

STELLUNGNAHME

Stand: 27. Oktober 2023



Regierungsentwurf eines Gesetzes zur Stärkung von
Wachstumschancen, Investitionen und Innovation sowie
Steuervereinfachung und Steuerfairness

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Inhaltsverzeichnis

A. Zusammenfassung	3
B. Einzelanmerkungen	6
I. Zu Art. 1 Nr. 1: Klimaschutz-Investitionsprämie	6
II. Zu Art. 4 Nr. 3: Befristete Einführung einer degressiven AfA für Wohngebäude	6
III. Zu Art. 5 Nr. 5: Vorbemerkung zur Zinsschranke	7
IV. Zu Art. 5 Nr. 5: Anti-Fragmentierungsregelung	9
V. Zu Art. 5 Nr. 5: EK-Quoten-Vergleich	10
VI. Zu Art. 5 Nr. 6: Zinshöhenschranke	12
VII. Grundsätzlicher Anwendungsbereich der Zinsschranke	13
VIII. Zu Art. 23 Nr. 5 c): Schädliche Gesellschafterfremdfinanzierung im Rahmen der Zinsschranke (§ 8a Abs. 3 KStG)	14
IX. Zu Artikel 24: Unschädlichkeitsgrenzen bei der Erzeugung und Abgabe regenerativer Energie	15
X. Zu Art. 31 Nr. 1: § 2 Abs. 9a InvStG-E	19
XI. Zu Art. 31 Nr. 6: Anwendung des § 2 Absatz 9a InvStG-E.....	19
C. Weitere Anmerkungen	22
I. Weitere Forderung zur Zinsschranke: Einlösung und Veräußerung von Fremdkapitalinstrumenten.....	22
II. Anschaffungsnahe und nachträgliche Herstellungskosten.....	22
III. Krisenbedingte Übertragungen von Sondervermögen.....	24
IV. Grunderwerbsteuer: Wegfall der Gesamthand	24
V. Mitteilungspflicht für innerstaatliche Steuergestaltungen	25
VI. Vereinfachung des Verwaltungsverfahrens: Erweiterung der Freistellung von Kapitalertragsteuer.....	25
VII. Entfristung der Umsatzsteuersenkung für die Gastronomie	27

A. Zusammenfassung

Der Regierungsentwurf eines Wachstumschancengesetzes enthält verschiedene Maßnahmen, welche die Immobilienbranche finanziell und administrativ teilweise erheblich zu belasten drohen. Insbesondere die vorgesehene Anpassung der Zinsschranke steht diametral zu den Anstrengungen, die bis zum Jahr 2025 fehlenden 700.000 Wohnungen zu errichten. Ferner lässt der Entwurf Potential zur Stärkung der Branche unter den aktuell schwierigen Rahmenbedingungen leider ungenutzt.

Daher fordert der ZIA folgende Punkte:

- Auch Investitionen in unbewegliche Wirtschaftsgüter sollten von der Investitionsprämie gefördert werden.
- Zur Förderung von innerstädtischen Neubauten sollte eine Optimierung der degressiven AfA erfolgen, welche den nicht abzugsfähigen Grund und Boden berücksichtigt und die degressive AfA sollte nicht nur auf Wohngebäude beschränkt werden.
- Es sollten keine oder allenfalls minimale, durch ATAD veranlasste Anpassungen bei der Zinsschranke erfolgen.
- Die Anti-Fragmentierungsregelung im Rahmen der Zinsschranke darf nicht eingeführt werden.
- Zur weiteren Anwendung des Eigenkapital-Vergleichs sollten gesetzliche Klarstellungen getroffen werden.
- Von der Einführung einer Zinshöhenschranke sollte abgesehen werden. Für den Fall der Einführung einer Zinshöhenschranke sind gewichtige Klarstellungen erforderlich, um eine ausufernde Anwendung zu vermeiden.
- Die ATAD-Richtlinie sollte insofern nicht überschießend umgesetzt werden, als Betriebe nicht allein wegen einer nahestehenden Person in den Anwendungsbereich der Zinsschranke fallen.
- Von einer Änderung der Regelungen zur schädlichen Gesellschafterfremdfinanzierung nach § 8a Absatz 3 Satz 1 KStG sollte abgesehen werden und es sollten nur zwingend von der ATAD-Richtlinie vorgegebene Verschärfungen des nationalen Rechts vorgenommen werden.
- Die Erzeugung und Abgabe regenerativer Energie im Zusammenhang mit der Vermietung einer Immobilie sollte grundsätzlich als Tätigkeit im Rahmen der Vermögensverwaltung bzw. unschädliche Tätigkeit qualifiziert werden und nicht zur Gewerbesteuerpflicht führen, solange sie vorrangig der Bewirtschaftung der

Immobilie bzw. dem Quartier dient. Hilfsweise sollten die bestehenden Unschädlichkeitsgrenzen einheitlich auf mindestens 30 Prozent angehoben werden.

- Das Risiko des Statusverlustes für Spezial-Investmentfonds durch die Erzeugung und Abgabe regenerativer Energie ist gänzlich auszuräumen.
- Die Zulässigkeit der Erzeugung und Abgabe regenerativer Energie muss ausdrücklich im REITG verankert werden.
- Die Immobilienfondsteilfreistellung sollte auch dann gewährt werden, wenn die Ausschüttungen der Immobilien-Gesellschaft, der Auslands-Immobilien-Gesellschaft oder einer vergleichbaren Investitionsstruktur einer Besteuerung unterliegen und der Investmentfonds nicht davon befreit ist.
- § 2 Abs. 9a InvStG sollte erst ab dem 1. Januar 2027 anzuwenden sein.

Außerdem regen wir folgende gesetzliche Änderungen an:

- Wir regen an, klarzustellen, dass Gewinne aus der Einlösung und Veräußerung von Fremdkapitalinstrumenten als Zinseinnahmen bzw. Verluste als Zinsaufwendungen oder negative Zinseinnahmen anerkannt werden.
- Energetische Sanierungen sollten aus dem Anwendungsbereich der anschaffungsnahen und nachträglichen Herstellungskosten ausgenommen werden und es sollte ein Aktivierungswahlrecht in der Handelsbilanz eingeführt werden.
- Unter bestimmten engen Voraussetzungen sollte für insolvenzbedingte Übertragungen von Immobilien-Sondervermögen, bei denen die Grundstücke zivilrechtlich im Eigentum der KVG stehen, die Ausnahmen von der Grunderwerbsteuerpflicht nach § 100a KAGB erweitert werden.
- Es sollte eine gesetzliche Klarstellung zur Fortgeltung der Gesamthand für Grunderwerbsteuerzwecke erfolgen.
- Im Bewusstsein der Einigung im Koalitionsvertrag regen wir an, die administrativen Belastungen im Zusammenhang mit den bestehenden und zukünftigen Meldepflichten für die Steuerpflichtigen so gering wie möglich zu halten.
- Wir bitten, zu prüfen, ob § 43b EStG auch für Mutterunternehmen, die ihren Sitz in Deutschland haben und die sich in den abgelaufenen

Veranlagungszeiträumen als zuverlässig im steuerschuldrechtlichen Sinn erwiesen haben, eröffnet werden kann.

- Der bestehende ermäßigte Umsatzsteuersatz für Restaurant- und Verpflegungsdienstleistungen sollte durch eine Neufassung von § 12 Abs. 2 Nr. 15 UStG dauerhaft entfristet werden.

B. Einzelanmerkungen

I. Zu Art. 1 Nr. 1: Klimaschutz-Investitionsprämie

Durch Art. 1 wird in Ergänzung zu den bestehenden Projektförderungen für Umwelt- und Klimaschutzmaßnahmen eine steuerliche Investitionsförderung mit Rechtsanspruch für alle beschränkt und unbeschränkt steuerpflichtigen Unternehmen unabhängig von ihrer Größe, ihrer Rechtsform und unabhängig von ihrer wirtschaftlichen Betätigung eingeführt, wenn und soweit die im Gesetz aufgeführten Voraussetzungen erfüllt sind. Voraussetzung ist unter anderem, dass es sich bei der Investition um die (nachträgliche) Anschaffung oder Herstellung eines neuen abnutzbaren beweglichen Wirtschaftsgutes des Anlagevermögens handelt. Damit sind unbewegliche Wirtschaftsgüter nicht förderfähig. Hierdurch werden alle wesentlichen Investitionen im Immobiliensektor ausgeschlossen. Somit ist beispielsweise die Investition in die Erneuerung von Dämmungen, energieeffizientere Fenster oder ähnliche Investitionen, um einen dauerhaften und laufenden Beitrag zur Energieeinsparung zu liefern, nicht begünstigt. Ebenso wird durch die Investitionsprämie eine Umstellung von fossilen Energien auf erneuerbare Energien nicht begünstigt (Wärmepumpen, bestimmte Photovoltaiksysteme). Um dem erklärten Ziel der Bundesregierung, der Verhinderung der Folgen der Klimakrise, näherzukommen, sollten auch Investitionen in unbewegliche Wirtschaftsgüter gefördert werden.

