



INSTITUTIONAL ASSET MANAGEMENT – IMMOBILIEN-SPEZIALFONDS

DIE INVESTMENTSTEUERREFORM UND IHRE AUSWIRKUNGEN AUF IMMOBILIEN-SPEZIALFONDS

Seit dem 1. Januar 2018 gilt das neue, stark reformierte Investmentsteuergesetz („InvStG 2018“)¹⁾. Diese Reform führte zu einer fast vollständigen Novellierung des „alten“ Investmentsteuergesetzes unter Einführung von zwei neuen Besteuerungsregimen – dem Regime für den investmentsteuerrechtlichen Investmentfonds sowie für den investmentsteuerrechtlichen Spezial-Immvestmentfonds. Das neue Gesetz hat einen wesentlichen Einfluss auf fondsstrukturierte Immobilienanlagen. Der nachfolgende Beitrag soll die Auswirkungen der Investmentsteuerreform anhand von Immobilien-Spezialfonds darstellen und einige für diese geltenden Besonderheiten thematisieren.

Red.

Begrifflich ist zwischen aufsichts- und investmentsteuerrechtlichen Immobilien-Spezialfonds zu unterscheiden. Während das Aufsichtsrecht für die Eigenschaft als Immobilien-Spezialfonds maßgeblich auf die Anleger und deren Kenntnisse (professionelle und semi-professionelle) abstellt und die Rechtsform grundsätzlich nicht maßgeblich ist, wird nur ein Teil der aufsichtsrechtlichen Immobilien-Spezialfonds vom InvStG 2018 erfasst. Für Immobilien-Spezialfonds im Anwendungsbereich der Investmentsteuerreform ist die jeweilige Rechtsform maßgeblich.

Gesetzlicher Anwendungsbereich

Investmentvermögen in der Rechtsform einer Personengesellschaft oder einer vergleichbaren ausländischen Rechtsform

sind generell vom Anwendungsbereich des InvStG 2018 ausgeschlossen (eine – bei Immobilienfonds nicht einschlägige – Rückausnahme gilt für sogenannte OGAW-Fonds in der Rechtsform einer Personengesellschaft). Für diese gelten weiterhin die allgemeinen steuerlichen Vorschriften. Aufgrund der stark voneinander abweichenden Folgen der Besteuerung – sowohl auf Fonds- als auch auf Anlegerebene – gilt die Frage der Rechtsformwahl somit als eine der zentralsten. Unter Immobilien-Spezialfonds im Zusammenhang mit der Investmentsteuerreform verstehen sich grundsätzlich klassische Sondervermögen nach aufsichtsrechtlicher Definition. Das heißt, Immobilien-Sondervermögen nach dem Kapitalanlagegesetzbuch oder ausländische Investmentfonds, die nicht die Rechtsform einer Personengesellschaft haben und die zur Qualifikation als investmentsteuerrechtlicher Spezial-Investmentfonds erweiterte, nachstehende Voraussetzungen nach dem InvStG 2018 erfüllen.

bestimmte Zusatz- oder Nebenleistung, wie zum Beispiel die Erzeugung von Strom durch Blockheizkraftwerke oder Photovoltaikanlagen, die im Rahmen der Vermietung erbracht werden oder die Klassifizierung von Veräußerungen als gewerblicher Grundstückshandel schädlich. Eine Ausnahme gilt nach Ansicht der Finanzverwaltung für die unmittelbare beziehungsweise mittelbare Beteiligung an Immobiliengesellschaften und der Bewirtschaftung der von diesen gehaltenen Immobilien.

Als weitere Voraussetzung zur Qualifikation als Spezial-Investmentfonds muss das Investmentvermögen einer Bankenaufsicht unterliegen. Ferner muss die Möglichkeit zur jährlichen Rückgabe von Anteilsscheinen bestehen und die Anlage nach dem Grundsatz der Risikomischung, fast ausschließlich in erwerbbarer Vermögensgegenstände erfolgen. Als weiteres Kriterium zur Qualifikation als investmentsteuerrechtlicher Spezial-Investmentfonds ist der Anlegerkreis in Anlegerzahl und Art begrenzt. Es dürfen nicht mehr als 100 Anleger, die grundsätzlich nicht dem Kreis der natürlichen Personen (mit wenigen Ausnahmen insbesondere für betriebliche Anleger) zuzuordnen sind, investieren.

