

STELLUNGNAHME

Stand: 1. Oktober 2024

Regierungsentwurf eines Gesetzes zur Fortentwicklung des Steuerrechts und zur Anpassung des Einkommensteuertarifs (Steuerfortentwicklungsgesetz)

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Inhaltsverzeichnis

A. Zusammenfassung	3
B. Einzelanmerkung	4
Zu Artikel 8 Nr. 7: Mitteilungspflicht über innerstaatliche Steuergestaltungen	4
C. Weitere Anmerkung	5
Anschaffungsnahe und nachträgliche Herstellungskosten	5

A. Zusammenfassung

Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Einreichung einer Stellungnahme zum Regierungsentwurf eines Gesetzes zur Fortentwicklung des Steuerrechts und zur Anpassung des Einkommensteuertarifs (Steuerfortentwicklungsgesetz).

Aus Sicht des ZIA sollten hierbei die folgenden Punkte berücksichtigt werden:

- Wir fordern, die administrativen Belastungen im Zusammenhang mit den bestehenden und zukünftigen Meldepflichten für die Steuerpflichtigen so gering wie möglich zu halten und von der Einführung der Mitteilungspflicht über innerstaatliche Steuergestaltungen abzusehen.
- Energetische Sanierungen sollten aus dem Anwendungsbereich der anschaffungsnahen und nachträglichen Herstellungskosten ausgenommen werden und gleichzeitig sollte ein entsprechendes Aktivierungswahlrecht in der Handelsbilanz eingeführt werden.

B. Einzelanmerkung

Zu Artikel 8 Nr. 7: Mitteilungspflicht über innerstaatliche Steuergestaltungen

Durch die Einführung der Mitteilungspflicht über innerstaatliche Steuergestaltungen soll die bereits bestehende Pflicht zur Mitteilung von Gestaltungsmaßnahmen, die grenzüberschreitend vorgenommen werden, ausgeweitet werden auf Transaktionen, die innerhalb von Deutschland durchgeführt werden. Hierdurch soll die entsprechende Vereinbarung im Koalitionsvertrag umgesetzt werden.

Durch die Einführung dieser Mitteilungspflicht müssten neue, sehr aufwändige Compliance-Prozesse in den Unternehmen eingerichtet werden. Die Implementierung wäre äußerst ressourcenintensiv und die Mitteilungspflicht würde neben den Unternehmen auch die Finanzverwaltung massiv belasten.

Die Expertenkommission „Vereinfachte Unternehmenssteuer“ des Bundesministeriums der Finanzen stellt hierzu in ihrem Abschlussbericht vom 12. Juli 2024 fest, dass der Nutzen dieser bestehenden Mitteilungspflicht umstritten ist und rät von der Einführung der Mitteilungspflicht für innerstaatliche Steuergestaltungen ab. Die Fragwürdigkeit ergibt sich auch aus der Antwort der Bundesregierung auf eine kleine Anfrage zur Mitteilungspflicht grenzüberschreitender Steuergestaltungen der CDU/CSU-Bundestagsfraktion vom 8. Mai 2023. Aus den ca. 27.000 bis März 2023 an das Bundeszentralamt für Steuern übermittelten Meldungen sowie zusätzlichen ca. 2.000 Meldungen aus EU-Verzeichnissen wurden durch die Finanzverwaltung lediglich 24 Modelle mit rechtspolitischem Handlungsbedarf zur weiteren Prüfung identifiziert (vgl. BT-Drs. 20/6734).

Es gibt auch keine sachliche Rechtfertigung für diese neue Mitteilungspflicht. Denn Kenntnisse über das Verhalten Steuerpflichtiger können bereits heute u. a. durch zeitnähere Außenprüfungen und kooperative Offenlegung durch Steuerpflichtige erlangt werden. Innerstaatliche Steuergestaltungen unterliegen auch nach ausdrücklicher Feststellung der Expertenkommission des Bundesfinanzministeriums bereits vollständig der Außenprüfung, weshalb kein Informationsdefizit wie im grenzüberschreitenden Bereich entsteht. Zudem besteht keine vergleichbare Gefahr, dass bei innerstaatlichen Gestaltungen Steuersubstrat ins Ausland abfließen könnte. Aufwand und Ertrag einer möglichen Mitteilungspflicht für innerstaatliche Steuergestaltungen stehen daher in keinem sinnvollen Verhältnis.

