STELLUNGNAHME

Stand: 2. Mai 2025

Entwurf eines überarbeiteten BMF-Schreibens zum Investmentsteuergesetz

GZ: IV C 1 - S 1980/00206/032/006
DOK: COO.7005.100.4.11686477

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Inhaltsverzeichnis

A. Zusammenfassung 3

B. Einzelanmerkungen 4

I. Zu Rz. 2.41a: Besteuerung im (fiktiven) Gewinnfall 4

II. Zu Rz. 2.41b: Qualifikation als Direktinvestment 4

III. Zu Rz. 2.41b: Verlustvortrag 5

IV. Zu Rz. 2.41c: Übertragung stiller Reserven 6

V. Zu Rz. 2.41f: Fiktion der Nichtbesteuerung bei Freibeträgen oder Freigrenzen 6

VI. Zu Rz. 6.37c: Billigkeitsregelung 7

A. Zusammenfassung

Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Einreichung einer Stellungnahme zum Entwurf eines überarbeiteten BMF-Schreibens zum Investmentsteuergesetz in der ab dem 1. Januar 2018 geltenden Fassung.

Wir unterstützen die Ausführungen des Entwurfs und sehen bei den nachfolgenden Punkten Anpassungsbedarf:

- In Rz. 2.41a sollte klargestellt werden, dass Freibeträge oder Freigrenzen bei der Besteuerung im (fiktiven) Gewinnfall unberücksichtigt bleiben (siehe Punkt B.I.).

- In Rz. 2.41b sollte präzisiert klargestellt werden, dass für die Qualifikation als Direktinvestment für Zwecke des § 2 Abs. 9a InvStG allein die deutsche steuerliche Sicht maßgeblich ist (siehe Punkt B.II.).

- In Rz. 2.41b sollte ebenfalls klargestellt werden, dass Verluste und Verlustvor- und -rückträge auch dann berücksichtigt werden, wenn sie aus (Besteuerungs-)Zeiträumen stammen, die vor dem Inkrafttreten des § 2 Abs. 9a InvStG liegen oder als der Investmentfonds noch nicht oder nicht länger beteiligt war (siehe Punkt B.III.).

- In Rz. 2.41c sollte aufgeführt werden, dass die Übertragung von stillen Reserven mittels Rücklagen nach § 6b EStG bzw. im Ausland vergleichbarer Instrumente nicht zum Ausschluss von der Immobilienquote oder der Auslands-Immobilienfondsquote führt (siehe Punkt B.IV.).

- In Rz. 2.41f darf das alleinige Vorhandensein von Freibeträgen oder Freigrenzen nicht zu einer Fiktion der Nichtbesteuerung auf Anlegerebene führen, weshalb diese Fiktion gestrichen werden solle (siehe Punkt B.V.).

- In Rz. 6.37c sollte der Anwendungsfall konkretisiert werden, um Missverständnisse zu vermeiden (siehe Punkt B.VI.).

B. Einzelanmerkungen

I. Zu Rz. 2.41a: Besteuerung im (fiktiven) Gewinnfall

Nach dem Entwurf gilt: "Fehlt es nur deshalb an einer tatsächlichen Besteuerung, weil keine Überschüsse erzielt wurden, so kommt es darauf an, ob ein etwaiger Überschuss besteuert worden wäre."

Diese Regelung führt dann nicht zu eindeutigen Ergebnissen, wenn der Steuersatz im Grundsatz zwar mindestens 15 % beträgt, es jedoch Freibeträge oder Freigrenzen gibt. Denn in diesen Fällen lässt sich die Steuerlast nur bestimmen, wenn ein bestimmter Überschussbetrag angenommen wird – der in diesem Fall gerade fiktiv bzw. willkürlich ist.