Besteuerungsregime Spezial-Investmentfonds

Im Rahmen der Investmentsteuerreform wurden in- wie ausländische Spezial-Investmentfonds selbst zum Steuersubjekt für bestimmte vereinnahmte Erträge.²⁾ Spezial-Investmentfonds unterliegen mit inländischen Immobilienerträgen und sonstigen inländischen Einkünften zukünftig im Rahmen der Veranlagung der Körperschaftsteuer in Höhe von 15,825 Prozent nach Abzug von Werbungskosten.

Steuerpflichtig sind ferner inländische Beteiligungseinnahmen, das heißt Dividenden oder dividendenähnliche Erträge. Diese unterliegen einem Kapitalertragsteuerabzug in Höhe von 15 Prozent ohne Abzug von Werbungskosten. Daneben unterliegen in Deutschland ansässige Anleger von Spezial-Investmentfonds mit ihren Spezial-Investmentenerträgen – ausgeschütteten Erträgen, ausschüttungsgleichen, das heißt thesau-

DER AUTOR

DR. BELA JANSEN

Partner, Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München



Quelle: EY

Der Spezial-Investmentfonds hat mitunter die Voraussetzung zur Gewerbesteuerfreiheit des Investmentfonds zu erfüllen, das heißt es darf keine aktive unternehmerische Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände des Spezial-Investmentfonds erfolgen und der objektive Geschäftszweck muss auf die Anlage und Verwaltung seiner Mittel für gemeinschaftliche Rechnung der Anteils- oder Aktieninhaber beschränkt sein. In der Regel werden beide genannten Kriterien erfüllt sein.

DIE AUTORIN

VERONIKA GREGER

Partner, Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München



Quelle: EY

Abgrenzungsfragen im Bereich der Immobilien-Direktanlage

Abgrenzungsfragen ergeben sich jedoch insbesondere im Bereich der Immobilien-Direktanlage. Für Immobilien-Direktinvestments eines Spezial-Investmentfonds sind

rierte Erträgen und Gewinnen aus der Veräußerung von Spezial-Investmentanteilen – der Besteuerung, während ausländische Anleger grundsätzlich keiner weiteren Besteuerung in Deutschland unterliegen.

Ausgleich der steuerlichen Vorbelastung

Zum Ausgleich der steuerlichen Vorbelastung erfolgt auf der Anlegerebene für natürliche Personen eine Freistellung insbesondere für inländische Immobilienerträge in Höhe von 20 Prozent beziehungsweise eine vollständige Freistellung für Körperschaftsteuerpflichtige Anleger bezogen auf die ausgeschütteten oder ausschüttungsgleichen inländischen Immobilienerträge, soweit die ausgeschütteten oder ausschüttungsgleichen Erträge insbesondere inländische Immobilienerträge enthalten, die von dem Spezial-Investmentfonds versteuert wurden und der Anleger einer ausreichenden Steuerbelastung unterliegt.

Analog erfolgt eine 60 prozentige beziehungsweise vollständige Steuerbefreiung für auf Ebene des Spezial-Investmentfonds vorbelastete inländische Beteiligungseinnahmen. Die Freistellung gilt unter bestimmten Voraussetzungen auch für die Gewerbesteuer. Im Gegenzug sind Betriebsausgaben und Werbungskosten wie beispielsweise Fremdfinanzierungskosten, die im wirtschaftlichen Zusammenhang mit steuerbefreiten Spezial-Investmenterträgen stehen nur in Höhe der steuerpflichtigen Residuums, das heißt zu 80 beziehungsweise 40 Prozent beziehungsweise vollständig nicht abziehbar. Anleger können ferner von Steuerfreistellungen im Zusammenhang mit einem Doppelbesteuerungsabkommen profitieren. Das InvStG 2018 eröffnet daneben unter bestimmten Voraussetzungen ein

