

STELLUNGNAHME

Stand: 28. Juli 2020

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Stellungnahme zum Entwurf des BMF-Schreibens zu Anwendungsfragen zum Investmentsteuergesetz in der ab 1. Januar 2018 geltenden Fassung (InvStG)

Ihr GZ: IV C 1 - S 1980-1/16/10010 :001

A. Allgemeine Anmerkung

Die Inhalte des BMF-Schreibens sind für die Praxis von elementarer Bedeutung, um Klarheit und Rechtssicherheit bei der Anwendung des Investmentsteuergesetzes in der ab dem 1. Januar 2018 geltenden Fassung zu erlangen. Dementsprechend begrüßen wir ausdrücklich, dass im Nachgang der letzten Entwurfskonsultation von uns vorgetragene Punkte Berücksichtigung gefunden haben.

Der nachfolgende Teil B enthält unsere Anmerkungen zu der aktuellen Entwurfsfassung. Darüber hinaus haben wir uns erlaubt, in Teil C einen weiteren Punkt aufzunehmen, der in der Praxis aktuell für Unsicherheiten sorgt und deshalb angepasst werden sollte.

B. Einzelanmerkungen zum Entwurf

I. Zu Rz. 26.2 / 15.35 – Verhältnisrechnung bei 5%-Grenze

In § 26 Satz 1 InvStG wird auf insbesondere auf die Regelung des § 15 Absatz 3 InvStG abgestellt. Nach unserer Auffassung wäre es systematisch zutreffend, wenn zur Ermittlung der 5%-Grenze im Rahmen der aktiven unternehmerischen Bewirtschaftung nur Einnahmen berücksichtigt würden, die im Inland der Gewerbesteuer unterlägen; denn gemäß § 2 Absatz 1 des Gewerbesteuergesetzes unterliegt der Gewerbesteuer jeder stehende Gewerbebetrieb nur, soweit er im Inland betrieben wird.

Im Ausland erzielte Gewinne unterliegen beispielsweise nur dann der Gewerbesteuer, wenn diese nach DBA in Deutschland besteuert werden dürfen. Insofern ist allein entscheidend, dass die Einkünfte in einer „inländischen Betriebsstätte“ i.S.d. Art. 7 OECD-MA erzielt wurden.

Es sollte daher nur auf die inländischen Einnahmen abgestellt werden. Da es insbesondere bei global investierenden Immobilienfonds immer schwieriger wird, eine aktive unternehmerische Bewirtschaftung von Immobilien zeitnah zu identifizieren, dies aber keine Auswirkungen auf das Steueraufkommen in Deutschland hat, bitten wir um eine entsprechende Anpassung in Rz. 26.2 bzw. in Rz. 15.35, dass es für die Frage der Gewerbesteuerpflicht eines (Spezial-)Investmentfonds und für die Verhältnisrechnung zum Zwecke der Bagatellgrenze nur auf inländische Einkünfte ankommt.

Petition:

- Wir regen eine Anpassung von Rz. 15.35 an. Danach sollten im Rahmen der Ermittlung der 5 %-Grenze im Zähler nur Einnahmen zu berücksichtigen sein, die im Inland der Gewerbesteuer unterliegen würden und dieser Betrag zu den gesamten Einnahmen des Investmentfonds ins Verhältnis gestellt werden.
- Hilfsweise regen wir an, dass Rz. 26.2 dahingehend angepasst wird, dass aus Vereinfachungsgründen nicht beanstandet wird, wenn der Spezial-Investmentfonds nur auf das Verhältnis der inländischen Einnahmen aus aktiver unternehmerischer Bewirtschaftung zu den inländischen Gesamteinnahmen abstellt.

II. Zu Rz. 35.27 – Absetzungsbeträge bei Mieterträgen

Die Regelung der Rz. 35.27 des Entwurfs würde es erforderlich machen, nachzuhalten, welche Mieterträge (objektbezogen) ausgeschüttet wurden. Mieterträge sind jedoch nicht getrennt zu erfassen, sondern sind Erträge gleicher Art im Sinne von § 41 Absatz 1 Satz 2 InvStG, weil die gleichen steuerlichen Wirkungen beim Anleger eintreten. Eine objektbezogene Ermittlung der ausgeschütteten AfA / AfS ist in der Praxis daher nicht umsetzbar.

Petition:

- Wir regen eine Anpassung von Rz. 35.27 an, die die Besonderheiten von Mieterträgen berücksichtigt.

