

STELLUNGNAHME

Entwurf eines Gesetzes zur Finanzierung von zukunftssichernden Investitionen

(Zukunftsfinanzierungsgesetz – ZuFinG)

Stand: 10. Mai 2023



Inhaltsverzeichnis

A. Zusammenfassung	3
1. Aufsichtsrechtliche Anpassungen schaffen Rechtssicherheit und befördern Investitionen in PV-Anlagen.....	3
2. Weitergehende Anpassungen des Investmentsteuerrechts erforderlich.....	3
3. Umsatzsteuerbefreiung von Verwaltungsleistungen für AIF	3
4. Erzeugung und Abgabe Erneuerbarer Energien grundsätzlich als vermögensverwaltende Tätigkeit	3
B. Anmerkungen im Einzelnen	4
I. Aufsichtsrechtliche Anpassungen.....	4
1. Investitionen in Freiflächenanlagen, § 231 Abs. 1 S. 1 Nr. 3a KAGB-E.....	4
2. Investitionen in Aufdachanlagen, § 231 Abs. 3 KAGB-E	6
3. Folgeanpassung des § 231 Abs. 6 KAGB-E	7
4. Betrieb von Erneuerbarer Energieanlagen durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft für sämtliche Investmentvermögen	7
5. Keine Fremdkapitalgrenze für Investitionen in Erneuerbare Energieanlagen durch offene Spezial-AIF gem. § 284 KAGB.....	7
6. Anpassungen in der Anlageverordnung	8
II. Erforderliche steuerrechtliche Änderungen	9
1. Zu Artikel 17: Änderung des Umsatzsteuergesetzes.....	9
2. Erforderliche Folgeanpassungen steuerrechtlicher und regulatorischer Vorschriften im Zusammenhang mit dem Betrieb erneuerbarer Energieanlagen	10

A. Zusammenfassung

Wir bedanken uns für die Einladung zur Verbändeanhörung und die Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme. Unsere wesentlichen Punkte fassen wir wie folgt zusammen:

1. Aufsichtsrechtliche Anpassungen schaffen Rechtssicherheit und befördern Investitionen in PV-Anlagen

Wir begrüßen die gemäß Artikel 27 des Referentenentwurfs vorgesehenen aufsichtsrechtlichen Änderungen im KAGB ausdrücklich. Dies gilt zum einen für die Aufnahme von Erneuerbare Energieanlagen in die Kataloge der erwerbbaaren Vermögensgegenstände für offene Immobilien- und Infrastrukturfonds. Zum anderen wird durch entsprechende Klarstellungen für den Erwerb und Betrieb von Aufdachanlagen durch offene Immobilienfonds die dringend benötigte Rechtsklarheit geschaffen. Die Anpassungen sind Grundlage dafür, dass Immobilienfonds einen bedeutenden Beitrag zur Energiewende leisten können. **Zu den vorgesehenen Anpassungen im KAGB möchten wir daher lediglich punktuelle Änderungsvorschläge unterbreiten (s.u. B.I.).**

2. Weitergehende Anpassungen des Investmentsteuerrechts erforderlich

Damit die aufsichtsrechtlichen Anpassungen jedoch auch in der Praxis die gewollte Wirkung erzielen, muss dringend das Investmentsteuerrecht angepasst werden: **Das Risiko des Statusverlustes für Spezial-Investmentfonds durch die Erzeugung und Abgabe regenerativer Energie muss gänzlich ausgeräumt werden (s.u. B.II.2).**

3. Umsatzsteuerbefreiung von Verwaltungsleistungen für AIF

Die geplante Ausweitung der Umsatzsteuerbefreiung für Verwaltungsleistungen von alternativen Investmentfonds unterstützen wir. **Um für bestimmte Fälle allerdings mögliche Vorsteuernachteile zu vermeiden, wird empfohlen gleichzeitig mit der Steuerbefreiung die Möglichkeit für eine Option zur Steuerpflicht einzuräumen (s.u. B.II.1.).**

