

BVI¹ Eingabe für ein begleitendes BMF-Schreiben zum Wachstumschancengesetz**Zu § 2 InvStG**

Zu § 2 Absatz 9a InvStG i.d.F. des Wachstumschancengesetz

Wir regen an, folgende Randziffern zu § 2 Absatz 9a InvStG aufzunehmen:

- „Ob eine Immobilie oder eine Immobiliengesellschaft einer Besteuerung unterliegt, hängt nicht nur von der unmittelbaren Besteuerung der Immobilie bzw. der -gesellschaft ab. Es sind vielmehr auch gezahlte (Quellen-)Steuern auf Ausschüttungen oder Auszahlungen einer Immobiliengesellschaft oder Quellensteuern auf Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung einer ausländischen Betriebsstätte, die nach dem jeweiligen nationalen Recht besteht, zu berücksichtigen. Fehlt es an einer Besteuerung, da die Gesellschaft oder die Betriebsstätte keine Gewinne erzielt hat, so gilt diese auch als besteuert, wenn ein etwaiger Gewinn steuerpflichtig gewesen wäre.“

Begründung:

Teilweise unterliegen Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften mit Ihren Einkünften aus Vermietung und Verpachtung in ihrem Belegenheitsstaat keiner Veranlagungsbesteuerung im Rahmen der Einkommen-/Körperschaftsteuer. Es gibt jedoch Fälle, in denen dann entweder eine Quellensteuer auf Ausschüttungen oder auf die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung einer ausländischen Betriebsstätte erhoben wird. Wird in diesen Fällen jedoch auf eine partielle Auszahlung der VuV-Einkünfte verzichtet, so wird eine „Strafbesteuerung“ einbehalten. Durch diesen Mechanismus stellt der Belegenheitsstaat sicher, dass die Immobilienerträge fortlaufend und tatsächlich besteuert werden. Dies entspricht auch dem Grundgedanken der Teilfreistellung, welche einen Ausgleich für eine steuerliche Vorbelastung darstellen soll. Es sollte daher für die Beantwortung der Frage nach einer Steuerpflicht nicht darauf ankommen, dass die Steuer auf Ebene der Gesellschaft erhoben wird, sondern, dass sie tatsächlich erhoben wird beziehungsweise zu erheben wäre, wenn wirtschaftlich Ausschüttungspotenzial vorhanden ist.

- „Sieht das jeweilige nationale Recht vor, dass nicht der Investmentfonds, sondern dessen Anleger die Erträge aus dem jeweiligen Immobilienbestand versteuern müssen, darf der Investmentfonds davon ausgehen, dass Anleger ihrer Steuerpflicht nachkommen und die Immobilie bzw. die Immobiliengesellschaft als besteuert gilt. Es ist dabei unschädlich, wenn die Besteuerung aufgrund des Unterschreitens von lokalen Mindestgrenzen unterbleibt.“

¹ Der BVI vertritt die Interessen der deutschen Fondsbranche auf nationaler und internationaler Ebene. Er setzt sich gegenüber Politik und Regulatoren für eine sinnvolle Regulierung des Fondsgeschäfts und für faire Wettbewerbsbedingungen ein. Als Treuhänder handeln Fondsgesellschaften ausschließlich im Interesse des Anlegers und unterliegen strengen gesetzlichen Vorgaben. Fonds bringen das Kapitalangebot von Anlegern mit der Kapitalnachfrage von Staaten und Unternehmen zusammen und erfüllen so eine wichtige volkswirtschaftliche Funktion. Die 115 Mitgliedsunternehmen des BVI verwalten rund 4 Billionen Euro Anlagekapital für Privatanleger, Versicherungen, Altersvorsorgeeinrichtungen, Banken, Kirchen und Stiftungen. Deutschland ist mit einem Anteil von 27 Prozent der größte Fondsmarkt in der EU.

