unterliege. Nicht entscheidend sei nach Ansicht des EuGH jedoch der Anlagegegenstand des betreffenden Vehikels. Damit stellte der EuGH nunmehr klar, dass die Steuerbefreiung grundsätzlich auch für Immobilienfonds gelte. Damit sind auch sämtliche Verwaltungsleistungen an Alternative Investmentfonds („AIF“) im Sinne der AIFM-Richtlinie von der Umsatzsteuerbefreiung erfasst.



### 3. Tatsächliche Bewirtschaftung von Immobilien ≠ steuerfreie Verwaltungsleistung

Hinsichtlich des Begriffes der umsatzsteuerfreien Verwaltungstätigkeit, bestätigte der Gerichtshof seine bisherige Rechtsprechung, dass es sich bei den Umsätzen, für die die Befreiung gelte, nur um solche handele, die für die Tätigkeit von Organismen für gemeinsame Anlagen spezifisch seien. Dies seien insbesondere die Tätigkeit des Portfoliomanagements, sowie einige administrative Tätigkeiten, nicht jedoch rein technische Dienstleistungen, wie auch die tatsächliche Bewirtschaftung einer Immobilie. Derartige Dienstleistungen bezweckten zwar die Erhaltung und Vermehrung des angelegten Vermögens, seien jedoch nicht für die Verwaltung eines Sondervermögens spezifisch, sondern gelten für alle Anlageformen, zu deren Vermögen eine Immobilie gehöre.

Mit dem Urteil weicht der EuGH damit von den Schlussanträgen der Generalanwältin ab. Die Generalanwältin vertrat die Ansicht, dass die umsatzsteuerfreien Tätigkeiten des Verwalters auch die tatsächliche Bewirtschaftung der Immobilien umfassen. Der Wert einer Immobilie könne nur erhalten bleiben und Erträge aus ihr könnten nur dann erzielt werden, wenn die Immobilien auch tatsächlich bewirtschaftet werden. Insofern sei auch die tatsächliche Bewirtschaftung von Immobilien von der Umsatzsteuerbefreiung erfasst. Dem ist der EuGH klar entgegengetreten und hält an seiner bisherigen Praxis fest: Leistungen im Zusammenhang mit der tatsächlichen Bewirtschaftung der Immobilie sind solche, die im Zusammenhang mit der Immobilie stehen und sind daher unabhängig von der Anlageform zu beurteilen.

### 4. Auswirkungen auf die Praxis

Mit dem Urteil ergeben sich für Deutschland weitreichende Konsequenzen. Die mit Spannung erwartete Ausdehnung des Katalogs der steuerfreien Verwaltungsleistungen ist jedoch ausgeblieben.

Aktuell ist in Deutschland nur die Verwaltung von Investmentfonds im Sinne des Investmentsteuergesetzes umsatzsteuerbefreit, § 4 Nr. 8 Buchst. h) UStG. Der Anwendungsbereich der Befreiungsvorschrift wird damit auf die Verwaltung von (i) OGAW im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs und (ii) Alternative Investmentfonds im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs beschränkt, die steuerrechtlich zusätzlich den Kriterienkatalog des § 1 Abs. 1 Buchst. b) InvStG für Invest-

mentfonds erfüllen. Nunmehr steht jedoch fest, dass unter einem „Sondervermögen“, neben OGAW auch sämtliche Alternative Investmentfonds zu verstehen sind. Geschlossene Immobilien-, Private Equity- und Infrastrukturfonds qualifizieren nach geltendem Recht nicht als Investmentfonds in diesem Sinne. Ihre Verwaltung ist daher aktuell in Deutschland umsatzsteuerpflichtig. Jedoch unterliegen auch diese geschlossenen Fonds als Alternative Investmentfonds der Aufsicht nach dem Kapitalanlagegesetzbuch und stehen damit der neuen Rechtsprechung des EuGH folgend mit Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapiere in gemeinsamem Wettbewerb. Allerdings fordert der EuGH zusätzlich zur bestehenden Aufsicht auch die Risikomischung und die gemeinschaftliche Kapitalanlage. Die Verwaltung von Ein-Objekt-Fonds sollte daher nach unserem Verständnis weiterhin nicht von der Umsatzsteuer befreit sein.

Fondsinitiatoren geschlossener Fonds sollten ihre aktuellen Dienstleistungsverträge prüfen und ihre Umsatzsteuerbescheide offenhalten: Vorsteuern auf Eingangsleistungen im Zusammenhang mit den nun steuerfreien Verwaltungsleistungen der Fondsmanager an geschlossene Fonds können nicht mehr abgezogen werden. Ob eine Erstattung aus dem Fondsvermögen zulässig ist, hängt von der Vertragsgestaltung ab.

Auch der deutsche Gesetzgeber ist nunmehr gefordert, die Umsatzsteuerbefreiung auf die Verwaltung sämtlicher OGAW und AIF mit Risikomischung im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches auszudehnen und von den Besonderheiten des Investmentsteuergesetzes zu entkoppeln. Auch die korrespondierenden und jüngst geänderten Bestimmungen des Umsatzsteueranwendungserlasses sind dementsprechend erneut zu ändern. Letztere hatten wir bereits für Sie **beleuchtet**: „Enger Fonds begriff des USt-Anwendungserlasses wird nach Generalanwältin vom weiten Fonds begriff des Aufsichtsrechts geschluckt“ vom 17. November 2015.

Luxemburg beweist erneut seine Standortvorteile: Bereits mit Umsetzung der AIFM-Richtlinie in nationales Recht wurde auch die Verwaltung von Alternativen Investmentfonds im Sinne der Richtlinie von der Steuerbefreiung erfasst. Eine Risikomischung ist nach Luxemburger Recht für die Steuerbefreiung nicht erforderlich.



**bei** Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



**Dr. Carsten Bödecker**

Partner . Steuerberater . Rechtsanwalt

Tel. +49 211 946847-51

Fax +49 211 946847-01

carsten.boedecker@bepartners.pro



**Carsten Ernst**

Partner . Steuerberater

Tel. +49 211 946847-52

Fax +49 211 946847-01

carsten.ernst@bepartners.pro



**Friederike Schmidt**

Steuerberaterin

Tel. +49 211 946847-60

Fax +49 211 946847-01

friederike.schmidt@bepartners.pro



**Karina Kemper LL.M.**

Tel. +49 211 946847-59

Fax +49 211 946847-01

karina.kemper@bepartners.pro