4. Erzeugung und Abgabe Erneuerbarer Energien grundsätzlich als vermögensverwaltende Tätigkeit

Darüber hinaus bedarf es im Steuerrecht ganz grundsätzlicher Anpassungen zur steuerlichen Förderung selbst erzeugter regenerativer Energie im Gebäudesektor. Die Erzeugung und Abgabe regenerativer Energie im Zusammenhang mit der Vermietung einer Immobilie sollte **grundsätzlich als Tätigkeit im Rahmen der Vermögensverwaltung bzw. unschädliche Tätigkeit qualifiziert werden und nicht zu einer Gewerbesteuerpflicht führen**, solange sie vorrangig der Bewirtschaftung der Immobilie dient. Zudem sollte die Zulässigkeit der Erzeugung und Abgabe regenerativer Energie ausdrücklich im REITG verankert werden (s.u. B.II.2.).

B. Anmerkungen im Einzelnen

I. Aufsichtsrechtliche Anpassungen

Wir unterstützen die vorgesehenen Verbesserungen der aufsichtsrechtlichen Rahmenbedingungen für Erwerb und Betrieb von PV-Anlagen durch Immobilien- und Infrastrukturfonds. Darüber hinaus möchten wir aber folgende Ergänzungen vorschlagen:

1. Investitionen in Freiflächenanlagen, § 231 Abs. 1 S. 1 Nr. 3a KAGB-E

Die Erweiterung des Kataloges erwerbbarer Vermögensgegenstände für offene Immobilien-Sondervermögen um Grundstücke, die für die Errichtung von erneuerbaren Energien-Anlagen („EEAen“) bestimmt und geeignet sind, sehen wir sehr positiv. Damit diese sinnvolle Erweiterung in der Praxis aber tatsächlich zum Tragen kommt, schlagen wir nachfolgend weitere Anpassungen vor.

a) Erfassung auch bereits bebauter bzw. sich in Bebauung befindender Grundstücke

Dem vorgeschlagenen Wortlaut zufolge soll lediglich der Erwerb **unbebauter Grundstücke** erlaubt sein. Der Formulierung könnte entnommen werden, dass Grundstücke, die im Zeitpunkt des Grundstückserwerbs entweder bereits mit EEAen bebaut sind oder aber die sich in der Bebauung mit EEAen befinden, **nicht** erworben werden dürfen. Dies käme einem Verbot des Erwerbs solcher Grundstücke gleich.

Ein solches Verbot dürfte vor dem Hintergrund des Zwecks der aufsichtsrechtlichen Anpassungen in § 231 KAGB kaum beabsichtigt sein. Hierfür spricht auch der Wortlaut des § 231 Abs. 6 KAGB-E, der den Betrieb (bereits errichteter) EEAen im Sinne des § 231 Abs. 1 Nr. 3a KAGB-E umfasst. Zudem würde die in § 231 Abs. 1 Nr. 3a KAGB-E enthaltene Anlagegrenze leerlaufen, nach der nicht mehr als 15% des Sondervermögens in „unbebauten Grundstücken“ investiert sein dürfen. Bei wortlautgetreuer Auslegung würden Grundstücke jedes Mal aus der Anlagegrenze herausfallen, sobald sie mit EEAen bebaut sind. Das ist ausweislich der Begründung des Entwurfs nicht bezweckt (vgl. Seiten 137 ff. des Entwurfs).

In § 231 Abs. 1 Nr. 3a KAGB-E sollten daher auch Grundstücke im Zustand der Bebauung sowie bebaute Grundstücke erfasst werden. Wir schlagen daher folgende Anpassung vor:

*„3a. **unbebaute** Grundstücke, die nicht die Voraussetzungen der Nummern 2 und 3 erfüllen und die **entweder** für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung, zum Transport oder zur Speicherung von Strom, Gas oder Wärme aus erneuerbaren*

Energien bestimmt und geeignet sind, **sich im Zustand der Bebauung mit solchen Anlagen befinden oder auf denen solche Anlagen bereits errichtet sind**, wenn zur Zeit des Erwerbs ihr Wert zusammen mit dem Wert weiterer solcher **unbebauter** Grundstücke, die sich bereits in dem Sondervermögen befinden, 15 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt;“

b) Erfassung von Pachtverträgen

Zumindest in Deutschland werden EEAen regelmäßig nicht auf eigens erworbenen Grundstücken errichtet und betrieben, sondern auf Grundstücken, die auf Grundlage eines Pachtvertrages gepachtet werden. Grund hierfür ist, dass die Verpächter (z.B. Landwirte) i.d.R. kein Interesse an einem Verkauf des Grundstückes haben. Die Pachtverträge werden im Regelfall für einen Zeitraum abgeschlossen, der der erwarteten Lebensdauer der EEAen entspricht. Die EEA ist mit Ablauf nichts mehr wert und muss nur noch zurückgebaut werden.