Petition:

- Auch Investitionen in unbewegliche Wirtschaftsgüter sollten von der Investitionsprämie gefördert werden.

II. Zu Art. 4 Nr. 3: Befristete Einführung einer degressiven AfA für Wohngebäude

Aufgrund des akuten Wohnraummangels sowie der anhaltenden wirtschaftlichen Belastungen durch hohe Baukosten soll die degressive AfA zur Förderung des Wohnungsbaus und zur Unterstützung der Bauwirtschaft befristet wieder eingeführt werden. Der ZIA unterstützt diese schon lange geforderte Maßnahme.

Allerdings sind die auf den Grund und Boden entfallenden Anteile an den Gesamtanschaffungskosten insbesondere in den städtischen und innerstädtischen Lagen aufgrund der Entwicklung der Bodenrichtwerte sehr stark angestiegen.

Da nur der Gebäudeanteil abgeschrieben werden kann, ist die liquiditätsunterstützende degressive Abschreibung in den Fällen in der Wirkung gemindert, in denen hohe Grundstücksanteile in den Anschaffungskosten enthalten sind.

Als Folge werden Investitionen in Regionen mit niedrigen Grundstückswerten, also insbesondere im ländlichen Bereich, durch die vorgesehene Regelung wesentlich stärker gefördert als eine Bebauung in Ballungsräumen, wo der Mangel an Wohnraum noch viel deutlicher zur Wirkung kommt und die Kosten der Finanzierung für den (anteiligen) Grundstückserwerb wesentlich deutlicher ins Gewicht fallen. Insbesondere vor dem Hintergrund des politisch wohl kaum gewollten Förderungsgefälles zwischen ländlichem Raum einerseits und dem deutlich benachteiligten Ballungsraum andererseits und der damit indirekt verbundenen stärkeren Förderung einer „Zersiedelung“ sollte eine Verbesserung der Förderung von innerstädtischen Neubauten erfolgen.

In den 90er Jahren gab es eine Förderung des selbstgenutzten Wohnungseigentums über den damaligen § 10e EStG. Mit dieser Regelung wurde bei der Bemessung der „Abschreibung“ auch eine Berücksichtigung von 50% der auf den Grund und Boden entfallenden Anschaffungskosten zugelassen. Das Fördergefälle könnte damit zumindest teilweise entschärft werden.

Anstatt den Grundstücksanteil (teilweise) in die Abschreibung mit einzubeziehen, könnte auch über eine Differenzierung hinsichtlich der AfA-Sätze nachgedacht werden, z. B. bis zu einem Grundstücksanteil von 30% eine AfA iHv 6%, 30%-40% mit einer von AfA iHv 7%, Grundstücksanteile über 50% mit 8% AfA (jew. degressiv). Damit würde das AfA-Volumen nicht generell erweitert, es käme lediglich zu einem zeitlichen Vorziehen von AfA. Die Finanzbehörden müssen die Ermittlung des Grundstücksanteils ohnehin überprüfen, d.h. die für eine Differenzierung erforderlichen Informationen liegen den Finanzämtern ohnehin vor.

Zudem sollte die degressive AfA in Anbetracht der aktuell schwierigen konjunkturellen Situation zur Förderung sämtlicher Wirtschaftsimmobilien nicht nur für Wohngebäude zugelassen werden. Durch die Erweiterung der degressiven AfA auf alle Arten von Wirtschaftsimmobilien könnte den steigenden Baukosten sowie der aktuellen Leitzinsentwicklung wirtschaftlich entgegengewirkt und Unternehmen entlastet werden.

Petita:

- Zur Förderung von innerstädtischen Neubauten sollte eine Optimierung der degressiven AfA erfolgen, welche den nicht abzugsfähigen Grund und Boden berücksichtigt.
- Die degressive AfA sollte nicht nur auf Wohngebäude beschränkt werden, sondern für alle Gebäudeklassen gelten.

III. Zu Art. 5 Nr. 5: Vorbemerkung zur Zinsschranke

Die Anti-Fragmentierungsregelung verbunden mit der Einschränkung des EK-Quotenvergleichs wird zwangsläufig dazu führen, dass viele Konzerne bzw.

Immobilienunternehmen übliche Bankdarlehenszinsen – auch wenn es sich um reine Inlandsfälle handelt – steuerlich nicht in Abzug bringen können. In Zeiten sinkender EBITDA (Einbruch des Immobilienmarktes) und beim derzeitigen Zinsniveau werden sodann Unternehmen Steuern zahlen müssen, selbst wenn sie sich einer wirtschaftlichen Verlustsituation befinden. Der EBITDA-Vortrag wird nur in Einzelfällen eine Linderung verschaffen.

Der Gesetzgeber darf nicht verkennen, dass die Zinsschranke im Hinblick auf konjunkturell bedingte Schwankungen der Höhe des EBITDA prozyklisch wirkt, d.h. in konjunkturellen Schwächephasen mit einem entsprechenden Fremdkapitalbedarf steht die Zinsschranke einem steuerwirksamen Abzug von Zinsaufwendungen entgegen und trägt insoweit dazu bei, wirtschaftliche Probleme noch zu verschärfen. Der Zinsschranke kommt daher strukturbedingt eine krisenverschärfende Wirkung zu.¹

Diese Wirkung wird nun mit dem Gesetzesvorschlag katalysiert, wenn die Ausnahme von der Zinsschranke (EK-Quotenvergleich) eingeschränkt und die 3 Mio. EUR-Grenze auf gleichartige Tochtergesellschaften aufgeteilt werden muss.

Zur Verdeutlichung der Lage: Die Zahlen des Statistischen Bundesamtes belegen deutlich, dass in Deutschland zu wenig Wohnraum geschaffen wird, um die Neubaulücke von bis zu 700.000 Wohnungen im Jahr 2025 zu schließen. Die Zahl der Baufertigstellungen lag im vergangenen Jahr bei 295.300 Wohnungen und verharrte damit etwa auf dem Niveau von 2021. Das Ziel der Regierung, 400.000 neue Wohnungen pro Jahr fertigzustellen, wurde allein im Jahr 2022 um 104.700 Wohnungen verfehlt. In 2023 sind die Baugenehmigungszahlen stark eingebrochen (bis Juli bereits -30% gegenüber 2022). Es ist somit zu befürchten, dass angesichts der dramatischen Lage beim Neubau die Baufertigstellungen im Jahr 2023 auf weit unter 250.000 Wohnungen einbrechen werden. Bereits ohne die Zinsschrankenverschärfungen können durch die Projektentwickler-Insolvenzen der vergangenen Monate in Deutschland mehrere Hundert Bauvorhaben mit einem Zielvolumen von mehr als 10 Mrd. Euro nicht realisiert werden. Im Bereich Wohnen sind über 130 Projekte bekannt. Davon haben 89 Projekte insgesamt eine Nutzfläche von über 1,37 Mio. m², die nicht realisiert werden kann. Das sind umgerechnet fast 20.000 Wohnungen mit 70 m², also Platz für 30.000 bis 50.000 Personen, die von Insolvenzen betroffen sind. Vor dem Hintergrund der gestiegenen Zinsbelastungen werden die geplanten Änderungen bei der Zinsschranke diesen Trend befeuern und dazu führen, dass die Baufertigstellungen in den nächsten Jahren noch weiter einbrechen und die Insolvenzen von Projektentwicklern dramatisch zulegen werden: Während die Zinsbelastung Ende 2021 noch unter 1 Prozent betrug, belaufen sich die aktuellen Zinsen auf mitunter mehr als 4 Prozent – die Zinslast hat sich somit allein in den letzten zwei Jahren mehr als vervierfacht.

Mit Blick auf die klimapolitischen Ziele erlauben wir uns den Hinweis, dass von den angedachten Verschärfungen auch Strukturen / Unternehmen betroffen sein werden,

¹ Hick in H/H/R zu § 4h EStG Rn. 5.

die in die Erzeugung regenerativer Energien investieren. Auch in diesem Bereich würde die angedachte Verschärfung der Zinsschranke negative Folgen haben, was ebenso nicht gewollt sein kann.

