



# Real Estate Tax Newsletter

1. Ausgabe 2025



# Inhalt

## 1

### 04 | Steuerliche Neuregelungen 2025

Fokus grundbesitzende Gesellschaften und (Immobilien-) (Spezial-) Investmentfonds

---

## 2

### 10 | Hinzurechnungsbesteuerung in Fondsstrukturen

Ein Praxisbericht

---

## 3

### 16 | Das finale BMF-Schreiben zu § 4k EStG

Mehr Klarheit für internationale Immobilieninvestments von (Spezial-) Investmentfonds?

---

## 4

### 20 | Neue Verrechnungspreisregularien ab 2025

Implikationen der neuen Verwaltungsgrundsätze Verrechnungspreise 2024 und verschärfte Aufzeichnungs- und Mitwirkungspflichten

---

## 5

### 26 | Ermäßigter Umsatzsteuersatz für Hotelfrühstück und Vorsteuer-abzug für Mieterstrom-PV-Anlagen

EuGH-Vorlagen zum Aufteilungsgebot und Festigung der BFH-Rechtsprechung





Liebe Leserinnen und Leser,

ich freue mich, Sie zur ersten Ausgabe des RE Tax Newsletters im Jahr 2025 begrüßen zu dürfen!

Auch in diesem Jahr informieren wir Sie regelmäßig mit relevanten steuerrechtlichen Informationen, aktuellen Entwicklungen und praxisnahen Fachartikeln – kompakt, informativ und auf den Punkt.

Ich wünsche Ihnen viel Freude beim Lesen und freue mich auf den weiteren Austausch mit Ihnen. Lassen Sie uns gemeinsam die steuerlichen Herausforderungen und Chancen in der Immobilienbranche angehen!

Beste Grüße,

**Stefan Kunze**  
Head of Real Estate Tax





01

# Steuerliche Neuregelungen 2025

Fokus grundbesitzende Gesellschaften und (Immobilien-)  
(Spezial-) Investmentfonds

# Der folgende Beitrag gibt einen Überblick ausgewählter steuerlicher Neuregelungen zum Jahreswechsel 2024/2025 mit Fokus auf den Bereich grundbesitzender Gesellschaften und (Immobilien-) (Spezial-) Investmentfonds.

## A. Ertragsteuerliche Neuregelungen

### 1. Steuerbefreiung von Photovoltaikanlagen (§ 3 Nr. 72 EStG; JStG 2024<sup>1</sup>):

Erhöhung der zulässigen Bruttoleistung von 15 kW auf 30 W (peak) je Wohn- oder Gewerbeeinheit; erstmals anwendbar für Photovoltaikanlagen, die nach dem 31.12.2024 angeschafft, in Betrieb genommen oder erweitert werden.

### 2. Gewerbesteuerliche Zerlegung (§ 29 Abs. 1 Nr. 3 GewStG; JStG 2024):

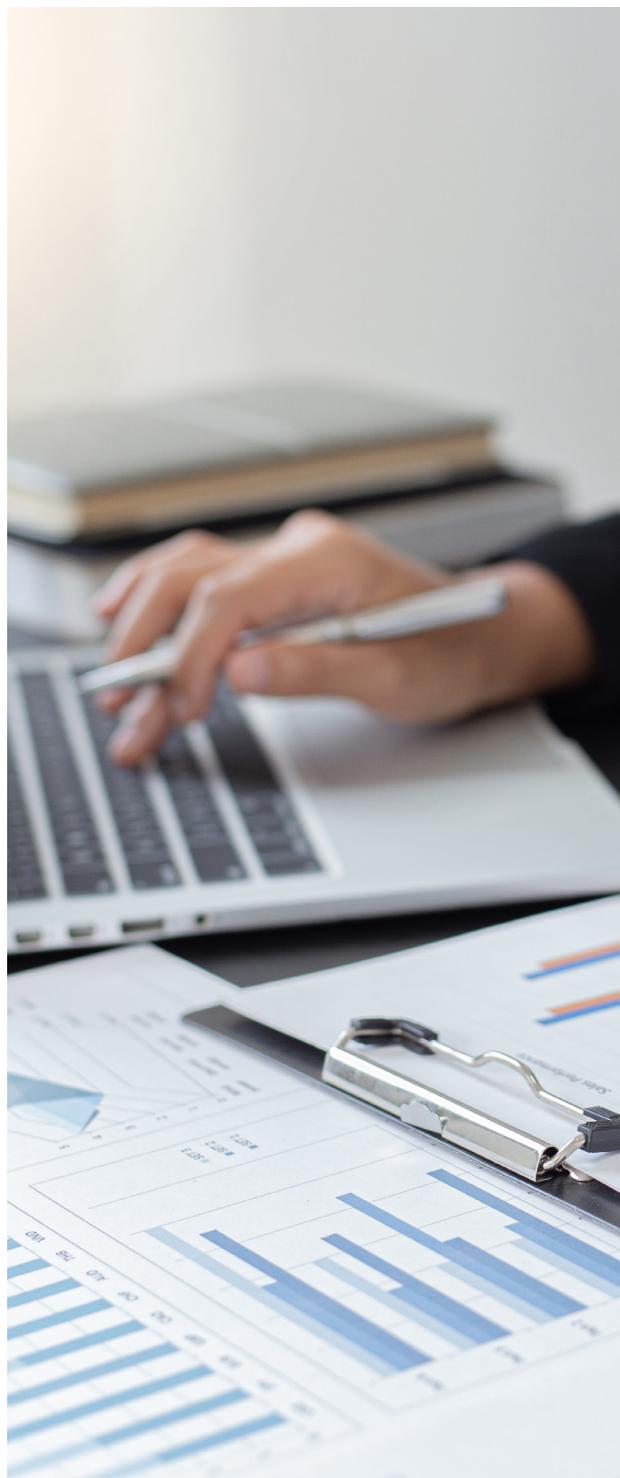
Für Betriebe, die ausschließlich Energiespeicheranlagen i. S. des § 3 Nr. 15 Buchst. d EWG betreiben, wird ab EZ 2025 ein neuer Zerlegungsmaßstab – Arbeitslöhne zu 10 % und installierte Leistung zu 90 % – eingeführt.

### 3. Gewerbesteuerliche Grundstückskürzung (§ 9 Nr. 1 Satz 1 GewStG; JStG 2024):

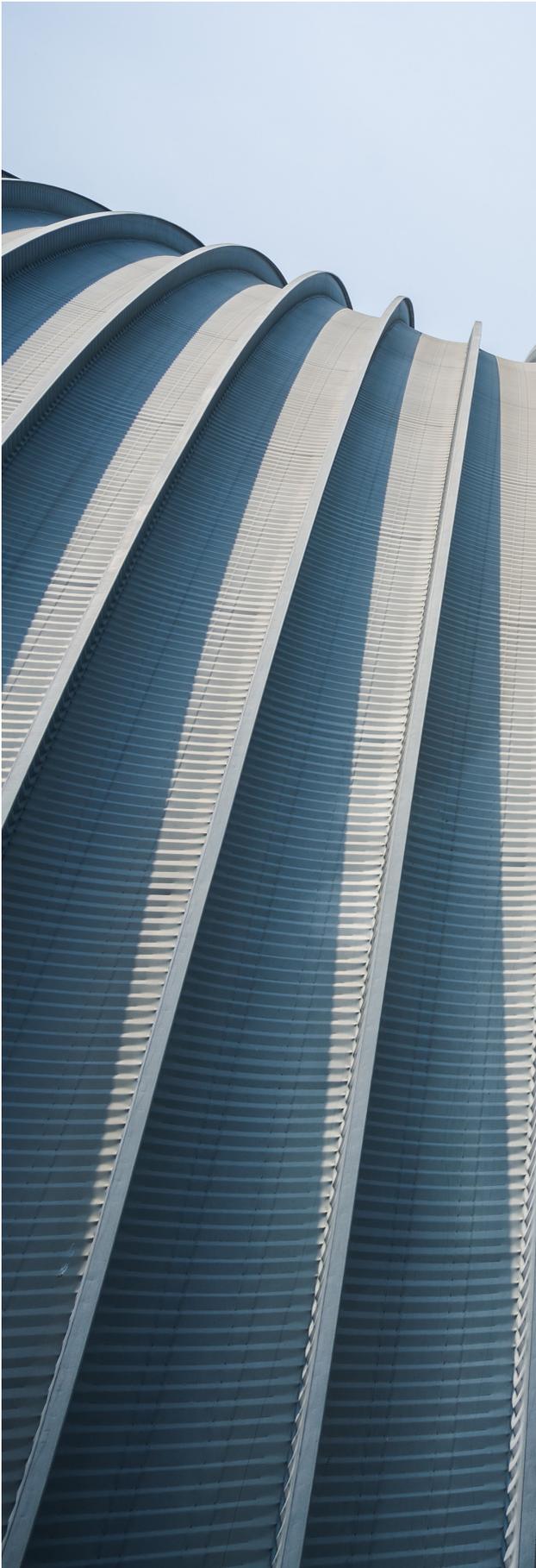
Bei der Kürzung für betrieblichen Grundbesitz ist ab EZ 2025 die als Betriebsausgabe erfasste Grundsteuer maßgeblich.

### 4. Umwandlungen (JStG 2024):

Im UmwStG wurden durch das JStG 2024 zahlreiche Änderungen vorgenommen, u. a.: Einführung einer Abgabefrist für die steuerliche Schlussbilanz (§§ 3, 11 UmwStG) erstmals bei Handelsregisteranmeldung nach dem 5.12.2024, Einführung einer Antragsfrist für das Bewertungswahlrecht des Anteilseigners (§ 13 UmwStG) erstmals bei einem steuerlichen Übertragungstichtag nach dem 5.12.2024 sowie Ausweitung der Gewerbesteuerpflicht für Veräußerungs- oder Aufgabegewinne bei Personengesellschaften (§ 18 UmwStG) rückwirkend bei einem steuerlichen Übertragungstichtag nach dem 17.5.2024, Neuregelung zur Berücksichtigung von Entnahmen im steuerlichen Rückwirkungszeitraum bei Einbringungsfällen rückwirkend bei Umwandlungsbeschluss bzw. Einbringungsvertrag nach dem 31.12.2023.



<sup>1</sup> Jahressteuergesetz 2024, verkündet am 5.12.2024, BGBl 2024 I Nr. 387, nachfolgend: JStG 2024.