Diese in Deutschland übliche Ankaufs- und Halte-Struktur über Pachtverträge sollte auch Immobilienfonds zugänglich gemacht werden und ebenfalls durch § 231 Abs. 1 KAGB erfasst werden. Andernfalls droht die beabsichtigte neue Investitionsmöglichkeit in Freiflächenanlagen für offene Immobilienfonds leer zu laufen.

Die Eingehung eines Pachtvertrages dürfte im Rahmen des KAGB am ehesten durch die 2021 neu eingeführte Infrastruktur-Projektgesellschaft im Sinne des § 1 Abs. 19 Nr. 23a KAGB zu realisieren sein. Um den für offene Immobilienfonds unter § 231 Abs. 1 KAGB notwendigen Grundstücksbezug zu wahren, sollte die Infrastruktur-Projektgesellschaft nach ihrem Zweck allein Anlagen im Sinne der neu geschaffenen Nr. 3a) halten dürften.

Vor diesem Hintergrund schlagen wir vor, den Katalog des § 231 Abs. 1 KAGB im Rahmen einer neuen Nr. 8 wie folgt zu erweitern:

8.

Beteiligungen an Infrastruktur-Projektgesellschaften nach Maßgabe des § 260b Nr. 1, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung Anlagen nach Maßgabe von Nummer 3a erwerben oder halten, wenn zur Zeit des Erwerbs ihr Wert zusammen mit dem Wert der Grundstücke gemäß Nr. 3a, die sich bereits im Sondervermögen befinden, 15 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt.“

2. Investitionen in Aufdachanlagen, § 231 Abs. 3 KAGB-E

Durch die im Referentenentwurf vorgesehene Ergänzung wird klargestellt, dass offene Immobilienfonds für ihre Immobilien uneingeschränkt EEAs in Form von Aufdachanlagen erwerben dürfen. Diese Klarstellung ist zu begrüßen.

Die Ergänzung in § 231 Abs. 3 KAGB-E beschränkt sich allerdings auf den Erwerb von Vermögensgegenständen, die der Energieerzeugung aus Erneuerbaren Energien dienen. Nicht erfasst ist hingegen die Möglichkeit des Transports und der Speicherung. Damit unterscheidet sich die Vorschrift von § 231 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3a KAGB-E, der als erwerbbarer Vermögensgegenstände auf unbebauten Grundstücken neben Anlagen zur Energieerzeugung auch solche Anlagen erfasst, die zum Transport oder zur Speicherung von Strom, Gas und Wärme aus erneuerbaren Energien, bestimmt und geeignet sind.

Es sind keine Gründe ersichtlich, warum für Aufdachanlagen eine Beschränkung auf die Energieerzeugung greifen sollte. Es ist vielmehr häufig erforderlich, auch Anlagen zur Speicherung und zum Transport auf bereits bebauten Gebäuden errichten und einsetzen zu dürfen, um die Funktionsfähigkeit der Anlagen zur Energieerzeugung sinnvoll und umfassend gewährleisten zu können.

Für eine Aufnahme auch des Transports und der Speicherung in § 231 Abs. 3 KAGB spricht auch die vorgesehene Ergänzung in § 260b KAGB-E. Denn wenn Anlagen zum Transport und zur Speicherung von einem Infrastruktur-Sondervermögen erworben werden dürfen, muss dies erst recht für Immobilien-Sondervermögen gelten, die bedingt durch die Verfasstheit der von ihr gehaltenen Vermögensgegenstände (Immobilien) die benötigten Flächen bereits zur Verfügung haben und diese umfassend nutzen können.