Auch der Blick auf den Sinn und Zweck der Zinsschrankenregelung verbietet die aktuell geplanten Änderungen. Denn § 4h EStG ist eine Vorschrift, die ursprünglich als Missbrauchsvorschrift die unerwünschte Verlagerung von Gewinnen ins Ausland bekämpfen sollte, daher nur für Konzernstrukturen zur Anwendung kam und nun in den Anwendungsbereich für alle inländischen gewerblichen Gesellschaften kommen soll. Damit wird eine Vorschrift, die eklatant gegen das objektive Nettoprinzip und somit gegen das Leistungsfähigkeitsprinzip verstößt, nun auch noch auf alle betrieblichen Gesellschaften ausgedehnt. Ausgaben zur Erzielung von Einnahmen können nur ausnahmsweise vom Betriebsausgabenabzug ausgeschlossen werden, wenn „wichtige Gründe“ vorliegen, insbesondere wenn der Betriebsausgabenabzug systemwidrige Auswirkungen zur Folge hätte. Diese liegen sicherlich nicht vor, wenn ein Immobilienunternehmen ein Bankdarlehen zur Finanzierung von Anschaffungs-/Herstellungskosten bzw. Erhaltungsaufwendungen aufnimmt. Die aus reinen Fiskalzwecken getriebene Verschärfung der gesetzlichen Norm unter Erweiterung ihres Anwendungsbereichs ist in Zeiten eines schwachen wirtschaftlichen Umfelds mit sinkenden Mieterlösen, steigenden Betriebsausgaben und insbesondere steigenden Zinsen nicht nachvollziehbar und aufgrund der Kontraproduktivität strikt abzulehnen.

Im Übrigen sollten Änderungen an der Zinsschranke ohnehin erst dann wieder diskutiert werden, wenn das Bundesverfassungsgericht zur aktuellen Version der Regelung entschieden hat.² Wegen der ATAD-Richtlinie bedarf es zudem aktuell keiner Anpassung der Zinsschranke.³

Petition:

- Es sollten keine oder allenfalls minimale, durch ATAD veranlasste Anpassungen bei der Zinsschranke erfolgen.

IV. Zu Art. 5 Nr. 5: Anti-Fragmentierungsregelung

Die vorgeschlagene Anti-Fragmentierungsregelung (3 Mio. EUR, aufzuteilen auf Tochtergesellschaften) soll Gestaltungen entgegenwirken, bei denen ein Unternehmer für bestimmte gleichartige Tätigkeiten (z.B. Bauvorhaben) jeweils gesonderte Tochterkapitalgesellschaften gründet und diesen Gesellschafterdarlehen gewährt, deren jährlicher Zins unterhalb der Freigrenze von 3 Mio. Euro liegt. Diese Regelung stellt einen deutschen Sonderweg dar, der über die Vorgaben der ATAD hinausgeht. Infolge der Neuregelung werden gleichartige Betriebe, die unter einer einheitlichen Leitung stehen, zusammengefasst, sodass die Freigrenze nur einmal genutzt werden

² Anhängig unter dem Aktenzeichen 2 BvL 1/16.

³ <https://wts.com/de-de/publishing-article/20181207-wts-news-atad-studie~publishing-article?language=de>.

kann und auf diese Betriebe entsprechend dem Verhältnis der Nettozinsaufwendungen aufzuteilen ist.

Der Vorschlag und die Gesetzesbegründung verkennen, dass die Zinsschranke unterschiedslos auf alle Arten von Zinsaufwendungen anzuwenden ist, d.h. insbesondere auch Darlehenszinsen auf Bankdarlehen erfasst. Die Regelung wird dazu führen, dass innerhalb von Konzernstrukturen bzw. bereits auch bei konzernähnlichen Strukturen Tochtergesellschaften sich die 3 Mio. EUR – Freigrenze für die gesamten[!] Zinsaufwendungen teilen müssen. Die Regelung kann verheerend wirken und führt den 3 Mio. EUR Betrag ad absurdum. Bei einem Konzern mit 200 Tochtergesellschaften (keine Seltenheit), würden pro Gesellschaft im Durchschnitt maximal 20.000 EUR unbeschränkter Zinsabzug zur Verfügung stehen.

Der Vorschlag ignoriert die steuerliche Selbständigkeit von Tochtergesellschaften. Bezeichnenderweise wird auch nur die Freigrenze einer Gruppenbetrachtung unterzogen und nicht z.B. das EBITDA. Dieses „Rosinenpicken“ ist vom verfassungsrechtlich relevanten Sinn und Zweck der Regelung, den der BFH in der Missbrauchsvermeidung und -typisierung ausgemacht hat, nicht gedeckt, denn die Neuregelung indiziert, dass missbräuchlicher steuerlicher Zinsabzug proportional zur Größe eines Konzerns zunimmt. Diese Schlechterstellung findet keine Rechtfertigung in der Lebenswirklichkeit.

Inhaltlich bleibt unklar, was „gleichartige“ Betriebe sein sollen. Der Verweis in der Gesetzesbegründung auf § 4 Abs. 6 KStG ist nicht hilfreich. Da keine Legaldefinition existiert, ist der Begriff der „Gleichartigkeit“ im Wege der Auslegung zu ermitteln, was zu einer erheblichen Rechtsunsicherheit führt.

Die wirtschaftlichen Folgen der geplanten Regelung wären fatal. Die Anti-Fragmentierungsregelung würde die zunehmende Zahl von Projektentwickler-Insolvenzen weiter erhöhen und den ohnehin nur schleppend voranschreitenden Wohnungsneubau zum Erliegen bringen. (vgl. zu der aktuellen wirtschaftlichen Lage Punkt B.III.)

Petitur:

- Die Anti-Fragmentierungsregelung darf nicht eingeführt werden.

V. Zu Art. 5 Nr. 5: EK-Quoten-Vergleich

Anders als nach dem Referentenentwurf soll der Eigenkapital-Vergleich nach dem Regierungsentwurf im Grundsatz erhalten bleiben. Dies begrüßen wir ausdrücklich.

Allerdings soll der Eigenkapitalvergleich nach dem Regierungsentwurf nur solchen Betrieben offenstehen, die konsolidiert werden, und nicht länger solchen Betrieben, die lediglich konsolidiert „werden könnte(n)“ oder Teil eines Gleichordnungskonzerns sind.

Um keine Bruttobesteuerung auszulösen bzw. nicht das Gebot der Besteuerung nach der Leistungsfähigkeit zu verletzen, muss der Anwendungsbereich des Eigenkapital-Vergleichs im größtmöglichen Umfang erhalten bleiben.

- Die aktuelle weite Formulierung („konsolidiert wird oder werde könnte“ oder Teil eines Gleichordnungskonzerns) dient(e) dazu, den Kreis der von der Zinsschranke im ersten Schritt erfassten Betriebe möglichst weit zu fassen (persönlicher Anwendungsbereich). Denn andernfalls unterliegt ein Betrieb nach aktueller Rechtslage nicht der Zinsschranke (stand-alone-Ausnahme).
- Nach der geplanten Änderung würde dagegen jeder Betrieb mit einem mindestens 25%igen Gesellschafter oder sonst einer nahestehenden Person oder einer Auslands-Betriebsstätte bereits der Zinsschranke unterliegen. Eine weite Formulierung der Konzernzugehörigkeit ist daher entbehrlich.

Dies darf jedoch nicht zu dem Missverständnis führen, dass damit auch die Möglichkeiten, den Eigenkapital-Vergleich zu führen, eingeschränkt würden. Insbesondere muss sichergestellt werden, dass

- der Eigenkapital-Vergleich auch geführt werden kann, wenn keine (handels- oder bilanz-) rechtliche Pflicht zur Aufstellung eines Konzernabschlusses besteht (also auch „nur“ für steuerliche Zwecke),
- die Möglichkeit, den Eigenkapitalvergleich zu führen und dafür eine Konzernbilanz aufzustellen, unabhängig von der Ansässigkeit, Rechtsform (auch Personengesellschaften, natürliche Personen, sonstige Körperschaften/ Vermögensmassen etc.) oder anderen Aspekten wie z.B. dem aufsichtsrechtlichen Status (z.B. als alternativer Investmentfonds) der Konzernspitze besteht,
- die Möglichkeit, den Eigenkapitalvergleich zu führen und dafür eine Konzernbilanz aufzustellen, auch dann gilt, wenn die Konzernspitze selbst nicht als Betrieb gilt, und
- der Eigenkapital-Vergleich auch für solche Betriebe geführt werden kann, die – im Fall eines verpflichtenden Konzernabschlusses – nicht in den Konzernabschluss einzubeziehen sind oder für die von Wahlrechten wie z.B. § 293 HGB oder 296 Abs. 2 HGB dahingehend Gebrauch gemacht wurde, diese nicht einzubeziehen.

Positiv ausgedrückt: Es ist erforderlich, aber auch hinreichend als Grundlage für den Eigenkapital-Vergleich, einen Konzernabschluss mit Konzernspitze und einem oder

mehreren beherrschten Betrieben tatsächlich, d.h. („nur“) für steuerliche Zwecke, aufzustellen.

Weitergehend – um keine Wertungswidersprüche und Verstöße gegen das Folgerichtigkeitsgebot auszulösen – muss es auch zugelassen werden, für Betriebe, die nicht beherrscht werden oder beherrschen, aber einen mindestens 25%igen Gesellschafter (oder sonst eine nahestehende Person) haben oder über eine nicht-deutsche Betriebsstätte verfügen, den Eigenkapital-Vergleich zuzulassen (z.B. mit dem größten Gesellschafter als „fiktive“ Konzernspitze bzw. mit Stammhaus und Betriebsstätte als gedachte Konzernmitglieder).

