



# Voraussetzungen der Immobilienteilfreistellung bei Immobilienfonds nach InvStG

Neues vom Hessischen Finanzgericht (Beschluss vom 24.6.2025)

## Mit Beschluss vom 24.06.2025 hat sich das Hessische Finanzgericht zu den Voraussetzungen der Immobilienteilfreistellung gem. § 20 Abs. 3 InvStG geäußert.

Das Finanzgericht stellt unter anderem klar, dass die zwischenzeitliche Nichterwähnung von Immobilien-Gesellschaften im Gesetzeswortlaut (§ 2 Abs. 9 S. 1 InvStG in der Fassung von 2018) ein Redaktionsversehen war. Die Anlage in Immobilien-Gesellschaften ist daher grundsätzlich unschädlich. Auch Gesellschaften ohne eigene Grundstücke können als Immobilien-Gesellschaften gelten, wenn sie ihr Vermögen in andere Immobilien-Gesellschaften investieren. Mehrstöckige Strukturen stehen der Teilfreistellung somit nicht entgegen. Diese Ausführungen sind aus unserer Sicht nicht überraschend und bereits im Gesetz verankert.

Interessant ist jedoch, dass das Finanzgericht von der Berechnungslogik für die Immobilienteilfreistellung der Finanzverwaltung in dem bereits veröffentlichten BMF-Schreiben vom 21.05.2019 (s. Rz. 2.37 ff.) abweicht. Die abweichende Auffassung bezieht sich dabei auf die Möglichkeit des Ansatzes des Verkehrswertes von indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien.

Das Finanzgericht vertritt die Auffassung, dass bei der Berechnung der Immobilienquote die Anteile an den unmittelbar gehaltenen Immobilien-Gesellschaften mit ihrem Verkehrswert/Beteiligungswert berücksichtigt werden sollen. Eine transparente Berücksichtigung der Verkehrswerte der Grundstücke von Immobilien-Gesellschaften soll ausgeschlossen sein, auch wenn diese Werte öffentlich zugänglich sind.

## Hintergrund: Immobilienfonds und Teilfreistellung

Immobilienfonds sind gemäß § 2 Abs. 9 S. 1 InvStG Investmentfonds, die gemäß den Anlagebedingungen fortlaufend mehr als 50 Prozent ihres Aktivvermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften anlegen (Immobilienfondsquote). Auslands-Immobilienfonds sind gemäß § 2 Abs. 9 S. 2 InvStG Investmentfonds, die gemäß den Anlagebedingungen fortlaufend mehr als 50 Prozent ihres Aktivvermögens in ausländische Immobilien und Auslands-Immobilien-Gesellschaften anlegen (Auslands-Immobilienfondsquote). Die Qualifikation als Immobilien- bzw. Auslands-Immobilienfonds führt dazu, dass auf Anlegerebene gemäß § 20 Abs. 3 InvStG Investmenterträge i.S.d. § 16 Abs. 1 InvStG teilweise steuerbefreit sind.

Bei Immobilienfonds sind demnach 60% der Erträge steuerfrei. Bei Auslands-Immobilienfonds sind 80% der Erträge steuerfrei („Auslands-Immobilienteilfreistellung“). Bei der Ermittlung des Gewerbeertrags sind die Freistellungen gemäß § 20 Abs. 5 InvStG nur zur Hälfte zu berücksichtigen. Die Regelung wurde eingeführt, um die steuerliche

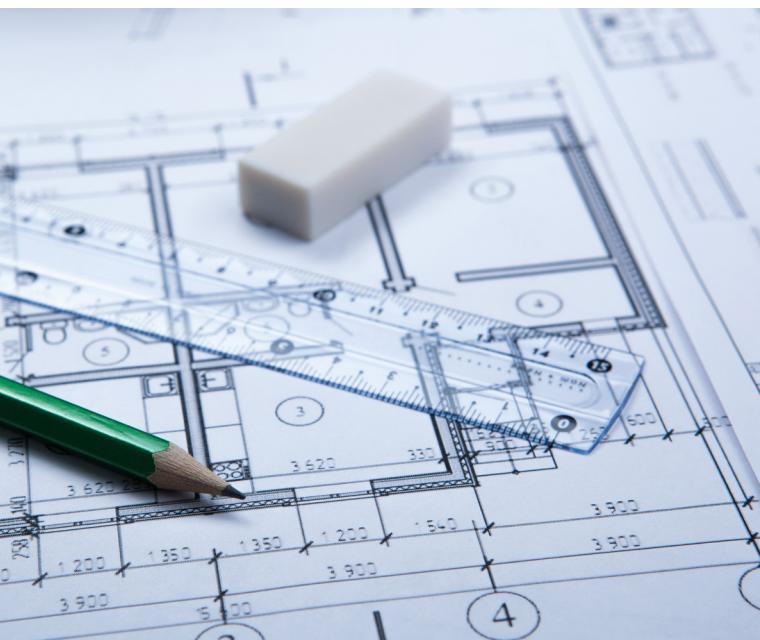
Vorbelastung auf Fondsebene zu berücksichtigen und eine wirtschaftliche Doppelbesteuerung zu vermeiden oder zumindest abzumildern. Die Regelungen zur Qualifikation von Immobilien und Beteiligungen an (Auslands-) Immobilien-Gesellschaften für Zwecke der (Auslands-) Immobilienfondsquote wurden zuletzt in § 2 Abs. 9a InvStG durch die Änderungen im Rahmen des Wachstumschancengesetzes (Anwendungszeitpunkt ab dem 1. Januar 2025) verschärft. Die neuen Regelungen zielen darauf ab, eine (Auslands-) Immobilienteilfreistellung auszuschließen, wenn es aufgrund von Steuerbefreiungsvorschriften zu keiner oder nur einer geringen Steuervorbelastung auf Fondseingangsseite kommt.