Wir schlagen unter Ziffer 5.b) eine klarstellende Erweiterung des § 231 Abs. 3 KAGB-E wie folgt vor:

*In Absatz 3 werden ein Komma und die Wörter „**Anlagen**“, die der **Energieerzeugung**, **dem Transport oder der Speicherung von Strom, Gas und Wärme** aus erneuerbaren Energien im Sinne von § 3 Nummer 21 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist, dienen oder für Ladestationen für Elektrofahrzeuge oder Elektrofahrräder erforderlich sind“ angefügt.*

Die Verwendung des Begriffs „Anlage“ vermeidet Abgrenzungsfragen zum „Gegenstand“ im Sinne des § 231 Abs. 3, Ts. 1 KAGB und stellt einen einheitlichen Sprachgebrauch mit § 231 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3a KAGB-E sicher.

3. Folgeanpassung des § 231 Abs. 6 KAGB-E

Wir regen an, im neuen Absatz 6 ebenfalls den Begriff „Anlagen“ wie folgt zu verwenden:

*„(6) Anlagen nach Absatz 1 Nummer 3a und **Anlagen Gegenstände** nach Absatz 3 dürfen auch von der Kapitalverwaltungsgesellschaft für das Immobilien-Sondervermögen betrieben werden.“*

4. Betrieb von Erneuerbarer Energieanlagen durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft für sämtliche Investmentvermögen

Als besonders relevant erachten wir die neu vorgesehene Regelung des § 231 Abs. 6 KAGB-E, durch die klargestellt wird, dass EEAen – sowohl als Aufdach- als auch als Freiflächenanlagen – für Immobilien-Sondervermögen aktiv durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“) betrieben werden können. Die Regelung ermöglicht der KVG die aktive Bewirtschaftung der Anlagen einschließlich der Veräußerung des erzeugten Stroms.

Allerdings greift die Regelung zu kurz, indem sie lediglich für Immobilien-Sondervermögen vorgesehen ist. Die Regelung sollte auf sämtliche Investmentvermögen erstreckt werden, die in EEAen investieren dürfen, somit insbesondere auf geschlossene Publikums-AIF, denen schon heute der Erwerb von EEAen möglich ist, aber auch auf Infrastruktur-Sondervermögen, die durch die Ergänzungen in § 260b KAGB-E zukünftig in EEAen investieren dürfen.

Eine entsprechende Klarstellung auch für die weiteren Investmentvermögen dürfte notwendig sein, da Investmentvermögen gemäß § 1 Abs. 1 KAGB grundsätzlich nicht operativ tätig werden dürfen.

5. Keine Fremdkapitalgrenze für Investitionen in Erneuerbare Energieanlagen durch offene Spezial-AIF gem. § 284 KAGB

Um das beabsichtigte Ziel, Investitionen durch Investmentfonds in EEAen umfassend zu ermöglichen, bedarf es auch ausreichender Spielräume bei der Fremdfinanzierung. Soweit wie vorgesehen auch offene Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen gem. § 284 KAGB zukünftig in EEAen investieren dürfen, droht ihnen nach derzeitiger Lesart des KAGB eine übermäßige Einschränkung für die Aufnahme von Fremdkapital, nämlich in Höhe von 30 Prozent des Verkehrswertes der im Sondervermögen befindlichen EEAen.

Diese Annahme fußt auf einer Verweiskette: So sind für offene Spezial-AIF gem. § 284 Abs. 1 KAGB u.a. die Vorschriften für Infrastruktur-Sondervermögen (§§ 260a ff. KAGB) anwendbar. Infrastruktur-Sondervermögen wiederum dürfen gem. § 260b Abs. 1 Nr. 1a KAGB-E zukünftig in EEAen investieren. Für diese Investments könnte eine Fremdkapitalgrenze in Höhe von 30 Prozent greifen, da für Infrastruktur-Sondervermögen gem. § 260a KAGB u.a. die Vorschrift des § 254 KAGB entsprechend anwendbar ist. Die 30-Prozent-Grenze würde nach jetziger Rechtslage auf offene Spezial-AIF „durchschlagen“,

da § 254 KAGB für diese unabdingbar ist, vgl. § 284 Abs. 4 S. 3, Ts. 1 KAGB. Die gesonderte Fremdkapitalgrenze in Höhe von 60 Prozent in § 284 Abs. 4 S. 3, Ts. 2 KAGB beschränkt sich explizit auf die im Sondervermögen befindlichen Immobilien und käme für Investitionen in EEAen durch offene Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen nicht zur Anwendung.