Begründung:

Es gibt lokale Vorgaben, nach denen nicht der investierende Investmentfonds, sondern dessen Anleger die an den Fonds gezahlten Immobilienerträge selbst versteuern müssen. Um den bürokratischen Aufwand gering zu halten, sieht das Ausland in einigen Fällen auch Schwellenwerte -in der Regel für natürliche Personen- vor, ab denen erst die tatsächliche Besteuerung erfolgen muss. Da diese Schwellenwerte anlegerindividuell zu prüfen sind, kann dies nicht durch den Investmentfonds umgesetzt werden. Daher sollte für die Frage der Besteuerung davon ausgegangen werden, dass der Anleger seiner Steuerpflicht nachkommt und damit eine Besteuerung gegeben ist. Würde man diese Besteuerung für Zwecke der Teilfreistellung ignorieren, würde dies auf Ebene des Anlegers zu einer systematisch nicht gewollten Doppelbesteuerung führen. Wir bitten daher, um eine entsprechende Klarstellung.

- „Die Frage, ob Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung bzw. aus der Veräußerung der Immobilie bei Fonds bzw. einer Immobiliengesellschaft zu mehr als 50 % steuerbefreit sind, ist nach dem jeweiligen Recht des Staates, in dem die Immobilie belegen ist, zu beurteilen. Schädlich für die Anwendung der Teilfreistellung können dabei ausschließlich für Fonds geltende Steuerbefreiungen hinsichtlich der oben genannten Einkünfte sein. Gewährt der jeweilige Belegenheitsstaat hingegen eine allgemeine Steuerbefreiung von mehr als 50 % auf die Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung bzw. aus der Veräußerung einer Immobilie, die allen Arten von Anlegern gleichermaßen zusteht, so gilt dies nicht als schädlich für Zwecke von § 2 Absatz 9a InvStG. Sind jedoch ausschließlich bei Immobilienfonds die Einkünfte zu mehr als 50% von der Besteuerung befreit, so ist dies für Zwecke der Teilfreistellung als schädlich anzusehen.“

Begründung:

Die Formulierung „zu mehr als 50 % von der Besteuerung befreit“ setzt einen Vergleichswert voraus, der im Gesetz nicht definiert ist. Investitionen in Immobilien, z.B. sozialer Wohnraum, werden in einigen Staaten über Steuererleichterung gefördert. Diese freiwillige Reduktion der Besteuerung stellt aus unserer Sicht jedoch dann keine schädliche Befreiung im Sinne von § 2 Absatz 9a InvStG dar, wenn diese unabhängig von der Qualifikation als Investmentfonds gewährt wird. Gilt die Steuerbefreiung der Einkünfte jedoch ausschließlich für Investmentfonds, so ist sie als schädlich anzusehen.

- Übergangsregel aufgrund der aktuellen Marktlage im Immobilienbereich:

Wir regen an, folgende Randziffer zu ergänzen:

„Aufgrund der aktuellen Marktsituation im Immobilienbereich halten die Fonds, um etwaige Rückgabewünsche von Anlegern bedienen zu können, derzeit deutlich mehr Liquidität als in normalen Marktlagen vor. Um den Übergang aufgrund der Änderung in der Definition des Begriffs der Immobilie in § 2 Absatz 9a InvStG für Zwecke der Teilfreistellung vor dem Hintergrund der aktuellen Marktlage zu ermöglichen, wird es bis zum 30. Juni 2026 nicht beanstandet, wenn bei der Bestimmung des Nenners für die Ermittlung der Teilfreistellungsquote das zu berücksichtigende Bankguthaben auf 10 % des Fondsvermögens



begrenzt wird. Beträgt das tatsächliche Bankguthaben 15 und das Fondsvermögen ist inklusive des Bankvermögens insgesamt 100, so kann das Bankguthaben auf 10 gekürzt werden. Der für die Ermittlung der Immobilien-Teilfreistellungsquote zu verwendende Nenner reduziert sich so auf 95.“

Begründung:

Die Zusammensetzung des Portfolios von Immobilienfonds kann nur über einen langen Zeitraum angepasst werden. Durch die gesetzliche Änderung des § 2 Absatz 9a InvStG wird nun die Zusammensetzung des Zählers verändert, was zu sinkenden Immobilienquoten bei den Fonds führt. Hinzu kommt jedoch die derzeit schwierige Marktlage im Immobilienbereich. Bei Immobilienfonds führt dies derzeit zu zwei weiteren Herausforderungen, die ein Reagieren auf die Gesetzesänderung deutlich erschweren:

1. Liquiditätspuffer für mögliche Rückgaben von Fondsanteilen

Aufgrund der fortlaufenden Medienberichte über die Herausforderungen am Immobilienmarkt, besteht die Notwendigkeit erhöhte Liquiditätsquoten bereit zu halten, um Anteilscheinrücknahmen bedienen zu können. Während die Quoten in 2018 in vielen Fällen noch bei 10 % lagen, liegen diese nun häufig bei über 20 %. In einer ruhigen Marktlage könnte man diese Liquidität für Neuerwerbe nutzen, derzeit muss diese jedoch verfügbar gehalten werden. Die aufsichtsrechtliche Liquiditätsanforderung steht somit im Widerspruch zur steuerrechtlichen Quote.

2. Sich verändernde Preise am Immobilienmarkt

Die Preise am Immobilienmarkt sind derzeit fortlaufend in Bewegung. Es ist daher derzeit deutlich schwerer, den richtigen Erwerbzeitpunkt zu finden. Da viele Käufer und Verkäufer von diesem Umstand wissen, ist das Transaktionsgeschäft noch deutlich zurückhaltender als in den Jahren der Niedrigzinsen. Es fehlt daher einerseits an dem nötigen Angebot guter Immobilien, dazu besteht für Käufer ein erhöhtes Risiko Immobilien zu einem nicht optimalen Zeitpunkt einzukaufen.

Diese beiden Effekte wirken sich zusätzlich negativ auf die Gesetzesänderung aus. Während die fehlende Kauf- bzw. Verkaufsbereitschaft eine Individuelle Entscheidung der Asset Manager darstellt, ist das Vorhalten der Liquidität auch aufsichtsrechtlich gefordert. Um kurzfristige Umqualifizierungen von Immobilienfonds aufgrund von zu hohen aufsichtsrechtlich notwendigen Liquiditätsreserven zu verhindern, möchten wir um eine Übergangsregelung bitten, die – zunächst für die Zeit bis zum 30. Juni 2026 – die in der Ermittlung berücksichtigte Liquidität auf 10 % kappt. Eine solche Änderung kann insbesondere bei Grenzfällen entscheidend für die Beibehaltung des Immobilienfonds (bzw. Auslands-Immobilienfondsstatus) sein.

Beispiel:

Immobilien i.S.v. § 2 Absatz 9a InvStG:	49
Sonstige Vermögenswerte:	26
Bankguthaben:	25
Gesamt	100

Immobilienquote aktuell: $49 / 100 = 49\%$

Immobilienquote (Übergangsregel):

- Überschuss Bankguthaben: $25 - 10 = 15$
- Neues Gesamtvermögen: $100 - 15 = 85$
- Immobilienquote: $49/85 = 57\%$

Zu § 6 InvStG

Zu § 6 Absatz 5 Satz 1 Nummer 1 InvStG i.d.F. des Wachstumschancengesetz

Allgemein

Wir regen an, folgende Randziffern zu § 6 Absatz 5 Satz 1 Nummer 1 InvStG aufzunehmen:

- „Gesellschaften, deren Anteile an einer Börse zum Handel zugelassen oder an einem organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind, sind von der Anwendung des § 6 Absatz 5 Satz 1 Nummer 1 InvStG ausgenommen.“

Begründung:

Die bisherige Ausnahme in § 6 Absatz 5 Satz 1 Nummer 1 InvStG für Erträge nach § 49 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe e) InvStG in Verbindung mit § 17 EStG wurde explizit aufgenommen, um Standortnachteile für deutsche Investmentfonds zu vermeiden. Ein Standortnachteil könnte sich daraus ergeben, dass die Veräußerungsgewinne aus wesentlichen Beteiligungen nur bei inländischen Investmentfonds, aber in vielen Fällen nicht bei ausländischen Investmentfonds besteuert werden könnten. Dies liegt daran, dass die von Deutschland geschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen regelmäßig dem Quellenstaat kein Besteuerungsrecht für Veräußerungsgewinne zuweisen. Darüber hinaus besteht ein Nachweisproblem für den Fiskus bei ausländischen Investmentfonds. Dieser Standortnachteil wird nun in Kauf genommen und stellt vor allem deutsche Fonds vor große Herausforderungen. Aus unserer Sicht ist hierbei zwischen zwei Arten von Gesellschaften zu unterscheiden:

1. Immobiliengesellschaften, die meist nur ein oder wenige Objekte halten und bei denen der Fonds einen wesentlichen Anteil an der Gesellschaft hält
2. Aktiengesellschaften, die an einer Börse gelistet sind und die gegebenenfalls einen hohen Immobilienbesitz in Deutschland haben.

Die Fonds sollten von einer Steuerpflicht bei entsprechenden Immobiliengesellschaften (Fall 1) Kenntnis haben und können daher mit der Steuerpflicht auch operativ umgehen. Bei normalen börsennotierten Unternehmen (Fall 2) hingegen ist es oftmals unklar, wie hoch der Anteil des inländischen Immobilienbesitzes tatsächlich ist. Darüber hinaus kann diese Grenze auch fortlaufend schwanken, so dass die vom Gesetz vorgegebene Grenze nur zu bestimmten Zeitpunkten überschritten wird. Für die Fondsgesellschaften ist die Überwachung dieser gesellschaftsindividuellen Grenze unmöglich, da börsennotierte Unternehmen nicht täglich eine entsprechende Information über den Immobilienanteil am Unternehmenswert veröffentlichen. Aus den erst nachträglich verfügbaren Unterlagen, wie z.B. Halb- oder Jahresbericht geht die Information meist auch nicht hervor. Darüber hinaus wäre eine nachträgliche Bereitstellung über diese Berichte für die Fondsbuchhaltung zu spät und würde enormen Korrekturaufwand bei Fondsgesellschaften, Banken und den Anlegern bedeuten. Ohne gesetzliche Verpflichtung, derartige Informationen in den gesellschaftsrechtlichen Pflichtveröffentlichungen offen zu legen, ist es aber ohnehin nicht realistisch, an derartige Informationen zu kommen. Zu beachten ist außerdem, dass ausländische Gesellschaften nicht durch nationale Vorgaben zu solchen Veröffentlichungen verpflichtet werden können. Daher würden solche Vorgaben allenfalls deutsche Unternehmen im internationalen Wettbewerb zusätzlich belasten. Gesellschaften, deren Anteile an einer Börse zum Handel zugelassen oder an einem organisierten Markt zugelassen oder in diese einbezogen sind, sollten daher von der Regelung ausgenommen

werden. Dies würde auch der Zielsetzung des Gesetzes entsprechen, nach welcher aus unserer Sicht bewusste Umgehungsstrukturen verhindert werden sollen. Bei börsengelisteden und -gehandelten Gesellschaften ist dies unseres Erachtens hingegen ausgeschlossen.

Teilfreistellung

In Bezug auf die Teilfreistellung sollte darüber hinaus folgende Rz. aufgenommen werden:

- „Gesellschaften, bei denen der Investmentfonds nach § 6 Absatz 5 Satz 1 Nummer 1 InvStG einer Besteuerung unterliegt, gelten als besteuert im Sinne von § 2 Absatz 8 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe b) InvStG bzw. § 2 Absatz 9a InvStG.