III. Zu Rz. 35.28 – Vermögensverwaltende Personengesellschaft

In Rz. 35.28 des Entwurfs wird die Berechnung der Absetzungsbeträge geregelt. Unseres Erachtens werden hier die Besonderheiten der vermögensverwaltenden Personengesellschaften nicht ausreichend berücksichtigt. Einkünfte aus vermögensverwaltenden Personengesellschaften sind bereits um die AfA gemindert. Über die Höhe der AfA liegen dem Fonds keinerlei Informationen vor.

Petition:

- Wir regen eine Klarstellung an, dass es sich im Rahmen dieser Regelung bei den Erträgen aus V+V um Erträge aus direkt gehaltenen Immobilien handeln muss.

C. Über den Entwurf hinausgehende Einzelanmerkung

I. Zum Begriff der Herstellungskosten

In Rz. 15.22 des BMF-Schreibens vom 21. Mai 2019 wird auf den Begriff der Herstellungskosten abgestellt. Hier bestehen in der Praxis aktuell Unsicherheiten, dass Herstellungskosten im steuerlichen Sinne gemeint sind. Wir regen dementsprechend eine Klarstellung an, dass es sich bei der Einzelobjektprüfung (15% Grenze) um steuerliche Herstellungskosten handeln muss.

Petition:

- Wir regen in Rz. 15.22 die Einfügung des Wortes „steuerlich“ an.
Formulierungsvorschlag: „[...], deren Aufwand *steuerlich* als Herstellungskosten zu qualifizieren ist, wenn [...]“

II. Nichtbeanstandungsregelung zu § 31 Abs. 3 Nr. 2 InvStG

Gemäß dem mit Wirkung ab 1. Januar 2020 neu eingeführten § 31 Abs. 3 Nr. 2 InvStG, muss auch der Anleger in einen Spezial-Investmentfonds die gleichen Anforderungen für seine Anteile erfüllen wie der Spezialinvestmentfonds bzgl. der von ihm gehaltenen Aktien. Im vorliegenden Entwurf finden sich aktuell noch keine Ausführungen hierzu.

Die hierdurch beabsichtigte Sicherstellung, dass die durch den Spezialinvestmentfonds zu beachtenden sog. Cum-Cum-Regelungen nicht durch Anteilsveränderungen auf Anlegerebene umgangen werden können, mag in den Fällen von Mehr-Anleger-Spezialfonds nachvollziehbar sein. Im Fall von Ein-Anleger-Spezialfonds ist sie jedoch nicht notwendig und würde zu einem nicht erforderlichen, gleichwohl erheblichen zusätzlichen Complianceaufwand führen.

Dass eine derartige Regelung im Bereich der Ein-Anleger-Spezialinvestmentfonds nicht notwendig ist, ergibt sich bereits daraus, dass sich durch Anteilsscheinausgaben bzw. -rücknahmen die durchgerechnete Beteiligung des Anlegers an dem Zielinvestment in keiner Weise ändert. Folglich kann die Gefahr möglicher Cum-Cum-Gestaltungen ausgeschlossen werden.

Da bereits auch an anderen Stellen des Entwurfs (u. a. Rz. 35.50 zur anteilsbezogenen, besitzzeitanteiligen Ertragsermittlung) in sinnvoller Art und Weise die Besonderheiten der Ein-Anleger-Spezialinvestmentfonds berücksichtigt worden sind, bitten wir um die Aufnahme eines Hinweises, dass die Prüfung des § 31 Abs. 3 Nr. 2 InvStG im Fall von Ein-Anleger-Spezialinvestmentfonds unterbleiben kann.

Petitum:

- Wir regen die Aufnahme einer weiteren Textziffer zu § 31 Abs. 3 Nr. 2 InvStG an: „Im Fall von Ein-Anleger-Spezialfonds wird es nicht beanstandet, wenn auf eine Prüfung gem. § 31 Abs. 3 Nr. 2 InvStG verzichtet wird.“

Ansprechpartner



Torsten Labetzki, LL.M.

Abteilungsleiter Steuern

Tel. : +49 (0)30 / 20 21 585 - 13

Mobil: + 49 (0)160 / 96 38 28 68

E-Mail: torsten.labetzki@zia-deutschland.de

Dr. Martin Lange, LL.M.

Referent Steuern

Tel. : +49 (0)30 / 20 21 585 - 48

Mobil: + 49 (0)171 / 764 06 49

E-Mail: martin.lange@zia-deutschland.de