Petitur:

- Die oben genannten Punkte sollten gesetzlich oder in der Gesetzesbegründung klargestellt werden.

VI. Zu Art. 5 Nr. 6: Zinshöhenstranke

Mit dem neuen § 4I EStG-E soll eine Abzugsbeschränkung für Zinsaufwendungen für Geschäftsbeziehungen zwischen nahestehenden Personen i. S. d. § 1 Abs. 2 AStG eingeführt werden. Nach der geplanten Regelung sollen Zinsaufwendungen nicht abziehbar sein, soweit der vereinbarte Zinssatz den gesetzlich definierten Höchstzinssatz übersteigt. Ergänzend zu der Abzugsbeschränkung ist eine spezielle Gegenbeweismöglichkeit sowie eine Substanzausnahme vorgesehen. Nach der Gesetzesbegründung sollen mit der Einführung des § 4I EStG-E Gestaltungen unter Zwischenschaltung substanzloser Gesellschaften vermieden werden.

In dem geplanten Gesetzeswortlaut ist eine Klarstellung dahingehend erforderlich, dass bei Anwendung des Höchstsatzes die Drittvergleichstauglichkeit gegeben ist. Ansonsten wird es selbst bei Vereinbarung von Zinssätzen nach Maßgabe des § 4I EStG-E weiterhin für alle Beteiligten sehr aufwändige Diskussionen in der steuerlichen Betriebsprüfung geben, ob der konkrete Zinssatz angemessen ist. Das belastet aktuell viele Steuerpflichtige und ist häufiger Gegenstand in Betriebsprüfungen.

Der Gesetzeswortlaut könnte zur Klarstellung wie folgt ergänzt werden:

„Der Fremdvergleichsgrundsatz wird eingehalten, wenn innerhalb einer Darlehensbeziehung der Höchstsatz vereinbart ist.“

Für die Definition zum Fremdvergleichsgrundsatz kann auf § 1 Abs. 1 AStG zurückgegriffen werden. Zumindest würde eine entsprechende Vermutung im Gesetz die praktische Rechtssicherheit erhöhen:

„Wird innerhalb einer Darlehensbeziehung der Höchstsatz vereinbart, wird vermutet, dass der Darlehensbetrag im Drittvergleich angemessen ist.“

Zudem ist unklar, auf welchen Zeitpunkt der Zinshöhenschranken-Test erfolgt. Eine laufende Überprüfung während der gesamten Vertragslaufzeit kann - auch für die Finanzverwaltung - nicht gewollt sein. Daher sollte es auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Darlehensvertrages ankommen. Ist gesetzgeberisch eine laufende Überprüfung angestrebt, sollte jedenfalls ein angemessen langes, mindestens jährliches Intervall zu bestimmen sein. Dies müsste in jeder Variante ergänzend geregelt werden.

Schon heute ist unklar, wie diverse Zinsabzugsbeschränkungen zusammenwirken (z.B. § 4k, 4l, 4h EStG, § 1 AStG, § 8 Abs. 3 S. 2 KStG - verdeckte Gewinnausschüttung). Das führt bei der Erstellung der Steuererklärungen zu erheblichen Problemen, die bei der Einführung des § 4l EStG-E zunehmen werden. Hier ist dringend eine gesetzgeberische Regelung geboten, beispielsweise dahingehend, dass für die Steuerpflichtigen eine Art „Meistbegünstigungsprinzip“ gilt, d.h. die Steuerpflichtigen berechnen die Auswirkungen der verschiedenen parallel anwendbaren Beschränkungen in allen Kombinationen und sind berechtigt, die wirtschaftlich am wenigsten belastende Kombination anzuwenden. Ein solcher Ansatz wäre auch verfassungsrechtlich geboten, da es um den steuerlichen Abzug von Betriebsausgaben geht (Leistungsfähigkeitsprinzip).

Zudem weisen wir darauf hin, dass noch eine konkrete Anwendungsregelung fehlt, so dass unklar ist, wie sich § 4l EStG-E auf bereits abgeschlossene Darlehensverträge auswirkt. Insofern könnte geregelt werden, dass § 4l EStG-E für alle ab 2024 neu abgeschlossenen oder ab diesem Zeitpunkt geänderten Darlehensverträge zu beachten ist.

Petita:

- Von der Einführung einer Zinshöhenschranke sollte abgesehen werden.
- Für den Fall der Einführung einer Zinshöhenschranke sind gewichtige Klarstellungen erforderlich, um eine ausufernde Anwendung zu vermeiden.

VII. Grundsätzlicher Anwendungsbereich der Zinsschranke

Nach der ATAD-Richtlinie fallen nur solche Betriebe in den Anwendungsbereich der Zinsschranke, die einen 25-prozentigen Gesellschafter haben. Nach dem Regierungsentwurf eines Wachstumschancengesetzes fallen hingegen aufgrund des Verweises auf § 1 Abs. 2 AStG auch solche Betriebe in den Anwendungsbereich der Zinsschranke, denen eine Person (sonst) nahesteht, z. B. wenn

- eine Person beherrschenden Einfluss auf den Betrieb hat – oder umgekehrt der Betrieb auf eine Person beherrschenden Einfluss ausüben kann (was sinnvollerweise nicht gemeint sein kann) oder
- eine andere Person bei der Vereinbarung der Bedingungen einer Geschäftsbeziehung einen außerhalb dieser Geschäftsbeziehung begründeten

Einfluss auf den Betrieb ausüben kann – oder umgekehrt der Betrieb dies gegenüber einer anderen Person kann (was auch sinnvollerweise nicht gemeint sein kann) oder

- eine Person ein eigenes Interesse an der Erzielung der Einkünfte des Betriebes hat – oder umgekehrt der Betrieb ein solches Interesse in Bezug auf eine andere Person hat (was ebenfalls sinnvollerweise nicht gemeint sein kann).

Dieser aus unserer Sicht nicht sinnvolle umgekehrte Bezug sollte aus dem Anwendungsbereich der Zinsschranke ausgenommen werden. Es sollte daher klargestellt werden, dass die o. g. Fälle vom Gesetzgeber nicht gemeint sind.

Petition:

- Die ATAD-Richtlinie sollte insofern nicht überschießend umgesetzt werden, als Betriebe nicht allein wegen einer nahestehenden Person in den Anwendungsbereich der Zinsschranke fallen.

VIII. Zu Art. 23 Nr. 5 c): Schädliche Gesellschafterfremdfinanzierung im Rahmen der Zinsschranke (§ 8a Abs. 3 KStG)

Bisher werden Konzernexterne mit einer Beteiligung von weniger als 25 Prozent an einer Konzerngesellschaft im Rahmen der Prüfung, ob eine schädliche Gesellschafterfremdfinanzierung i.S.v. § 8a Abs. 3 KStG vorliegt, nicht mit einbezogen, wenn es um die Anwendbarkeit der Escape-Klausel geht. Diese Betrachtung soll nunmehr dahingehend geändert werden, dass Konzernexterne, die an einer Konzerngesellschaft zusammen eine Beteiligung von mehr als 25 Prozent halten, die Anwendbarkeit der Escape-Klausel zunichtemachen, wenn diese zusammen mehr als 10 Prozent der Nettozinsaufwendungen der betreffenden Konzerngesellschaft erhalten.

Durch diese – nicht von der ATAD-Richtlinie vorgegebene – Veränderung wird ein erheblicher Bürokratieaufwand erzeugt. Während bisher die Außenstehenden nur dann zu betrachten waren, wenn diese mehr als 25 Prozent der Beteiligungen hielten, müssen nach dem Regierungsentwurf alle konzernexternen Beteiligungen betrachtet werden, wenn diese an einer Konzerngesellschaft mehr als 25 Prozent halten können.

Wie diese Prüfung vollzogen und dokumentiert werden soll, ist für die Praxis unklar. Die ohnehin grundsätzlich bestehende Schwierigkeit, das Nichtvorhandensein einer Tatsache zu beweisen, wird hier noch weiter erhöht. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass in global agierenden Konzernen eine Beteiligung ausreichend ist, mit der die deutsche Gesellschaft, welche die Anwendung der Escape-Klausel beantragen möchte, keine Berührungspunkte hat. Somit müssten alle bestehenden Verträge mit Konzernexternen geprüft werden, mit Gesetzesverkündung, und für alle neu zu erstellenden Verträge geprüft werden, ob diese eventuell einen Einfluss auf die Escape-Klausel im gesamten Konzern haben könnte. Außerdem müsste fortlaufend

geprüft werden, inwiefern welchen konzernexternen Gesellschaftern welche Nettozinsaufwendungen zuzurechnen sind.