In der Praxis stellen sich häufig Fragen im Zusammenhang mit der Ermittlung der (Auslands-) Immobilienquote, etwa zur Qualifikation von bestimmten Investments für Zwecke der Quotenberechnung, zum Wertansatz von Beteiligungen an (Auslands-) Immobilien-Gesellschaften oder der Berücksichtigung von Gesellschafterdarlehen.

# Status Quo: Berechnung der Immobilienteilfreistellung in der Praxis - Beteiligungswerte vs. Verkehrswerte

Im BMF-Schreiben zum InvStG vom 21.05.2019 (Rz. 2.37 ff.) hat die Finanzverwaltung u.a. zur Ermittlung der Immobilienfondsquote bei hundertprozentigen Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften Stellung genommen. Diese sind für die Ermittlung der mit dem Verkehrswert der mittelbar gehaltenen Immobilien zuzüglich des Werts der Bewirtschaftungsgegenstände i. S. d. § 231 Abs. 3 KAGB anzusetzen, wenn sich diese Werte aus

dauerhaft öffentlich zugänglichen Informationen des Investmentfonds (z. B. Jahresberichte) ergeben. Soweit es an einer Veröffentlichung des Verkehrswertes der Immobilien fehlt, ist nur der Beteiligungswert der Immobilien-Gesellschaft anzusetzen. Dies ist auch der Fall, wenn der Investmentfonds weniger als 100% der Anteile an einer Immobilien-Gesellschaft hält, wobei dann nur der auf die Beteiligungsquote entfallende Wert anzusetzen ist.



## Beispiel gem. BMF-Schreiben:

Der A-Investmentfonds ist alleiniger Gesellschafter der Immobilien-Gesellschaft B in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft mit Sitz in dem ausländischen Staat X. Der A-Investmentfonds stattet die B-Immobilien-Gesellschaft mit einem Eigenkapital i. H. v. 50.000 € aus. Zudem stellt der A-Investmentfonds der B-Immobilien-Gesellschaft ein Gesellschafterdarlehen i. H. v. 30.000 € zur Verfügung. Darüber hinaus nimmt die B-Immobilien-Gesellschaft ein Darlehen bei einer Bank i. H. v. 20.000 € auf. Mit dem vorhandenen Kapital erwirbt die B-Immobilien-Gesellschaft eine Immobilie in dem ausländischen Staat X zu einem Kaufpreis in Höhe des aktuellen Verkehrswerts von 95.000 € und erwirbt Bewirtschaftungsgegenstände im Wert von 5.000 €. Der A-Investmentfonds hält eine Liquiditätsreserve i. H. v. 40.000 € und darüber hinaus keine weiteren Vermögensgegenstände.

## Variante 1: Ansatz der Verkehrswerte (Veröffentlichung der Werte) bei der Ermittlung der Immobilienfondsquote des A-Investmentfonds

<b>Aktivvermögen</b>	170.000 €	=	95.000 € (Verkehrswert Immobilie) + 5.000 € (Verkehrswert Bewirtschaftungsgegenstände) + 30.000 € (Forderung aus Gesellschafterdarlehen) + 40.000 € (Liquiditätsreserve)
+ <b>Immobilien</b>			95.000 € + 5.000 €
<b>Immobilienfondsquote</b>	<b>58,8%</b>	=	100.000 € / 170.000 € * 100

## Variante 2: Ansatz Beteiligungswert (Keine Veröffentlichung der Werte)

<b>Aktivvermögen</b>	120.000 €	=	50.000 € (Beteiligungswert Gesellschaft) + 30.000 € (Forderung aus Gesellschafterdarlehen) + 40.000 € (Liquiditätsreserve)
<b>Immobilien</b>	50.000 €	=	Beteiligungswert Gesellschaft
<b>Immobilienfondsquote</b>	<b>41,7%</b>	=	50.000 € / 120.000 € * 100

Im Ergebnis ist die Immobilienquote in der Variante 2 mit dem Ansatz des Beteiligungswertes signifikant geringer als in Variante 1.