Begründung:

Voraussetzung für die Anwendung der Teilfreistellung ist eine Besteuerung mit mindestens 15 %. Durch die Qualifikation als inländische Einkünfte, ist die Besteuerung der ausländischen Gesellschaft, die die Voraussetzungen des § 49 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe e) Doppelbuchstabe cc) InvStG erfüllt, sichergestellt. Um eine Doppelbesteuerung der Anleger eines Investmentfonds zu vermeiden, sollten sich diese Gesellschaften daher entweder als Kapitalbeteiligung bzw. als besteuerte Immobiliengesellschaft für Zwecke der Teilfreistellung qualifizieren.

Ertragserfassung beim Spezial-Investmentfonds

Anders als bei einem Investmentfonds hat die Erweiterung des § 6 Absatz 5 Satz 1 Nummer 1 InvStG weitreichende Folgen für die Ertragsermittlung bei einem Spezial-Investmentfonds. Denn vor der Gesetzesänderung waren die Gewinne aus den Beteiligungen an den betroffenen Kapitalgesellschaften grds. der Kategorie 10 zuzuordnen und waren als steuerfrei thesaurierbare Kapitalerträge für 15 Jahre vortragsfähig. Aufgrund der Anwendbarkeit von § 8b KStG bzw. § 3 Nr. 40 EStG waren die Wertveränderungen auch fortlaufend im Aktiengewinn zu berücksichtigen. Durch die Erweiterung in § 6 Absatz 5 Satz 1 Nummer 1 InvStG gelten die Erträge nun zusätzlich als sonstige inländische Einkünfte i.S.d. § 6 Absatz 5 InvStG und könnten auch den Kategorien 6 oder 7 zuzurechnen sein. Da sonstige inländische Einkünfte grds. nur bei einer Besteuerung durch den Investmentfonds der Kategorie 6 zuzuordnen sind, würde es für die Zuordnung zu einer der Kategorien wohl grds. auf die Ausübung der Optionen des § 33 InvStG ankommen. Darüber hinaus ist unklar, ob die betroffenen Veräußerungsgewinne künftig noch als steuerfrei thesaurierbare Kapitalerträge oder doch als ausschüttungsgleiche Erträge behandelt werden müssen.

Da die Gesetzesänderung zunächst zwar nur wenige Einzelfälle betreffen sollte, diese sich jedoch in sehr vielen mehrstufigen Fondsstrukturen wiederfinden werden, und es unklar ist, wie die gesetzliche Änderung tatsächlich umzusetzen ist, bitten wir um ein begleitendes BMF-Schreiben zu dieser Gesetzesänderung. Durch eine solche einheitliche Vorgabe bzgl. der Ertragserfassung, kann weitreichender Korrekturbedarf vermieden werden.

Für die Ertragserfassung schlagen wir hierzu folgende Regelungen vor:

- „Versteuert der Spezial-Investmentfonds die Erträge nach § 6 Absatz 5 Satz 1 Nummer 1 InvStG, so sind diese in Ertragskategorie 6 zu erfassen.“



- „Wenn der (Ziel-)Spezial-Investmentfonds die sonstigen inländischen Einkünfte ohne Steuerabzug nicht selbst versteuert und es sich bei den Anlegern um beschränkt steuerpflichtige Anleger, Dach-Spezial-Investmentfonds oder Investmentfonds handelt, so sind die Erträge auf Ebene dieses (Ziel-)Spezial-Investmentfonds in Ertragskategorie 7 zu erfassen.“
- „Verzichtet der Spezial-Investmentfonds auf die Versteuerung der Erträge nach § 6 Absatz 5 Satz 1 Nummer 1 InvStG gemäß § 33 Absatz 1 InvStG und hat er keine beschränkt steuerpflichtigen Anleger, Dach-Spezial-Investmentfonds oder Investmentfonds als Anleger, so sind die Gewinne aus der Veräußerung der Beteiligungen in der Ertragskategorie 1 zu erfassen. Die Option nach § 33 Absatz 1 InvStG kann auch wirksam ausgeübt werden, wenn auf die Gewinne aus der Veräußerung nach § 50 Absatz 2 InvStG i.V.m. § 43 Absatz 2 Satz 3 bis 8 EStG keine Kapitalertragsteuer abzuführen ist.“
- „Erhält ein Dach-Spezial-Investmentfonds Erträge nach § 6 Absatz 5 Satz 1 Nummer 1 InvStG von einem Ziel-Spezial-Investmentfonds, der die Immobilienerträge nicht selbst versteuert, als Erträge nach Kategorie 7 zugerechnet, so erfasst er diese in Ertragskategorie 6, wenn er sie selbst versteuert, oder als Immobilien-Zurechnungsbeträge, wenn er auf die Besteuerung verzichtet hat.“