Die Beschränkung der Kreditaufnahme auf 30 Prozent für Investitionen in EEAen würde nicht nur den übergeordneten politischen Zielen der Beschleunigung der Energiewende zuwiderlaufen. Eine solche Beschränkung wäre auch aus vermeintlichen Risikogesichtspunkten bei Spezial-AIF, die sich ausschließlich an professionelle und semi-professionelle Anleger und damit kundige Investoren richten, nicht gerechtfertigt. Hierfür spricht auch, dass es für Spezial-AIF nach § 284 KAGB auch für andere Investitionsgegenstände abgesehen von Immobilien keine Fremdkapitalgrenze gibt.

Wie für offene und geschlossene Spezial-AIF nach §§ 282 bzw. 285 KAGB sollte daher auch für offene Spezial-AIF nach § 284 KAGB bei Investitionen in EEAen von einer Fremdkapitalgrenze gänzlich abgesehen werden. Um dies klarzustellen, schlagen wir folgende Änderung in § 284 Abs. 4 S. 3 KAGB vor:

*„§ 254 bleibt unberührt, soweit Kredite zulasten der im Sondervermögen befindlichen Immobilien aufgenommen werden; **in diesem Fall** ist dieser jedoch mit der Maßgabe anzuwenden, dass für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger Kredite bis zur Höhe von 60 Prozent des Verkehrswertes der im Sondervermögen befindlichen Immobilien aufgenommen werden dürfen.“*

Erläuterung: Das Semikolon nach dem ersten Teilsatz wird durch ein Komma ersetzt. Dadurch wird klargestellt, dass sich die Regelung des § 254 KAGB ausschließlich auf Immobilien bezieht und nicht auch auf den Vermögensgegenstand der EEAen.

6. Anpassungen in der Anlageverordnung

a) Notwendige Folgeanpassungen in § 2 Abs. 1 Nr. 14 lit. c) Anlageverordnung

Der Katalog der für institutionelle Anlegergruppen relevanten Anlageverordnung (AnIV) zeichnet in § 2 Abs. 1 Nr. 14 lit.c) aa) AnIV Investitionen in Immobilien nach § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB als Anlagemöglichkeit nach. Damit auch unter die AnIV fallende Investoren von den Änderungen des ZuFinG Gebrauch machen können, sollten die Anpassungen in § 231 Abs. 1 KAGB in der AnIV nachvollzogen werden. Während § 231 Abs. 3a KAGB-E (Freiflächenanlagen) durch die jetzige Aufzählung automatisch erfasst wird, bleiben die in § 231 Abs. 3 KAGB-E neu erfassten Aufdachanlagen in der Aufzählung unberücksichtigt.

Wir regen daher folgende Änderung in § 2 Abs. 1 Nr. 14 lit. c) aa) an:

„aa) die direkt oder indirekt in Vermögensgegenstände nach § 231 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 6, **Absatz 3** sowie § 235 Absatz 1 des Kapitalanlagegesetzbuchs investieren und“

b) Aufnahme von Infrastruktur-Projektgesellschaften in § 2 Abs. 1 Nr. 14 AnIV

Wir möchten uns ferner ganz grundsätzlich dafür aussprechen, auch Infrastruktur-Projektgesellschaften in den Katalog des § 2 Abs. 1 Nr. 14 AnIV mit aufzunehmen. Infrastruktur-Anlagen sind im Cashflow und dem Substanzwert Immobilienanlagen sehr ähnlich, wenn nicht oftmals sogar deckungsgleich. Sie sollten daher zweckmäßigerweise in § 2 Abs. 1 Nr. 14 AnIV aufgenommen werden, nachdem diese im Zuge der Einführung durch das Fondsstandortgesetz ausgeblieben war.