Petitum:

- Es sollte klargestellt werden, dass Freibeträge oder Freigrenzen unberücksichtigt bleiben. Wir regen deshalb an, die Randziffer 2.41a wie folgt zu formulieren (Formulierungsvorschläge in kursiv und unterstrichen):

  „[…] Fehlt es nur deshalb an einer tatsächlichen Besteuerung, weil keine Überschüsse erzielt wurden, so kommt es darauf an, ob ein etwaiger Überschuss besteuert worden wäre. *Hierbei bleiben Freibeträge oder Freigrenzen und ähnliche Regelungen unberücksichtigt, es sei denn, dass diese unabhängig von der Höhe des etwaigen (fiktiven) Überschusses zu einer Steuerfreiheit von mehr als 50 % führen würden.* […]"

II. Zu Rz. 2.41b: Qualifikation als Direktinvestment

In manchen ausländischen Jurisdiktionen werden lokale Investitionsstrukturen für deutsche regulatorische Zwecke als ausländische Immobiliengesellschaft im Sinne von § 1 Abs. 19 Nr. 22 Kapitalanlagesetzbuch (KAGB) eingeordnet, während für deutsche steuerliche Zwecke eine Einordnung als Treuhandstruktur und damit Direktinvestment erfolgt. Zur Rechtsklarheit sollte deshalb klargestellt werden, dass die deutsche steuerliche Sicht Anwendung findet.

Petitum:

- Es sollte präzisiert klargestellt werden, dass für die Qualifikation als Direktinvestment für Zwecke des § 2 Abs. 9a InvStG allein die deutsche steuerliche Sicht maßgeblich ist. Wir regen deshalb an, die Randziffer 2.41b wie folgt zu formulieren (Formulierungsvorschläge in kursiv und unterstrichen):

  „§ 2 Absatz 9a Satz 1 InvStG schließt eine Berücksichtigung von Immobilien für die Zwecke der Immobilienfondsquote und der Auslands-Immobilienfondsquote aus, wenn die Einkünfte aus der Vermietung oder Verpachtung der Immobilie

oder deren Veräußerung auf Ebene des Investmentfonds keiner Besteuerung unterliegen oder zu mehr als 50 % von der Besteuerung befreit sind. Die Immobilie gilt demnach als sonstiger Vermögensgegenstand, der nicht zu einer Teilfreistellung auf der Anlegerebene berechtigt, wenn ein Investmentfonds Einkünfte aus einer unmittelbar gehaltenen Immobilie erzielt, die in dem Belegenheitsstaat der Immobilie keiner Besteuerung unterliegen oder überwiegend steuerbefreit sind. *Die Beurteilung, ob eine Immobilie unmittelbar gehalten wird, ist nach deutschen steuerlichen Grundsätzen vorzunehmen.* Unter *den vorstehenden* Ausschlusstatbestand fallen persönliche oder sachliche Steuerbefreiungen des Investmentfonds. Nicht erfasst sind dagegen Fälle, in denen es aufgrund fehlender Überschüsse im Veranlagungszeitraum oder aufgrund der Verrechnung von Überschüssen mit Verlusten aus Vorjahren oder aufgrund eines Verlustrücktrags zu keiner tatsächlichen Besteuerung kommt.“

III. Zu Rz. 2.41b: Verlustvortrag

Wir begrüßen die Aussage des Entwurfs, wonach "Fälle, in denen es aufgrund fehlender Überschüsse im Veranlagungszeitraum oder aufgrund der Verrechnung von Überschüssen mit Verlusten aus Vorjahren oder aufgrund eines Verlustrücktrags zu keiner tatsächlichen Besteuerung kommt [, nicht erfasst sind]."

Wir bitten um Klarstellung, dass dies auch dann gilt, wenn die Verluste und Verlustvor- und -rückträge aus (Besteuerungs-)Zeiträumen stammen, die vor dem Inkrafttreten des § 2 Abs. 9a InvStG liegen oder als der Investmentfonds noch nicht oder nicht länger beteiligt war. Dies erscheint sachgerecht, da der Verlustvor- und -rücktrag lediglich Folgen der Abschnittsbesteuerung korrigieren soll oder andernfalls ggf. eine "Verwendungsreihenfolge" für Verlustvorträge (wie?!) zu bestimmen wäre. Die entsprechende Anwendung der §§ 8c, 8d KStG wäre sowohl für den Investmentfonds als auch die Finanzverwaltung sehr herausfordernd.

