

## STELLUNGNAHME

Stand: 13. September 2024

Referentenentwurf eines Zweiten Zukunftsfinanzierungsgesetzes

GZ: VII B 1 - WK 2000/24/10001 :010

DOK: 2024/0622105

**ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.**

# Inhaltsverzeichnis

<b>A. Zusammenfassung .....</b>	<b>3</b>
<b>B. Einzelanmerkungen .....</b>	<b>4</b>
1. Zu Art. 29 Nr. 8: Berücksichtigung von Einnahmen aus Ladeinfrastruktur .....	4
2. Zu Art. 29 Nr. 8: Verkauf überschüssigen PV-Stroms .....	4
3. Zu Art. 29 Nr. 8: Aufnahme von EEG-Gesellschaften in § 26 Nr. 4 j) InvStG .....	5
4. Zu Art. 29 Nr. 11: Inkrafttreten .....	6
5. Zu Art. 44 Nr. 4: Beteiligung an Infrastruktur-Projektgesellschaften durch Immobilien-Sondervermögen .....	6
<b>C. Notwendige Anpassungen in der Anlageverordnung .....</b>	<b>7</b>

## A. Zusammenfassung

Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Einreichung einer Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Zweiten Zukunftsfinanzierungsgesetzes.

Der Referentenentwurf 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.

Damit die neuen Investitionsmöglichkeiten in Infrastruktur und erneuerbare Energien bei institutionellen Anlegern wie Pensionskassen und Versorgungswerken vollständig zur Geltung kommen können, bedarf es neben den Änderungen im KAGB und im InvStG auch Anpassungen in der Anlageverordnung sowie ggfs. dem dazugehörigen BaFin-Rundschreiben 11/2017. Andernfalls drohen die getroffenen Maßnahmen für diese Investorengruppen ins Leere zu laufen und deren Kapital nicht für die Finanzierung der Energiewende zur Verfügung zu stehen (siehe hierzu unsere konkreten Änderungsvorschläge unter C.).

Im Hinblick auf die Vorschläge zur Änderung des InvStG erlauben wir uns lediglich minimalen Anpassungsbedarf bei den folgenden Punkten aufzuzeigen:

- Die Einnahmen aus der Abgabe von Energie über Ladeinfrastruktur für Elektromobilität sollten für Zwecke der 5%-Grenze des § 26 Nr. 7a InvStG-E unberücksichtigt bleiben.
- Es sollte klargestellt werden, dass der Verkauf von überschüssigem dem Betreiber abgekauftem PV-Strom im Rahmen der 5%-Grenze des § 26 Nummer 7a InvStG-E unberücksichtigt bleibt.
- Ferner sollte klargestellt werden, dass die Veräußerung überschüssigen PV-Stroms an der Strombörse den Dachflächenverpächter nicht zum Energieversorger macht.
- In § 26 Nr. 4 Buchstabe j) InvStG sollten Beteiligungen an Gesellschaften ergänzt werden, deren Unternehmensgegenstand auf die Bewirtschaftung von erneuerbaren Energien nach § 1 Absatz 19 Nr. 6a KAGB-E gerichtet ist.
- Die gesetzlichen Neuregelungen im InvStG sollten bereits ab dem Jahr 2025 in Kraft treten.
- In § 231 Abs. 1 Nr. 8 KAGB-E sollte der "Betrieb" von Anlagen ermöglicht werden und somit ein Gleichlauf zu § 1 Abs. 19 Nr. 23a KAGB hergestellt werden.

## B. Einzelanmerkungen

### 1. Zu Art. 29 Nr. 8: Berücksichtigung von Einnahmen aus Ladeinfrastruktur

Die Einnahmen aus der Bewirtschaftung von erneuerbaren Energien nach § 1 Absatz 19 Nummer 6a KAGB-E, die im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung von Immobilien stehen, bleiben für Zwecke der 5%-Grenze des § 26 Nr. 7a InvStG unberücksichtigt.

Gemäß § 1 Absatz 19 Nummer 6a KAGB-E umfasst die Bewirtschaftung von erneuerbaren Energien im Sinne des Gesetzes die Erzeugung, die Umwandlung, den Transport oder die Speicherung von Energie oder Energieträgern aus erneuerbaren Energien nach § 3 Nummer 21 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes und nach § 3 Absatz 1 Nummer 15 des Wärmeplanungsgesetzes sowie den Transport oder die Speicherung von Abwärme nach § 3 Nummer 21 des Energieeffizienzgesetzes.

