

Wachstumschancengesetz: Geplante Änderungen für Immobilienfonds

27. Juli 2023

Am 14. Juli 2023 wurde der Referentenentwurf für ein Gesetz zur Stärkung von Wachstumschancen, Investitionen und Innovationen sowie Steuervereinfachung und Steuerfairness (Wachstumschancengesetz) veröffentlicht. Der knapp 280 Seiten umfassende Entwurf für dieses Artikelgesetz enthält auch einige wichtige Änderungen im Investmentsteuergesetz für Immobilienfonds, die wir gerne für Sie beleuchten.

Einbeziehung von Veräußerungsgewinnen aus Kapitalgesellschaften mit überwiegendem inländischen Grundbesitzwert in die sonstigen inländischen Einkünfte

Aus den für Investmentfonds steuerpflichtigen sonstigen inländischen Einkünften nach § 6 Absatz 5 Investmentsteuergesetz in Verbindung mit § 49 Absatz 1 Einkommensteuergesetz werden bislang nach **§ 6 Absatz 5 Satz 1 Nummer 1 Investmentsteuergesetz** ausdrücklich die Gewinne aus der Veräußerung einer Kapitalgesellschaftsbeteiligung nach § 49 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe e) in Verbindung mit § 17 Einkommensteuergesetz ausgenommen.

Dadurch sollten mögliche Standortnachteile für deutsche Investmentfonds vermieden werden, da diese Veräußerungsgewinne in vielen Fällen bei ausländischen Investmentfonds nicht besteuert werden könnten, wenn dem Belegenheitsstaat der Immobilien kein Besteuerungsrecht für die Veräußerungsgewinn zugewiesen wird.



Dokumente zu diesem beleuchtet:

- [beleuchtet](#) vom 22. Dezember 2022
- [Referentenentwurf des Bundesministeriums der Finanzen vom 14. Juli 2023](#)

Als diese Regelung durch das Investmentsteuerreformgesetz vom 16. Juli 2016 in **§ 6 Absatz 5 Investmentsteuergesetz** eingeführt wurde, bezog sich jedoch dieser Verweis auf § 49 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe e) Einkommensteuergesetz im Wesentlichen nur auf dessen Doppelbuchstabe aa) Einkommensteuergesetz und damit lediglich auf Beteiligungen an Kapitalgesellschaften, die ihren Sitz oder ihre Geschäftsleitung im Inland haben. Gewinne aus

der Veräußerung von Anteilen an Kapitalgesellschaften ohne Sitz oder Geschäftsleitung im Inland wurden zu diesem Zeitpunkt weder bei einem Direktinvestment nach § 49 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe e) Einkommensteuergesetz noch bei einem mittelbaren Investment über einen Investmentfonds nach **§ 6 Absatz 5 Satz 1 Nummer 1 Investmentsteuergesetz** in Verbindung mit dieser Vorschrift (und jeweils unter den Voraussetzungen des § 17 Einkommensteuergesetz) steuerlich erfasst.