## **5. Buchwertübertragungen (§ 6 Abs. 5 EStG; JStG 2024):**

Die Übertragung von Wirtschaftsgütern zum Buchwert wird auch für eine unentgeltliche Übertragung zwischen den Gesamthandsvermögen verschiedener Mitunternehmerschaften derselben, identisch beteiligten Mitunternehmer (Schwesterpersonengesellschaften) rückwirkend in allen offenen Fällen ermöglicht (§ 6 Abs. 5 Satz 3 Nr. 4 EStG). Auf gemeinsamen Antrag der Mitunternehmer ist die Neuregelung für Übertragungen vor dem 12.1.2024 nicht anzuwenden, d. h. es erfolgt kein Buchwertansatz.

Die sog. Kapitalgesellschaftsklausel, nach der bei einem Übertragungsvorgang (ggf. rückwirkend) die stillen Reserven aufzudecken sind, wird verschärft für Übertragungen von Wirtschaftsgütern, die nach dem 18.10.2024 stattfinden. Mit der Verschärfung wird ein sog. subjektbezogener Statuswechsel geregelt (§ 6 Abs. 5 Satz 7 EStG).

## **B. Grunderwerbsteuerliche Neuregelungen**

### **1. Zurechnung von Grundstücken (§ 1 Abs. 4a GrEStG; JStG 2024):**

Die Verwirklichung der Ergänzungstatbestände nach § 1 Abs. 2a bis 3a GrEStG setzt voraus, dass einer Gesellschaft ein Grundstück „gehört“. Die Neuregelung des § 1 Abs. 4a GrEStG sieht vor, dass ein Grundstück grds. zum Vermögen der Gesellschaft gehört, die zuletzt einen Grundtatbestand nach § 1 Abs. 1 GrEStG verwirklicht hat. Die Neuregelung gilt für Erwerbsvorgänge, die nach dem 5.12.2024 verwirklicht werden.

### **2. Fortgeltung der Steuervergünstigungen im Zusammenhang mit einer Gesamthand (§ 23 Abs. 27 GrEStG; JStG 2024):**

Nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (MoPeG) zum 1.1.2024 ist die fortgeltende Behandlung von rechtsfähigen Personengesellschaften im GrEStG als „Gesamthand“ bzw. „Gesamthandsvermögen“ aktuell befristet bis Ende 2026. Im Hinblick auf die Nachbehaltensfristen der §§ 5, 6 GrEStG wird nunmehr geregelt, dass allein der Ablauf der Fortgeltungsregelung zum 31.12.2026 nicht zu einer Verletzung laufender Nachbehaltensfristen führt, die durch bis zum 31.12.2026 verwirklichte Grundstücksübergänge ausgelöst wurden bzw. werden.

## C. Investmentsteuerliche Neuregelungen

### 1. Steuerpflichtige inländische Immobilienerträge (§ 6 Abs. 4 Nr. 3 InvStG; JStG 2024)

Die Definition der steuerpflichtigen inländischen Immobilienerträge wird um „sonstige Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nach § 49 Abs. 1 Nr. 6 EStG“ ergänzt, sodass insbesondere auch Gewinne aus der Veräußerung von Miet- und Pachtzinsforderungen erfasst werden (§ 6 Abs. 4 Nr. 3 InvStG). Anwendung auf Einkünfte, die einem Investmentfonds in einem Geschäftsjahr zufließen, das nach dem 31.12.2024 beginnt.

### 2. Ausschüttungsgleiche Erträge (§ 36 InvStG; JStG 2024)

Statt ausschließlich Erträge aus Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, werden alle Erträge aus Vermietung und Verpachtung als ausschüttungsgleiche Erträge i.S.d. § 36 Abs. 1 S.1 Nr. 2 InvStG erfasst. Anwendung auf Einkünfte, die einem Spezial-Investmentfonds in einem Geschäftsjahr zufließen, das nach dem 31.12.2024 beginnt.

Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften werden unabhängig von der einjährigen (bzw. zehnjährigen) Haltefrist einheitlich zu den sonstigen Erträgen zugeordnet (§ 36 Abs. 3 Satz 2 InvStG); Anwendung auf Veräußerungsgeschäfte, bei denen die Wirtschaftsgüter in Geschäftsjahren des Spezial-Investmentfonds, die nach dem 31.12.2024 beginnen, auf Grund eines nach diesem Zeitpunkt rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrags oder gleichstehenden Rechtsakts angeschafft werden.

### 3. Steuerfrei thesaurierbare sonstige Erträge (36 Abs. 3 Satz 3 InvStG; JStG 2024)

Devisentermin-Liefergeschäfte werden als neue Kategorie der steuerfrei thesaurierbaren sonstigen Erträge in 36 Abs. 3 Satz 3 InvStG eingeführt. Anwendung auf Gewinne aus der Veräußerung von Währungen mit zeitlich verzögerter Erfüllung, bei denen der obligatorische Vertrag in Geschäftsjahren des Spezial-Investmentfonds, die nach dem 31.12.2024 beginnen, rechtswirksam abgeschlossen wird.

### 4. Ausschluss einer Steuerbefreiungen für steuerbegünstigte Anleger (§§ 8,10 InvStG; JStG 2024)

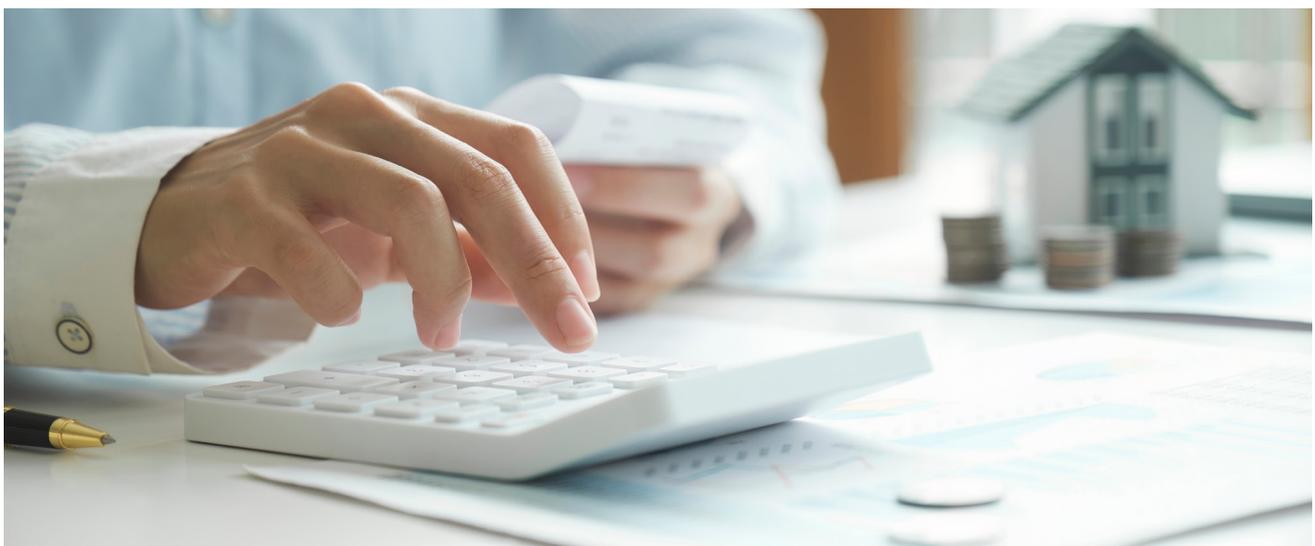
Die Steuerbefreiungen sowohl nach § 8 InvStG als auch § 10 InvStG werden für Fälle ausgeschlossen, in denen ein steuerbegünstigter Anleger seine Investmenterträge durch Nießbrauch oder durch eine ähnliche Gestaltung auf eine andere (steuerpflichtige) Person überträgt, ohne das wirtschaftliche Eigentum an den Investmentanteilen zu übertragen (§ 8 Abs. 4 Satz 2, § 10 Abs. 6 InvStG). Anwendung ab dem 01.01.2025.

### 5. Verlängerung Abwicklungszeitraum (§ 17 Abs. 1 S. 4 InvStG; JStG 2024)

Der steuerlich anerkannte Abwicklungszeitraum und die damit verbundene Möglichkeit steuerneutraler Kapitalrückzahlungen wird von fünf auf zehn Kalenderjahre verlängert. Anwendung ab dem Tag nach der Verkündung.

### 6. Teilfreistellungen (§ 20 Abs. 4, Abs. 4a InvStG; JStG 2024)

Es werden insbesondere Regelungen zur Begrenzung von Gestaltungen eingeführt, die ab dem 01.01.2025 zur Anwendung kommen. So sind die





Voraussetzungen für die Anwendung der Teilfreistellungen statt während des Wirtschaftsjahres nun während des Kalenderjahres durchgehend zu erfüllen (§ 20 Abs. 4 Satz 1 InvStG)

Wenn ein Anleger einmal den Nachweis für die Anwendung einer Teilfreistellung erbracht hat und in der Folge Verluste von mehr als EUR 500 oder Teilwertabschreibungen geltend gemacht werden, ist der Nachweis über die Erfüllung der Anlagenschwellwerte für den gesamten Besitzzeitraum zu erbringen. (§ 20 Abs. 4 Satz 2 InvStG)

Der Anleger wird zudem verpflichtet in seiner Steuererklärung eine Steuer- oder Verlustbescheinigung des depotführenden Kreditinstituts beizufügen (§ 20 Abs. 4 S. 3 InvStG).

Abschließend wird dem Finanzamt bei Verlustfällen mit einem neuen § 20 Abs. 4a InvStG ein eigenes Nachweisrecht für die tatsächliche, durchgehende Erfüllung der Voraussetzungen für eine Teilfreistellung eingeräumt.

## D. Neuregelungen im internationalen Steuerrecht und Transfer Pricing

### 1. Grenzüberschreitende Finanzierungsbeziehungen (§ 1 Abs. 3d AStG; JStG 2024):

Die mit dem Wachstumschancengesetz eingeführte Regelung des § 1 Abs. 3d AStG zum Fremdvergleich bei grenzüberschreitenden Finanzierungsbeziehungen zwischen nahestehenden Unternehmen gilt rückwirkend ab 1.1.2024. Mit dem JStG 2024 wird nachträglich eine Übergangsregelung eingefügt (§ 21 Abs. 1a Satz 2, 3 AStG). Danach ist § 1 Abs. 3d AStG nicht anzuwenden auf bis zum 31.12.2024 entstehende Aufwendungen aus Finanzierungsbeziehungen, die vor dem 1.1.2024 zivilrechtlich vereinbart wurden und deren Durchführung vor dem 1.1.2024 begonnen hat. Werden solche Finanzierungsbeziehungen im Jahr 2024 wesentlich geändert, gilt die Regelung nur für Aufwendungen, die nach der wesentlichen Änderung entstehen.