Die Einnahmen aus der Abgabe von Energie über Ladeinfrastruktur für Elektromobilität sind über diese Definition der Bewirtschaftung von erneuerbaren Energien nicht erfasst, obwohl dies förderlich für die Zwecke der Gesetzesinitiative wäre. Wir gehen davon aus, dass es sich bei der Auslassung des Betriebs von Ladestationen um ein Versehen handelt, die auf die Umstellung auf die neue Definition des § 1 Abs. 19 Nummer 6a KAGB-E zurückzuführen ist. Im Einklang mit § 231 Abs. 3 KAGB-E sollte der Betrieb von Ladestationen – wie schon im Diskussionsentwurf für ein Gesetz zur Förderung von Investitionen von Fonds in erneuerbare Energien und Infrastruktur - gesondert aufgeführt werden.

#### **Petition:**

- Die Einnahmen aus der Abgabe von Energie über Ladeinfrastruktur für Elektromobilität sollten für Zwecke der 5%-Grenze des § 26 Nr. 7a InvStG-E unberücksichtigt bleiben.

### 2. Zu Art. 29 Nr. 8: Verkauf überschüssigen PV-Stroms

Oft vermieten Immobilienfonds Dachflächen der Objekte von Sondervermögen an einen Betreiber, welcher wiederum auf den Dächern PV-Anlagen baut und hiermit Strom produziert. Die Anlagen gehören also nicht der KVG bzw. dem Sondervermögen und werden auch nicht von diesen betrieben. Den produzierten PV-Strom verkauft der Betreiber an die Mieter der Gebäude. Der ungenutzte Strom wird von der KVG als Allgemestrom für die Sondervermögen gekauft. Physisch wird dieser Strom ins Netz eingespeist.

Bilanziell wird der übrig gebliebene Strom im Bilanzkreis der KVG verbucht. Der Bilanzkreis funktioniert folgendermaßen: Der Stromverbrauch und Stromerzeugung werden laufend - z.B. für den Folgetag im 15-Minuten-Takt - prognostiziert. Wenn der tatsächliche Verbrauch größer ist, wird der zusätzlich benötigte Strom zugekauft. Wenn die tatsächliche Erzeugung größer ist, wird der überschüssiger Strom an der Strombörse verkauft. Der Verkauf an der Strombörse findet im Namen der KVG statt. Hier resultiert für die KVG das Risiko einer aktiven unternehmerischen Bewirtschaftung. Vor diesem Hintergrund sollte klargestellt werden, dass solche Fälle im Rahmen der 5%-Grenze des § 26 Nummer 7a InvStG-E unberücksichtigt bleiben und dass die KVG hierdurch nicht zum Energieversorger wird.

**Petitur:**

- Es sollte klargestellt werden, dass der Verkauf von überschüssigem dem Betreiber abgekauftem PV-Strom im Rahmen der 5%-Grenze des § 26 Nummer 7a InvStG-E unberücksichtigt bleibt.
- Ferner sollte klargestellt werden, dass die Veräußerung überschüssigen PV-Stroms an der Strombörse den Dachflächenverpächter nicht zum Energieversorger macht.

### **3. Zu Art. 29 Nr. 8: Aufnahme von EEG-Gesellschaften in § 26 Nr. 4 j) InvStG**

§ 26 Nr. 4 InvStG beinhaltet die Vermögensgegenstände, in welche das Vermögen eines Spezial-Investmentfonds zu mindestens 90 Prozent des Wertes des Investmentfonds angelegt sein muss. Buchstabe j) der Nummer 4 nennt diesbezüglich Beteiligungen an ÖPP-Projektgesellschaften nach § 1 Absatz 19 Nr. 28 KAGB und an Infrastruktur-Projektgesellschaften nach § 1 Absatz 19 Nr. 23a KAGB, wenn der Verkehrswert dieser Beteiligung ermittelt werden kann. Hier sollten Beteiligungen an Gesellschaften ergänzt werden, deren Unternehmensgegenstand auf die Bewirtschaftung von erneuerbaren Energien nach § 1 Absatz 19 Nr. 6a KAGB-E gerichtet ist.

**Petitur:**

- In § 26 Nr. 4 Buchstabe j) InvStG sollten Beteiligungen an Gesellschaften ergänzt werden, deren Unternehmensgegenstand auf die Bewirtschaftung von erneuerbaren Energien nach § 1 Absatz 19 Nr. 6a KAGB-E gerichtet ist.

#### 4. Zu Art. 29 Nr. 11: Inkrafttreten

Es ist vorgesehen, § 57 InvStG einen neuen Absatz 9 anzufügen, in welchem die Anwendbarkeit der Neuregelungen ab dem Jahr 2026 vorgesehen ist. Durch die Anwendbarkeit erst ab dem Jahr 2026 würde wertvolle Zeit für wichtige Investitionen in erneuerbare Energien und Infrastruktur verlorengehen. Sofern das Gesetzgebungsverfahren im aktuellen Jahr abgeschlossen werden kann, regen wir an, die Neuregelungen ab dem 1. Januar 2025 in Kraft treten zu lassen.