Zudem ist die Regelung zur schädlichen Gesellschafterfremdfinanzierung grundsätzlich zu kritisieren. In der Regel sind die dadurch angegriffenen Finanzierungsstrukturen nicht missbräuchlich. Bei internationalen Immobilienkonzernen mit einer Vielzahl verschiedener Minderheitsgesellschafter auf verschiedenen Konzernebenen kann vielmehr häufig das gerechtfertigte Interesse bestehen, dass sich bei gemeinsamen Projekten auch die Minderheitsgesellschafter mit Gesellschafterdarlehen an der Finanzierung beteiligen. Dies erfolgt in der Regel völlig unabhängig von der Finanzierung deutscher Konzerngesellschaften und verschafft diesen keinen wirtschaftlichen Vorteil, den es zu bekämpfen gälte.

Petition:

- Von einer Änderung der Regelungen zur schädlichen Gesellschafterfremdfinanzierung nach § 8a Absatz 3 Satz 1 KStG sollte abgesehen werden und es sollten nur zwingend von der ATAD-Richtlinie vorgegebene Verschärfungen des nationalen Rechts vorgenommen werden.

IX. Zu Artikel 24: Unschädlichkeitsgrenzen bei der Erzeugung und Abgabe regenerativer Energie

Zur Förderung des Betriebs von Photovoltaikanlagen wurden in der Vergangenheit bereits verschiedene gesetzliche Erleichterungen erreicht. So wurden durch das Fondsstandortgesetz im Jahr 2021 im Gewerbesteuerrecht weitere unschädliche Nebentätigkeiten im Zusammenhang mit der Erzeugung und Abgabe regenerativer Energie im Rahmen der erweiterten Grundbesitzkürzung (§ 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG) aufgenommen.

Auch mit dem Jahressteuergesetz 2022 wurden verschiedene steuerliche Vergünstigungen für Photovoltaikanlagen eingeführt. So hat der Gesetzgeber eine Ertragsteuerbefreiung für bestimmte Photovoltaikanlagen und im Umsatzsteuerrecht einen Nullsteuersatz mit Vorsteuerabzug für die Lieferung und Installation bestimmter Photovoltaikanlagen geschaffen.

Zudem wurde mit dem Jahressteuergesetz 2022 im Investmentsteuerrecht mit § 26 Nr. 7a InvStG eine Regelung geschaffen, welche das Risiko des Statusverlustes von Spezial-Investmentfonds beim Betrieb von Photovoltaikanlagen verhindern sollte. Für bestimmte Investitionen zur Erzeugung erneuerbarer Energien wurde die allgemeine 5-Prozent-Bagatellgrenze auf 10 Prozent erhöht.

Diese Unschädlichkeitsgrenzen für die Einnahmen aus Stromlieferungen aus dem Betrieb aus Anlagen zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien soll mit dem vorliegenden Entwurf im Gewerbe- sowie im Investmentsteuergesetz von 10 Prozent auf 20 Prozent erhöht werden.

Grundsätzlich sollte die steuerliche Behandlung der Erzeugung und Abgabe von regenerativer Energie angepasst werden: Die Erzeugung und Abgabe regenerativer Energie im Zusammenhang mit dem Betrieb einer Immobilie sollte, wie auch sonstige Tätigkeiten im Rahmen der Vermietungstätigkeit, als Teil der Vermögensverwaltung qualifiziert werden. Dies wäre steuersystematisch auch nachvollziehbar:

- Nach der Rechtsprechung des BFH gehören zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung i. S. d. § 21 EStG nicht nur die für die Überlassung eines Gegenstandes gezahlten Miet- oder Pachtzinsen, sondern auch alle sonstigen Entgelte, die in einem objektiven wirtschaftlichen oder tatsächlichen Zusammenhang mit der Einkunftsart stehen und damit durch sie veranlasst sind.⁴ Umlagen und Nebenentgelte, die der Vermieter für die Nebenkosten oder Betriebskosten erhebt, sind durch das jeweilige Mietverhältnis veranlasst und gehören nach dem BFH zu den Einnahmen bei der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung. Nach diesen Grundätzen ist es beispielsweise unstrittig, dass auch die Wärmeerzeugung zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zählt. Ein sachlicher Differenzierungsgrund, der die Versorgung der Mieter mit selbst erzeugter regenerativer Energie nach diesen Kriterien der Rechtsprechung von der Wärmeversorgung unterscheidet, ist nicht ersichtlich.
- Auch mit Blick auf die erweiterte Grundbesitzkürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG hat der BFH entschieden, dass die Unterhaltung von zentralen Heizungsanlagen nicht kürzungsschädlich ist, da sie der Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes im engeren Sinne diene und als zwingend notwendiger Teil einer wirtschaftlich sinnvoll gestalteten eigenen Grundstücksverwaltung und -nutzung angesehen werden kann.⁵ Auch hier drängt sich die entsprechend gleichlaufende Behandlung der Energielieferung an die Mieter auf. Insbesondere vor dem Hintergrund der beabsichtigten bzw. in einigen Landesregelungen sogar schon bestehenden Solarpflicht im Gebäudesektor wird diese Energielieferung augenscheinlich zum zwingend notwendigen Teil einer wirtschaftlich sinnvoll gestalteten eigenen Grundstücksverwaltung und -nutzung im Sinne der Rechtsprechung. Daher müssen alle technischen Vorrichtungen, die für die Erzeugung und Abgabe regenerativer Energie erforderlich sind, als sonstige Bestandteile des Grundvermögens i. S. d. § 68 Absatz 1 Nr. 1 BewG und nicht als Betriebsvorrichtungen behandelt werden.
- Aus unserer Sicht sollte die Erzeugung und -abgabe daher nicht als gewerbliche bzw. schädliche Tätigkeit angesehen werden, solange die Immobiliennutzung weiterhin im Vordergrund steht, und der Strom in erster Linie der (vergünstigten) Versorgung der Mieter und der Immobilie dient. Auch die Einspeisung überschüssiger Energie in das Stromnetz des Netzbetreibers darf sich als technische Notwendigkeit nicht steuerschädlich auswirken. Erst wenn die Stromerzeugung nachweislich nicht mehr vorrangig dem Betrieb der Immobilie

⁴ BFH, Urteil vom 14.12.1999, IX R 69/89, BStBl. II 2000, 197.

⁵ BFH, Urteil vom 11.4.2019, III R 36/15, BStBl. II 2019, 705, DStR 2019, 1859 Rn. 26 m.w.N.

dient und ein selbständiges Gewinnstreben unabhängig von der Versorgung der Immobilie verfolgt wird, sollte eine gewerbliche Tätigkeit angenommen werden. Das Potential könnte gesteigert werden, wenn die Bezugnahme über die Immobilie hinaus auf das Quartier erfolgen würde.

Die nun im Entwurf vorgesehenen Erhöhungen der Bagatellgrenzen sind im Grundsatz eine zu begrüßende Tendenz, jedoch reicht die Änderung für eine nachhaltige Bewirtschaftung der Immobilie bzw. dem Quartier und insbesondere auch mit Blick auf die Spezial-Investmentfonds nicht aus. Die Erhöhung der Bagatellgrenze wird nur bei einem geringen Teil der von Spezial-Investmentfonds gehaltenen Immobilien zu einem Ausbau von Photovoltaikdachflächen führen, da das Risiko des Statusverlustes nicht im Verhältnis zu dem wirtschaftlichen Nutzen steht. Problematisch bei festen gesetzlichen Grenzen ist, dass die Einhaltung der Grenzen im Vorfeld nicht verlässlich planbar ist. Insbesondere Mietausfälle und Umqualifizierungen von Einnahmen im Rahmen von zeitlich nachgelagerten Betriebsprüfungen können zu einer Grenzverletzung führen.

Es ist auch zu beachten, dass bei Gebäuden mit großen Dachflächen, wie beispielsweise Einzelhandelsgebäuden und Logistikhallen, ein deutlich höherer relativer Anteil an Stromerzeugungseinnahmen gegenüber den Einnahmen aus der Vermietung erzielt wird. Gerade bei diesen Gebäuden steckt ein großes Potential für den Fortschritt der Energieversorgung durch Photovoltaik, da sich insbesondere Handels- und Industrieimmobilien durch ihre flachen und im Verhältnis zu ihrer Gesamtfläche besonders großen Dachflächen besonders gut für Photovoltaikanlagen eignen.

Das verschenkte Potential ist groß: Auswertungen zufolge werden mehr als die Hälfte der mehr als 7,5 Mio. m² Nutzfläche an inländischen Industrie- und Lagerhallen und mehr als 6 Mio. m² Nutzfläche an inländischen Handel/Gastronomie-Immobilien von deutschen Spezial-Investmentfonds gehalten, die über 80 Prozent ihrer Einnahmen aus diesen Immobilienarten erzielen.⁶ Für diese Fonds bedeutet die bisherige Erhöhung der Grenze, dass diese weiterhin höchstens geringe Teile ihrer Dachfläche mit Photovoltaik-Anlagen ausstatten könnten.