Für Zwecke des Aktiengewinns bitten wir, folgendes zu regeln:

- „Beteiligungen nach § 6 Absatz 5 Satz 1 Nummer 1 InvStG sind mit ihrer Wertentwicklung nach dem 27. März 2024 nicht im Aktiengewinn zu berücksichtigen.“
- „Sobald eine Beteiligung in den Anwendungsbereich des § 6 Absatz 5 Satz 1 Nummer 1 InvStG i.V.m. § 49 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe e) Doppelbuchstabe cc) EStG gelangt, ist die unrealisierte Wertentwicklung nach dem 27. März 2024 aus der Berechnung des Aktiengewinns zu entnehmen.“
- Sobald die Beteiligung aus dem Anwendungsbereich des § 6 Absatz 5 Satz 1 Nummer 1 i.V.m. § 49 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe e) Doppelbuchstabe cc) EStG ausscheidet, ist die unrealisierte Wertentwicklung wieder in den Aktiengewinn aufzunehmen.

Weitere Forderungen für das BMF-Schreiben zum InvStG

Zu § 38 InvStG

Zu § 38 InvStG: Erträgen aus Russland

Wir regen an, folgende Randziffern zu § 38 InvStG aufzunehmen:

- „Auf die periodengerechte Abgrenzung von Einnahmen nach § 38 Absatz 2 und 3 InvStG kann verzichtet werden, wenn unklar ist ob und wann der Investmentfonds über diese Einnahmen tatsächlich verfügen kann und diese Einnahmen daher in Absprache mit dem Abschlussprüfer im investimentrechtlichen Jahresabschluss und im Rücknahmepreis nicht erfasst werden.“

Begründung:

Die Sanktionen gegen Russland aufgrund des Ukrainekriegs stellen eine Besonderheit für die Ausnahmen der eigentlich auf dem Zu- und Abflussprinzip basierende Gewinnermittlung bei Spezial-Investmentfonds dar. Denn durch die Sanktionen müssen nun teilweise Erträge steuerrechtlich erfasst werden, obwohl diese seit mehr als 2 Jahren noch nicht tatsächlich zugeflossen sind bzw. unklar ist, ab wann der Investmentfonds tatsächlich darüber verfügen kann. Es ist darüber hinaus fraglich, ob der Fonds überhaupt irgendwann über die Erträge verfügen kann.

Investimentrechtlich wird daher auf die Erfassung regelmäßig verzichtet bzw. die entsprechenden Zins- und Dividendenforderungen auf einen de minimis Wert abgeschrieben. Hierdurch kommt es zu Abweichungen zwischen dem investimentrechtlichen und investimentsteuerrechtlichen Jahresabschluss. Darüber hinaus sind die Erträge dann auch nicht im Rücknahmepreis enthalten. Bei Anlegern, die ihre Fondsanteile zurückgeben kommt es durch den Abzug von bereits versteuerten ausschüttungsgleichen Erträgen (in denen die abgegrenzten Einnahmen enthalten sind) vom Veräußerungsgewinn (in welchem die Einnahmen nicht enthalten sind) zu einem nicht gewollten Ergebnis. Wir bitten daher, um den systembedingten Gleichlauf von investimentrechtlicher und investimentsteuerrechtlicher Gewinnermittlung aufrecht erhalten zu können, auf die Abgrenzung der Erträge auch steuerlich verzichten zu dürfen, soweit unklar ist, wann und ob der Fonds über die Einnahmen verfügen darf und dies von einem Abschlussprüfer und der zuständigen Verwahrstelle bestätigt wird.