



Entwurf eines Gesetzes zur Förderung privater Investitionen und des Finanzstandorts

Verbesserung der steuerlichen Rahmenbedingungen für
Fondsstrukturen und Förderung des Finanzstandortes Deutschland –
Nachfolger des zweiten Zukunftsfinanzierungsgesetzes

Das Bundeskabinett hat am 10. September 2025 den Regierungsentwurf für ein Gesetz zur Förderung privater Investitionen und des Finanzstandorts (Standortfördergesetz – „StoFöG“) beschlossen. Es enthält sämtliche im Referententwurf des Bundesministeriums für Finanzen („BMF“) enthaltenen aufsichts- und steuerrechtlichen Anpassungen, welche es Immobilien- und Infrastrukturfonds ermöglicht, in erneuerbare Energien sowie Infrastruktur zu investieren und entsprechende Anlagen auch selbst zu betreiben.



Das StoFöG ist Teil der Investitionsoffensive der Bundesregierung zur Erhöhung des Wirtschaftswachstums, insbesondere durch steuerliche Impulse für private Investitionen und Bürokratiekostenabbau (Stärkung privater Investitionstätigkeit als Wachstumshebel). Es sollen hierfür die Rahmenbedingungen für private Investitionen verbessert und der Finanzplatz Deutschland insgesamt gestärkt werden. Ziel des Gesetzesentwurfs ist es daher, in Umsetzung des Koalitionsvertrags private Investitionen, insbesondere in Infrastruktur und erneuerbare Energien sowie in kleinere Unternehmen und Start-ups (Venture Capital – „VC“) zu fördern.

Der Gesetzesentwurf ist Teil des Sofortprogramms, auf das sich die Bundesregierung am 28. Mai 2025 verständigt hat.

Die steuerlichen Maßnahmen stimmen im Wesentlichen überein mit dem Gesetzesentwurf für das Zweite Zukunftsfinanzierungsgesetz („ZuFinG II“), das zum Ende der letzten Legislaturperiode nicht mehr umgesetzt werden konnte. Zu den hierin geplanten Änderungen gab es bereits einen Artikel in unserem Real Estate Tax Newsletter (2. Ausgabe 2024). Gleichwohl werden wir im Folgenden alle Änderungen erneut betrachten und die wesentlichen Aspekte des Regierungsentwurfs zusammenfassen.

Hintergrund und Ziel des Gesetzesentwurfs

Die deutsche Wirtschaft steht vor tiefgreifenden strukturellen Herausforderungen, die das Wachstumspotenzial erheblich beeinträchtigen können. Dazu zählen insbesondere die Dekarbonisierung, geoökonomische Fragmentierungen sowie eine schleppende Digitalisierung. Um diesen Entwicklungen entgegenzuwirken, hat die Bundesregierung am 28. Mai 2025 ein umfassendes Sofortprogramm beschlossen, zu dem auch das StoFöG gehört.

Ziel des Gesetzes ist es, die Rahmenbedingungen für private Investitionen deutlich zu verbessern und den Finanzstandort Deutschland nachhaltig zu stärken. Aufbauend auf dem ZuFinG II, das in der vorherigen Legislaturperiode der Diskontinuität unterlag, setzt das StoFöG gezielte steuerliche und regulatorische Impulse zur Mobilisierung von Wachstumskapital.

Es adressiert insbesondere die Finanzierungsmöglichkeiten für junge, innovative Unternehmen sowie Investitionen in Infrastruktur und erneuerbare Energien.

Ein zentrales Anliegen des Gesetzes ist die Schaffung eines rechtssicheren und wettbewerbsfähigen Investitionsrahmens. Dies betrifft sowohl die steuerrechtliche Behandlung von Fondsinvestitionen als auch die Vereinfachung aufsichtlicher Prozesse, etwa durch den Bürokratieabbau bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Die angestrebten Maßnahmen sollen nicht nur die Attraktivität des Finanzplatzes Deutschland erhöhen, sondern auch die Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele der Agenda 2030 unterstützen.