II. Erforderliche steuerrechtliche Änderungen

1. Zu Artikel 17: Änderung des Umsatzsteuergesetzes

Zur Herstellung von Wettbewerbsgleichheit mit anderen europäischen Mitgliedstaaten soll das Umsatzsteuergesetz u. a. dahingehend geändert werden, dass in § 4 Nr. 8 Buchst. h UStG die Wörter „mit diesen vergleichbaren“ und die Wörter „, die Verwaltung von Wagniskapitalfonds“ gestrichen werden. Hierdurch soll der Anwendungsbereich der Umsatzsteuerbefreiung erweitert werden, welcher sich nach bisheriger nationaler Rechtslage auf Investmentfonds im Sinne der OGAW-Richtlinie und auf die Verwaltung solcher alternativen Investmentfonds (AIF) erstreckt, die den gleichen Wettbewerbsbedingungen unterliegen, sowie auf die Verwaltung von Wagniskapitalfonds.

Durch die Gesetzesänderung werden die Verwaltungsleistungen von alternativen Investmentfonds im Sinne des § 1 Absatz 3 KAGB von der Umsatzsteuer befreit. Der ZIA begrüßt die Ausweitung der Steuerbefreiung, da hierdurch der Zweck der Vorschrift gefördert wird, den Anlegern die Anlage in entsprechende Wertpapiere zu erleichtern. Um allerdings in bestimmten Konstellationen mögliche Vorsteuernachteile zu vermeiden, sollte gleichzeitig mit der Änderung die Möglichkeit für eine Option zur Steuerpflicht eingeräumt werden.

Petition:

- Um mögliche Vorsteuerschäden zu vermeiden, sollte die angestrebte Steuerbefreiung optional ausgestaltet werden.

2. Erforderliche Folgeanpassungen steuerrechtlicher und regulatorischer Vorschriften im Zusammenhang mit dem Betrieb erneuerbarer Energieanlagen

Um zu gewährleisten, dass es in der Praxis zu einer tatsächlichen Nutzung solcher Anlagen kommt, sind über die aufsichtsrechtlichen Verbesserungen hinaus unbedingt weitere Folgeanpassungen im Steuerrecht erforderlich.¹ **Denn aktuell führt der drohende Statusverlust von Spezial-Investmentfonds dazu, dass Investitionen in Erneuerbare Energien nur in sehr geringem Ausmaß vorgenommen oder gar unterlassen werden – allein die richtigerweise vorgeschlagenen Änderungen im KAGB werden diesen Ist-Zustand nicht beheben.**

Denn es besteht trotz der Anpassung im Rahmen des Jahressteuergesetzes 2022 (§ 26 Nr. 7a InvStG) immer noch das Risiko des Statusverlustes von Spezial-Investmentfonds beim Betrieb von EEAen, wie z. B. Photovoltaikanlagen. So droht auch bei Überschreiten der neu eingeführten Unschädlichkeitsgrenze die mit dem Statusverlust einhergehende fiktive Veräußerung aller Vermögensgegenstände unter Aufdeckung aller stillen Reserven. Zudem gelten im Falle der Auflösung auf Ebene der Anleger die Spezial-Investmentanteile als veräußert, was ebenfalls eine Aufdeckung und Besteuerung stiller Reserven zur Folge hat.

Um diese erheblichen Folgen zu vermeiden, investieren Spezial-Investmentfonds immer noch nur sehr restriktiv in die Erzeugung erneuerbarer Energien bei den im Fonds gehaltenen Grundstücken. So werden aus Risikogesichtspunkten in der Praxis regelmäßig höchstens 20% der Unschädlichkeitsgrenze ausgeschöpft. Daher sollte – unabhängig von jeglichen Grenzen – das Risiko des Statusverlustes für Spezial-Investmentfonds durch die Erzeugung und Abgabe regenerativer Energie gänzlich ausgeräumt werden, da sonst die mit dem Zukunftsfinanzierungsgesetz angestrebten Investitionen in Erneuerbare Energien nicht in dem gewollten Maße stattfinden werden

