Die Immobilienwirtschaft

STELLUNGNAHME

Stand: 14. Juni 2024

Diskussionsentwurf zu einem Gesetz zur Förderung von Investitionen von Fonds in erneuerbare Energien und Infrastruktur

GZ: IV C 1 - S 1980-1/23/10003 :003
DOK: 2024/0323687

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Inhaltsverzeichnis

A. Zusammenfassung 3

B. Einzelanmerkungen 4

I. Zu § 15 Abs. 2 Satz 2 InvStG (neu): Klarstellung für Kapitalgesellschaften 4

II. Zu § 26 Nr. 7a InvStG (neu): Klarstellung zur Stromeinspeisung und Erweiterung für Wärmelieferungen 4

III. Vereinheitlichung gesetzlicher Begriffe 5

IV. Folgeanpassung in der Anlageverordnung 6

C. Änderung des REITG 6

A. Zusammenfassung

Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Einreichung einer Stellungnahme zum Diskussionsentwurf zu einem Gesetz zur Förderung von Investitionen von Fonds in erneuerbare Energien und Infrastruktur.

Der Diskussionsentwurf enthält aus Sicht des ZIA viele für die Immobilienbranche wichtige Maßnahmen, um Investitionen in erneuerbare Energien und Infrastruktur voranzutreiben. Besonders hervorheben möchten wir die gelungene Verzahnung von Aufsichts- und Investmentsteuerrecht. Die Umsetzung dieser wichtigen Maßnahmen sollte schnellstmöglich erfolgen.

Wir erlauben uns lediglich minimalen Anpassungsbedarf bei den folgenden Punkten aufzuzeigen:

- In der Gesetzesbegründung sollte klargestellt werden, dass die Regelung für die in § 15 Abs. 2 Satz 2 InvStG (neu) genannten Gesellschaften jeweils auch in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft gilt (siehe Punkt B.I.)

- Zu § 26 Nr. 7a InvStG (neu) sollte klargestellt werden, dass auch Stromlieferungen an Dritte von der im Entwurf vorgesehenen „Lieferung von Strom“ umfasst sind (siehe Punkt B.II.).

- In § 26 Nr. 7a InvStG (neu) sollte bei den für die 5%-Grenze unbeachtlichen Tätigkeiten auch die Erzeugung und Lieferung von Wärme (neben dem Strom) ergänzt werden (siehe Punkt B.II.).

- Wir schlagen eine einheitliche Begriffsverwendung im Rahmen der neu geregelten Maßnahmen vor, um Auslegungsschwierigkeiten und Unsicherheiten zu vermeiden (siehe Punkt B.III.).

- Die erweiterten Investitionsmöglichkeiten durch Immobilienfonds in Infrastruktur-Projektgesellschaften sollten in der Anlageverordnung nachgezogen und § 2 Abs. 1 Nr. 14 AnlV entsprechend angepasst werden (siehe Punkt B.IV.).

Zudem schlagen wir vor, dass die Zulässigkeit der Erzeugung und Abgabe regenerativer Energie durch REIT-Dienstleistungsgesellschaften ausdrücklich im REITG verankert werden (siehe Punkt C.).

B. Einzelanmerkungen

I. Zu § 15 Abs. 2 Satz 2 InvStG (neu): Klarstellung für Kapitalgesellschaften

Der Diskussionsentwurf erweitert in § 15 Abs. 2 Satz 2 InvStG (neu) den Kreis der Beteiligungen, bei denen es für die Gewerbesteuerbefreiung unschädlich ist, wenn der Investmentfonds diese Beteiligungen aktiv unternehmerisch bewirtschaftet, um

- ÖPP-Projektgesellschaften,
- EEG-Gesellschaften und
- Infrastruktur-Projektgesellschaften.

Hierbei ist bisher nicht ausdrücklich geregelt, für welche Rechtsformen der Beteiligungsgesellschaften dies gilt, was in der Praxis zu Rechtsunsicherheit führen würde. Die Ausführungen zu Kapitalgesellschaften im fünften Absatz der Entwurfsbegründung sind u. E. bisher uneindeutig.

Petitum:

- In der Gesetzesbegründung sollte klargestellt werden, dass die Regelung für die in § 15 Abs 2 Satz 2 InvStG (neu) genannten Gesellschaften jeweils auch in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft gilt.