##### **Petition:**

- Die gesetzlichen Neuregelungen im InvStG sollten bereits ab dem Jahr 2025 in Kraft treten.

#### 5. Zu Art. 44 Nr. 4: Beteiligung an Infrastruktur-Projektgesellschaften durch Immobilien-Sondervermögen

Die Einführung der Nr. 8 in § 231 Abs. 1 KAGB und der Möglichkeit, zukünftig über die Beteiligung an Infrastruktur-Projektgesellschaften bis zu 15 Prozent in sogenannte Freiflächenanlagen zu investieren, wird ausdrücklich begrüßt.

Allerdings sollte in § 231 Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 KAGB-E ergänzt werden, dass die Infrastruktur-Projektgesellschaften die Freiflächenanlagen nicht nur errichten, erwerben oder halten, sondern auch „betreiben“ dürfen. Andernfalls könnte der Eindruck entstehen, dass der Betrieb nicht zulässig sei, insbesondere da die Definition von Infrastruktur-Projektgesellschaften in § 1 Abs. 19 Nr. 23a KAGB den Betrieb und die Bewirtschaftung ausdrücklich umfasst.

##### **Petition:**

- In § 231 Abs. 1 Nr. 8 KAGB-E sollte der „Betrieb“ von Anlagen ermöglicht werden und somit ein Gleichlauf zu § 1 Abs. 19 Nr. 23a KAGB hergestellt werden.

## C. Notwendige Anpassungen in der Anlageverordnung

Die Möglichkeiten für Immobilienfonds, zukünftig in erneuerbare Energien und Infrastruktur zu investieren, sollten entsprechend auch in der für institutionelle Investoren relevanten Anlageverordnung (AnIV) Berücksichtigung finden. Andernfalls würden bedeutende Investorengruppen, wie kleine Versicherungen, Versorgungswerke und Pensionskassen, von den Neuerungen ausgeschlossen werden. Im Ergebnis würde dadurch bedeutsames Kapital für Investitionen zur Finanzierung der Energiewende nicht abgerufen werden können.

Wir sprechen uns daher dafür aus, die neuen Möglichkeiten zur Beteiligung an Infrastruktur-Projektgesellschaften in § 231 Abs. 1 Nr. 8 KAGB-E sowie zum Erwerb von Gegenständen zur Bewirtschaftung von erneuerbaren Energien und von Gegenständen zum Betrieb von Ladestationen für Elektromobilität gem. § 231 Abs. 3 KAGB-E entsprechend in den Katalog der § 2 Abs. 1 Nr. 14c) AnIV aufzunehmen und somit für die Immobilienquote zugänglich zu machen.

Ohne eine solche Änderung könnten Investitionen durch Immobilien-Spezial-AIF in Infrastruktur und erneuerbare Energien nicht in der Immobilienquote in § 2 Abs. 1 Nr. 14 AnIV abgebildet werden. Zugleich bestünde keine Möglichkeit, diese Investitionen alternativ über Spezial-AIF im Sinne des § 2 Abs 1 Nr. 16 AnIV durchzuführen, da für diese gemäß B.4.13 vi) des BaFin-Kapitalanlage-Rundschreibens höchstens 49 Prozent ihres Wertes in Immobilienanlagen zulässig sind, ein Immobilienfonds im Sinne des § 231 Abs. 1 Nr. 8 KAGB-E durch die 15-Prozent-Quote u. U. aber zu mindestens 85 Prozent seines Wertes in Immobilien investiert sein müsste.

### Petitum:

- Damit die neuen Investitionsmöglichkeiten für Immobilienfonds in Infrastruktur und erneuerbare Energien auch bei institutionellen Investoren zur Geltung kommen, bedarf es einer Erweiterung des § 2 Abs. 1 Nr. 14c AnIV wie folgt:

*14. Immobilien in Form von*

*(...)*

*c) (...)*

*aa) die direkt oder indirekt in Vermögensgegenstände nach § 231 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 6, **8. Absatz 3** sowie § 235 Absatz 1 des Kapitalanlagegesetzbuchs investieren (...)*

# 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](mailto:torsten.labetzki@zia-deutschland.de)

## **Frederik Voigt**

Rechtsanwalt  
Abteilungsleiter Investitionskapital

Tel: +49 (0)30 / 2021 585 - 39

E-Mail: [Frederik.Voigt@zia-deutschland.de](mailto: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](mailto: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 34 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](mailto: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