Änderungen im Investmentsteuergesetz („InvStG-E“)

Im Folgenden gehen wir auf die für Sondervermögen wesentlichen Aspekte im InvStG-E ein:

01

Rechtssicherheit für unternehmerisch tätige Investmentfonds – Neuregelung des § 1 Absatz 2 InvStG-E

Für die Qualifikation als Investmentfonds soll es künftig unschädlich sein, wenn das Investmentvermögen alle oder einen Teil der von ihm gehaltenen Vermögensgegenstände aktiv unternehmerisch bewirtschaftet, sofern es sich um ein Investmentvermögen handelt, dass die Voraussetzungen nach § 1 Abs. 1 Kapitalanlagegesetzbuch („KAGB“) erfüllt. Dies schafft für die Zukunft Rechtssicherheit für Investitionen von Investmentfonds, insbesondere in erneuerbare Energien und in sonstige Infrastruktureinrichtungen. Investmentfonds dürfen sich somit künftig aktiv unternehmerisch betätigen, z. B. durch Beteiligung an gewerblich tätigen Personengesellschaften oder dem Betrieb von Photovoltaikanlagen.

02

Besteuerung von Investmentfonds bei Beteiligungen an Personen- und Kapitalgesellschaften – Neuregelung des § 6 InvStG-E

Grundsätzlich regelt § 6 InvStG-E die Körperschaftsteuerpflicht von Investmentfonds und definiert, welche Einkünfte auf Fondsebene steuerpflichtig sind. Bislang war die Qualifikation und Zuordnung der Einkünfte als inländische Beteiligungseinnahmen (§ 6 Abs. 3 InvStG-E), inländische Immobilienerträge (§ 6 Abs. 4 InvStG-E) und sonstige inländische Einkünfte (§ 6 Abs. 5 InvStG-E) nur von geringer praktischer Relevanz, da auf Fondsebene im Wesentlichen die gleichen Besteuerungsfolgen eingetreten sind. Da nun im Rahmen des StoFöG eine Einschränkung von Steuerbefreiungsmöglichkeiten und der Ausübung von Transparenz- und Erhebungsoption bei gewerblichen Einkünften vorgesehen ist, erhält die richtige Qualifikation und Zuordnung der Einkünfte eine entscheidende Bedeutung. Die nun unter § 6 Abs. 5 InvStG-E gefassten Einkünfte sollen künftig einer definitiven Besteuerung auf Fondsebene unterliegen.

2.1 Erweiterung der steuerpflichtigen Beteiligungseinnahmen (§ 6 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 InvStG-E):

Es wird klargestellt, dass zu den inländischen Beteiligungseinnahmen nach § 6 Abs. 3 InvStG-E auch Beteiligungseinnahmen gehören, die über Personengesellschaften erzielt werden. Hierunter fallen insbesondere Einkünfte, die über eine vermögensverwaltende bzw. eine gewerblich geprägte oder infizierte Personengesellschaft erzielt werden und der Nachweis erfolgt, dass diese Einkünfte aus vermögensverwaltender Tätigkeit stammen.

Werden Beteiligungseinnahmen über eine originär gewerbliche Personengesellschaft erzielt oder gelingt der vorgenannte Nachweis nicht, werden diese Einkünfte als sonstige Einkünfte unter § 6 Abs. 5 InvStG-E gefasst. Auch Beteiligungseinnahmen aus ausländischen Betriebsstätten gewerblicher Personengesellschaften fallen unter diese Regelung.

2.2 Veräußerung von Anteilen an Kapitalgesellschaften mit überwiegend inländischem Immobilienbesitz (§ 6 Absatz 4 Satz 1 Nr. 4 InvStG-E):

Eine weitere Änderung betrifft die Veräußerung von Anteilen an Kapitalgesellschaften mit überwiegend inländischem Immobilienbesitz (Anteilswert der Gesellschaft basierte zu irgendeinem Zeitpunkt während der letzten 365 Tage vor der Veräußerung unmittelbar oder mittelbar zu mehr als 50% auf inländischem unbeweglichem Vermögen).

Gewinne aus solchen Veräußerungen werden künftig nicht mehr den sonstigen inländischen Einkünften, sondern den inländischen Immobilienerträgen zugeordnet, um die Ausübung der Transparenzoptionen zu ermöglichen und steuerbefreiten Anlegern wie Kirchen und Stiftungen weiterhin eine Steuerbefreiung zu ermöglichen.

2.3 Klarstellung zur Besteuerung von Immobilienerträgen über Personengesellschaften (§ 6 Absatz 4 Satz 1 Nr. 5 InvStG-E):

Korrespondierend zu der Neuregelung in § 6 Abs. 3 InvStG-E bezüglich der Beteiligungseinnahmen wird in § 6 Abs. 4 S. 1 Nr. 5 InvStG-E klarstellend geregelt, dass Immobilienerträge, die über Beteiligungen an Personengesellschaften erzielt werden und aus vermögensverwaltender Tätigkeit oder aus ausländischen Betriebsstätten stammen, den steuerlich begünstigten Immobilienerträgen zugeordnet werden.

