

Hamburg, 2.12.2022

Fondskommentar: Bundestag erleichtert Immobilienfonds Investitionen in erneuerbare Energien

- ◆ „Schmutzgrenze“ für aktive unternehmerische Bewirtschaftung wird von 5,0 auf 10,0 Prozent angehoben
- ◆ Mehr Spielraum für Erzeugung oder Lieferung von Strom bei Spezial-Investmentfonds – aber immer noch Begrenzung
- ◆ Heute vom Bundestag zu beschließendes Jahressteuergesetz 2022 bringt moderate Verbesserung
- ◆ Dennoch kein großer Wurf: Immobilienfonds droht weiterhin der Verlust der steuerlichen Transparenz bei Überschreiten der Grenze

Heute wird der Bundestag das Jahressteuergesetz in 2./3. Lesung höchstwahrscheinlich verabschieden. Die Bundesregierung wird damit für Immobilienfonds die Möglichkeit der Investitionen in Erneuerbare Energien verbessern. Künftig dürfen nicht mehr nur 5 Prozent der Einnahmen eines Fonds aus solchen Anlagen stammen, sondern 10 Prozent – ohne dass der Fonds den wichtigen steuertransparenten Status verliert. Überschreitet der Fonds die bisherige Grenze von 5 Prozent, fällt für solche Einnahmen Gewerbesteuer an. Für viele tausend Objekte, die sich in deutschen Immobilienfonds befinden, sind u. a. Aufdach-Photovoltaikanlagen damit in größerem Umfang möglich. Es gab vonseiten der Fondsbranche verschiedene Initiativen, Neuregelungen mit mehr Spielraum in das Gesetz aufzunehmen. Der Bundesrat muss dem Gesetz dann noch zustimmen.

Michael Schneider, Geschäftsführer der INTREAL, kommentiert: „Die Politik hat sich mit der Anhebung der Bagatellgrenze ein Stück weit bewegt. Das müssen wir anerkennen. Künftig können Immobilienfonds mehr und einfacher in Photovoltaikanlagen auf den Dächern investieren. Vor allem bei großflächigen Handels- und Logistikimmobilien gibt es Potentiale. Doch der große Wurf ist die Reform nicht. Wir hätten uns noch mehr Flexibilität gewünscht. Ein Problem ist beispielsweise der teilweise oder komplette Leerstand einer Immobilie. Tritt dieser Fall ein und gibt es eine Aufdachanlage, würde die Grenze ggf. sofort gerissen – mit immensen wirtschaftlichen Konsequenzen auf Fonds- und Anlegerebene.“

Carina Berberich, Leiterin Steuern bei der INTREAL, ergänzt: „Die Politik handelt widersprüchlich: Einerseits ist sie der Meinung, dass es in Sachen Klimawandel fünf nach zwölf ist und unternimmt riesige Anstrengungen, die CO₂-Emissionen zu verhindern. Im Falle des Jahressteuergesetzes bewegt sie sich zwar, aber unserer Meinung nach könnte es ruhig etwas mehr sein. Steuerrechtliches Klein-klein und Klientelpolitik verhindern hier den schnellen Ausbau der Erneuerbaren Energien und konterkarieren die großen Ziele.“

Carina Berberich weiter: „Den Immobilienfonds geht es nicht darum, steuerfreie Einkünfte aus Solarstrom zu generieren. Sie wollen Gewerbesteuer auf die verkaufte Energie bezahlen. Das Problem ist die Schlechterstellung, die eintritt, wenn die Fonds den Status als steuerlich transparenter Spezial-Investmentfonds verlieren, was bei Überschreiten der Grenze erfolgt. Betroffen ist hier im Übrigen die Masse

der Bürger. Den größten Anteil an den Fondsvermögen halten Altersvorsorgeeinrichtungen wie Versorgungswerke und Pensionskassen.“

Das beschriebene Problem ist bekannt: Das Gros der Immobilienfonds gilt bislang steuerrechtlich als Spezial-Investmentfonds und ist damit steuertransparent – das heißt, Steuern fallen nur beim Anleger an, nicht aber auf Ebene des Fonds. Diesen Sonderstatus verlieren die Fonds, sobald mehr als fünf Prozent (neu dann 10 Prozent) ihrer Einnahmen nicht aus Vermietung und Verpachtung, sondern aus so genannter „aktiver unternehmerischer Bewirtschaftung“ stammen. Dazu zählt auch die Produktion und der Verkauf von Solarstrom.

Der Statusverlust für einen Fonds ist dramatisch. Er würde dann nicht nur Gewerbesteuer auf die Einnahmen zahlen müssen, sondern auch Körperschaftsteuer und er müsste zudem alle stillen Reserven – das sind die Wertsteigerungen der letzten Jahre – ohne gleichzeitigen Zufluss von Liquidität versteuern.

Hinweis Bildrechte

Die Nutzung des übersandten Bildmaterials ist nur im Rahmen der Berichterstattung über das Unternehmen INTREAL gestattet. Bitte geben Sie folgende Quelle an: INTREAL. Eine Bearbeitung darf nur im Rahmen einer normalen Bildbearbeitung erfolgen.

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 sowohl offene wie geschlossene Immobilienfonds aufgelegt oder auch das Back-Office von KVGs an INTREAL ausgelagert werden. Mit 482 Mitarbeitern bietet die INTREAL-Gruppe langjähriges Immobilien-Know-how sowie detailliertes und hoch professionelles Fondsadministrations-Wissen.

INTREAL administriert 292 Fonds über eine Vielzahl von externen Fondspartnern mit einem Gesamt-Investitionsvolumen von rund 59,2 Mrd. Euro (alle Zahlenangaben: Stand Quartalsende Q3/2022).