



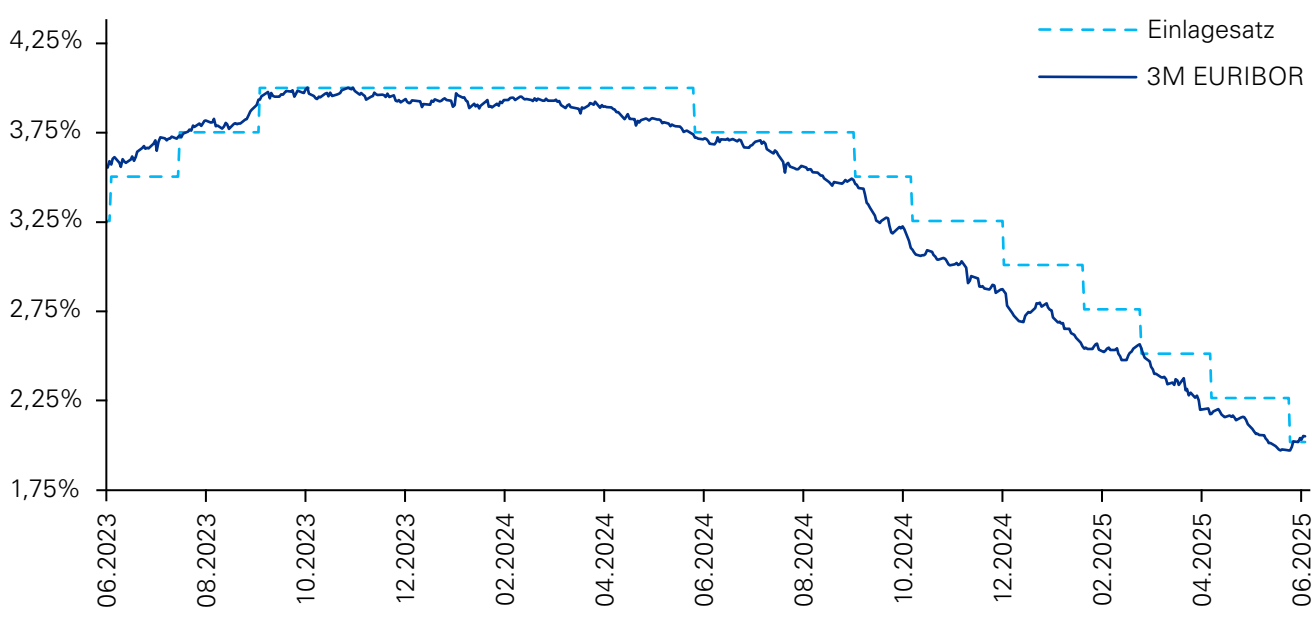
03

## Verrechnungspreisfallstricke bei sinkendem Zinsumfeld

Die Auswirkungen des sinkenden Marktzinsniveaus aus Verrechnungspreisperspektive bei Inbound Darlehen mit nahestehenden Personen

Mit der Entscheidung der EZB werden Steuerpflichtige mit einem erneuten Rückgang des Marktzinsniveaus konfrontiert, was verschiedene Auswirkungen auf deren konzerninterne Finanzierungsbeziehungen (z.B. Gesellschafterdarlehen) hat. So müssen sich Darlehensnehmer zunehmend die Frage stellen, ob die Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten eine realistische Option darstellen könnte (bzw. dies in einer steuerlichen Außenprüfung von der Finanzverwaltung unterstellt werden könnte), wobei jedoch gleichzeitig auf eine fremdübliche Ausgestaltung konzerninterner Darlehensverträge zu achten ist. Darüber hinaus steigert ein niedrigeres Zinsniveau die Wahrscheinlichkeit auf ein höheres Transaktionsvolumen bei Immobilientransaktionen.