## Berechnung der Immobilienquote: Ansicht des Finanzgerichts im Beschluss vom 24.06.2025

Für die Ermittlung der Immobilienfondsquote folgt das Finanzgericht der BMF-Auffassung, insbesondere im Hinblick auf den möglichen Verkehrswertansatz von mittelbar über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien, nicht. Die Anteile an den unmittelbar gehaltenen Immobilien-Gesellschaften sollten mit den Verkehrswerten dieser Anteile in das für die Immobilienfondsquote qualifizierende Aktivvermögen eingehen.

### Das Finanzgericht führt insbesondere folgende Argumente aus:

- Es ist kein Grund ersichtlich, warum die Veröffentlichung von Verkehrswerten eine transparente Berücksichtigung der Verkehrswerte der Immobilien-Gesellschaften für Zwecke der steuerrechtlich relevanten Immobilienfondsquote ermöglichen sollte.
- Eine Berücksichtigung der Verkehrswerte der Grundstücke der Immobilien-Gesellschaften als qualifizierendes Vermögen bei gleichzeitiger Berücksichtigung von Gesellschafterdarlehen als schädliches Restvermögen überzeugt nicht. Gesellschafterdarlehen dienen gerade der Finanzierung der Grundstücke, so dass nicht nur die Beteiligungsbuchwerte, sondern auch die Darlehen an die Immobilien-Gesellschaft durch das Vermögen der Immobilien-Gesellschaft ersetzt werden müsste. Nachvollziehbar wäre daher eine volltransparente Betrachtung der Immobilien-Gesellschaften.

- Der Sinn und Zweck der Immobilienteilfreistellung spricht gegen eine transparente Berücksichtigung der Verkehrswerte der Immobilien-Gesellschaften, denn die auf Ebene der Immobilien-Gesellschaft regelmäßig abzugsfähigen Zinsen aus Gesellschafterdarlehen dürften geeignet sein, die Steuerlast der Immobilien-Gesellschaften erheblich zu mindern. Die vom Gesetzgeber bei der Immobilienquote und der Immobilienteilfreistellung angenommene typische steuerliche Vorbelastung könnte danach möglicherweise nicht mehr in hinreichendem Maße vorliegen.

Das Finanzgericht schließt allerdings nicht aus, dass der Bundesfinanzhof eine abweichende Rechtsauffassung vertritt und eine transparente Betrachtung der über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien zulässt, oder zumindest Gesellschafterdarlehen als Investition in Immobilien-Gesellschaften qualifizieren würde.

**Gegen den Beschluss wurde nach unserer Kenntnis keine Revision eingelegt.**



## Fazit/Key Facts:

Während es nicht überraschend ist, dass die Anlage in Immobilien über mehrstöckige Gesellschaftsstrukturen für die (Auslands-) Immobilienteilfreistellung unproblematisch ist, sind die Ausführungen zur Berechnungslogik der Immobilienfondsquote zum Teil schwer nachvollziehbar.

Vor dem Hintergrund der noch recht neuen Anwendung des § 2 Abs. 9a InvStG und der regelmäßig diskutierten Frage nach der Angemessenheit der steuerlichen Teilstellungsquoten bei geringer steuerlicher Vorbelastung, ist es jedoch nachvollziehbar, dass der Einsatz von Gesellschafterdarlehen und die damit zusammenhängende Frage nach einer ausreichenden steuerlichen Vorbelastung auch im vorliegenden Beschluss kritisch beleuchtet wird.

Es ist u.E. nicht auszuschließen, dass auch in Zukunft weitere Verschärfungen bei der Quoten-Ermittlung das Erreichen der erforderlichen (Auslands-)Immobilienfondsquote für eine entsprechende (Auslands-) Immobilienteilfreistellung erschweren.

Eine möglichst hohe (Auslands-) Immobilienfondsquote ist daher ratsam, um auch bei künftigen Verschärfungen einer Änderung der Fondsqualifikation und damit verbundener steuerlicher Benachteiligungen vorzubeugen.

**Katrin  
Bernshausen**  
Partnerin,  
Financial  
Services Tax



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