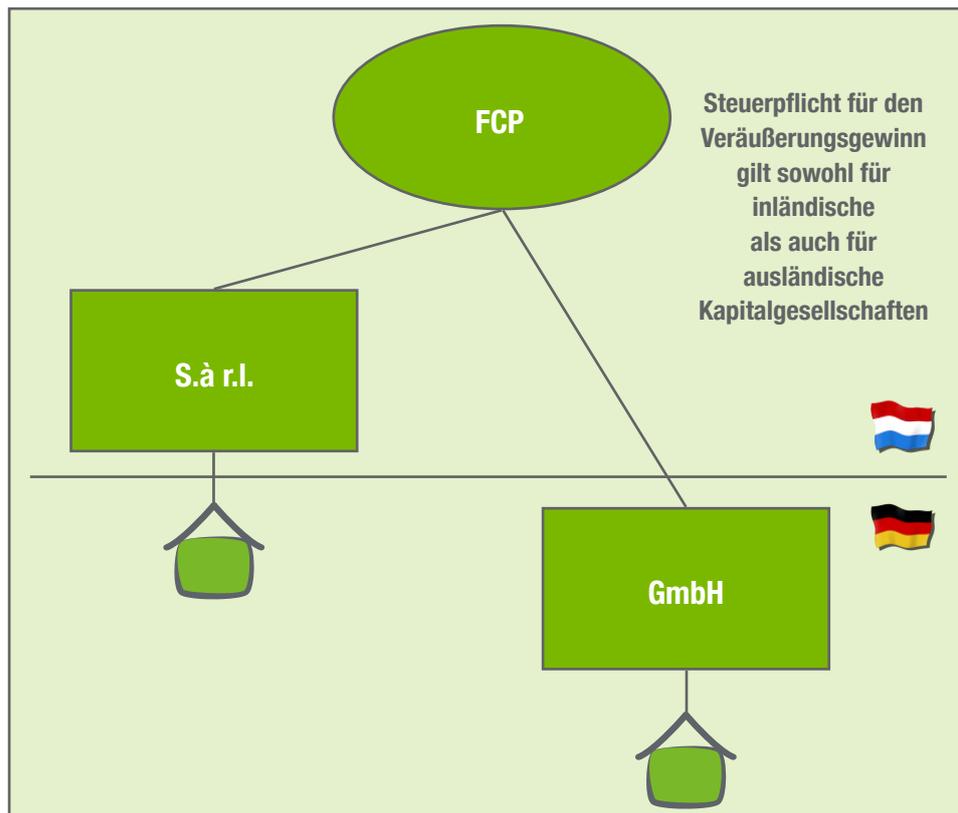
Erst zu einem späteren Zeitpunkt, nämlich mit dem „Jahressteuergesetz 2018“ vom 11. Dezember 2018 wurde der Katalog der Gewinne aus der Veräußerung von Kapitalgesellschaftsanteilen nach § 49 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe e) Einkommensteuergesetz um einen neuen Doppelbuchstaben cc) erweitert, so dass nun (unter den Voraussetzungen des § 17 Einkommensteuergesetz) im Rahmen eines Direktinvestments auch Gewinne aus Kapitalgesellschaftsanteilen, bei denen der Anteilswert während des der Veräußerung vorangegangenen 365 Tage zu irgendeinem Zeitpunkt unmittelbar oder mittelbar zu mehr als 50 Prozent auf inländischem unbeweglichen Vermögen beruhte (sogenannte Kapitalgesellschaftsanteile mit überwiegendem inländischen Grundbesitzwert), besteuert werden (hier orientierte sich der Gesetzgeber an der Neufassung der Regelung in Artikel 13 Absatz 4 OECD-Musterabkommen 2017 sowie Artikel 9 des multilateralen Doppelbesteuerungsabkommens (siehe dazu [beleuchtet](#) vom 12. Januar 2017)).

Dabei spielt es anders als nach § 49 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe e) Doppelbuchstabe aa) Einkommensteuergesetz keine Rolle, ob es sich um eine Kapitalgesellschaft mit Sitz oder Geschäftsleitung im Inland oder im Ausland handelt. Entscheidend ist lediglich, dass der Anteilswert zu mehr als 50 Prozent auf inländischen Immobilien beruht.

Diese Erweiterung des § 49 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe e) Einkommensteuergesetz um den neuen Tatbestand der in- oder ausländischen Kapitalgesellschaft mit überwiegendem inländischen Grundbesitzwert in Doppelbuchstabe cc) wurde aber bislang im Investmentsteuergesetz nicht implementiert. Vielmehr wird durch die Bezugnahme in **§ 6 Absatz 5 Satz 1 Nummer 1 Investmentsteuergesetz** auf § 49 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe e) Einkommensteuergesetz insgesamt nach wie vor auch der Gewinn aus der Veräußerung von Anteilen an in- oder ausländischen Kapitalgesellschaften mit überwiegendem inländischem Grundbesitzwert aus den nach **§ 6 Absatz 5 Investmentsteuergesetz** für den Investmentfonds steuerpflichtigen sonstigen inländischen Einkünften ausgedehnt.

Dieses Versäumnis soll nun durch eine Änderung von **§ 6 Absatz 5 Satz 1 Nummer 1 Investmentsteuergesetz** behoben werden. Künftig werden nur noch die Einkünfte nach § 49 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe e) Doppelbuchstabe aa) (Kapitalgesellschaften mit Sitz oder Geschäftsleitung im Inland) und Doppelbuchstabe bb) (bestimmte Nachversteuerungsfälle bei Buchwertansatz nach Verschmelzung auf Antrag sowie Buchwert- oder Zwischenwertansatz bei qualifiziertem Anteilstausch) aus den sonstigen inländischen Einkünften eines Investmentfonds ausgenommen.