## 2. Verrechnungspreisdokumentation (Viertes Bürokratieentlastungsgesetz<sup>2</sup>):

Die sog. Transaktionsmatrix wird als neuer Bestandteil der Verrechnungspreisdokumentation (§ 90 Abs. 3 Satz 2 AO) aufgenommen. Im Fall einer Außenprüfung sind einerseits weniger Dokumente unaufgefordert vorzulegen – nämlich die Transaktionsmatrix, die Stammdokumentation sowie die Aufzeichnungen über außergewöhnliche Geschäftsvorfälle – andererseits gilt eine verkürzte Vorlagefrist von 30 Tagen nach Bekanntgabe der Prüfungsanordnung. Die Änderungen gelten ab 2025.

## 3. Multilaterales Instrument (MLI-Anwendungsgesetz<sup>3</sup>):

Nach der bei der OECD eingereichten Notifikation Deutschlands über den Abschluss der innerstaatlichen Umsetzung des Multilateralen Instruments (MLI) ist das MLI auf die sieben Staaten Kroatien, Frankreich, Griechenland, Ungarn, Malta, Slowakei und Spanien für Abzugs- und Veranlagungssteuern grds. bereits ab dem 1.1. 2025 durch Vereinbarung eines verkürzten Übergangszeitraums anwendbar.<sup>4</sup> Für die ebenfalls vom MLI-Anwendungsgesetz erfassten DBA mit Japan und Tschechien erfolgte noch keine Notifikation Deutschlands bei der OECD.



**Alexander Hahn**  
Senior Manager, Steuerberater  
Tax Services



**Christian Herzberg**  
Senior Manager, Steuerberater  
FS Tax Real Estate

## 4. Steueroasenabwehrgesetz / -verordnung:

- Betriebsausgabenabzugsverbot (§ 8 StAbwG; JStG 2024): Ab 1.1. 2025 gelten Ausnahmen vom Betriebsausgabenabzugsverbot für Aufwendungen aus globalverwahrten Inhaberschuldverschreibungen und ähnlichen Schuldtiteln, wenn sie an einer anerkannten Börse handelbar sind, und für Versicherungs- oder Rückversicherungsleistungen, ausgenommen Versicherungs- oder Rückversicherungsprämien.
- Ab 2025 geltende Abwehrmaßnahmen und rückwirkende Streichungen zum 1.1. 2024: Das Betriebsausgabenabzugsverbot (§ 8 StAbwG) ist für Amerikanisch-Samoa, Fidschi, Guam, Palau, Panama, Samoa, Trinidad und Tobago, Amerikanische Jungferninseln sowie Vanuatu erstmals anzuwenden (im Jahr 2021 neu gelistet). Für Anguilla (im Jahr 2022 neu gelistet) sind erstmals die Maßnahmen bei Gewinnausschüttungen und Anteilsveräußerungen (§ 11 StAbwG) anzuwenden. Die Staaten Antigua und Barbuda, Bahamas, Belize, Seychellen sowie Turks und Caicosinseln wurden rückwirkend ab dem 1.1. 2024 von der Liste nicht kooperativer Länder und Gebiete gestrichen. Neuaufnahmen gab es im Jahr 2024 keine.

<sup>2</sup> Viertes Gesetz zur Entlastung der Bürgerinnen und Bürger, der Wirtschaft sowie der Verwaltung von Bürokratie, BGBl 2024 I Nr. 323.

<sup>3</sup> Gesetz zur Anwendung des Mehrseitigen Übereinkommens v. 24.11. 2016 zur Umsetzung steuerabkommensbezogener Maßnahmen zur Verhinderung der Gewinnverkürzung und Gewinnverlagerung, BGBl 2024 I Nr. 205.

<sup>4</sup> Eine Darstellung der sich ergebenden Ergänzungen des jeweiligen DBA durch das MLI bietet die MLI Matching Database auf der Homepage der OECD.

A photograph of a modern building facade with balconies and glass railings. The balconies have a light-colored wooden or composite finish. The glass railings reflect the surrounding environment, including trees and other buildings. The sky is a clear, light blue. The overall aesthetic is clean and contemporary.

02

# Hinzurechnungsbesteuerung in Fondsstrukturen

Ein Praxisbericht

Die Regelungen zur Hinzurechnungsbesteuerung wurden durch das am 30. Juni 2021 verkündete Gesetz zur Umsetzung der Anti-Steuervermeidungsrichtlinie (ATAD-Umsetzungsgesetz) grundlegend reformiert. Wesentliche Änderungen betreffen u.a. die Änderung des Beherrschungskonzeptes und die damit verbundene Einführung einer gesellschafterbezogenen Betrachtungsweise, den Wegfall des Konzepts der nachgeschalteten Zwischengesellschaften, die Überarbeitung des Katalogs aktiver Einkünfte, die Einschränkung des Vorrangs des Investmentsteuergesetzes (InvStG) sowie die Überarbeitung des Motivtests.

Die neuen Regelungen der Hinzurechnungsbesteuerung sind erstmals anzuwenden für den Veranlagungs- bzw. Erhebungszeitraum, für den Zwischeneinkünfte hinzuzurechnen sind, die in einem Wirtschaftsjahr der Zwischengesellschaft entstanden sind, das nach dem 31. Dezember 2021 beginnt (§ 21 Abs. 4 Satz 1 Außensteuergesetz-AStG). Insbesondere das Zusammenspiel der Regelungen von AStG und InvStG stellen Investoren, Fondsmanager und Berater vor besondere Herausforderungen. Der folgende Beitrag behandelt praxisnahe Erfahrungen mit den neuen Regelungen im Fondskontext, im Zusammenhang mit der Erstellung der ersten Feststellungserklärungen bzw. Anzeigen für Substanznachweise nach neuem Recht.

### 1. Beherrschung zusammen mit nahestehen der Person

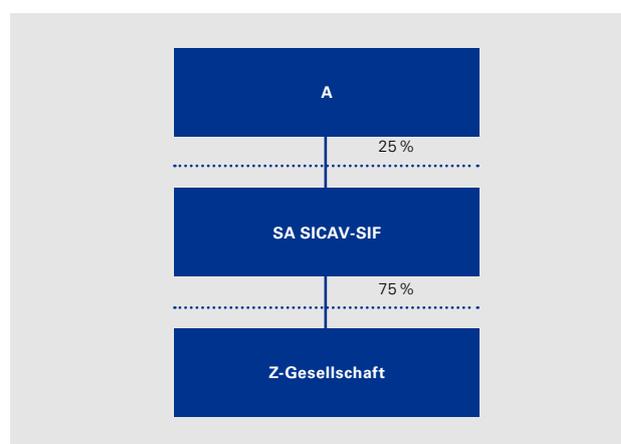
Eine Beherrschung einer ausländischen Zwischengesellschaft liegt vor, wenn einem Steuerpflichtigen am Ende des Wirtschaftsjahres der ausländischen Gesellschaft allein oder zusammen mit nahestehenden Personen mehr als die Hälfte der Stimmrechte, Anteile, Gewinnrechte oder Rechte auf Liquidationserlöse zustehen (sog. gesellschafterbezogene Betrachtungsweise, § 7 Abs. 2 AStG). Der Begriff der nahestehenden Person bestimmt sich grundsätzlich nach den Regelungen des § 1 Abs. 2 AStG.

Beteiligungen von nahestehenden Personen werden dem deutschen Steuerpflichtigen nach Auffassung der Finanzverwaltung im Rahmen der Beherrschungsprüfung dabei voll zugerechnet.<sup>1</sup> Nahestehende Personen können dabei insbesondere auch Personengesellschaften (§ 7 Abs. 3 Satz 2 AStG) sowie in- und ausländische Investmentfonds sein. Hierbei ist zu beachten, dass haftungs- und vermögensrechtlich getrennte

Teile eines (Spezial-) Investmentfonds entsprechend der Behandlung im Investmentsteuergesetz als eigenständig zu behandeln sind.<sup>2</sup>

Dies kann dazu führen, dass ein nicht beherrschter Investmentfonds eine Beherrschung an einer Zwischengesellschaft vermitteln kann und insoweit der für Kapitalanlagebeteiligungen gesetzlich vorgesehene Anwendungsvorrang des Investmentsteuergesetzes (InvStG) nicht greifen würde (§ 13 Abs. 5 AStG).

Beispiel:



Quelle: KPMG Deutschland, 2025

Der inländische Steuerpflichtige A hält 25% der Anteile an einem luxemburgischen Investmentfonds in der Rechtsform einer S.A. SICAV-SIF. Auf den luxemburgischen Investmentfonds sind die Regelungen des InvStG anzuwenden. Der luxemburgische Investmentfonds hält eine Beteiligung von 75% an der ausländischen Zwischengesellschaft Z.

<sup>1</sup> BMF Schreiben vom 22. Dezember 2023 IV B 5 – S 1340/23/10001 :001 Rz. 265.

<sup>2</sup> BMF Schreiben vom 22. Dezember 2023 IV B 5 – S 1340/23/10001 :001 Rz. 282.

Ergebnis:

Aufgrund der Beteiligung des A an der Luxemburgischen S.A. SICAV-SIF ist diese eine A nahestehende Person.

Der inländische Steuerpflichtige A beherrscht die Zwischengesellschaft Z folglich, gemeinsam mit einer nahestehenden Person. Die Beherrschungsquote von A beträgt 75 %. Die Hinzurechnungsquote des A beträgt 18,75 % (25 % von 75 %).

Das geänderte Beherrschungskonzept bedeutet, dass theoretisch bereits eine durchgerechnete Beteiligung von nur 12,50 % an einer Zwischengesellschaft zu einer Beherrschung und somit zur Anwendung der allgemeinen Hinzurechnungsbesteuerung führen kann (§ 7 Abs. 1 AStG).

## 2. Nahestehen aufgrund abgestimmten Verhaltens (§ 7 Abs. 4 AStG)

Besondere Herausforderungen ergeben sich für Investoren in Fondsvehikel in der Rechtsform einer Personengesellschaft wie beispielsweise einer Investmentkommanditgesellschaft (InvKG) oder einer vergleichbaren ausländischen Rechtsform wie etwa einer Société en commandite simple (SCS) oder einer Limited Partnership. Dem Steuerpflichtigen gelten auch Personen als nahestehend, wenn diese mit dem Steuerpflichtigen in Bezug auf die Zwischengesellschaft zusammenwirken (§ 7 Abs. 4 Satz 1 AStG). Bei unmittelbaren oder mittelbaren Gesellschaftern einer Personengesellschaft oder Mitunternehmerschaft, die an einer ausländischen Zwischengesellschaft (un)mittelbar beteiligt sind, wird dieses Zusammenwirken durch abgestimmtes Verhalten widerlegbar unterstellt (§ 7 Abs. 4 Satz 2 AStG). Die Vorschriften erweitern den Begriff der nahestehenden Person somit unabhängig vom Vorliegen einer bestimmten Beteiligung.