Dies stellt einerseits die Steuerpflicht auf Fondsebene sicher und ermöglicht andererseits eine Ausübung der Transparenzoptionen sowie eine Steuerbefreiung für steuerbegünstigte Anleger.

2.4 Neuordnung und Präzisierung der sonstigen inländischen Einkünfte (§ 6 Abs. 5 InvStG-E):

§ 6 Absatz 5 InvStG-E definiert die sonstigen inländischen Einkünfte, die auf Fondsebene zu versteuern sind. Die bisherigen Regelungen wurden um drei zentrale Vorschriften ergänzt:

- Es wird klargestellt, dass die Besteuerungstatbestände für Beteiligungseinnahmen und Immobilienerträge vorrangig gegenüber den sonstigen inländischen Einkünften gelten.
- Einkünfte aus gewerblich geprägten oder infizierten Personengesellschaften können aus dem Besteuerungstatbestand herausgenommen werden, sofern sie nachweislich aus vermögensverwaltender Tätigkeit stammen.
- Bei Beteiligungen an Mitunternehmerschaften ist grundsätzlich eine aktive unternehmerische Bewirtschaftung gegeben, sofern keine Ausnahme nach § 6 Absatz 5a InvStG-E greift.

2.5 Keine aktive unternehmerische Bewirtschaftung (§ 6 Abs. 5a InvStG-E):

In folgenden Fällen liegt keine aktive unternehmerische Bewirtschaftung vor:

- bei Kreditvergabe an Nicht-Verbraucher,
- beim Halten von Beteiligungen an Kapitalgesellschaften ohne kurzfristige Veräußerungsabsicht und

- bei Beteiligungen an gewerblich geprägten oder infizierten Personengesellschaften, wenn nachgewiesen wird, dass die Einkünfte aus vermögensverwaltenden Tätigkeiten der Personengesellschaften stammen. Hiermit soll eine Schlechterstellung inländischer Investmentfonds gegenüber ausländischen Investmentfonds verhindert werden. Bei Einkünften aus Personengesellschaften geht die Finanzverwaltung davon aus, dass die gewerbliche Prägung und die gewerbliche Infektion abkommensrechtlich nicht zur einer Umqualifizierung in gewerbliche Einkünfte führt.

Einkünfte aus einer ausländischen Mitunternehmerschaft werden nur insoweit erfasst, wie diese inländische Einkünfte i. S. d. § 49 Absatz 1 Nr. 2 EStG erzielt.



03

Einschränkung der Steuerbefreiungen und Transparenzoptionen §§ 8, 10, 30, 33 InvStG-E

Um systemwidrige Besteuerungslücken und Wettbewerbsverzerrungen gegenüber Unternehmen zu vermeiden, soll eine weitgehende Gleichstellung mit der Direktanlage in Bezug auf steuerbefreite Investoren, wie bspw. Kirchen oder Stiftungen, erreicht werden. Daher sollen die Steuerbefreiungsmöglichkeiten und Transparenzoptionen der §§ 8, 10, 30 und 33 InvStG-E angepasst und eingeschränkt werden, sodass sie gewerbliche Einkünfte als sonstige inländische Einkünfte nach § 6 Abs. 5 InvStG-E gerade nicht umfassen. Bislang konnten auch die Regelungen zur Transparenzoption auf die sonstigen inländischen Einkünfte angewendet werden.

Durch die Neuregelung wird diese Steuerbefreiungsmöglichkeit für steuerbefreite bzw. steuerbegünstigte Anleger sowie die Ausübung der Transparenzoptionen ausgeschlossen. Zukünftig unterliegen diese Einkünfte daher in allen Fällen der Definitivbelastung mit Körperschaftsteuer auf Fondsebene.