Der Gewinn aus der Veräußerung von Anteilen an in- oder ausländischen Kapitalgesellschaften mit überwiegendem inländischen Grundbesitzwert nach § 49 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe e) Dop-





pelbuchstabe cc) Einkommensteuergesetz gehört hingegen künftig zu den sonstigen inländischen Einkünften nach **§ 6 Absatz 5 Satz 1 Nummer 1 Investmentsteuergesetz-Entwurf**.

Dabei weist der **Entwurf des Gesetzestextes** noch einmal ausdrücklich darauf hin, dass dies unabhängig davon gilt, ob die Kapitalgesellschaft ihren Sitz oder ihre Geschäftsleitung im Inland hat. Hiermit soll klargestellt werden, dass die Veräußerungsgewinnbesteuerung nach § 49 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe e) Doppelbuchstabe cc) Einkommensteuergesetz vorrangig vor Doppelbuchstabe aa) anzuwenden ist. Das bedeutet, die Veräußerungsgewinne im Sinne von § 49 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe e) Doppelbuchstabe cc) Einkommensteuergesetz sind auch dann von einem Investmentfonds zu versteuern, wenn bei einer inländischen Grundstücksgesellschaft zugleich auch der Tatbestand des § 49 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe e) Doppelbuchstabe aa) EStG erfüllt ist.

Die Einschränkung nach § 6 Absatz 5 Satz 2, dass von gewerblichen Einkünften nach § 49 Absatz 1 Nummer 2 Einkommensteuergesetz nur auszugehen ist, wenn der Investmentfonds seine Vermögensgegenstände aktiv unternehmerisch bewirtschaftet, gilt für den neu in die sonstigen inländischen Einkünfte einbezogenen Einkünfte nach § 49 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe e) Doppelbuchstabe cc) Einkommensteuergesetz nach (**§ 6 Absatz 5 Satz 3 Investmentsteuergesetz-Entwurf**) nicht, da hier gerade Fälle in die Besteuerung einbezogen werden sollen, bei denen keine unternehmerische Bewirtschaftung, sondern Vermögensverwaltung vorliegt.

Ausschluss von Immobilien und Immobiliengesellschaften für Immobilienquoten bei fehlender steuerlicher Vorbelastung der Immobilienerträge

§ 20 Absatz 3 Investmentsteuergesetz stellt bei Immobilienfonds 60 Prozent der Erträge und bei Auslands-Immobilienfonds 80 Prozent der Erträge frei. Diese als Immobilienteilfreistellung beziehungsweise Auslands-Immobilienteilfreistellung bezeichnete teilweise Steuerfreistellung der Investmenterträge im Sinne von § 16 Absatz 1 Investmentsteuergesetz (Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Veräußerungsgewinne) soll pauschaliert berücksichtigen, dass die betreffenden Erträge aus (ausländischen) Immobilien und (Auslands-)Immobiliengesellschaften bereits einer steuerlichen Vorbelastung auf Ebene des Investmentfonds oder der (Auslands-)Immobilien-gesellschaft unterlegen haben.

Um als Immobilienfonds eingeordnet zu werden und den Anlegern die entsprechende Teilfreistellung (Auslands-)Immobilienteilfreistellung vermitteln zu können, muss ein Investmentfonds nach **§ 2 Absatz 9 Investmentsteuergesetz** fortlaufend mehr als 50 Prozent seines Aktivvermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften (sogenannte Immobilienfondsquote) beziehungsweise im Falle von Auslands-Immobilienfonds in ausländische Immobilien und Auslands-Immobiliengesellschaften (sogenannte Auslands-Immobilienfondsquote) anlegen. Die Annahme des Gesetzgebers hierbei ist, dass die steuerliche Vorbelastung der Immobilienerträge regelmäßig so hoch ist, dass sie eine Teilfreistellung in Höhe von 60 Prozent beziehungsweise 80 Prozent sämtlicher Erträge eines (Auslands-)Immobilienfonds, also auch die Teilfreistellung anderer Erträge wie beispielsweise Zinsen rechtfertigt, wenn die vorgenannten Mindestquoten für die (Auslands-)Immobilienanlage erfüllt werden.