Diese gesetzliche Fiktion hat zur Folge, dass aufgrund des unterstellten Zusammenwirkens eine Zurechnung der Beteiligung anderer Gesellschafter einer Personengesellschaft bereits eine Minderbeteiligung eines unbeschränkt steuerpflichtigen Investors zu einer Beherrschung führen könnte.

Ausländische Fondsvehikel werden häufig in der Rechtsform einer Personengesellschaft gegründet, welche Anteile an ausländischen Gesellschaften halten. Der Widerlegung des abgestimmten Verhaltens kommt daher besondere Bedeutung zu.

Im Rahmen des von der Finanzverwaltung erlassenen Anwendungserlasses vom 22. Dezember 2023, geht

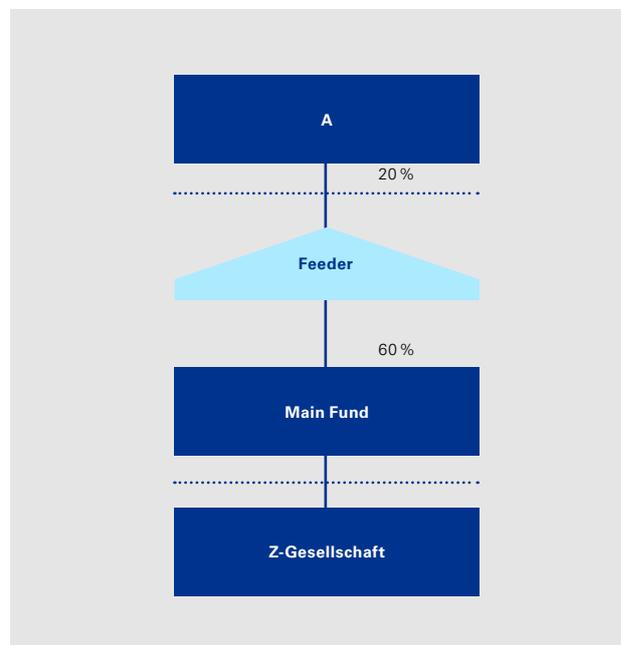
die Finanzverwaltung davon aus, dass bei einer Beteiligung von maximal 5 % an einer Personengesellschaft aufgrund der geringen Beteiligung eine Widerlegung regelmäßig anzunehmen sei.<sup>3</sup> Für sämtliche Beteiligungen, welche diese Bagatellgrenze überschreiten ist dagegen eine aktive Widerlegung notwendig. Die Feststellungslast trägt hierbei der Steuerpflichtige.<sup>4</sup>

Nach der Auffassung der Finanzverwaltung soll eine Widerlegung möglich sein, wenn sich der gemeinsame Zweck der Anleger in einer Vermögensanlage erstreckt und sich die Anleger nicht kennen **oder** den Anlegern ausschließlich Informationsrechte zustehen.<sup>5</sup>

Bei Investitionen in Fondsvehikel in der Rechtsform von Personengesellschaft empfiehlt sich daher durch entsprechende Regelungen in der Fondsdokumentation bzw. Vereinbarungen zwischen dem Fonds und den Investoren (sog. Side Letter) entsprechende Vereinbarungen zu treffen, um die Widerlegung des Zusammenwirkens zu vereinfachen.

Interessante Fragestellungen ergeben sich beim Investment über eine Personengesellschaft insbesondere auch für Strukturen, wenn in der Beteiligungskette Beteiligungen an in- und ausländischen Investmentfonds bestehen, da die Anwendung der Widerlegung auch Auswirkungen auf den potenziellen Anwendungsvorrang des InvStG hat.

Beispiel:



Quelle: KPMG Deutschland, 2024

3 BMF Schreiben vom 22. Dezember 2023 IV B 5 – S 1340/23/10001 :001 Rz. 301.

4 BMF Schreiben vom 22. Dezember 2023 IV B 5 – S 1340/23/10001 :001 Rz. 217.

5 BMF Schreiben vom 22. Dezember 2023 IV B 5 – S 1340/23/10001 :001 Rz. 300.

Der inländische Anleger A hält eine Beteiligung von 20 % an einer Personengesellschaft in der Rechtsform einer SCS SICAV-RAIF („Feeder SCS“). Die Feeder SCS hält eine Beteiligung an einem Luxemburgischen Investmentfonds in der Rechtsform einer S.C.A. SICAV-RAIF („Main Fund“). Für deutsche steuerliche Zwecke qualifiziert der Main Fund als Investmentfonds („Kapitel 2 Fonds“). Der Main Fund hält Beteiligungen an ausländischen Tochterunternehmen, die als Zwischengesellschaften qualifizieren.

Ergebnis:

Der unbeschränkt Steuerpflichtige A beherrscht durchgerechnet weder allein noch mit ihm nach § 7 Abs. 3 AStG nahestehenden Personen die Zwischengesellschaften, sodass ein genereller Anwendungsvorrang des InvStG greifen würde (§ 13 Abs. 5 AStG). Durch die Beteiligung an der Feeder SCS wird aber ein Zusammenwirken mit den anderen Investoren widerlegbar unterstellt, sodass eine Beherrschung des Main Fund und der Z-Gesellschaften gegeben wäre. Sofern keine Widerlegung möglich ist, würde kein Anwendungsvorrang des InvStG auf Ebene der Z-Gesellschaften greifen.

### 3. Unklarheiten im Zusammenhang mit der Anlage über Spezial-Investmentfonds

Auch für deutsche Spezial-Investmentfonds ergeben sich durch die neuen Regelungen Zweifelsfragen, die im Rahmen der Ermittlung der Besteuerungsgrundlagen und der Erstellung von Feststellungserklärungen gem. § 51 InvStG relevant sind.

Inländische Spezial-Investmentfonds gelten für Zwecke der Hinzurechnungsbesteuerung als unbeschränkt Steuerpflichtige und fallen daher grundsätzlich in den Anwendungsbereich der Hinzurechnungsbesteuerung.<sup>6</sup> Im Rahmen der Einkünfteermittlung bei Spezial-Investmentfonds qualifizieren Hinzurechnungsbeträge als ausschüttungsgleiche Erträge i.S.d. § 36 Abs. 1 Nr. 1 InvStG.<sup>7</sup>

Sofern Hinzurechnungsbeträge bereits auf Ebene des Spezial-Investmentfonds in den ausschüttungsgleichen Erträgen enthalten sind, soll der Hinzurechnungsbetrag auf Anlegerebene um den Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge, welcher auf den Hinzurechnungsbetrag entfällt, gemindert werden (§ 10 Abs. 6 AStG).<sup>8</sup> Die Kürzungsvorschrift kommt allerdings nur solchen Steuerpflichtigen zu Gute die aufgrund ihrer Beteiligungshöhe unter den Anwendungsbereich des AStG fallen und folglich Hinzurechnungseinkünfte erzielen. Für Anleger die aufgrund ihrer Beteiligungshöhe und nicht vorliegender Beherrschung keine



6 *BMF Schreiben vom 22. Dezember 2023 IV B 5 – S 1340/23/10001 :001 Rz. 220.*

7 *BMF Schreiben vom 21. Mai 2019 IV C 1 – S 1980-1/16/10010 :001 Rz. 36.6*

8 *BMF Schreiben vom 22. Dezember 2023 IV B 5 – S 1340/23/10001 :001 Rz. 603.*

Hinzurechnungsbeträge erzielen, läuft die Kürzungsvorschrift des § 10 Abs. 6 AStG ins Leere.

Die Regelungen im InvStG sind daher überschießend und können zu einer Benachteiligung von Anlegern, die das Beherrschungskriterium selbst nicht erfüllen, führen.

Die im InvStG-Anwendungserlass vertretene Auffassung der Finanzverwaltung könnte je nach Anlegerstruktur zu einer Aushebelung des im AStG vorgesehenen Anwendungsvorrangs des InvStG führen, da Hinzurechnungsbeträge in diesem Fall beim Anleger unabhängig von einer Beherrschung als ausschüttungsgleiche Erträge zu berücksichtigen wären.

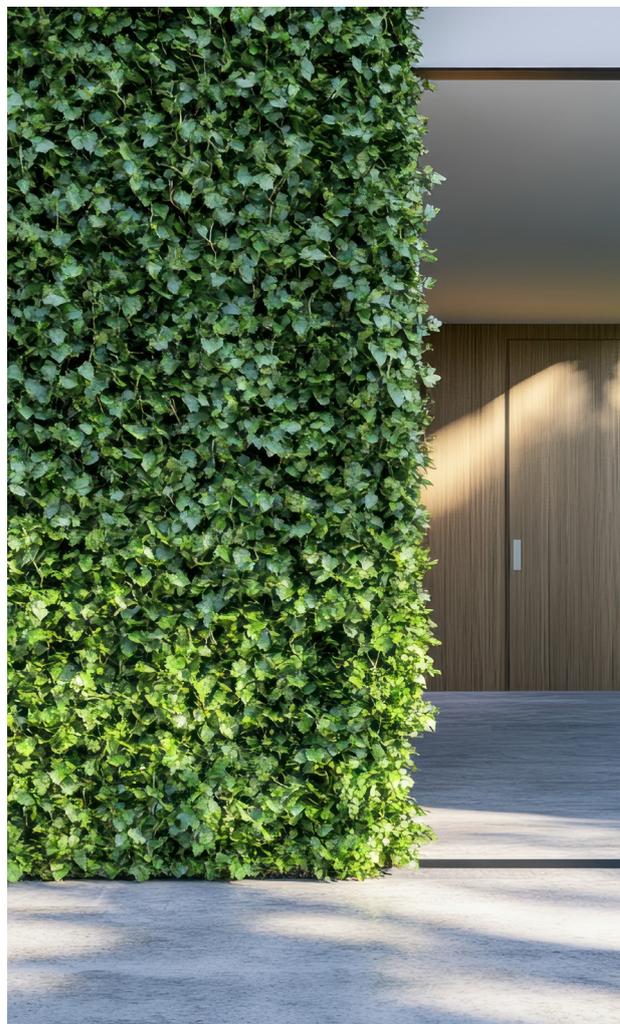
In diesem Zusammenhang stellt sich die grundlegende Frage, wie ein derartiger ausschüttungsgleicher Ertrag in Form eines Hinzurechnungsbetrages auf Ebene des Spezial-Investmentfonds überhaupt entstehen kann. Investmentfonds bzw. Spezial-Investmentfonds sind von der Abgabe einer Feststellungserklärung für Zwecke der Hinzurechnungsbesteuerung grundsätzlich befreit, soweit Hinzurechnungsbeträge auf Ebene des (Spezial)-Investmentfonds nicht steuerpflichtig sind. Eine Erklärung soll nur auf Anforderung einzureichen sein.<sup>9</sup> Auf Ebene des Spezial-Investmentfonds kommt eine Steuerpflicht des Hinzurechnungsbetrages nur dann in Betracht, sofern ein solcher über eine inländische Betriebsstätte erzielt würde (§ 6 Abs. 5 S. 1 Nr. 1 InvStG i.V.m. § 49 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. a) EStG). In der Praxis sollte dies einen Ausnahmetatbestand darstellen. Verfahrensrechtlich kann ein Hinzurechnungsbetrag auch nur berücksichtigt werden, sofern dieser überhaupt festgestellt wird (§ 18 Abs. 1 AStG), wodurch für eine Berücksichtigung im Rahmen der Hinzurechnungsbesteuerung auf Spezial-Investmentfondsebene kaum ein Anwendungsbereich bleiben sollte. Insoweit müsste der jeweilige Anleger sicherstellen, sämtliche relevante Informationen über etwaige Hinzurechnungsbeträge unmittelbar im Rahmen seiner persönlichen Steuererklärung direkt zu erfassen.