transparentes Besteuerungssystem (sogenannte Immobilien-Transparenzoption beziehungsweise Transparenzoption im Fall von inländischen Beteiligungseinnahmen), mit dem die Körperschaftsteuerpflicht für inländische Immobilienerträge beziehungsweise inländische Beteiligungseinnahmen auf Ebene des Spezial-Investmentfonds entfällt. Der Spezial-Investmentfonds muss hierfür auf der Fondsausgangseite für den Anleger Kapitalertragsteuer auf ausgeschüttete oder ausschüttungsgleiche inländische Immobilienerträge erheben.

Unklarheit hinsichtlich der Immobilien-Transparenzoption

Im Fall von inländischen Beteiligungseinnahmen muss der Spezial-Investmentfonds gegenüber der Verwahrstelle erklären, dass dem Anleger und nicht dem Spezial-Investmentfonds eine Steuerbescheinigung auszustellen ist und folglich die Erträge dem Anleger als unmittelbar zugeflossen gelten. Unklarheit besteht derzeit, ob die Immobilien-Transparenzoption jährlich neu als eine Art Wahlrecht ausgeübt werden kann. Nach Ansicht der Finanzverwaltung ist die Option nicht als jährliches Wahlrecht zu verstehen, sondern kann einmalig erklärt werden und ist dann beizubehalten. Abzuwarten ist, ob der Gesetzgeber eine eindeutige Regelung treffen wird.

Ob eine Empfehlung für oder gegen eine (Immobilien-)Transparenzoption ausgesprochen wird, hängt von der Struktur des Immobilien-Spezialfonds sowie den steuerlichen Parametern der Anleger ab. In der Praxis erscheinen Immobilienfonds-Investments neben unmittelbaren Investitionen eines Spezial-Investmentfonds häufig in komplexeren Strukturen, bei de-

nen etwa nicht unmittelbar, sondern mittelbar über (vermögensverwaltende oder gewerbliche beziehungsweise gewerblich geprägte) Personengesellschaften oder Kapitalgesellschaften im In- aber auch im Ausland in Immobilien investiert wird.

Empfehlung abhängig von Fondsstruktur und Steuerparametern

Je nach Struktur erzielt der Spezial-Investmentfonds beziehungsweise der Anleger unterschiedliche Erträge. Die steuerlichen Belastungen der Erträge unterscheiden sich auf Anleger- und Fondsebene zum Teil wesentlich. In der Regel werden steuerpflichtige Anleger aufgrund der umfassenden Entlastungsmöglichkeit zum Ausgleich der erfolgten Besteuerung auf Fondsebene keine Immobilien-Transparenzoption wählen. Steuerbefreiten Anlegern wie beispielsweise Pensions- und Unterstützungskassen sollten zur Vermeidung von nachteiligen Steuerbelastungen in der Regel von der (Immobilien-)Transparenzoption Gebrauch machen.

Umgekehrt sollten die voll steuerpflichtigen Anleger von der Transparenzoption für inländische Beteiligungseinnahmen Gebrauch machen, falls diese die Voraussetzungen für eine Beteiligungsertragsbefreiung (gemäß § 8b Körperschaftsteuergesetz), etwa durch ausreichende Beteiligung an Immobiliengesellschaften, erfüllen, um so von einer umfassenden Freistellung profitieren zu können.

Fußnoten

- 1) Investmentsteuergesetz vom 19. Juli 2016 Bundesgesetzblatt Teil I Seite 1730, geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2016, Bundesgesetzblatt Teil I Seite 3000 und Gesetz vom 23. Juni 2017, Bundesgesetzblatt Teil I Seite 1682.
- 2) Daneben unterliegen inländische Beteiligungseinnahmen, das heißt dividendenähnliche Erträge und sonstige Erträge mit Inlandskontext der Besteuerung auf Fondsebene.