Vor diesem Hintergrund sollte der Verlust des Status als Spezial-Investmentfonds gänzlich ausgeschlossen werden.

Im Übrigen ist mit isoliertem Blick auf die gesetzlichen Prozentzahlen anzumerken, dass nicht nachvollziehbar ist, warum die Änderung des § 5 Absatz 1 Nummer 10 Satz 3 KStG für Wohnungsgenossenschaften und -vereine eine Ausweitung der Unschädlichkeitsgrenze auf 30 Prozent vorsieht, im Gewerbe- und Investmentsteuergesetz hingegen nur 20 Prozent gelten sollen. Denn die erklärte Intention des Gesetzgebers, den Ausbau der Solarstromerzeugung auf Gebäuden weiter voranzutreiben und die hierfür notwendige Anreizwirkung zu verstärken, gilt nicht nur gleichermaßen, sondern mit Blick auf die oben erläuterten

⁶ https://www.bvi.de/fileadmin/user_upload/230321_BVI_Stellungnahme_PV-Strategie_BMWK.pdf.

Dachflächenrelationen umso mehr für die dem Gewerbe- bzw. Investmentsteuergesetz unterliegenden Steuerpflichtigen.

Zudem sollten auch vermögensverwaltende Personengesellschaften, die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen, durch die Erzeugung und Abgabe regenerativer Energie mit der Regelung zur erweiterten gewerbsteuerlichen Grundstückskürzung zumindest gleichgestellt werden. Denn diese fallen beispielsweise als entprägte Personengesellschaft nicht in den Anwendungsbereich der erweiterten gewerbsteuerlichen Grundstückskürzung. Zwar wurde durch das Jahressteuergesetz 2022 die gewerbliche Infektionswirkung für den Betrieb bestimmter PV-Anlagen ausgeschlossen. Allerdings reicht ein Tag mit hoher Energieerzeugung ohne entsprechende Abnahme durch einen Mieter aus (beispielsweise im Bürobereich ein sonniger Sonntag), um als gewerbliche Gesellschaft qualifiziert zu werden mit gravierenden steuerlichen Nachteilen. Denn hier würde der durch die PV-Anlage erzeugte Strom nicht als Allgemestrom verbraucht und in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden. Für jeden Immobilieninvestor, der regenerative Maßnahmen durchführen möchte, wirkt die derzeitige gesetzliche Regelung somit prohibitiv.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass für REIT-Gesellschaften bisher noch gar keine gesetzlichen Erleichterungen für die Erzeugung regenerativer Energie geschaffen wurden. In § 1 Absatz 1 REITG ist der zulässige Unternehmensgegenstand von REIT-Aktiengesellschaften festgehalten. Die Erzeugung und Abgabe regenerativer Energie ist aktuell nicht in dem Katalog der zulässigen Tätigkeiten aufgeführt. Da Teile der Finanzverwaltung⁷ davon ausgehen, dass der Betrieb von Photovoltaikanlagen weder durch REIT-Gesellschaften noch durch REIT-Dienstleistungsgesellschaften ausgeübt werden darf, wird aktuell die Erzeugung und Abgabe regenerativer Energie im REIT-Umfeld vermieden, um den REIT-Status und die damit verbundene Befreiung von der Körperschaft- und Gewerbesteuerpflicht nicht zu gefährden. Auch hier muss Abhilfe geschaffen werden.

Petita:

- Die Erzeugung und Abgabe regenerativer Energie im Zusammenhang mit der Vermietung einer Immobilie sollte grundsätzlich als Tätigkeit im Rahmen der Vermögensverwaltung bzw. unschädliche Tätigkeit qualifiziert werden und nicht zu einer Gewerbesteuerpflicht führen, solange sie vorrangig der Bewirtschaftung der Immobilie bzw. dem Quartier dient. Hilfsweise sollten die bestehenden Unschädlichkeitsgrenzen einheitlich auf mindestens 30 Prozent angehoben werden.
- Das Risiko des Statusverlustes für Spezial-Investmentfonds durch die Erzeugung und Abgabe regenerativer Energie sollte gänzlich ausgeräumt werden.

⁷ Siehe hierzu auch Wohltmann, AG 2011, 444.

- Zudem muss die Zulässigkeit der Erzeugung und Abgabe regenerativer Energie ausdrücklich im REITG verankert werden.

X. Zu Art. 31 Nr. 1: § 2 Abs. 9a InvStG-E

Die Regelungen nach § 2 Absatz 9a InvStG-E zielen darauf ab, eine Immobilienfonds- oder Auslands-Immobilienfondsteilfreistellung auszuschließen, wenn es aufgrund von Steuerbefreiungsvorschriften zu keiner oder nur einer geringen Steuervorbelastung kommt.

Der Gesetzgeber verkennt jedoch mit der Entwurfsregelung, dass viele Fonds im Ausland über Auslands-Immobilien-Gesellschaften investieren. Diese Vehikel sind zum Teil von der Besteuerung laufender Einkünfte befreit und die Besteuerung ist auf die Ausschüttung verlagert, die dann mit Quellensteuer belegt wird. In § 2 Abs. 9a InvStG-E muss vor diesem Hintergrund klargestellt werden, dass die Teilfreistellung nicht ausgeschlossen ist, wenn Immobilien- bzw. Auslands-Immobilien-Gesellschaften und/oder vergleichbare Investitionsstrukturen Ausschüttungen vornehmen und diese vollumfänglich mit Quellensteuer belegt werden.

Petition:

- Die Immobilienfondsteilfreistellung sollte auch dann gewährt werden, wenn die Ausschüttungen der Immobilien-Gesellschaft, der Auslands-Immobilien-Gesellschaft oder einer vergleichbaren Investitionsstruktur einer Besteuerung unterliegen und der Investmentfonds nicht davon befreit ist.

XI. Zu Art. 31 Nr. 6: Anwendung des § 2 Absatz 9a InvStG-E

Wir regen dringend an, die Anwendung des § 2 Absatz 9a InvStG-E um drei Jahre nach hinten zu schieben. Die Anleger von Immobilienfonds vertrauen darauf, die gemäß den Anlagebedingungen geregelte Teilfreistellung auf ihre Fondserträge anwenden zu können. Jeder Wechsel des anwendbaren Teilfreistellungssatzes führt zu einer neuen fiktiven Veräußerung der Fondsanteile, die in der Steuerbilanz mit separaten Teilfreistellungswechsel-Rücklagen (Rücklage nach § 22 Abs. 3 InvStG) und korrespondierenden Wertaufholungs- und Abschreibungssperrebeträgen (Korrekturposten nach § 22 Abs. 2 Satz 5 und 6 InvStG) abzubilden sind. Der Gewinn aus der fiktiven Veräußerung ist zwar erst im Zeitpunkt des tatsächlichen Verkaufs zu versteuern, jedoch muss bis dahin die Information über den Teilfreistellungswechsel - insbesondere bei Anlage über ausländische Depots - vorgehalten werden.

Durch das sehr zeitnah geplante Inkrafttreten der Gesetzesänderung müssen die betroffenen Immobilienfonds nun unter Umständen kurzfristig Objekte verkaufen oder andere Objekte erwerben, um die notwendigen Grenzen für die Teilfreistellung einhalten zu können und den Wechsel des Teilfreistellungsstatus zu verhindern. Bei Immobilienfonds sind kurzfristige Portfolioveränderungen generell schwierig. Im

aktuellen Umfeld kann kurzfristiger Verkaufsdruck bedeuten, dass man mit deutlichen Verlusten verkaufen müsste. Gelingt eine Umstrukturierung nicht, müssten noch vor Ablauf dieses Jahres 2023, basierend auf einer geplanten Gesetzesänderung, welche sich derzeit noch im Stadium des Regierungsentwurfs befindet, die Anlagebedingungen und die Verkaufsprospekte der Fonds geändert werden. Jede Änderung der Anlagebedingungen bedarf der Zustimmung der BaFin, welche mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann.

Darüber hinaus müssen die betroffenen Immobilienfonds durch die geplante Gesetzesänderung prüfen, ob in Bezug auf die Einhaltung der Immobilienquoten eine passive Grenzverletzung droht. Dies allein stellt bei ausländischen Immobilien(-gesellschaften) eine große Herausforderung dar. Ob eine steuerliche Vorbelastung nach den Vorgaben des § 2 Abs. 9a InvStG-E vorliegt oder nicht, ist in den automatisierten Grenzprüfungen bisher nicht vorgesehen und muss für jede einzelne ggf. betroffene Immobilie bzw. Immobiliengesellschaft geprüft werden.

Ohne finale Gesetzesänderungen können solche weitreichenden Entscheidungen nicht getroffen werden. Wartet man jedoch bis zum Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens, wird man eine Anpassung am Portfolio, an den Verträgen oder an den Anlagebedingungen kurzfristig nicht umsetzen können. Dies würde für die Fonds ab dem 1. Januar 2024 eine Grenzverletzung bedeuten.