In dem Zusammenhang weisen wir auch darauf hin, dass für REIT-Gesellschaften bisher noch gar keine gesetzlichen Erleichterungen für die Erzeugung regenerativer Energie geschaffen wurden. In § 1 Absatz 1 REITG ist der zulässige Unternehmensgegenstand von REIT-Aktiengesellschaften festgehalten. Die Erzeugung und Abgabe regenerativer Energie ist aktuell nicht in dem Katalog der zulässigen Tätigkeiten aufgeführt. Da Teile der Finanzverwaltung² davon ausgehen, dass der Betrieb von Photovoltaikanlagen weder durch REIT-Gesellschaften noch durch REIT-Dienstleistungsgesellschaften ausgeübt werden darf, wird aktuell die Erzeugung und Abgabe regenerativer Energie im REIT-Umfeld vermieden, um den REIT-Status und die damit verbundene Befreiung von der Körperschaft- und Gewerbesteuerpflicht nicht zu gefährden. Daher muss die Zulässigkeit der Erzeugung und Abgabe regenerativer Energie ausdrücklich im REITG verankert werden.

¹ Ausführliche Erläuterungen zu den bestehenden Hemmnissen und Lösungsmöglichkeiten im ZIA-Positionspapier zu den steuerlichen Hemmnissen bei der Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudesektor mit Stand vom 27. März 2023: https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2023/04/ZIA_Positionspapier_Klimaschutz_steuerliche-Hemmnisse-abschaffen-1.pdf.

² Siehe hierzu auch Wohltmann, AG 2011, 444.

Um die bestehenden steuerlichen Hemmnisse bei der Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudesektor ganz grundsätzlich auszuräumen, wäre es ratsam, die Erzeugung und Abgabe regenerativer Energie im Zusammenhang mit dem Betrieb einer Immobilie, wie auch sonstige Tätigkeiten im Rahmen der Vermietungstätigkeit (z. B. die Wärmeerzeugung), nicht als gewerbliche bzw. schädliche Tätigkeit anzusehen, sondern als Teil der Vermögensverwaltung bzw. als zwingend notwendiger Teil einer wirtschaftlich sinnvoll gestalteten eigenen Grundstücksverwaltung und -nutzung im Rahmen der erweiterten Grundbesitzkürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG. Gleiches muss bei der aktiven unternehmerischen Bewirtschaftung nach § 15 Absatz 2 InvStG und bei den notwendigen immobiliennahen Hilfstätigkeiten i. S. d. § 1 Absatz 1 Nr. 1 REITG gelten. (Zu diesen und weiteren Punkten verweisen wir auf unser ZIA-Positionspapier zu den steuerlichen Hemmnissen bei der Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudesektor.³)

Petita:

- Das Risiko des Statusverlustes für Spezial-Investmentfonds durch die Erzeugung und Abgabe regenerativer Energie sollte gänzlich ausgeräumt werden. Zudem muss die Zulässigkeit der Erzeugung und Abgabe regenerativer Energie ausdrücklich im REITG verankert werden.

Grundsätzlich sollten Erzeugung und Abgabe regenerativer Energie im Zusammenhang mit der Vermietung einer Immobilie bzw. als Tätigkeit im Rahmen der Vermögensverwaltung bzw. unschädliche Tätigkeit qualifiziert werden und nicht zu einer Gewerbesteuerpflicht führen, solange sie vorrangig der Bewirtschaftung der Immobilie bzw. dem Quartier dient.

³ Ausführliche Erläuterungen zu den bestehenden Hemmnissen und Lösungsmöglichkeiten im ZIA-Positionspapier zu den steuerlichen Hemmnissen bei der Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudesektor mit Stand vom 27. März 2023: https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2023/04/ZIA_Positionspapier_Klimaschutz_steuerliche-Hemmnisse-abschaffen-1.pdf.

Ansprechpartner

Frederik Voigt

Abteilungsleiter Investitionskapital

Tel.: +32 2 550 16 14

E-Mail: frederik.voigt@zia-deutschland.de

Torsten Labetzki, LL.M.

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

Dr. Martin Lange, L.L.M.

Referent Recht

Tel.: +49 (0)30 / 20 21 585 - 27

Mobil: + 49 (0)160 / 93 10 92 65

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

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 30 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). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

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](#)