Die Finanzverwaltung hat die vorgenannten Unklarheiten in Bezug auf Spezial-Investmentfonds offenbar erkannt. Im Rahmen des Diskussionsentwurfs zum Mindeststeueranpassungsgesetz (MinStGANpG) ist vorgesehen, dass Hinzurechnungsbeträge auf Ebene des Spezial-Investmentfonds bei der Einkünfteermittlung nicht zu berücksichtigen sind (§ 37 Abs. 1 InvStG-E).<sup>10</sup> Hierdurch soll eine Vermeidung des doppelten Ansatzes von Hinzurechnungsbeträgen bei Spezial-Investmentfonds und deren Anlegern vermieden werden.

#### 4. Administrative Herausforderungen im Rahmen der Veranlagung

Die geänderten Regelungen zur Hinzurechnungsbesteuerung haben im Fondskontext zu einer deutlichen Erweiterung des Anwendungsbereichs geführt. Für eine besondere Herausforderung in der Praxis sorgt auch die derzeit noch fehlende Möglichkeit einer elektronischen Einreichung der Feststellungserklärung. Die Möglichkeit einer elektronischen Einreichung werden gerade noch geschaffen und ist ab dem Veranlagungszeitraum 2025 vorgesehen (§ 21 Abs. 7 AStG).

Die Feststellungserklärung ist eigenhändig von jedem Steuerpflichtigen zu unterschreiben (§ 18 Abs. 3 AStG), was insbesondere bei Fonds mit einer Vielzahl von Anlegern zu einem kaum abbildbaren administrativen Aufwand führt, da ausschließlich unbeschränkt steuerpflichtige Feststellungsbeteiligte sind. Bei Investitionen über Personengesellschaften, bleibt die Personengesellschaften bei der Ermittlung des Hinzurechnungsbetrags unberücksichtigt.<sup>11</sup>



<sup>9</sup> BMF Schreiben vom 22. Dezember 2023 IV B 5 – S 1340/23/10001 :001 Rz. 956.

<sup>10</sup> Entwurf eines Gesetzes zur Anpassung des Mindeststeuergesetzes und weiterer Maßnahmen (Mindeststeueranpassungsgesetz – MinStGANpG) vom 2. Dezember 2024

Die damit verbundene Komplexität scheint auch die Finanzverwaltung erkannt zu haben, sodass von Finanzämtern neben in Aussicht gestellten technischen Vereinfachungen auch über die gesetzliche Abgabefrist hinaus weitere Fristverlängerungen gewährt werden.

## 5. Mögliche Änderungen durch den zweiten Diskussionsentwurf zum Mindeststeueranpassungsgesetz

Mit Datum vom 02. Dezember 2024 hat das BMF den zweiten Diskussionsentwurf zum Mindeststeueranpassungsgesetz veröffentlicht.

Neben der bereits erläuterten Streichung der Berücksichtigung von Hinzurechnungsbeträgen im Rahmen der Einkünfteermittlung eines

Spezial-Investmentfonds, ist zudem eine rückwirkende Streichung der Regelungen zur verschärften Hinzurechnungsbesteuerung für Kapitalanlagegesellschaften nach § 13 AStG vorgesehen.<sup>12</sup> Hierdurch würde sich der Anwendungsbereich der Hinzurechnungsbesteuerung auf Beherrschungsfälle reduzieren. Da es sich lediglich um einen Diskussionsentwurf handelt, hat dieser auf eine mögliche Abgabeverpflichtung einer AStG Feststellungserklärung zur Zeit keine Auswirkung.

In Beherrschungsfällen soll die Freigrenze für gemischte Einkünfte erhöht werden.

Eine Umsetzung der Neuregelung würde jedoch erst in der nächsten Legislaturperiode erfolgen.

## Fazit und Ausblick

Das geänderte Beherrschungskonzept hat zu einer deutlichen Ausweitung möglicher Anwendungsfälle der allgemeinen Hinzurechnungsbesteuerung geführt, wodurch insbesondere auch Anleger, welche über (Spezial-)Investmentfonds Anteile an ausländischen Zwischengesellschaften halten, in den Anwendungsbereich der Regelungen zur Hinzurechnungsbesteuerung fallen können.

Auf Ebene des Spezial-Investmentfonds ergibt sich für die Anwendung der Hinzurechnungsbesteuerung unserer Auffassung nach jedoch nur ein eingeschränkter Anwendungsbereich.

Sollte es zu einer Abschaffung der verschärften Hinzurechnungsbesteuerung für

Kapitalanlagegesellschaften kommen, würde bei Investitionen über Personengesellschaften der Widerlegung des Zusammenwirkens eine besondere Bedeutung zukommen, um eine Anwendung der Hinzurechnungsbesteuerung auszuschließen. Hierzu empfiehlt es sich bereits bei Erwerb von Fondsanteilen entsprechende Vereinbarungen zu treffen, die ein Zusammenwirken ausschließen sollten.

Durch die Absenkung der Niedrigsteuergrenze für Wirtschaftsjahre einer Zwischengesellschaft die nach dem 31. Dezember 2023 beginnen sollte sich der Anwendungsbereich der Hinzurechnungsbesteuerung einschränken.



**Katrin Bernshausen**  
Partnerin,  
Financial Services Tax –  
Real Estate



**Markus Helldörfer**  
Senior Manager,  
Financial Services Tax –  
Real Estate

11 BMF Schreiben vom 22. Dezember 2023 IV B 5 – S 1340/23/10001 :001 Rz. 233,259, 706, 934.

12 Die rückwirkende Abschaffung soll für alle Wirtschaftsjahre der Zwischengesellschaften gelten, die nach dem 31. Dezember 2021 beginnen.



03

## Das finale BMF-Schreiben zu § 4k EStG

Mehr Klarheit für internationale Immobilieninvestments von  
(Spezial-) Investmentfonds?

§ 4k EStG wurde in Deutschland zur Umsetzung der Vorgaben der ATAD Richtlinie<sup>1</sup> eingeführt und ist auf Aufwendungen, die nach dem 31.12.2019 entstanden sind, anzuwenden. Er begrenzt unter gewissen Voraussetzungen deren Betriebsausgabenabzug oder verhindert Steuerbefreiungen. Betroffen können z. B. auch Zinsen aus Gesellschafterdarlehen in internationalen Immobilien-Investmentstrukturen sein. Fast fünf Jahre nach der erstmaligen Anwendbarkeit des § 4k hat das Bundesministerium der Finanzen nun den Anwendungserlass zum Betriebsausgabenabzug bei Besteuerungssinkongruenzen (§ 4k EStG) finalisiert und am 05.12.2024 veröffentlicht.<sup>2</sup> Gegenüber dem Entwurfsschreiben vom 13. Juli 2023 haben sich zwar nur wenige aber dafür für die Immobilienfondsbranche äußerst relevante Änderungen ergeben. Im Folgenden Artikel möchten wir mögliche Anwendungsfälle des § 4k EStG auf internationale Investmentstrukturen von Immobilien-(Spezial-)Investmentfonds darstellen und dabei auch auf die Erkenntnisse aus dem finalen BMF-Schreiben eingehen.

## Hintergrund

Die ATAD-Richtlinie hatte unter anderem das Ziel die steuerlichen Auswirkungen von sogenannten „hybrid mismatches“ – im deutschen § 4k EStG „Besteuerungssinkongruenzen“ – besser erfassen und lenken zu können. Mit hybrid mismatches bzw. Besteuerungssinkongruenzen sind dabei unterschiedliche steuerliche Qualifikationen desselben Sachverhalts aus unterschiedlichen nationalen Perspektiven gemeint. Grundlegende Voraussetzung ist daher immer ein grenzüberschreitender Bezug, sodass ein Sachverhalt aus mehreren Jurisdiktionen steuerlich zu beurteilen ist.

## Verschiedene Formen von Besteuerungssinkongruenzen

Dabei können Finanzinstrumente beispielsweise aus der Sicht einer Jurisdiktion steuerlich als Fremdkapital und aus der Sicht einer anderen Jurisdiktion steuerlich als Eigenkapital qualifizieren. In diesem Fall spricht man von „hybrid financial instrument mismatches“. Betroffen sein können z. B. Wandelanleihen, partiische Darlehen oder andere Finanzinstrumente, die sowohl Eigenschaften mit Eigenkapitalcharakter als auch Eigenschaften mit Fremdkapitalcharakter haben.

Rechtsträger können aus der Sicht einer Jurisdiktion als steuerlich transparent und aus der Perspektive

einer anderen Jurisdiktion als steuerlich intransparent qualifizieren. In diesem Fall spricht man von „hybrid entity mismatches“. Ein hybrider Rechtsträger kann z. B. im Zusammenhang mit Wahlrechten wie dem US-amerikanischen sogenannten „check-the-box“ Verfahren vorliegen.

Aus diesen Qualifikationskonflikten kann beispielsweise ein Steuerabzug in beiden Staaten (sog. „Double Deduction“ – **DD**) oder ein Abzug in einem Staat bei gleichzeitiger Nichtbesteuerung im anderen Staat (sog. „Deduction/Non-Inclusion“ – **D/NI**) resultieren.