Darüber hinaus ist die Norm in einigen Punkten auslegungsbedürftig. Diese Analyse der jeweils betroffenen Immobilie bzw. Immobiliengesellschaft wird durch den sehr weit gefassten Wortlaut des Gesetzesentwurfs erschwert. Insoweit ist noch völlig unklar, welche Strukturen von der Vorschrift erfasst werden sollen. Für eine solche Feststellung der Betroffenheit bedarf es einer Abstimmung mit der Finanzverwaltung, die erst nach Inkrafttreten des Gesetzes erfolgen kann.

Eine Aussage zur Teilfreistellung hat jedoch wesentliche Auswirkungen auf die Investitionsentscheidung des Anlegers. Sollten sich ohne Übergangsregelung passive Grenzverletzungen bereits ab dem nächsten Jahr abzeichnen und damit eine Nichteinhaltung der Immobilienquoten und Änderung der Teilfreistellungssätze drohen, ist nicht auszuschließen, dass sich Anleger vorab zu verstärkten Rückgaben von Fondsanteilen entschließen, was schlimmstenfalls zu Fondsschließungen führen könnte. Diese potenzielle Marktverwerfung sollte unbedingt verhindert werden.

Auch aus Doppelbesteuerungsgesichtspunkten ist die geplante Änderung problematisch. Die Teilfreistellungsquoten sollen einer Kompensation für die steuerliche Vorbelastung auf Fondsebene für die Anleger dienen. Sofern ein Immobilien-Investmentfonds den Status des Immobilienfonds verliert, wird dies nun konterkariert, da der Anleger seine, durch Körperschaftsteuer bereits auf der Fondsebene belastete Ausschüttung, zusätzlich seinem persönlichen Steuersatz unterwerfen muss. Dies führt zwangsläufig auf Anlegerebene zu einer definitiven Doppelbesteuerung.

Eine höhere Steuerbelastung beim Anleger führt insgesamt zu einer geringeren (Wieder-)Anlage in den Immobiliensondervermögen. Somit fehlt das Geld, welches bspw. für Investitionen in ESG-Themen (z.B. für energetische Modernisierungsmaßnahmen bzw. Investitionen zur Erzeugung erneuerbarer Energien) dringend benötigt wird.

Im Zweifel sorgt die Regelung primär zu einer Erhöhung des Steuersubstrats im Ausland.

Deshalb ist eine verlängerte Übergangsfrist dringend erforderlich, um unverschuldete passive Grenzverletzungen zu verhindern. Generell ist davon auszugehen, dass Maßnahmen zur Behebung einer passiven Grenzverletzung durch Umstrukturierung, An- und Verkäufe oder Änderung der Anlagebedingungen voraussichtlich mindestens 12 bis 24 Monate erfordern. In angespanntem Marktumfeld dauert es noch länger, ein weltweit investiertes Immobilienportfolio anders zu steuern und die neuen Steuerungsgrößen durch neue oder geänderte Investitionen umzusetzen. Daher sollte § 2 Abs. 9a InvStG erst ab dem 1. Januar 2027 anzuwenden sein.

Petitum:

- Wir regen an, § 57 Absatz 8 InvStG neu wie folgt zu fassen:

*„Ab dem 1. Januar ~~2024~~ **2027** anzuwenden ~~sind~~ **ist**:*

1. § 2 Absatz 9a,

ab dem 1. Januar 2024 anzuwenden ist:

2. § 4 Absatz 2 Nummer 1a,

3. § 26 Nummer 7a,

[...]

C. Weitere Anmerkungen

I. Weitere Forderung zur Zinsschranke: Einlösung und Veräußerung von Fremdkapitalinstrumenten

Ein Unternehmen kann aus seinen Fremdkapitalanlagen Einlösungsgewinne erzielen, hingegen keine Rückzahlungsverluste aus den eingegangenen Verbindlichkeiten. Die Verbindlichkeiten müssen immer in voller Höhe zurückgezahlt werden.

Die Einlösungsgewinne sollte als Zinseinnahmen anerkannt werden, welche dann den Nettozinsaufwand reduzieren, Dies würde die Steuerpflichtigen entlasten – insbesondere die in Deutschland ansässigen Verbriefungsgesellschaften, die künftig in den Anwendungsbereich fallen. Spiegelbildlich sollte diese Behandlung auch für Einlösungsverluste gelten.

Petitum:

- Wir regen an, klarzustellen, dass Gewinne aus der Einlösung und Veräußerung von Fremdkapitalinstrumenten als Zinseinnahmen bzw. Verluste als Zinsaufwendungen oder negative Zinseinnahmen anerkannt werden.

II. 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.⁸ In diesen Fällen wirkt sich das Steuerrecht negativ auf die Wirtschaftlichkeitsberechnung von Unternehmen aus; die Liquidität leidet. Folglich sinkt die Attraktivität von energetischen Modernisierungsmaßnahmen, deren Wirtschaftlichkeit ohnehin nicht in allen Fällen außer Zweifel steht.

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 Abs. 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

⁸ Mit dem Jahressteuergesetz 2022 wurde der lineare AfA-Satz für die Abschreibung neuer Wohngebäude von 2 auf 3 Prozent angehoben, so dass sich hier eine neue Abschreibungsdauer von 33 Jahren ergibt. Für vor dem 1. Januar 2023 fertiggestellte Gebäude beträgt die Abschreibungsdauer 50 Jahre.

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.

Um die Kontrolle der begünstigten Sanierungsaufwendungen für die Finanzverwaltung zu vereinfachen, könnte auf den Förderbescheid im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) oder auf entsprechende Landesförderbescheide abgestellt werden. Wird ohne Förderung saniert, könnte die Bescheinigung eines unabhängigen Energieberaters als Nachweis verlangt werden. Um den mit dem Nachweis einhergehenden Mehraufwand bei den Steuerpflichtigen und in der Finanzverwaltung zu vermeiden, könnte auch auf eine Beschränkung der Abschreibung auf energetische Sanierungen verzichtet 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.

III. Krisenbedingte Übertragungen von Sondervermögen

Infolge der aktuellen Zinsentwicklung und der auch im Übrigen für die Immobilienbranche schweren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen besteht auch für KVGs ein erhöhtes Insolvenzrisiko. Daher sollte das KAGB bei drohender Insolvenz einer KVG Anpassungen zum Schutz von Anlegerinteressen erfahren. Hier sollten unter bestimmten engen Voraussetzungen für insolvenzbedingte Übertragungen von Immobilien-Sondervermögen, bei denen die Grundstücke zivilrechtlich im Eigentum der KVG stehen (Treuhandlösung), die Ausnahmen von der Grunderwerbsteuerpflicht nach § 100a KAGB erweitert werden.

Im Ergebnis sollte weder der insolvenzbedingte gesetzlich angeordnete Übergang eines Immobilien-Sondervermögens auf die Verwahrstelle bzw. der anschließende Übergang von der Verwahrstelle auf eine andere KVG mit Grunderwerbsteuer belastet werden. Gleiches sollte für eine „Notübertragung“ auf eine andere KVG zur Vermeidung des Übergangs auf die Verwahrstelle gelten, wenn der Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens bereits gestellt wurde.

Petition:

- Unter bestimmten engen Voraussetzungen sollte für insolvenzbedingte Übertragungen von Immobilien-Sondervermögen, bei denen die Grundstücke zivilrechtlich im Eigentum der KVG stehen, die Ausnahmen von der Grunderwerbsteuerpflicht nach § 100a KAGB erweitert werden.

IV. Grunderwerbsteuer: Wegfall der Gesamthand

Für die Steuerpflichtigen ist mit dem erklärten Wegfall der „Gesamthand“ durch das Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (MoPeG) eine erhebliche Rechtsunsicherheit hinsichtlich Anwendung der auf der Gesamthand basierenden grunderwerbsteuerlichen Normen entstanden. So wird vereinzelt die Auffassung vertreten, dass die §§ 5 und 6 GrEStG künftig keine Anwendung mehr finden könnten. Neben der vom Gesetzgeber beabsichtigten Regelung zu den Nachbehaltensfristen müsste daher eine eindeutige Aussage im Gesetz aufgenommen werden, wodurch klargestellt wird, dass die weitere Anwendung der aktuellen grunderwerbsteuerlichen Nichterhebungsvorschriften nicht durch das Inkrafttreten des Personengesellschaftsrechtsmodernisierungsgesetz ausgehebelt wird.

Petition:

- Es sollte eine gesetzliche Klarstellung zur Fortgeltung der Gesamthand für Grunderwerbsteuerzwecke erfolgen.

V. Mitteilungspflicht für innerstaatliche Steuergestaltungen

In Anlehnung an die bereits bestehende Mitteilungspflicht für grenzüberschreitende Steuergestaltungen soll die Vereinbarung im Koalitionsvertrag zur Einführung innerstaatlicher Steuergestaltungen ab dem 1. Januar 2025 umgesetzt werden.