Mit dem Beschluss vom 05. Juni 2025 hat die Europäische Zentralbank („EZB“) den Einlagesatz erneut um 25 bps, auf aktuell 2,00 Prozent herabgesetzt. Die Entscheidung zur Senkung des Zinsniveaus spiegelt die Beurteilung des EZB-Rats hinsichtlich der aktuellen Inflationsdynamik sowie der hohen Unsicherheit handelspolitischer Maßnahmen wider.<sup>1</sup> Dem Zinssatz für Einlagefazilitäten folgend, befindet sich der Zins für Hauptrefinanzierungsgeschäfte aktuell bei 2,15 Prozent, während sich der Zinssatz für Spitzenrefinanzierung auf 2,40 Prozent<sup>2</sup> beläuft. Die Entscheidung der EZB stellt nunmehr die vierte Senkung des Leitzinsniveaus in Folge dar und die siebte seit August 2024. Die folgende Abbildung gibt die Entwicklung des Einlagesatzes sowie des 3-Monats-Euribors der letzten zwei Jahre wieder. Es zeigt sich, dass der Refinanzierungszinssatz in Form des 3-Monats-Euribors und der Einlagesatz eine hohe Korrelation aufweisen.<sup>3</sup>



<sup>1</sup> Vgl. Europäische Zentralbank, Pressemitteilung vom 05. Juni 2025; [Geldpolitische Beschlüsse](#)

<sup>2</sup> Stand: 23. Juni 2025

<sup>3</sup> Für den €STR, welcher als Alternative zum Euribor gilt, ergibt sich ein ähnliches Bild.



Unter Berücksichtigung des Fremdvergleichs, welcher für grenzüberschreitende Transaktionen zwischen verbundenen Unternehmen zu berücksichtigen ist, müssen konzerninterne Finanztransaktionen die aktuelle Entwicklung des Zinsumfeldes berücksichtigen. Das bedeutet, dass beispielsweise ein Gesellschafterdarlehen, welches Anfang 2024 vergeben wurde, ceteris paribus einen höheren Zinssatz aufweist als ein identisches Darlehen, welches im Januar 2025 vergeben wurde.

Vor dem Hintergrund des Einflusses des allgemeinen Zinsniveaus auf die Höhe des Zinssatzes für konzerninterne Darlehenstransaktionen, unterliegen sowohl Darlehensnehmer als auch Darlehensgeber – unter Abwesenheit von Sicherungsgeschäften – Zinsänderungsrisiken, wobei die Aufteilung der Risiken von der Art des Zinssatzes abhängt. Bei Immobilienfinanzierungen mit einem üblicherweise fixen Zinssatz liegt das Risiko, dass sich das Zinsniveau verringert, aufseiten des Darlehensnehmers, während das Risiko für einen Anstieg des Zinsniveaus beim Darlehensgeber zu verorten ist. Im Falle eines variablen Zinssatzes nehmen die beteiligten Parteien die umgekehrte Position ein, womit das Risiko für einen Rückgang des Zinsniveaus bei dem Darlehensgeber liegt und das Risiko einer Zinserhöhung beim Darlehensnehmer.

Aufgrund der Tatsache, dass konzerninterne Darlehen (insb. Gesellschafterdarlehen) zur Finanzierung von Immobilien regelmäßig mit einer vorzeitigen Kündigungsoption – oftmals ohne Vorfälligkeitsentschädigung („VFE“) – ausgestattet sind und unter Berücksichtigung des aktuell sinkenden Zinsumfeldes, ergibt sich für den Darlehensnehmer rational betrachtet die Möglichkeit, bestehende Verbindlichkeiten, bspw. durch eine Refinanzierung, abzulösen. Dabei hätte der Darlehensnehmer die Option, ein Darlehen zu einem niedrigeren Zinssatz aufzunehmen und damit das bestehende konzerninterne Darlehen vorzeitig zurückzuzahlen. Folglich würden künftige Zinsaufwendungen sinken und das Ergebnis vor Steuern steigen. Diese Vorgehensweise unterstellen deutsche Betriebsprüfer regelmäßig in aktuellen steuerlichen Außenprüfungen, insbesondere bei konzerninternen Inbound-Darlehen, welche im sinkenden Zinsumfeld nach 2011 und bis 2020 vergeben worden sind, um eine Anpassung (Senkung) des Zinssatzes und damit Erhöhung der steuerlichen Bemessungsgrundlage durchzusetzen. Dieses Verhalten der Finanzverwaltung ist auch für steuerliche Außenprüfungen von Wirtschaftsjahren zu erwarten, die ab 2024 beginnen.

Erfahrungsgemäß würde die Finanzverwaltung neben der Prüfung des Zinssatzes dem Grunde und der Höhe nach gemäß § 1 Abs. 3d AStG<sup>4</sup> nun ebenfalls prüfen, ob es bei Vorliegen einer vorzeitigen Kündigungsoption ohne Vorfälligkeitsentschädigung vorteilhaft wäre, die Option auszuüben, das Darlehen zurückzuzahlen und ein neues zu einem günstigeren Zinssatz aufzunehmen.