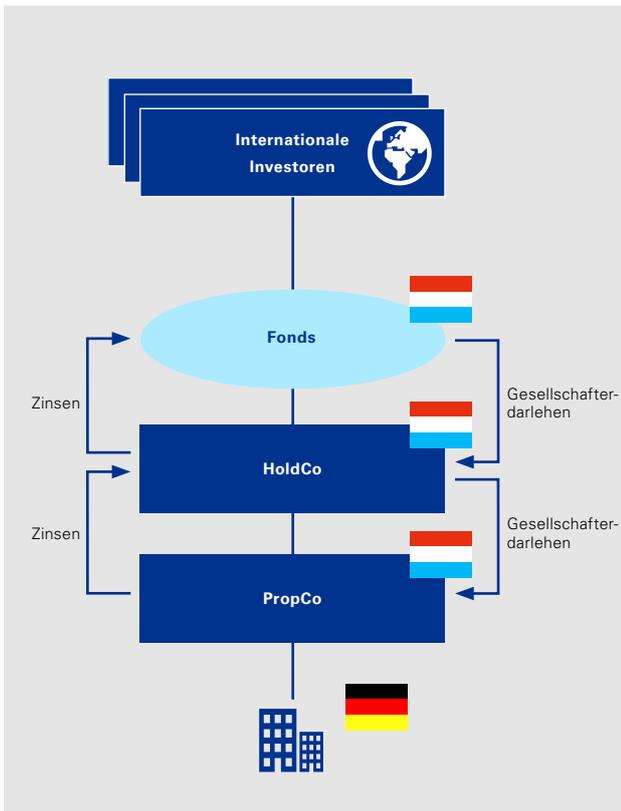
Der § 4k EStG enthält für die verschiedenen Arten der möglichen Besteuerungssinkongruenzen in den Abs. 1-5 aufeinander aufbauende Einschränkungen des Betriebsausgabenabzugs. Für eine Anwendung des Betriebsausgabenabzugsverbotes muss der Qualifikationskonflikt dabei auch kausal für die Nicht- oder Niedrigbesteuerung sein. Eine persönliche Steuerbefreiung wie z. B. im Fall von Pensionskassen führt nicht zu einer Beschränkung des Betriebsausgabenabzugs i.S.d. § 4k EStG.

§ 4k Abs. 1 EStG betrifft hybride Finanzinstrumente, Abs. 2 hybride Rechtsträger, Abs. 3 abweichende Zuordnungen oder Zurechnungen von Erträgen, Abs. 4 doppelte Berücksichtigungen von Aufwendungen und Abs. 5 die sogenannten importierten Besteuerungssinkongruenzen.

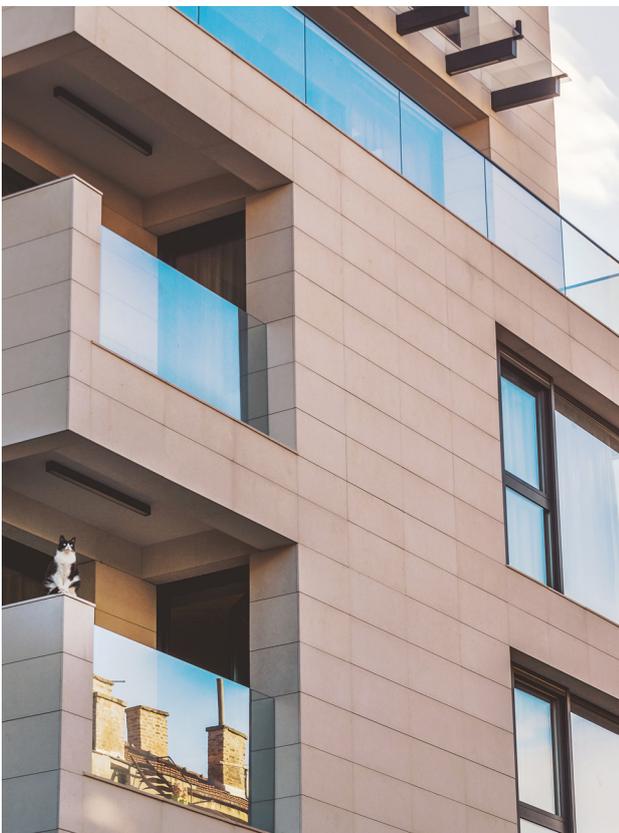
1 Richtlinie (EU) 2016/1164 des Rates vom 12. Juli 2016.

2 BMF-Schreiben v. 5.12.2024, GZ IV C 2 – S 2144-I/21/10010 :014 (im Folgenden „das BMF-Schreiben“)

## Beispielfall



Quelle: KPMG, Deutschland 2025



Zur Erläuterung der Relevanz für international tätige Immobilien-(Spezial-) Investmentfonds soll der folgende vereinfachte und abstrahierte Beispiel-Praxisfall dienen:

Ein Luxemburger Immobilien-Investmentfonds in der Form eines fonds commun de placement (FCP) („Fonds“) hält Anteile an einer Luxemburger Kapitalgesellschaft („Lux HoldCo“), welche Anteile an einer weiteren Luxemburger Kapitalgesellschaft hält, welche wiederum eine deutsche Immobilie hält („Lux PropCo“). An dem Fonds ist eine Vielzahl internationaler Investoren beteiligt.

Zur Finanzierung des Erwerbs der Immobilie vergibt der Fonds ein Gesellschafterdarlehen an die Lux HoldCo, welche dieses an die Lux PropCo weiterreicht. Lux PropCo zahlt Zinsen an Lux HoldCo und Lux HoldCo zahlt Zinsen an den Fonds.

Lux PropCo unterliegt in Deutschland der beschränkten Körperschaftsteuerpflicht durch die in Deutschland belegene Immobilie.

Die von Lux PropCo gezahlten Zinsen sind in Deutschland grundsätzlich als Betriebsausgaben abzugsfähig. Auf Ebene der Lux HoldCo sind diese grundsätzlich steuerpflichtig. Lux HoldCo hat allerdings ebenfalls Zinsaufwendungen aus den an den Fonds zu leistenden Zinszahlungen, die diesen Erträgen gegenüberstehen. Der Fonds wird aus luxemburgischer steuerlicher Perspektive transparent behandelt, sodass die Zinserträge in Luxemburg auf seiner Ebene nicht in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen sind.

Im Zusammenspiel von Luxemburg und Deutschland sollte mit Blick auf Lux PropCo und Lux HoldCo sowie üblichen Gesellschafterdarlehen **kein hybrides Finanzinstrument** (§4k Abs. 1 EStG) und auch **kein hybrider Rechtsträger** (§ 4k Abs. 2 EStG) vorliegen, und auch **keine Besteuerungsinkongruenz** i.S.d. §4k Abs. 3 und 4 EStG vorliegen.

Es könnte allerdings eine importierte Besteuerungsinkongruenz i.S.d. § 4k Abs. 5 EStG vorliegen, sofern Investoren des Fonds diesen nicht ebenso wie Luxemburg als transparent, sondern als intransparent und/oder die Erträge nicht als steuerpflichtige Zinsen behandeln. Denn gem. § 4k Abs. 5 EStG sind Betriebsausgaben auch dann nicht abziehbar, soweit den aus diesen Aufwendungen mittelbar oder unmittelbar resultierenden Erträgen Aufwendungen gegenüberstehen, deren Abzug bei entsprechender Anwendung des § 4k EStG versagt würde.

Aus den in Deutschland grundsätzlich abziehbaren Zinsaufwendungen auf Ebene der Lux PropCo

resultieren im Beispielfall Zinserträge auf Ebene der Lux HoldCo. Auf Ebene der Lux HoldCo wären diese grundsätzlich steuerpflichtig, es stehen allerdings Zinsaufwendungen aus dem Darlehen des Fonds an Lux HoldCo entgegen, die die Zinserträge auf Ebene der Lux HoldCo steuerlich neutralisieren. Um festzustellen, ob der Abzug dieser Zinsaufwendungen auf Ebene der Lux HoldCo durch eine entsprechende Anwendung des § 4k EStG eingeschränkt sein könnte, müsste die Perspektive der internationalen Anleger des Fonds mitberücksichtigt werden.

Somit könnte der Betriebsausgabenabzug auf Ebene der Lux PropCo in Abhängigkeit von der steuerlichen Behandlung des Fonds und der Erträge auf Ebene der internationalen Anleger eingeschränkt sein.

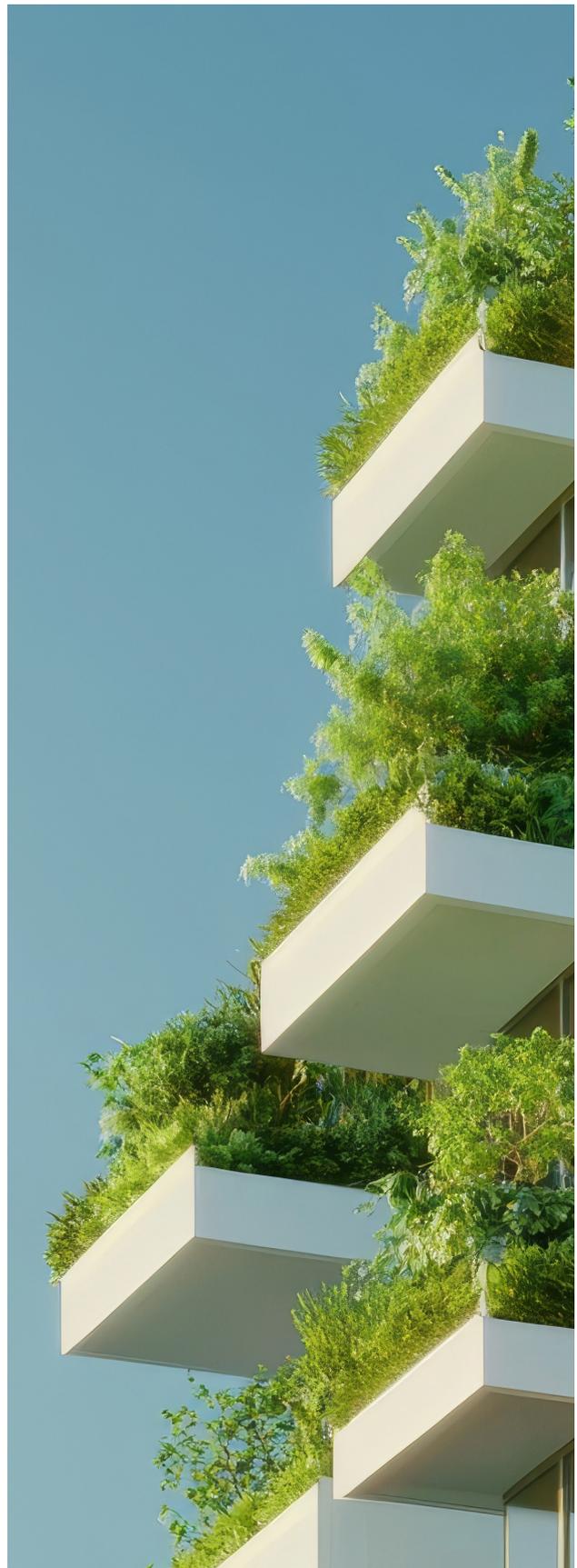
In der Praxis stellt dieses Risiko Fonds mit einer Vielzahl von internationalen Anlegern in der Regel vor große Herausforderungen, da Informationen über die steuerliche Behandlung auf Ebene der internationalen Anleger ggf. nicht oder nicht vollständig zugänglich sind.

