

Hamburg 06. November 2017

**Investment-Steuerreform 2018:
Spezialfonds können weiterhin steuerlich transparent ausgestaltet werden**

- Spezialfonds mit Versicherern als Anleger sollten Transparenz-Option wählen
- Anlagebedingungen für alle Spezial-AIF müssen angepasst werden
- Abschaffung des steuerlichen Ertragsausgleichsverfahrens erhöht den Aufwand für die KVGs enorm

Ab kommenden Jahr müssen sich Anbieter von Immobilien-Spezialfonds und Anleger auf einige Änderungen einstellen: Bislang werden alle deutschen Einkünfte von Immobilienfonds transparent besteuert. Das heißt, der Fonds selbst zahlt keine Steuern, sondern die Besteuerung erfolgt auf Ebene des Anlegers. Mit der Investmentsteuerreform 2018 hat der Gesetzgeber die steuerliche Transparenz als Grundsatz der Fondsbesteuerung weitgehend abgeschafft. Einzige Ausnahme: Bei aufsichtsrechtlichen Spezialfonds besteht die Möglichkeit, die Fonds steuertransparent (sog. „Spezial-Investmentfonds“) auszugestalten. Als steuerlicher Spezial-Investmentfonds kann eine Besteuerung nahezu identisch zum jetzigen Recht erfolgen. Wählt man hingegen den steuerlichen Status eines Investmentfonds, so erfolgt regelmäßig eine Besteuerung der inländischen Einkünfte insbesondere in Form von Beteiligungs- und Immobilienerträgen bereits auf Fondsebene.

Vor allem für die Investorengruppe der Versicherer ist wichtig, dass sie nur in steuertransparente Fonds investieren. Ansonsten droht eine Besteuerung auf Fondsebene, die auf Anlegerebene nicht anrechenbar oder erstattbar ist. Da eine Rückkehr in den Status des Spezial-Investmentfonds ausgeschlossen ist, sind gegebenenfalls heute noch mögliche Vorteile in Zusammenhang mit Gewerbesteuer bei Anlagen in Investmentfonds äußerst risikobehaftet.

Die Gruppe der Pensionskassen und Versorgungswerke wird dagegen in beiden Regimen wie bisher begünstigt, da insoweit keine Besteuerung auf Fondsebene erfolgt und die erzielten Erträge auf Anlegerebene ohnehin grundsätzlich steuerfrei sind. Dies gilt auch für Kirchen und gemeinnützige Stiftungen.

Michael Schneider, Geschäftsführer der IntReal kommentiert: „Wir begrüßen es sehr, dass der Gesetzgeber bei Spezial-AIF die Möglichkeit einer steuertransparenten Gestaltung erhalten hat. Grundsätzlich ist bei Einkünften aus deutschen Immobilien eines deutschen Fonds das Spezial-Investmentfonds-Regime (steuerliche Transparenz) immer die erste Wahl. Allerdings bringt dies hinsichtlich einer Reihe von Anlagegrenzen einen höheren Aufwand mit sich.“

Umfassendes Risikocontrolling notwendig

Eine besondere Herausforderung für den Fondsinitiator – oder die verwaltende Service-Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) – ist die Einhaltung der Grenze für die so genannte

Kontakt:

rueckerconsult: Daniel Sohler, T +49 30 28 44 987 49, M sohler@rueckerconsult.de
IntReal: Viola Gronsfeld, T +49 40 3282 3415, M vgronsfeld@intreal.de

„aktive unternehmerische Bewirtschaftung“. Carina Berberich, Leiterin Beteiligungsmanagement & Steuern bei IntReal, führt aus: „Immobilienfonds erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und sind damit grundsätzlich reine Vermögensverwalter. Allerdings kann immer ein kleiner Teil der Einnahmen auf die aktive unternehmerische Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände entfallen.“ Sobald diese Einnahmen fünf Prozent der Gesamteinnahmen eines Fonds überschreiten, fällt der Fonds aus dem transparenten Regime heraus und unterliegt als Investmentfonds mit diesen Einkünften der Gewerbesteuer. „Daher ist an dieser Stelle ein umfassenderes Risikocontrolling notwendig als bisher: Die Schwierigkeit für den Fondsverwalter besteht darin, die Einhaltung der Fünf-Prozent-Obergrenze über den gesamten Fondslebenszyklus zu überwachen. Sowohl die Mieterträge als wesentlicher Bestandteil der Gesamteinnahmen, als auch die Erträge aus aktiver unternehmerischer Bewirtschaftung können im Zeitablauf schwanken“, so Berberich weiter.

Eine weitere Folge der Gesetzesnovelle, die für Fondsinitiatoren und Service-KVGen hohen Aufwand mit sich bringt, ist die Anpassung der Anlagebedingungen. Diese müssen bei allen Spezial-AIF geändert werden, egal unter welches Steuerregime sie fallen möchten.

Abschaffung des steuerlichen Ertragsausgleichs potenziert Aufwand für die KVGen

Besonders folgenreich ist die Abschaffung des so genannten steuerlichen Ertragsausgleichsverfahrens. Steuerexpertin Berberich: „Dies trifft die Fondsbranche sehr hart und bedeutet für die Kapitalverwaltungsgesellschaften ganz erheblichen Mehraufwand.“

Was hat es mit diesem Verfahren auf sich? Der Ertragsausgleich ist ein Instrument, mit dem investmentrechtlich der Anteilspreis sowie die Erträge pro Anteil trotz der kontinuierlichen Anlegerfluktuation in offenen Fonds konstant gehalten werden.

Steuerlich entfällt das Ertragsausgleichsverfahren im neuen Recht. In Folge dessen muss bei Spezialfonds künftig für jeden einzelnen Anleger der Ertragsanteil seiner Ausschüttung individuell berechnet werden – das heißt unter Berücksichtigung seines genauen Ein- und Austrittszeitpunktes. Hinzu kommt, dass auch eine Reihe von weiteren steuerlichen Kennzahlen anlegerindividuell berechnet werden muss.

„Diese anlegerspezifische Abgrenzung ist extrem aufwendig und für die jeweiligen Buchungssysteme eine große Herausforderung“, so Schneider.

Über IntReal

Als Service-KVG fokussiert sich IntReal ausschließlich auf die Auflage und Administration von regulierten Immobilienfonds für Dritte nach dem KAGB. Über die Plattform können alle Möglichkeiten einer Immobilien-KVG genutzt werden, ohne selbst eine gründen zu müssen. So können Immobilienfonds aufgelegt oder auch das Back Office von KVGen an IntReal ausgelagert werden. Mit 161 Mitarbeitern bietet die IntReal-Gruppe langjähriges Immobilien-Know-how sowie detailliertes und hoch professionelles Fondsadministrations-Wissen.

Kontakt:

rueckerconsult: Daniel Sohler, T +49 30 28 44 987 49, M sohler@rueckerconsult.de
IntReal: Viola Gronsfeld, T +49 40 3282 3415, M vgronsfeld@intreal.de

IntReal administriert 99 Fonds über eine Vielzahl von externen Fondspartnern mit einem Gesamt-Investitionsvolumen von rund 15,9 Mrd. Euro (alle Zahlenangaben: Stand 30.06.2017).

IntReal ist ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH, Hamburg, und Teil der HIH Real Estate Gruppe.

Kontakt:

rueckerconsult: Daniel Sohler, T +49 30 28 44 987 49, M sohler@rueckerconsult.de
IntReal: Viola Gronsfeld, T +49 40 3282 3415, M vgronsfeld@intreal.de