### Beispiel

- Vergabe eines Gesellschafterdarlehens i.H.v. 50 Mio. € zur Finanzierung einer Immobilie erfolgte Dezember 2023 zu fremdüblichen 6,5 Prozent mit einer Laufzeit von 10 Jahren und einer vorzeitigen Kündigungsoption ohne VFE, d.h. 3,25 Mio. € Zinsaufwand p.a.
- Im Rahmen der steuerlichen Außenprüfung wird nun der Zeitraum 2024 ff. geprüft.
- Benchmarkstudie zur Rechtfertigung des Zinssatzes und Schuldentragfähigkeitsanalyse wurden grundsätzlich akzeptiert.
- Der fremdübliche Zinssatz würde für die gleiche Risikoinvestition aufgrund des gefallenen Marktzinsumfeldes (und unter der Annahme keiner Änderung des Marktwertes der Immobilie) allerdings nun im Juni 2025 bei 4,5 Prozent liegen, d.h. 2-Prozent-Punkte niedriger.
- Die Finanzverwaltung unterstellt, dass ein ordentlicher und gewissenhafter Geschäftsleiter die vorzeitige Kündigungsoption ausgeübt hätte, sich für 4,5 Prozent refinanziert und somit 2-Prozent-Punkte (d.h. 1 Mio. € Zinsaufwand p.a.) künftig weniger gezahlt hätte.
- Folglich würde die Finanzverwaltung das steuerliche Ergebnis um 1 Mio. € p.a. für die folgenden Jahre anpassen, was i.d.R. zur zusätzlichen cash tax-Belastung führt (im Regelfall bis zu ca. 300.000 € p.a.).

### Handlungsempfehlungen

Für bereits bestehende konzerninterne Darlehen lassen sich folgende Handlungsempfehlungen identifizieren:

- Prüfung, ob eine vorzeitige Rückzahlung vertraglich vorgesehen ist und ob eine VFE anfallen würde.

<sup>4</sup> Vgl. John, Ronny & Mölleken, Christoph: Real Estate Tax Newsletter, 2. Ausgabe 2024.

- Prüfung, ob im Falle einer zusätzlichen Bankfinanzierung der Immobilie Klauseln im Bankdarlehensvertrag enthalten sind, die eine vorzeitige Rückzahlung des konzerninternen Darlehens zulassen.
- Ermittlung des Zinsschadens infolge des gesunkenen Marktzinsniveaus (unter ggf. Beachtung eines geänderten Marktwertes der Immobilie) und somit Identifizierung des potenziellen steuerlichen Risikos.

Für neu abzuschließende konzerninterne Darlehen gilt:

- Durchführung einer Verrechnungspreisanalyse, welche im Einklang mit § 1 Abs. 3d AStG nebst den VWG VP 2024 ist.
- Vereinbarung einer vorzeitigen Rückzahlungsoption mit VFE im Darlehensvertrag.
- Vereinbarung einer Klausel zur fremdüblichen Bestimmung der VFE im Darlehensvertrag.

## Fazit

Mit ihrer letzten Zinsentscheidung hat die EZB erneut das Marktzinsniveau nach unten angepasst. Das Zinsumfeld bleibt somit weiterhin dynamisch, was verschiedene Implikationen für konzerninterne Finanztransaktionen besitzt. So sollten Darlehensnehmer regelmäßig überprüfen, ob die Möglichkeit einer frühzeitigen Rückzahlung konzerninterner Verbindlichkeiten besteht und ob diese vorteilhaft aus der Perspektive des Darlehensnehmers wäre. Ist eine Vorteilhaftigkeit gegeben, könnte daraus ggf. ein steuerliches Risiko resultieren, was es zu bestimmen gilt. Gleichzeitig sollte bei dem Abschluss neuer konzerninterner Darlehenstransaktionen neben einem fremdüblichen Zinssatz und der Schuldentragfähigkeitsanalyse darauf geachtet werden, dass sofern eine vorzeitige Kündigungsoption enthalten sein soll, ebenfalls eine Vorfälligkeitsentschädigung vereinbart wird, um steuerlichen Risiken bei einem weiteren Sinken des Zinsumfeldes zu begegnen.

### Ronny John

Partner  
Steuerberater  
Financial Services Tax



### Dr. Christoph Mölleken

Manager  
Financial Services Tax