### Hilfreiche Ergänzung im BMF-Schreiben

Für die vorbeschriebene und ähnliche Konstellationen enthält das finale BMF-Schreiben vom 5. Dezember 2024 nun eine erfreulich hilfreiche Klarstellung.

Denn eine Voraussetzung für die Anwendung der § 4k Abs. 1-5 EStG ist gem. § 4k Abs. 6 S. 1 EStG, dass die Tatbestände zwischen nahestehenden Personen i.S.d. § 1 Abs. 2 Außensteuergesetz („**AStG**“) verwirklicht werden, oder dass eine strukturierte Gestaltung anzunehmen ist. Für das Vorliegen einer strukturierten Gestaltung müsste der steuerliche Vorteil aus der Besteuerungsinkongruenz bereits in die vertraglichen Beziehungen zwischen den beteiligten Parteien eingerechnet worden sein. Davon soll vorliegend nicht auszugehen sein.

Es kommt also auf das nahestehende Verhältnis der beteiligten Personen an. Nach § 1 Abs. 2 AStG ist hierfür u.a. grundsätzlich ein Schwellenwert von mindestens einem Viertel bzgl. der Beteiligung am gezeichneten Kapital, Stimmrechten oder einem Anspruch auf den Gewinn oder Liquidationserlös maßgeblich. Auch ein mittelbarer oder unmittelbarer beherrschender Einfluss oder eine gemeinsame Muttergesellschaft, die sowohl an der Person als auch dem Steuerpflichtigen wesentlich (mind. ein Viertel) beteiligt ist, kann ein Nahestehen begründen.



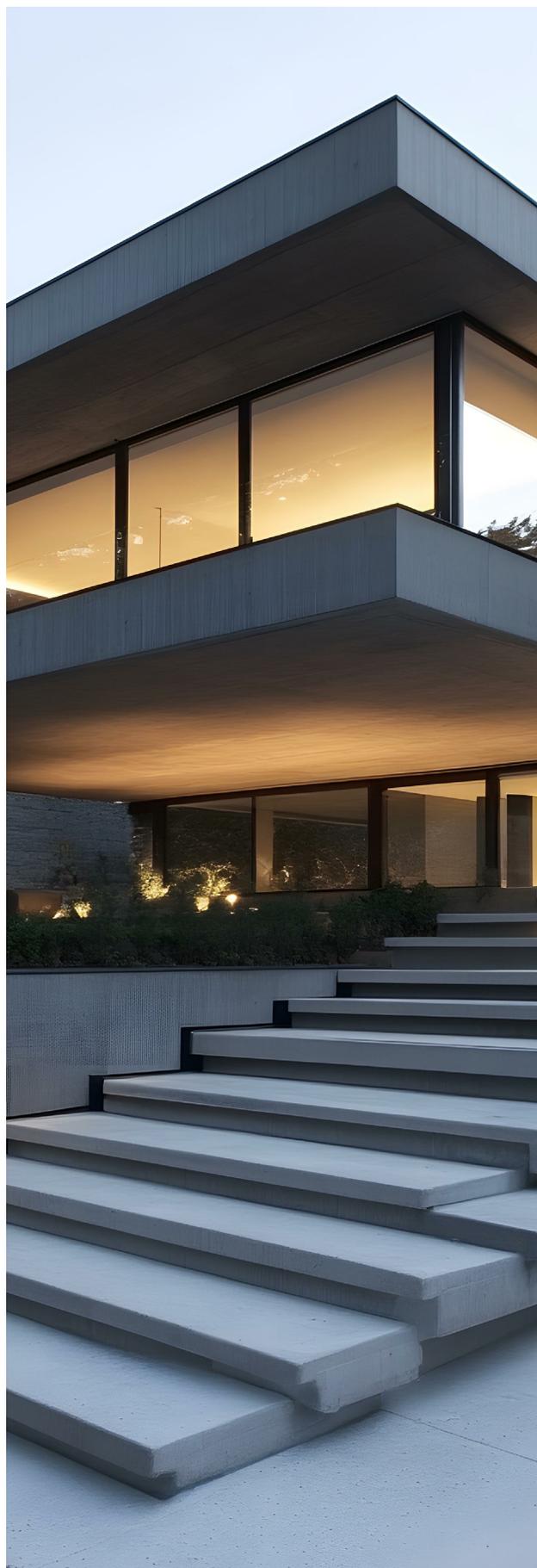
Der Fonds ist regelmäßig zu 100% am Nennkapital der Lux HoldCo und diese zu 100% am Nennkapital der Lux PropCo beteiligt, sodass in diesen Verhältnissen unstrittig ein Nahestehen anzunehmen ist.

Darüber hinaus werden gem. § 4k Abs. 6 S. 2 EStG einer Person, die mit einer anderen Person „durch abgestimmtes Verhalten zusammenwirkt“, die Beteiligung, Stimmrechte und Gewinnbezugsrechte der anderen Person zugerechnet. § 4k Abs. 6 S. 1 EStG verweist auf § 1 Abs. 2 AStG und § 4k Abs. 6 S. 2 EStG verwendet mit dem Verweis auf „Zusammenwirken durch abgestimmtes Verhalten“ die gleiche Begrifflichkeit wie im Rahmen der Hinzurechnungsbesteuerung (§ 7 Abs. 4 AStG). Vor diesem Hintergrund bestand bisher Grund zu der Sorge, dass auch die im Rahmen der Hinzurechnungsbesteuerung – wenn gleich widerlegbare – Vermutung des § 7 Abs. 4 S. 2 AStG für Zwecke des § 4k EStG anzuwenden sei. Mit der Folge, dass bei unmittelbaren oder mittelbaren Gesellschaftern einer Personengesellschaft oder Mitunternehmerschaft ein Zusammenwirken durch abgestimmtes Verhalten pauschaliert unterstellt würde. Mangels expliziter diesbezüglicher Klarstellungen bestand weiterhin das Risiko, die Finanzverwaltung könne diese Vermutung auch bei Beteiligungen an (Spezial-) Investmentfonds i.S.d. InvStG anwenden.

Hierzu enthält das BMF-Schreiben vom 5. Dezember 2024 aber nun die Klarstellung, dass die widerlegbare Vermutung aus der Hinzurechnungsbesteuerung für Zwecke des § 4k EStG unbeachtlich ist. Vielmehr setze ein Zusammenwirken durch abgestimmtes Verhalten eine spezifische Abstimmung bezüglich einer Besteuerungsinakongruenz i.S.d. § 4k Abs. 1-5 EStG voraus.

Damit sollten bezogen auf den oben dargestellten Beispielfall Anleger, die <25% am Fonds beteiligt sind für Zwecke des § 4k EStG grundsätzlich, und ohne das Hinzutreten besonderer Umstände, nicht als nahestehende Personen und nicht als zusammenwirkend zu berücksichtigen sein. Die steuerliche Behandlung des Fonds und der Erträge sollte somit für Zwecke des § 4k Abs. 5 EStG unbeachtlich sein, sodass das Risiko einer importierten Besteuerungsinakongruenz entsprechend mitigiert wird.

Dies sollte die Prüfung des § 4k EStG für Fonds in der Praxis vereinfachen.



**Stefan Kunze**  
Partner  
FS Tax Real Estate



**Christian Herzberg**  
Senior Manager  
FS Tax Real Estate



**Roman Schander**  
Assistant Manager  
FS Tax Real Estate



## Fazit

Die Anwendung des § 4k EStG erfordert ein umfassendes Verständnis steuerlicher Auswirkungen auf verschiedenen Ebenen von grenzüberschreitenden Investmentstrukturen und unter Berücksichtigung verschiedener nationaler steuerlicher Perspektiven. Insbesondere bei Beteiligungen von internationalen Investoren an Immobilien-(Spezial-) Investmentfonds wird die abschließende Würdigung durch teilweise schwer zugängliche, relevante Steuerstatusinformationen erschwert.

Das finale BMF-Schreiben vom 5. Dezember 2024 enthält u.a. eine erfreuliche Klarstellung, dass ein abgestimmtes Verhalten – anders als für Zwecke der Hinzurechnungsbesteuerung – nicht bereits auf Grund der Rechtsform des Anlagevehikels in Form einer Personengesellschaft pauschaliert unterstellt wird. Dies sollte die Prüfung des § 4k EStG für Fonds in der Praxis vereinfachen.

Nicht zuletzt durch dynamische Entwicklungen im internationalen Steuerrecht und Änderungen in einzelnen nationalen Auslegungen erfordert der § 4k EStG allerdings weiterhin eine sehr genaue laufende Beobachtung der steuerlichen Regelungen in allen betroffenen Jurisdiktionen einer Investmentstruktur sowie eine erhöhte Anforderung an die Transparenz und Dokumentation des Steuerstatus der beteiligten Parteien, um eine sachgerechte Würdigung vornehmen zu können.



04

## Neue Verrechnungspreis-regularien ab 2025

Implikationen der neuen Verwaltungsgrundsätze  
Verrechnungspreise 2024 und verschärfte Aufzeichnungs-  
und Mitwirkungspflichten

Am 12. Dezember 2024 hat das Bundesministerium der Finanzen („BMF“) eine Neufassung der „Verwaltungsgrundsätze Verrechnungspreise – Grundsätze für die Korrektur von Einkünften gemäß § 1 AStG“ („VWG VP 2024“) auf Basis des Entwurfs vom August 2024 finalisiert. Darin ergänzt das BMF die ursprüngliche Version der Verwaltungsgrundsätze aus dem Jahr 2023 um die Absätze 3d und 3e des § 1 Außensteuergesetz („AStG“), welche im Rahmen des Wachstumschancengesetzes im März 2024 eingeführt wurden. Zusätzlich zu den neuen VWG VP 2024 gelten seit dem Beginn des Jahres 2025 verschärfte Aufzeichnungs- sowie Mitwirkungspflichten für Steuerpflichtige in Deutschland.

