

Entwurf Zukunftsfinanzierungsgesetz und erneuerbare Energien

15. Juni 2023

Der Referentenentwurf des Gesetzes zur Finanzierung von zukunftssichernden Investitionen (Zukunftsfinanzierungsgesetz) ist im April veröffentlicht worden. Er sieht auch Änderungen des Kapitalanlagegesetzbuchs vor, um zumindest im Aufsichtsrecht Sicherheit für die Handhabung von Anlagen in Verbindung mit erneuerbaren Energien zu schaffen. Eigentlich wollten wir darüber erst berichten, wenn ein Regierungsentwurf vorliegt. Das hat uns nun aber zu lange gedauert.

Worum geht es?

Ende Juni 2022 hatte das Bundesfinanzministerium (BMF) ein Eckpunktepapier zu Maßnahmen zur verbesserten Finanzierung von Zukunftsinvestitionen und zur Erleichterung des Kapitalmarktzugangs für Unternehmen veröffentlicht. Darin hatte das BMF als Ziel skizziert, die Leistungsfähigkeit des deutschen Kapitalmarkts zu stärken und die Attraktivität des deutschen Finanzstandorts zu erhöhen. Im Eckpunktepapier noch nicht adressiert war das Thema Photovoltaik oder erneuerbare Energien im Rahmen von Immobilienfonds. Das ist im Gesetzesentwurf nun anders.

Der Entwurf sieht Änderungen von 29 Gesetzen vor. Die wichtigsten stellen wir kurz vor.

Umsatzsteuergesetz

Die Verwaltung von Investmentvermögen ist derzeit nicht umfassend von der Umsatzsteuer befreit. Sie gilt nach § 4 Nummer 8 Buchstabe h des Umsatzsteuergesetzes nur für die Verwaltung von OGAW, mit OGAW vergleichbaren alternativen Investmentfonds und Wagniskapitalfonds. Nach der geplanten

Regelung wird die Umsatzsteuerbefreiung künftig für alle OGAW und alle AIF im Sinne des **§ 1 Absatz 2 und Absatz 3 Kapitalanlagegesetzbuch** gelten. Damit wird mehr Wettbewerbsgleichheit mit anderen EU-Mitgliedstaaten hergestellt. Allerdings ist die Umsatzsteuerbefreiung nicht in jedem Fall vorteilhaft. So können Immobilienfonds, die umsatzsteuerpflichtig vermieten, die Zahllast des Fonds bei zwingender

Steuerbefreiung nicht um die Vorsteuer aus der Verwaltungsvergütung mindern. Deshalb wünschen sich verschiedene Verbände mit der Änderung des § 4 Nummer 8 Buchstabe h des Umsatzsteuergesetzes die Möglichkeit für eine Option zur Umsatzsteuer.



Dokumente zu diesem beleuchtet:

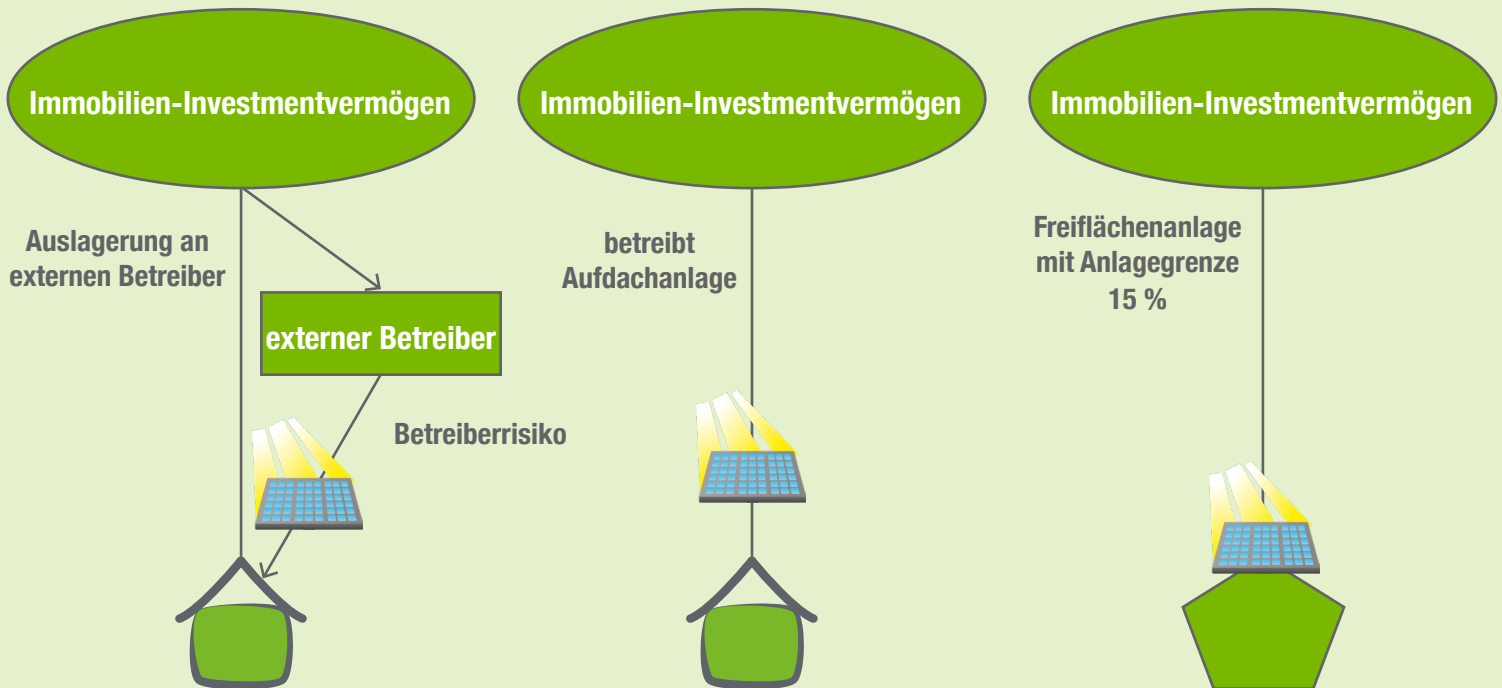
- [Referentenentwurf des Zukunftsfinanzierungsgesetzes](#)



heute

heute und künftig nach ZuFinG

künftig nach ZuFinG



heute: Praxis, aber Beschränkungen bei Einnahmen

künftig: ausdrücklich gesetzlich gestattet, keine investmentrechtlichen Beschränkungen

Kapitalanlagegesetzbuch

Im Eckpunktepapier noch nicht angesprochen war die Ergänzung des Investmentrechts in Bezug auf erneuerbaren Energien und Ladestationen. Insbesondere die Vorschriften zu den Immobilien-Sondervermögen reflektieren derzeit nicht das politische Ziel, den Ausbau der erneuerbaren Energien voranzutreiben. Es besteht keine rechtliche Sicherheit, ob oder in welchem Maße EEG-Anlagen von Immobilienfonds gehalten und betrieben werden dürfen. Aus steuerlicher Sicht hatten wir dem Thema unseren Podcast am 7. Dezember 2022 gewidmet. Zumindest das investmentrechtliche Thema nimmt der Gesetzgeber jetzt in Angriff, so dass die meisten Fragen durch das Zukunftsfinanzierungsgesetz geklärt werden.

Freiflächenanlagen

Zunächst wird der Katalog der für Immobilien-Sondervermögen erwerbenden Vermögensgegenstände erweitert um unbebaute Grundstücke, die für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung, zum Transport oder zur Speicherung von Strom, Gas oder Wärme aus erneuerbaren Energien bestimmt und geeignet sind (neue Nummer 3a in § 231 Absatz 1 Kapitalanlagegesetzbuch). Das ermöglicht den Erwerb von Freiflächen, auf denen solche Anlagen installiert werden können. Für diese Grundstücke ist eine Anlagegrenze von 15 Prozent des Bruttoinventarwertes vorgesehen. Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen können von der Anlagegrenze abweichen; hier sollte vom Gesetzgeber klargestellt werden, dass der Spezial-AIF durch das Überschreiten der 15 Prozent-Grenze nicht zu einem operativ tätigen Unternehmen wird.