Die neue Mitteilungspflicht steht zudem im klaren Widerspruch zu dem wiederholt geäußerten Ziel des Bürokratieabbaus, das auch in der aktuellen „Wachstumsinitiative“ der Bundesregierung bekräftigt wurde. Sie würde erhebliche neue Steuerbürokratie sowohl auf Seiten der Steuerpflichtigen, als auch auf Seiten der

Finanzverwaltung verursachen. Die Attraktivität des Wirtschaftsstandorts Deutschland würde ebenfalls geschwächt werden. Zahlreiche unbestimmte Rechtsbegriffe würden außerdem zu Rechtsunsicherheit in der Praxis und einer weiteren Belastung von Gerichten und Verwaltung führen.

Petitum:

- Wir fordern, die administrativen Belastungen im Zusammenhang mit den bestehenden und zukünftigen Meldepflichten für die Steuerpflichtigen so gering wie möglich zu halten und von der Einführung der Mitteilungspflicht über innerstaatliche Steuergestaltungen abzusehen.

C. Weitere Anmerkung

Anschaffungsnahe und nachträgliche Herstellungskosten

Aus unternehmerischer Sicht wird die Investitionsbereitschaft dadurch gebremst, dass Betriebsausgaben für energetische Modernisierungsmaßnahmen in einer Vielzahl von Fällen nicht als sofort abziehbarer Aufwand und somit zum Investitionszeitpunkt steuermindernd berücksichtigt werden können. Vielmehr sind solche Aufwendungen regelmäßig im Wege der Abschreibung über die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes steuerlich geltend zu machen. Hierunter leidet die Liquidität der Unternehmen und die Attraktivität von energetischen Modernisierungsmaßnahmen sinkt.

Sofern energetische Modernisierungsmaßnahmen innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden und sofern die Aufwendungen hierfür (ohne Umsatzsteuer) 15 Prozent der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen, qualifizieren diese Aufwendungen steuerrechtlich als anschaffungsnahe Herstellungskosten nach § 6 Absatz 1 Nr. 1a EStG. Dies heißt im Ergebnis, dass die Aufwendungen zu den zu aktivierenden Herstellungskosten eines Gebäudes zählen und steuerbilanziell über die Nutzungsdauer des Gebäudes abgeschrieben werden müssen. Lediglich bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen an einer seit mehr als drei Jahren gehaltenen und unter Energiegesichtspunkten bereits modernen Immobilie wäre diese nachteilige steuerrechtliche Behandlung nicht gegeben; dies kann jedoch politisch nicht gewollt sein, da doch gerade ältere und unter Energiegesichtspunkten modernisierungsbedürftige Immobilien einer energetischen Modernisierung zugeführt werden sollen. Dies stellt ein immenses Hemmnis mit Blick auf den dringend zu modernisierenden Gebäudebestand dar.

Energetische Modernisierungsmaßnahmen können jedoch auch zu einer über den „ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung“ des Gebäudes führen, weshalb die Aufwendungen nach Handelsrecht als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert und somit steuerrechtlich ebenfalls über die Nutzungsdauer des Gebäudes abgeschrieben werden müssen (§ 255 Absatz 2 Satz

1 HGB i. V. m. § 7 Absatz 4 EStG). Im Ergebnis werden in beiden Fällen die Aufwendungen für energetische Modernisierungsmaßnahmen für den Immobilieneigentümer wirtschaftlich weniger attraktiv.

Sachgerecht wäre es, die Kosten wichtiger Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen schon im Jahr der Entstehung insgesamt als sofort abziehbaren Aufwand bzw. mindestens im Wege gesonderter und erhöhter Abschreibungsmöglichkeiten berücksichtigen zu können. Andernfalls werden wichtige energetische Sanierungsmaßnahmen verzögert oder gar unterlassen, wodurch nicht nur die Energieeffizienz, sondern letztlich auch die Nutzer beeinträchtigt werden.

Flankierend zu der Anpassung der steuerlichen Abschreibungsmodalitäten sollte in der Handelsbilanz ein Wahlrecht eingeführt werden, welches optional die Aktivierung der Aufwendungen für die Modernisierungsmaßnahmen ermöglicht, um die für die Finanzierung wichtige Eigenkapitalquote zu verbessern.

Petita:

- Energetische Sanierungen sollten aus dem Anwendungsbereich der anschaffungsnahen und nachträglichen Herstellungskosten ausgenommen werden.
- Einführung eines Aktivierungswahlrechts in der Handelsbilanz.

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

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 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 mit Präsenz in Brüssel, Wien und Zürich – 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](#)