Podcast zu diesem beleuchtet:





Dementsprechend wird nach Auffassung des Gesetzgeber der Zweck der Teilfreistellung die Doppelbelastung einer Besteuerung auf Ebene des (Auslands-)Immobilienfonds oder der (Auslands-)Immobilien-gesellschaft und einer weiteren Besteuerung auf Ebene der Anleger des (Auslands-)Immobilienfonds abzumildern oder zu verhindern verfehlt, wenn es zu keiner Besteuerung auf Ebene des (Auslands-)Immobilienfonds oder der (Auslands-) Immobilien-gesellschaft kommt.

Daher sollen künftig mit der geplanten Einfügung eines neuen **§ 2 Absatz 9a Investmentsteuergesetz-Entwurf** durch das Wachstumschancengesetz, solche Immobilien nicht mehr für Zwecke der Berechnung der erforderlichen (Auslands-)Immobilienquote angesetzt werden, bei denen die Immobilienerträge (laufende Einkünfte aus der Vermietung oder Verpachtung oder die Gewinne aus der Veräußerung der Immobilien) keiner Besteuerung unterliegen oder zu mehr als 50 Prozent von der Besteuerung befreit sind. Ebenso bleiben künftig Beteiligungen an (Auslands-) Immobiliengesellschaften bei der (Auslands-) Immobilienfondsquote unberücksichtigt, wenn die Immobilienerträge der (Auslands-) Immobiliengesellschaft zu mehr als 50 Prozent von der Besteuerung befreit sind oder im Falle einer transparenten (Auslands-) Immobiliengesellschaft diese Immobilienerträge dem (Auslands-) Immobilienfonds zugerechnet werden und keiner Besteuerung unterliegen oder zu mehr als 50 Prozent von der Besteuerung befreit sind.

Ausweislich der **Gesetzesbegründung** gaben Investitionsmöglichkeiten in bestimmte finnische Immobiliengesellschaften (Oy MREC), bei denen die Vermietungseinkünfte den Gesellschaftern der Immobiliengesellschaft unmittelbar zugerechnet werden, diese Einkünfte aber im Falle von inländischen Investmentfonds als Gesellschafter unter bestimmten Voraussetzungen des nationalen finnischen Rechts persönlich von der Besteuerung freigestellt werden, Anlass für diese Gesetzesänderung.

Ausschluss der Steuerbefreiung für DBA-befreite Einkünften ohne tatsächliche steuerliche Vorbelastung

Während bei Kapitel 2 Investmentfonds eine fehlende steuerliche Vorbelastung künftig dazu führen wird, dass die betroffenen Immobilien und Immobiliengesellschaften nicht mehr bei den für die Teilfreistellungen relevanten (Auslands-)Immobilienfondsquoten berücksichtigt werden (siehe vorstehend), soll eine fehlende steuerliche Vorbelastung bei Kapitel 3 Spezial-Investmentfonds dazu führen, dass die durch § 43 Absatz 1 Satz 1 Investmentsteuergesetz vorgesehene Steuerbefreiung für in den ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltene Einkünfte, die aus ausländischen Staaten stammen und für die Deutschland auf die Ausübung des Besteuerungsrechts verzichtet hat, künftig durch einen neu einzufügenden **§ 43 Absatz 1 Satz 2 Investmentsteuergesetz-Entwurf** ausgeschlossen wird, wenn diese Einkünfte im Herkunftsstaat keiner tatsächlichen Besteuerung unterlegen haben.

Von diesem Ausschlussstatbestand sollen ausweislich der **Gesetzesbegründung** sowohl sachliche als auch persönliche Steuerbefreiungen von Einkünften aus ausländischen Immobilien und Auslands-Immobilien-gesellschaften erfasst werden aber auch Fälle, in denen keine tatsächliche Besteuerung durchgeführt wurde, beispielsweise weil die Einkünfte nicht gegenüber den Steuerbehörden im Quellenstaat erklärt wurden.