II. Zu § 26 Nr. 7a InvStG (neu): Klarstellung zur Stromeinspeisung und Erweiterung für Wärmelieferungen

In § 26 Nr. 7a InvStG (neu) wird geregelt, dass Einnahmen aus der unmittelbaren Erzeugung oder Lieferung von Strom, die im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung von Immobilien stehen und aus dem Betrieb von EE-Anlagen stammen, für die 5%-Grenze unberücksichtigt bleiben.

Bisher ist nicht ausdrücklich geregelt, dass die Einnahmen aus der Erzeugung oder Lieferung von Strom auch dann nicht auf die 5%-Grenze anzurechnen sind, wenn der erzeugte Strom nicht nur an Verbraucher, Nutzer oder Mieter in der jeweiligen Immobilie abgegeben wird, sondern auch in ein externes Stromnetz eingespeist und damit an Dritte verkauft wird.

Hier wäre eine Klarstellung für den Drittverkauf wünschenswert, da in der Praxis zu diesem Sachverhalt zur Vermeidung von Risiken eine sehr enge Auslegung angewandt und aus dem Wortlaut *„Einnahmen aus der Erzeugung oder Lieferung von Strom, die im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung von Immobilien stehen…“* gelesen wird, dass der Mieter den erzeugten Strom unmittelbar beziehen muss.

Außerdem sollten zur umfassenden Förderung regenerativer Energien neben der Erzeugung und Lieferung von Strom auch die EEG-konforme Wärmelieferung erfasst werden.

Petita:

- Zu § 26 Nr. 7a InvStG (neu) sollte klargestellt werden, dass auch Stromlieferungen an Dritte von der im Entwurf vorgesehenen *„Lieferung von Strom“* umfasst sind.

- In § 26 Nr. 7a InvStG (neu) sollte auch die Erzeugung und Lieferung von Wärme (neben dem Strom) aufgenommen werden.

III. Vereinheitlichung gesetzlicher Begriffe

Einige der im Diskussionsentwurf vorgeschlagenen Begrifflichkeiten sind im KAGB und InvStG nicht einheitlich geregelt, was zu Auslegungsschwierigkeiten und Rechtsunsicherheiten führen könnte.

Konkret erscheint uns dies bei den nachfolgenden Regelungen der Fall zu sein:

- Der aktuelle Wortlaut des § 26 Nr. 4 g) InvStG soll bisher nicht durch den Diskussionsentwurf geändert werden. § 26 Nr. 4 g) InvStG stellt auf den Begriff „Bewirtschaftungsgegenstände nach § 231 Abs. 3 KAGB“ ab, während § 1 Abs. 19 Nr. 22 KAGB (neu) und § 231 Abs. 3 KAGB (neu) im Zusammenhang mit erneuerbaren Energien und Ladestationen jeweils den Begriff „Gegenstände“ verwenden. Da nach der Systematik des § 231 Abs. 3 KAGB (neu) die Gegenstände, die zur Erzeugung von Energie aus erneuerbaren Energien und für Ladestationen erforderlich sind, neben die für die Bewirtschaftung erforderlichen Gegenstände, gestellt werden, verbleiben u. E. relevante Interpretationsspielräume dahingehend, dass auch künftig nur die für die Bewirtschaftung erforderlichen Gegenstände von § 26 Nr. 4 g) InvStG erfasst werden könnten. Es wäre daher hilfreich, wenn der Begriff „Bewirtschaftungsgegenstände“ in § 26 Nr. 4 g) InvStG durch „Gegenstände“ ersetzt werden würde.

- § 26 Nr. 7a InvStG (neu) stellt weiterhin auf Ladestationen für „Elektrofahrzeuge“ und „Elektrofahrräder“ ab, während § 231 Abs. 3 KAGB (neu) auf den weiter gefassten Begriff der „Elektromobilität“ abstellt. U.E. wäre ein einheitlicher Wortlaut „Elektromobilität“ deutlich offener als „Elektrofahrzeuge“, insbesondere für künftige Entwicklungen in diesem Bereich, und würde so bei der Vermeidung aktueller und zukünftiger Abgrenzungsschwierigkeiten (bspw. E-Roller als Elektrofahrzeuge) im Einzelfall für Abhilfe sorgen.