Petitum:

- Es sollte klargestellt werden, dass Verluste und Verlustvor- und -rückträge auch dann berücksichtigt werden, wenn sie aus (Besteuerungs-)Zeiträumen stammen, die vor dem Inkrafttreten des § 2 Abs. 9a InvStG liegen oder als der Investmentfonds noch nicht oder nicht länger beteiligt war. Wir regen deshalb an, die Randziffer 2.41b wie folgt zu formulieren (Formulierungsvorschläge in kursiv und unterstrichen):

  "Nicht erfasst sind dagegen Fälle, in denen es aufgrund fehlender Überschüsse im Veranlagungszeitraum oder aufgrund der Verrechnung von Überschüssen mit Verlusten aus Vorjahren oder aufgrund eines Verlustrücktrags zu keiner tatsächlichen Besteuerung kommt. *Dies gilt auch dann, wenn die Verluste bzw. Verlustvor- oder rückträge aus (Besteuerungs-)Zeiträumen stammen, die vor*

dem Inkrafttreten des § 2 Abs. 9a InvStG liegen oder als der Investmentfonds noch nicht oder nicht länger beteiligt war.“

IV. Zu Rz. 2.41c: Übertragung stiller Reserven

Der Entwurf regelt in Randziffer 2.41c, dass der Ausschluss von der Immobilienfondsquote oder der Auslands-Immobilienfondsquote greift, wenn im Belegenheitsstaat der Immobilie beispielsweise nur die Einkünfte aus der Vermietung oder Verpachtung besteuert werden, aber die Gewinne aus der Veräußerung der Immobilie keiner Besteuerung unterliegen.

In dem Zusammenhang sollte geregelt werden, dass die Regelung des § 2 Absatz 9a InvStG allerdings dann nicht greift, wenn stille Reserven übertragen werden (mittels Rücklagen nach § 6b EStG bzw. im Ausland vergleichbarer Instrumente).

Nach unserer Auffassung wäre dies im Geiste des Entwurfs, da die Randziffer 2.41a im allgemeinen Teil regelt, dass die tatsächliche steuerliche Belastung von Einkünften aus einer Immobilie maßgebend ist und dass es in dem Fall, dass es an einer tatsächlichen Besteuerung nur deshalb fehle, weil keine Überschüsse erzielt wurden, darauf ankäme, ob ein etwaiger Überschuss besteuert worden wäre. Dazu findet sich in der Gesetzesbegründung des Wachstumschancengesetzes die ergänzende Ausführung, dass, wenn es aufgrund der Verrechnung von Überschüssen mit Verlusten aus Vorjahren zu keiner tatsächlichen Besteuerung kommt, die Regelung ebenfalls nicht anwendbar ist.[1] Die Übertragung von stillen Reserven ist nach unserer Auffassung ein mit der Verrechnung von Verlusten vergleichbarer Sonderfall, der eine Anwendung ausschließen würde. Eine entsprechende Ausführung im Entwurf wäre aus unserer Sicht begrüßenswert.

Petitum:

- Es sollte aufgeführt werden, dass die Übertragung von stillen Reserven mittels Rücklagen nach § 6b EStG bzw. im Ausland vergleichbarer Instrumente nicht zum Ausschluss von der Immobilienquote oder der Auslands-Immobilienfondsquote führt.

V. Zu Rz. 2.41f: Fiktion der Nichtbesteuerung bei Freibeträgen oder Freigrenzen

In der Randziffer 2.41f regelt der Entwurf, dass „Immobilien im Rahmen der Immobilienfonds- oder Auslands-Immobilienfondsquote unberücksichtigt [bleiben], wenn das ausländische Recht nicht sicherstellt, dass tatsächlich eine Besteuerung auf Ebene der Anleger erfolgt. Hiervon ist insbesondere auszugehen, wenn die Anleger nur bei Überschreiten eines Freibetrags oder einer Freigrenze besteuert werden (oder

[1] BT-Drs. 20/8628, S. 207.

dem ausländischen Staat die Identität der Anleger unbekannt ist und die Besteuerung der Einkünfte aus der Vermietung oder Verpachtung oder aus der Veräußerung der Immobilie faktisch allein von der Abgabe einer Steuererklärung durch den Anleger abhängt.)“