Erhöhung der Grenze für Einnahmen aus der Erzeugung oder Lieferung von Strom im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung von 10 auf 20 Prozent

Mit dem Jahressteuergesetz 2022 hat der Gesetzgeber eine neue Anlagebestimmung in **§ 26 Nummer 7a Investmentsteuergesetz** eingeführt. Diese erhöht die zulässige Grenze für bestimmte Einnahmen aus aktiver unternehmerischer Bewirtschaftung eines Spezial-Investmentfonds von unter 5 Prozent auf 10 Prozent, wenn diese Einnahmen aus der Erzeugung und Lieferung von Strom stammen und im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung von Immobilien stehen. Da mit einem Überschreiten auch dieser erweiterten Grenze noch immer der Verlust des Status als Spezial-In-



vestmentfonds nach **§ 52 Absatz 1 Satz 1 Investmentsteuergesetz** droht, konnte diese neue Anlagebestimmung nicht in der erhofften Weise zu einer Ausweitung der Investitionen in die Erzeugung erneuerbarer Energien führen.

Daher soll nun die erweiterte Grenze für statusunschädliche Einnahmen aus der Erzeugung und Lieferung von Strom in **§ 27 Absatz 7a Satz 2 Investmentsteuergesetz** von 10 Prozent auf 20 Prozent erhöht werden. Die Erhöhung auf 20 Prozent ist sicher ein Schritt in die richtige Richtung und daher zu begrüßen. Ob sie aber bereits ausreichend ist, um alle Potenziale der Immobilienanlage von Spezial-Investmentfonds bei der Erreichung der Klimaschutzziele zu heben, bleibt abzuwarten.

Weiterer Zeitplan und Inkrafttreten

Der vorläufige Zeitplan sieht dem Vernehmen nach den Beschluss des Regierungsentwurfs durch das Kabinett für den 16. August 2023 vor. Da der Entwurf des Wachstumschancengesetz ähnlich umfangreich ist wie ein Jahressteuergesetz gehen wir davon aus, dass mit dem Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens erst zum Ende des Jahres 2023 zu rechnen ist.

Dies wäre für die geplanten Änderungen im Investmentsteuergesetz noch rechtzeitig. **§ 57 Absatz 8 Investmentsteuergesetz-Entwurf** sieht vor, dass die Änderungen in § 2 Absatz 9a, § 4 Absatz 2 Nummer 1a und § 26 Nummer 7a Investmentsteuergesetz-Entwurf ab dem 1. Januar 2024 in Kraft treten.

Die neu nach **§ 6 Absatz 5 Satz 1 Nummer 1 Investmentsteuergesetz-Entwurf** einzuführende Steuerpflicht auf Veräußerungsgewinne aus Anteilen an Kapitalgesellschaften mit überwiegend inländischen Grundbesitzwert (§ 49 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe e Doppelbuchstabe cc Einkommensteuergesetz) ist erstmalig auf Veräußerungen anzuwenden, die nach dem Verkündungsdatum des Wachstumschancengesetz erfolgen. Auch werden nur die Wertveränderungen erfasst, die ab dem Verkündungsdatum eingetreten sind. Damit sollen verfassungsrechtlich besonders zu rechtfertigende Rückwirkungen von vorneherein vermieden werden.

Der Ausschluss der Steuerbefreiung für in den Erträgen von Spezial-Investmentfonds enthaltenen DBA-befreiten Einkünften ohne tatsächliche steuerliche Vorbelastung auf Grund der Neufassung von **§ 43 Absatz 1 Satz 2 Investmentsteuergesetz-Entwurf** ist erstmals auf Geschäftsjahre anzuwenden, die nach dem 1. Januar 2024 beginnen.



bei 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



Holger Hartmann
Partner . Rechtsanwalt

Tel. +49 211 946847-53
holger.hartmann@bepartners.pro



Johannes Recker
Steuerberater

Tel. +49 211 946847-55
johannes.recker@bepartners.pro



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



Obgleich unsere Mandanteninformationen sorgfältig erstellt werden, wird keine Haftung für Fehler oder Auslassungen übernommen. Der Inhalt der Informationen stellt keinen steuerlichen oder sonstigen rechtlichen Rat dar und ersetzt keine auf den Einzelfall bezogene steuerliche oder anwaltliche Beratung. Hierfür stehen Ihnen unsere in der Mandanteninformation genannten Ansprechpartner gerne zur Verfügung.