Wir weisen darauf hin, dass im Koalitionsvertrag ebenfalls vereinbart wurde, Steuerbürokratie spürbar zu verringern, beispielsweise durch höhere Schwellenwerte und volldigitalisierte Verfahren. Die Einführung einer nationalen Meldepflicht widerspricht dem Ziel der Entbürokratisierung. Zudem ist eine Anzeigepflicht für nationale Steuergestaltungen nach den europäischen Vorgaben nicht notwendig und es besteht auf nationaler Ebene eine ausreichende Transparenz durch vorhandene Instrumente der Finanzverwaltung, beispielsweise mittels E-Bilanz oder einer zeitnahen Betriebsprüfung.

Petition:

- Im Bewusstsein der Einigung im Koalitionsvertrag regen wir an, die administrativen Belastungen im Zusammenhang mit den bestehenden und zukünftigen Meldepflichten für die Steuerpflichtigen so gering wie möglich zu halten.

VI. Vereinfachung des Verwaltungsverfahrens: Erweiterung der Freistellung von Kapitalertragsteuer

§ 14 Abs. 3 KStG führt in allen Branchen, schwerpunktmäßig im Bereich der ehemals gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften (§ 14 Abs. 3 Satz 4 KStG), dazu, dass trotz Bestehens einer ertragsteuerlichen Organschaft die sog. „vororganschaftlichen Mehrabführungen“ der Organgesellschaften wie Ausschüttungen zu behandeln sind, die gem. §§ 8 Abs. 1 KStG, 20 Abs. 1 Nr. 1, 43 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG dem Kapitalertragsteuerabzug unterliegen, sobald die Jahresabschlüsse der Organgesellschaften durch die jeweiligen Gesellschafterversammlungen festgestellt worden sind (§ 44 Abs. 7 Satz 1 EStG). Das bedingt eine Zahlungsverpflichtung der Organträgerin, bei großen Konzernen regelmäßig in hoher zweistelliger Millionensumme. Außerdem sind für jede Organgesellschaft Kapitalertragsteueranmeldungen zu fertigen, die seitens der Finanzverwaltung administriert werden müssen. Die Organgesellschaften fertigen darüber hinaus Steuerbescheinigungen für ihre Organträgerin, mittels der die gezahlte Kapitalertragsteuer auf deren Körperschaftsteuerschuld angerechnet wird, §§ 8 Abs. 1 KStG, 36 Abs. 2 Satz 2, 45a Abs. 2 EStG. Diese sind im Rahmen des Besteuerungsverfahrens finanzamtsseitig zu prüfen. Dieses Verfahren führt neben dem hohen verwaltungsintensiven Aufwand auf Seiten der Unternehmen und der Finanzverwaltung auch zu einer zumindest temporären hohen Liquiditätsbelastung der

Organschaften, die in der derzeitigen makroökonomischen Situation des Zinsanstiegs auch zunehmend zu einer signifikanten Belastung des Finanzergebnisses führt.

Um die möglichst frühzeitige Entlastung der Organschaft davon zu erreichen, muss zeitnah nach der Abführung der Kapitalertragsteuer an die Finanzverwaltung, eine Körperschaftsteuererklärung durch die Organträgerin gefertigt werden, die trotz Beachtung der gebotenen Sorgfaltspflicht regelmäßig vorläufigen Charakter hat. Diese erste Erklärung führt nach Veranlagung durch die Finanzverwaltung zu einer 95 prozentigen Erstattung (§§ 14 Abs. 3, 8b Abs. 1 und Abs. 5 Satz 1 KStG) der gezahlten Kapitalertragsteuer, („unterjährige Hin- und Herzahlung“).

Die Körperschaftsteuererklärung ist gem. § 153a AO unverzüglich zu ändern, sobald steuerbeeinflussende Erkenntnisse gewonnen werden, die im Rahmen der Erstanfertigung nicht berücksichtigt werden konnten. Das führt erneut zu Verwaltungsaufwand auf Seiten der steuerpflichtigen Unternehmen und auf Seiten der Finanzverwaltung.

Das alles wäre durch eine Anpassung des bereits geltenden Freistellungsverfahrens deutlich einfacher zu gestalten. Das Einkommensteuerrecht kennt in §§ 43b, 50c Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 EStG für Muttergesellschaften, die ihren Sitz im EU-Ausland haben, das antragsgebundene Freistellungsverfahren von der Pflicht zur Erhebung von Kapitalertragsteuer auf Ausschüttungen ihrer im deutschen Inland ansässigen Tochtergesellschaften. Reine Inlandssachverhalte sind von der direkten Anwendung dieses Freistellungsverfahrens ausgeschlossen. Die Möglichkeiten zur Abstandnahme vom Kapitalertragsteuerabzug (§ 44a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 EStG) besteht nicht in Fällen des § 14 Abs. 3 KStG und ist auch gem. § 44a Abs. 5 Satz 1 EStG nur in „dauerdefizitären“ Fällen eröffnet, bei denen die Kapitalertragsteuer bei der Organträgerin aufgrund der Art ihrer Geschäfte „auf Dauer höher wäre als die gesamte festzusetzende Körperschaftsteuer“. Das ist nur in Fällen gegeben, in denen die Muttergesellschaft als reine „Finanzholding“ kein eigenes zu versteuerndes Einkommen erzielt, wegen der Ergebnisabführung durch die Organgesellschaften also praktisch nie bei einer Organträgerin.

Abgesehen davon, dass derart eine mögliche Inländerdiskriminierung (Art 18 Abs. 1 AEUV) beseitigt werden kann, führt eine Erweiterung des Freistellungsverfahrens des § 43b EStG auf reine Inlandssachverhalte auch zu einer deutlichen Vereinfachung der Verwaltungsabläufe auf Seiten der betroffenen Unternehmen und auch der Finanzverwaltung. Denn es ist zu erwarten, dass nicht nur die Deklarations- und Prüfungstätigkeiten beiderseits entfallen, sondern auch die Administrierung des Zahlungsverkehrs wegfällt („Dauerüberzahlung“).

Petitum:

- Wir bitten, zu prüfen, ob § 43b EStG auch für Mutterunternehmen, die ihren Sitz in Deutschland haben und die sich in den abgelaufenen

Veranlagungszeiträumen als zuverlässig im steuerschuldrechtlichen Sinn erwiesen haben, eröffnet werden kann.

VII. Entfristung der Umsatzsteuersenkung für die Gastronomie

Für Restaurant- und Verpflegungsdienstleistungen mit Ausnahme der Abgabe von Getränken wird seit dem 1. Juli 2020 bis gegenwärtig Ende 2023 der ermäßigte Umsatzsteuersatz in Höhe von 7 Prozent gewährt. Damit soll ein Beitrag zur Bekämpfung der Corona-Folgen und zur Stärkung der Binnennachfrage geleistet werden. Im Corona-Steuerhilfegesetz war diese Maßnahme zunächst bis zum 30. Juni 2021 befristet. Im Dritten Corona-Steuerhilfegesetz wurde sie dann bis zum 31. Dezember 2022 sowie im Achten Gesetz zu Änderung von Verbrauchsteuergesetzen vom 24. Oktober 2022 bis Ende 2023 verlängert.

Die Immobilienwirtschaft sieht die absehbare Rückkehr zur vollen Umsatzsteuer im Gastro-Bereich mit großer Sorge. Gastronomieunternehmen können die drastisch steigenden Belastungen, vor allem durch hohe Energie- und Einkaufspreise, nur begrenzt an Kundinnen und Kunden weitergeben. Eine Umsatzsteueranhebung könnte Betriebe zunehmend in ökonomische Schieflage bringen.

Cafés, Gasthäuser und Restaurants sind oft das soziale Herz der Innenstädte. Sie tragen zur Lebendigkeit bei und sorgen für Frequenzen auch in anderen Bereichen wie dem Handel. Verschwinden sie aus den Städten, dann wird die Stadtentwicklung regelrecht ausgebremst – gerade in einer Phase, in der viele Zentren neu durchstarten wollen. Der Abschied vom ermäßigten Umsatzsteuersatz könnte so einen Domino-Effekt für Innenstädte in Gang setzen und deren kreative Weiterentwicklung stoppen. Daher muss die Wettbewerbsfähigkeit der Gastronomie weiter gestärkt werden.

Ein Auslaufen des ermäßigten Umsatzsteuersatzes würde auch eine grundsätzliche Wettbewerbsbenachteiligung innerhalb Europas bedeuten, da 23 der 27 EU-Mitgliedstaaten ihrer Gastronomie einen ermäßigten Steuersatz gewähren.

Petition:

- Der bestehende ermäßigte Umsatzsteuersatz für Restaurant- und Verpflegungsdienstleistungen sollte durch eine Neufassung von § 12 Abs. 2 Nr. 15 UStG dauerhaft entfristet werden.

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 33 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). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

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

 **ZIA**
Die Immobilienwirtschaft