Das „Hiervon“ bezieht sich nach unserer Lesart auf das im Satz zuvor beschriebene ausländische Recht, das nicht sicherstellt, dass tatsächlich eine Besteuerung auf Ebene der Anleger erfolgt. Das heißt nach unserem Verständnis, dass das alleinige Vorhandensein von Freibeträgen oder Freigrenzen dazu führt, dass Immobilien unberücksichtigt bleiben. Nach unserer Auffassung ist das Abstellen auf das alleinige Vorhandensein von Freibeträgen oder Freigrenzen nicht sachgerecht. Unseres Erachtens braucht es eine qualifizierte Unterscheidung, ob eine Besteuerung auf Ebene des Anlegers erfolgt, vor allem, da die Einkommensbesteuerung in der Regel ein steuerfreies Existenzminimum vorsieht bzw. es für Kapitalerträge steuerfeie Pauschbeträge gibt. Diese Sichtweise wird unseres Erachtens dadurch gestärkt, dass der Entwurf im Grundsatz auch auf die tatsächliche Besteuerung abstellt.[2] Nach unserer Lesart könnte es mit der aktuellen Formulierung zu einer Ausschlussfiktion kommen, obwohl der Anleger tatsächlich steuerlich belastet würde, was der eigentlichen Regelungsabsicht entgegenstünde.

Petitum:

- Allein das Vorhandensein von Freibeträgen oder Freigrenzen darf nicht zu einer Fiktion der Nichtbesteuerung auf Anlegerebene führen, weshalb diese Fiktion gestrichen werden solle.

VI. Zu Rz. 6.37c: Billigkeitsregelung

Wir begrüßen die Billigkeitsregelung.

Dabei ist die Billigkeitsregelung nach unserem Verständnis gerade bzw. nur dann erforderlich, wenn der beschränkt steuerpflichtige Investmentfonds in einem DBA-Staat ansässig ist und nach diesem DBA Deutschland das Recht, den Gewinn aus der Veräußerung der Anteile an der (bisherigen) Inlandsimmobilien-Kapitalgesellschaft zu besteuern, bereits in dem Zeitpunkt verliert, indem diese ihren inländischen Immobilienbesitz veräußert (oder aus anderen Gründen Deutschlands Besteuerungsrecht entfällt, bevor die beschränkte Steuerpflicht nach § 49 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe e Doppelbuchstabe cc EStG wegen Zeitablaufs endet). Dies sollte in der Randziffer 6.37c zum Ausdruck kommen, um Missverständnisse auszuschließen.

[2] Siehe allgemeiner Teil unter Rz. 2.41a).

Petitum:

- Um dieses Missverständnis auszuschließen, regen wir daher an, die Randziffer 6.37c wie folgt zu formulieren (Formulierungsvorschläge kursiv und unterstrichen):

  "Ist ein beschränkt steuerpflichtiger Investmentfonds an einer Inlandsimmobilien-Kapitalgesellschaft (vgl. Rz. 6.37a) beteiligt und veräußert diese Gesellschaft inländischen Immobilienbesitz mit der Folge, dass der Anteilswert der Anteile an dieser Gesellschaft nur noch zu 50 % oder weniger auf inländischem unbeweglichem Vermögen i. S. d. § 49 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe e Doppelbuchstabe cc EStG beruht, wird das Besteuerungsrecht der Bundesrepublik Deutschland hinsichtlich des Gewinns aus der Veräußerung der Beteiligung an der Inlandsimmobilien-Kapitalgesellschaft *ggf. nach dem anwendbaren DBA* ausgeschlossen, *bevor die beschränkte Steuerpflicht nach § 49 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe e Doppelbuchstabe cc EStG greift oder endet (zum Beispiel wenn das DBA keine 365-tägige Frist kennt)* so ~~*dass*~~ *gilt* die Beteiligung an der Inlandsimmobilien-Kapitalgesellschaft beim beschränkt steuerpflichtigen Investmentfonds im Zeitpunkt des Unterschreitens der maßgeblichen Wertgrenze i. S. d. § 49 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe e Doppelbuchstabe cc EStG als veräußert ~~*gilt*~~ (§ 12 Absatz 1 Satz 1 erster Halbsatz KStG; sog. Entstrickungsbesteuerung). § 12 KStG ist aus Billigkeitsgründen nur insoweit anzuwenden, als der beschränkt steuerpflichtige Investmentfonds die Beteiligung an der Inlandsimmobilien-Kapitalgesellschaft innerhalb von 365 Tagen nach der Veräußerung des inländischen Immobilienbesitzes, die zum Unterschreiten der maßgeblichen Wertgrenze i. S. d. § 49 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe e Doppelbuchstabe cc EStG geführt hat, tatsächlich veräußert (rückwirkendes Ereignis i. S. d. § 175 Absatz 2 Nummer 2 AO)."

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

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
Website: https://zia-deutschland.de

Europabüro
3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: R002399
EU-Transparenzregisternummer: 34880145791-74