Nicht klar ist, ob der Gesetzgeber tatsächlich nur den Erwerb unbebauter Grundstücke erlauben will oder für ein Immobilien-Sondervermögen die Grundstücke auch noch während der Errichtungsphase oder deren Abschluss erwerbbar sind. Nach unserem Verständnis soll „unbebaut“ hier bedeuten, dass das Grundstück nicht mit Miet-, Geschäfts- oder gemischt genutzten Gebäuden bebaut sein darf; die Anlagen zur Erzeugung, zum Transport oder zur Speicherung von Strom, Gas oder Wärme aus erneuerbaren Energien dürfen demgegenüber durchaus schon beim Erwerb auf dem Grundstück installiert sein. Denn sachlich handelt es sich um Freiflächenanlagen, die – anders als Aufdachanlagen oder Anlagen, die in einem baulichen Zusammenhang mit einem Gebäude stehen (etwa über den Parkplatzflächen) – in keinem baulichen Zusammenhang zu einem Gebäude stehen. Der Gesetzgeber sollte die Vorschrift aber nachbessern, um die Unklarheit zu beseitigen.

Nur Eigentum

Grundstücke für Freiflächenanlagen werden oft nicht verkauft, sondern nur befristet zur Nutzung überlassen. Um das in der gesetzlichen Regelung abzubilden, sollte die neue Nummer 3a in § 231 Absatz 1 Kapitalanlagegesetzbuch um eine Bestimmung über andere Nutzungsrechte, vergleichbar dem Nießbrauch nach **§ 231 Absatz 1 Nummer 6 Kapitalanlagegesetzbuch**, ergänzt werden.

Bewirtschaftungsgegenstände

Die Frage, ob für offene Immobilien-Sondervermögen Photovoltaikanlagen auf dem Dach oder an der Fassade der Immobilien installiert und betrieben werden dürfen, wird nun geklärt. Der **§ 231 Absatz 3 Kapitalanlagegesetzbuch** wird ergänzt. Bislang erlaubt er den Erwerb von Gegenständen, die zur Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände des Immobilien-Sondervermögens, also der Immobilien, erforderlich sind. Hier ist umstritten, ob oder unter welchen Umständen Photovoltaik-

anlagen diese Voraussetzung erfüllen. Nach der neuen Regelung werden Gegenstände, die zur Energieerzeugung aus erneuerbaren Energien dienen oder für Ladestationen für Elektrofahrzeuge oder Elektrofahräder erforderlich sind, in der Vorschrift genannt. Der Gesetzgeber will damit klarstellen, dass „erforderlich“ für die Bewirtschaftung nicht im strengen technischen Sinne zu verstehen ist. Die Verwaltungspraxis und unsere Auffassung in der Beratung der letzten Jahre wird damit vom Gesetzgeber bestätigt. Bisher haben wir in der Praxis allerdings bei den Einnahmen aus Photovoltaikanlagen Beschränkungen vorge-

sehen – dies wäre nun künftig nach dem Kapitalanlagegesetzbuch nicht mehr notwendig (anders sieht das steuerlich für Spezial-Investmentfonds aus). Nach der Begründung wird **§ 231 Absatz 3 Kapitalanlagegesetzbuch** um Aufdachanlagen und Ladestationen ergänzt. Das ist aus unserer Sicht eine unglückliche Formulierung, weil dadurch die Frage aufgeworfen werden kann, ob Anlagen auf dem Grundstück – nicht auf dem, aber in Zusammenhang mit dem Gebäude wie zum Beispiel eine Parkplatzüberdachung – zu den Bewirtschaftungsgegenständen zählen.