04

Erweiterung der Gewerbesteuerbefreiung für Investmentfonds bei Beteiligungen an Energie- und Infrastruktur-Projektgesellschaften § 15 InvStG-E

Das Risiko schädliche Einkünfte aus aktiver unternehmerischer Bewirtschaftung zu erzielen und das damit verbundene Risiko des Statusverlustes hat in der Vergangenheit die Investitionsmöglichkeiten für Spezial-Investmentfonds in Bezug auf Infrastruktur und erneuerbare Energien stark eingeschränkt. Die Änderungen in § 15 InvStG-E erweitern die Gewerbesteuerbefreiung für Investmentfonds. Die bisher vorhandene Ausnahme für aktive unternehmerische Bewirtschaftung für Immobilien-Gesellschaften wird auf folgende Gesellschaftsformen erweitert:

- Gesellschaften zur Bewirtschaftung erneuerbarer Energien (EE-Gesellschaften),
- ÖPP-Projektgesellschaften,
- Infrastruktur-Projektgesellschaften.



Die Investition in Infrastruktur wird mit dieser Regelung erleichtert, ohne dass es zu einer Minderung des Gewerbesteueraufkommens führt, denn diese Gesellschaften unterliegen in der Regel selbst der Gewerbesteuerpflicht. Sofern es sich bei den vom Investmentfonds gehaltenen Gesellschaften um Personengesellschaften handelt, wird eine Doppelbesteuerung über die Regelung in § 9 Nr. 2 GewStG vermieden, der auf Ebene des Investmentfonds eine Kürzung der gewerbesteuerlichen Bemessungsgrundlage um die Gewinnanteile aus gewerblich tätigen Personengesellschaften vorsieht.

Sofern es sich bei den vorgenannten Gesellschaften um Kapitalgesellschaften handelt, ist das Halten der Beteiligungen durch Investmentfonds in der Regel als vermögensverwaltende Tätigkeit anzusehen. Andernfalls besteht auch hier eine Kürzungsmöglichkeit bei einer mindestens 15%igen Beteiligung zu Beginn des Erhebungszeitraums.

Zusätzlich wird durch die Änderung des § 15 Abs. 3 InvStG-E klargestellt, dass Einnahmen aus solchen Projektgesellschaften nicht in die 5 %-Bagatellgrenze für gewerbliche Tätigkeiten einfließen.

05

Erweiterung der zulässigen Vermögensgegenstände für Spezial-Investmentfonds § 26 InvStG-E

Die Änderungen in § 26 InvStG-E verbessern die steuerlichen Rahmenbedingungen für Spezial-Investmentfonds und erleichtern gezielt Investitionen in Immobilien, Infrastruktur und erneuerbare Energien.

5.1 Erleichterung von Investitionen in Investmentanteile (§ 26 Nr. 4h InvStG-E):

Durch die Änderung des § 26 Nr. 4 Bst. h InvStG-E dürfen Spezial-Investmentfonds als Dachfonds zukünftig Investmentanteile an allen Arten von inländischen oder ausländischen Investmentfonds erwerben. Darüber hinaus dürfen auch Anteile an allen Arten von inländischen oder ausländischen Investmentvermögen i. S. d. § 1 Absatz 1 KAGB erworben werden, die keine Investmentfonds sind (im Wesentlichen sind Investmentvermögen in der Rechtsform einer Personengesellschaft gemeint, die nach § 1 Abs. 3 Nr. 2 InvStG-E vom Anwendungsbereich des InvStG-E ausgeschlossen sind). Somit dürfen Infrastrukturfonds, ELTIFs, PE- und VC-Fonds als zulässige Vermögensgegenstände erworben werden.

5.2 Wegfall der 10% Beteiligungsgrenze bei Investitionen in Infrastruktur-Projektgesellschaften (§ 26 Nr. 6 S. 2 InvStG-E):

Spezial-Investmentfonds dürfen nun auch bis zu 100 % der Anteile an Kapitalgesellschaften erwerben, deren Unternehmensgegenstand Infrastruktur-Projekte sind (sog. Infrastruktur-Projektgesellschaften). Dies schafft mehr Flexibilität bei der Kapitalallokation und stärkt den Fondsstandort Deutschland.

5.3 Besonderheiten für Spezial-Investmentfonds – Ausnahmen von der 5%-Bagatellgrenze (§ 26 Nr. 7a InvStG-E):

Die neue Fassung von § 26 Nr. 7a InvStG-E stellt klar, dass bestimmte Einnahmen nicht in die 5 %-Bagatellgrenze für Einkünfte aus aktiver unternehmerischer Bewirtschaftung eingerechnet werden, nämlich:

- Einnahmen aus der Bewirtschaftung erneuerbarer Energien (z. B. Stromerzeugung nach EEG),
- Einnahmen aus Ladestationen für Elektromobilität, sofern sie im Zusammenhang mit Vermietung und Verpachtung von Immobilien stehen,
- Einnahmen aus Beteiligungen an bestimmten Gesellschaften (z. B. Infrastruktur-, ÖPP- oder EE-Gesellschaften),
- Einnahmen aus Investmentanteilen gemäß § 26 Nr. 4 Buchstabe h InvStG-E



Regelung zum Inkrafttreten der Änderungen

Regelung	Inkrafttreten
§ 1 Absatz 2 Satz 2	01. Jan 2026
Änderungen in § 26 Nr. 4 Buchstabe h, g und f, Nr. 6 und Nr. 7a	01. Jan 2026
§ 4 Absatz 2 Nr. 1a	Erstmals auf Einkünfte anzuwenden, die einem Investmentfonds oder Spezial-Investmentfonds in einem Geschäftsjahr zufließen, das nach dem 31. Dezember 2025 beginnt.
§ 6 Absatz 3 Satz 1 Nr. 3, Absatz 4 Satz 1 Nr. 5, Absatz 5, 5a und Absatz 7 Satz 5	
§ 7 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 4 Satz 2	
§ 8 Absatz 1 und 2 Satz 2	
§ 10 Absatz 1 Satz 1 und 2 und Absatz 2 Satz 2	
§ 15 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3	
§ 30 Absatz 5 Satz 2	
§ 33 Absatz 4 Satz 3	
§ 6 Absatz 4 Satz 1 Nr. 4	Erstmals auf Einkünfte anzuwenden, die einem Investmentfonds oder Spezial-Investmentfonds in einem Geschäftsjahr zufließen, das nach dem 31. Dezember 2025 beginnt. Erfasst werden aber nur Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Sinne des § 49 Absatz 1 Nr. 2 Buchstabe e Doppelbuchstabe cc EStG, bei denen die Veräußerung nach dem 27. März 2024 erfolgt und nur soweit den Gewinnen nach dem 27. März 2024 eingetretene Wertveränderungen zugrunde liegen.



Fazit/Key Facts:

Der Regierungsentwurf stellt aus Sicht der Fondsbranche einen wichtigen Meilenstein dar. Er enthält im Wesentlichen die im Regierungsentwurf für ein ZuFinG II vorgesehenen Themen. Der Entwurf schafft nicht nur die für die Fondsbranche dringend benötigte Rechtssicherheit durch den Abbau von steuerlichen und aufsichtsrechtlichen Hürden für langfristige Investitionen in deutsche Infrastrukturprojekte, sondern berücksichtigt dabei sowohl die Interessen der Energiewirtschaft als auch die der Kapitalverwaltungsgesellschaften.

Für die Fondsbranche besonders relevant sind die vorgesehenen Verbesserungen bei der Besteuerung von Investitionen in gewerbliche Personengesellschaften durch (Spezial-)Investmentfonds und die Erleichterungen der Investitionsmöglichkeiten durch die vorgesehenen Änderungen in § 26 InvStG. Diese Anpassungen eröffnen u.a. neue Möglichkeiten für Investments in VC und die Generierung von Einnahmen aus gebäudenaher Photovoltaik und Ladestrom.

Zu begrüßen ist außerdem, dass (Spezial-)Investmentfonds zukünftig Kredite an Nicht-Verbraucher vergeben dürfen, ohne dass eine aktive unternehmerische Bewirtschaftung vorliegt.

Bei allen Vorteilen ist dennoch zu beachten, dass gewerbliche Gewinne aus Beteiligungen an Personengesellschaften künftig immer mit Körperschaftsteuer auf Fondsebene belastet werden sollen. Diese Einkünfte müssen künftig vom (Spezial-)Investmentfonds im Rahmen des Veranlagungsverfahrens ermittelt, erklärt und versteuert werden. Die Abgrenzung zwischen vermögensverwaltenden und gewerblichen Einkünften im Rahmen der Tax Compliance wird daher künftig entscheidend sein und erhöht den Aufwand auf Seiten der Kapitalverwaltungsgesellschaften.

Der derzeitige Regierungsentwurf des StoFöG wird nach aktueller Planung Anfang November 2025 im Bundestag behandelt werden. Da die Anwendung ab dem 1. Januar 2026 vorgesehen ist, muss das Gesetzgebungsverfahren zügig voranschreiten.

**Katrin
Bernshausen**
Partnerin,
Financial
Services Tax



**Natalija
Qazi**
Senior Managerin,
Financial
Services Tax