- §§ 15 und 26 Nr. 6 InvStG (neu) stellen auf „die Erzeugung, die Umwandlung, den Transport oder die Speicherung von Strom, Gas oder Wärme aus erneuerbaren Energien“ ab. § 26 Nr. 7a InvStG (neu) stellt auf „Einnahmen aus der Erzeugung oder Lieferung von Strom“ und „Betrieb von Anlagen zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien“ ab. § 231 Abs. 3 KAGB (neu) stellt auf „die Erzeugung, die Umwandlung, den Transport oder die Speicherung von Energie aus erneuerbaren Energien“ ab. Wir schlagen eine einheitliche, weit gefasste begriffliche Reglung in den verschiedenen Normen vor, oder aber eine trennscharfe Differenzierung, sofern bewusst verschiedene Begrifflichkeiten verwendet wurden.

Petitum:

- Wir schlagen in den o. g. Fällen eine einheitliche Begriffsverwendung im Rahmen der neu geregelten Normen vor.

IV. Folgeanpassung in der Anlageverordnung

Der Katalog der für institutionelle Anlegergruppen relevanten Anlageverordnung (AnlV) zeichnet in § 2 Abs. 1 Nr. 14 lit.c) aa) AnlV Investitionen in Immobilien nach § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB nach. Durch die Aufnahme der Infrastruktur-Projektgesellschaft wird der § 231 Abs. 1 KAGB um eine neue Nr. 8 erweitert. Diese Erweiterung sollte auch in der Anlageverordnung nachgezeichnet werden.

Petitum:

- Wir regen im Zuge der Anpassung des § 231 Abs. 1 KAGB an, auch eine Änderung in § 2 Abs. 1 Nr. 14 lit. c) aa) AnlV wie folgt auf den Weg zu bringen:

  „aa) die direkt oder indirekt in Vermögensgegenstände nach § 231 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 6 und 8 sowie § 235 Absatz 1 des Kapitalanlagegesetzbuchs investieren und“

C. Änderung des REITG

Für REIT-Gesellschaften wurden bisher noch gar keine gesetzlichen Erleichterungen für die Erzeugung regenerativer Energie geschaffen. Da Teile der Finanzverwaltung[1] davon ausgehen, dass der Betrieb von Photovoltaikanlagen weder durch REIT-Gesellschaften noch durch REIT-Dienstleistungsgesellschaften ausgeübt werden darf,

[1] Siehe hierzu Wohltmann, AG 2011, 444.

wird aktuell die Erzeugung und Abgabe regenerativer Energie im REIT-Umfeld vermieden, um den REIT-Status nicht zu gefährden.

Auch hier muss Abhilfe geschaffen werden. So sollte es REIT-Dienstleistungsgesellschaften ermöglicht werden, Strom, Gas, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien im Sinne des § 3 Nummer 21 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes zu erzeugen, umzuwandeln, zu transportieren oder zu speichern und entgeltlich oder unentgeltlich an die REIT-Aktiengesellschaft, die Nutzer der Immobilien der REIT-Aktiengesellschaft sowie an die Nutzer der Immobilien der mit der REIT-Aktiengesellschaft verbundenen Unternehmen oder an Dritte zu liefern sowie Ladepunkte für Elektromobilität und die für deren Betrieb notwendige Lade- und Leitungsinfrastruktur zu betreiben und mit Strom zu versorgen.

Petitum:

- Die Zulässigkeit der Erzeugung und Abgabe regenerativer Energie durch REIT-Dienstleistungsgesellschaften muss ausdrücklich im REITG verankert werden.

Ansprechpartner

Torsten Labetzki, LL.M.
Mitglied der Geschäftsleitung &
Abteilungsleiter Recht und Steuern
Tel.: +49 (0)30 / 20 21 585 - 13
Mobil: + 49 (0)160 / 96 38 28 68
E-Mail: torsten.labetzki@zia-deutschland.de

Frederik Voigt
Rechtsanwalt
Abteilungsleiter Investitionskapital
Tel: +49 (0)30 / 2021 585 - 39
E-Mail: Frederik.Voigt@zia-deutschland.de

Dr. Martin Lange, LL.M.
Rechtsanwalt (Syndikusrechtsanwalt)
Fachanwalt für Steuerrecht
Senior Referent Steuern
Tel.: +49 (0)30 / 20 21 585 - 48
Mobil: + 49 (0)171 / 764 06 49
E-Mail: martin.lange@zia-deutschland.de

MEHR ZUM THEMA

STEUERN

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 33 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsidentin des Verbandes ist Iris Schöberl.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Hauptstadtbüro
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0

E-Mail: info@zia-deutschland.de
Website: https://zia-deutschland.de

Europabüro
3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: R002399
EU-Transparenzregisternummer: 34880145791-74

ZIA
Die Immobilienwirtschaft