Betrieb ist erlaubt

Schließlich bekommt § 231 des Kapitalanlagegesetzbuchs einen neuen Absatz 6. Der besagt, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft für das Immobilien-Sondervermögen sowohl Freiflächenanlagen nach Absatz 1 Nummer 3a als auch Gegenstände (Anlagen) und Ladestationen nach **Absatz 3** be-

Podcast zu diesem beleuchtet:





treiben darf. Eine Verpachtung an Dritte ist möglich, aber nicht erforderlich, unabhängig von der Verwendung des erzeugten Stroms. Auch hier wird unsere Auffassung vom Gesetzgeber bestätigt.

Unklar ist, ob oder wie sich diese Regelung auf die Verwaltung anderer Fonds auswirkt. Für Infrastruktur-Sondervermögen und offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen ergibt sich die Anwendung des § 231 Absatz 6 Kapitalanlagegesetzbuch aus den Verweisen in **§ 260a** und **§ 284 Absatz 1 Kapitalanlagegesetzbuch**. Für geschlossene Publikums-AIF und allgemeine Spezial-AIF fehlt ein solcher Verweis. Hier sollte der Gesetzgeber eine Regelung ergänzen, dass den Kapitalverwaltungsgesellschaften Errichtung und Betrieb von EEG-Anlagen und Ladestationen im Rahmen der Verwaltung aller AIF gestattet ist.

Keine steuerlichen Begleitregelungen

Das Zukunftsfinanzierungsgesetz sieht leider keine Änderungen des Investmentsteuergesetzes vor. Zwar wurde durch das Jahressteuergesetz 2022 das Problem des Statusverlustes der Spezial-Investmentfonds (Kapitel 3-Fonds) etwas entschärft. Nichtsdestotrotz besteht nach wie vor das Risiko, dass ein Spezial-Investmentfonds durch den Betrieb von EEG-Anlagen seinen steuerlichen Status verliert. Diesem Thema hatten wir unser Podcast am 7. Dezember 2022 gewidmet.

Der Gesetzesentwurf sieht auch keine steuerlichen Regelungen für die Direktanlage institutioneller Anleger vor. Insbesondere steuerbefreite Anleger wie Pensionskassen sehen sich dem Risiko ausgesetzt, ihre Steuerbefreiung zu verlieren, wenn sie ihre Immobilien mit EEG-Anlagen oder Ladesäulen ausstatten.

Die Folgen eines Verlusts des steuerlichen Status oder der Steuerbefreiung sind dramatisch, so dass die Spezial-Investmentfonds und steuerbefreiten Anleger höchste Vorsicht walten lassen müssen, um ihn zu vermeiden. Hier sollte der Gesetzgeber Nägel mit Köpfen machen und die nötigen steuerlichen Änderungen bewirken, damit nicht am Ende die steuerlichen Risiken den Ausbau der Infrastruktur für erneuerbare Energien verhindern. Ansonsten sind die geplanten Änderungen des Kapitalanlagegesetzbuchs zielführend und bedürfen nur noch der einen oder anderen Verbesserung und Klarstellung.



Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!



Dr. Carsten Bödecker
Partner . Steuerberater . Rechtsanwalt

Tel. +49 211 946847-51
carsten.boedecker@bepartners.pro



Carsten Ernst
Partner . Steuerberater

Tel. +49 211 946847-52
carsten.ernst@bepartners.pro



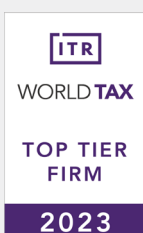
Harald Kuhn
Partner . Rechtsanwalt

Tel. +49 211 946847-54
harald.kuhn@bepartners.pro



Alexander Skowronek
Partner . Steuerberater . Rechtsanwalt

Tel. +49 211 946847-62
alexander.skowronek@bepartners.pro



Bödecker Ernst & Partner mbB | Steuerberater . Rechtsanwälte
Nordstraße 116-118 | 40477 Düsseldorf
<https://www.bepartners.pro>