### 1. BMF-Schreiben Verwaltungsgrundsätze Verrechnungspreise 2024

Die Hauptänderungen der neuen Verwaltungsgrundsätze im Vergleich zur Vorgängerversion aus dem Jahr 2023 stellen die Ergänzungen zu Finanzierungsbeziehungen (Kapitel J.) dar, in denen die Auffassung der Finanzverwaltung zur Anwendung von § 1 Abs. 3d sowie 3e AStG ausgeführt sind. Im Vergleich zum Entwurf der VWG VP vom 14. August 2024 weist die finale Version nur wenige, aber dennoch entscheidende Änderungen auf.<sup>1</sup>

So ist nunmehr nach Ansicht des BMF eine Finanzierung ebenfalls dann wirtschaftlich begründbar, wenn diese für den Betrieb oder die Aufrechterhaltung der Geschäftstätigkeit erforderlich ist, wobei weiterhin davon ausgegangen wird, dass ein ordentlicher und gewissenhafter Geschäftsführer kein Fremdkapital aufnehmen würde, wenn nicht zumindest eine begründete Aussicht auf eine Rendite besteht, welche mindestens die Finanzierungskosten deckt (Rn. 3.126). Hinsichtlich der Verwendung von Fremdkapital wird weiterhin davon ausgegangen, dass der Einsatz von Fremdkapital im Einklang mit dem Unternehmenszweck zu sein hat, wobei Anlagen auf einem Tagesgeldkonto oder einem gruppeninternen Cash Pool ohne die Erwartung einer höheren Rendite diesem Kriterium regelmäßig nicht genügen (Rn. 3.127). Die Finanzverwaltung schließt in diesem Zusammenhang jedoch die Aufnahme von Kapital zum Vorhalten von fremdüblichen Liquiditätsreserven oder Kapitalpuffern nicht grundsätzlich aus. Die Ausführungen zur Fremdkapitalaufnahme für Zwecke der Gewinnausschüttung ergänzt die Finanzverwaltung um den Aspekt, dass diese im Einklang mit der unternehmensüblichen

Ausschüttungspolitik zu sein hat. Hinsichtlich eines zulässigen Verwendungszweckes des Kapitals wird der Kanon um die Erfüllung regulatorischer Vorgaben ergänzt, sofern dies durch das Funktions- und Risikoprofil abgedeckt ist (Rn. 3.128). Die Schuldentragfähigkeitsanalyse und das Abstellen auf das Gruppenrating bzw. die Berücksichtigung des Konzernrückhalts bleiben ein fester Bestandteil der VWG VP 2024 und sollten folglich vom Steuerpflichtigen berücksichtigt werden, wobei das BMF einige Erleichterungen vorsieht. So kann bei kurzfristigen Kapitalüberlassungen, insbesondere im Zusammenhang mit Cash Pools, regelmäßig davon ausgegangen werden, dass der Kapitaldienst erbracht werden kann, wobei jedoch im Einklang mit den vorangegangenen Ausführungen weiterhin aufzuzeigen ist, welchen Zweck der Steuerpflichtige mit dem überlassenen Kapital verfolgt (Rn. 3.129).

Sofern das zugrundeliegende Rating für die Ermittlung des Zinssatzes eines konzerninternen Darlehens dem Investmentgradebereich (i.e. mindestens BBB- bei S&P sowie Fitch oder Baa3 bei Moody's) entspricht, ist grundsätzlich keine Schuldentragfähigkeitsanalyse erforderlich. Eine deutliche Verschärfung besteht hingegen bei einer Umqualifizierung von Fremd- in Eigenkapital, da die dazugehörigen Folgekosten (insbesondere Bereitstellungszinsen und Vorfälligkeitsentschädigungen) nunmehr nicht abzugsfähig sind (Rn. 3.130). Hinsichtlich des Ratings, welches im Zuge der fremdüblichen Zinsermittlung herangezogen werden soll, ergänzt die Finanzverwaltung den bisherigen Prüfkanon um Bonitätsanalysen der Deutschen Bundesbank, falls die Unternehmensgruppe oder die oberste Gruppengesellschaft über kein Rating verfügt (Rn. 3.136).

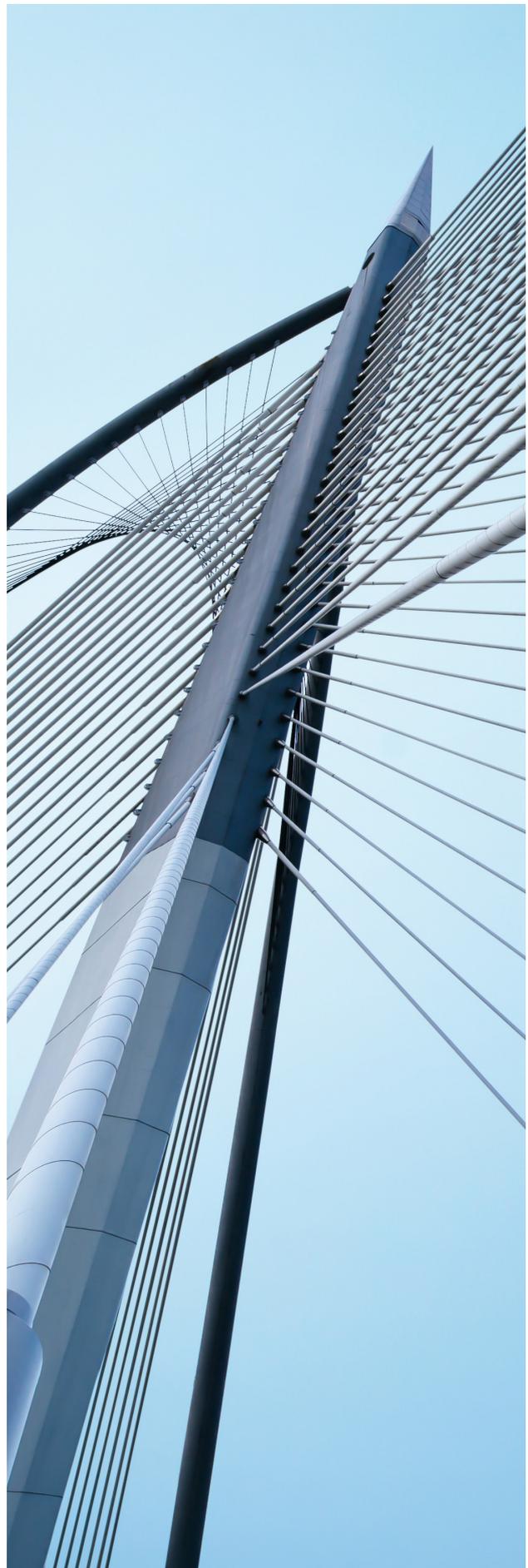
<sup>1</sup> Für eine Übersicht des Entwurfs vgl. John, Ronny & Mölleken, Christoph: „Konzerninterne Finanzierungsbeziehungen“, RE Tax News – 2. Ausgabe 2024.

Zu guter Letzt werden die Anwendungsregeln für die Änderungen des § 1 AStG vom 28. März 2024 (i.e. Implementierung Abs. 3d sowie 3e und Änderung von Abs. 6) mit § 21 Abs. 1a Satz 2 AStG in Einklang gebracht. Demnach soll für Cash Pools auf den Tag des Mittelabrufs abgestellt werden und nicht auf den Zeitpunkt der Cash Pool Implementierung. Für konzerninterne Darlehen die vor 2024 vergeben wurden und über den 31. Dezember 2024 fortgeführt werden, ist es nicht zu beanstanden, dass zur Glaubhaftmachung hinsichtlich der Erfüllung von § 1 Abs. 3d AStG auf den 31. Dezember 2024 abgestellt wird.

Im Hinblick auf die Praxis wird anhand der neuen VWG VP 2024 deutlich, dass Steuerpflichtige ihre konzerninternen Finanztransaktionen (Darlehen sowie Cash Pool Transaktionen) wesentlich umfangreicher dokumentieren sollten als bisher, insbesondere dann, wenn die angewandte Bepreisungsmethodik von der Auffassung der Finanzverwaltung abweicht. Dies hat besondere Bedeutung für den Immobiliensektor, bei dem sich die Kreditwürdigkeit von nachrangigen konzerninternen Finanzierungen selten im Investmentgradebereich befindet und gleichzeitig das Gruppenrating nicht zur Herleitung eines fremdüblichen Zinssatzes herangezogen werden kann. Zudem weisen viele Investitionsprojekte nicht bereits in den Anfangsperioden des Finanzierungszeitraums einen positiven Cash-Flow auf, was den Nachweis der Schuldentragfähigkeit erschwert. Insbesondere die Vereinfachungsregeln für den Nachweis der Schuldentragfähigkeit über ein Rating im Investmentgradebereich als auch die Spezifizierung einzelner Ausführungen durch das BMF (z. B. Nachweis des Geschäftszweckes von Fremdkapitalfinanzierung) sind aus Sicht des Steuerpflichtigen zu begrüßen.

## **2. Verschärfte Aufzeichnungs- und Mitwirkungspflichten**

Neben der Veröffentlichung der VWG VP 2024 zum Jahresende gelten ab dem 1. Januar 2025 verschärfte Aufzeichnungs- und Mitwirkungspflichten. So müssen die Unterlagen zu Art und Inhalt der Geschäftsbeziehungen im Sinne des § 1 Abs. 4 AStG innerhalb einer Frist von 30 Tagen nach Anforderung oder Bekanntgabe der Prüfungsanordnung vorgelegt werden. Dabei ist zu beachten, dass dies neben dem Veranlagungszeitraum ab 2025 ebenfalls für Betriebsprüfungen gilt, die ab diesem Jahr angeordnet werden und sich auf einen Zeitraum vor 2025 beziehen. Zusätzlich dazu ist nach § 90 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 Abgabenordnung („AO“) neben der Sachverhalts- und Angemessenheitsdokumentation ab dem 1. Januar 2025 auch die Transaktionsmatrix vorzulegen, die folgende Punkte zu umfassen hat:



- Gegenstand und Art der Geschäftsvorfälle;
- die an den Geschäftsvorfällen beteiligten Leistungsempfänger und Leistungserbringer;
- das Volumen und das Entgelt der Geschäftsvorfälle;
- die vertragliche Grundlage;
- die angewandte Verrechnungspreismethode;
- die betroffenen Steuerhoheitsgebiete; sowie
- ob Geschäftsvorfälle nicht der Regelbesteuerung im betreffenden Steuerhoheitsgebiet unterliegen.

Gemäß des 4. Bürokratieentlastungsgesetzes sollen im Rahmen eines effizienten und risikoorientierten Prüfungsansatzes allerdings nicht mehr sämtliche Verrechnungspreisaufzeichnungen innerhalb einer Frist von 30 Tagen ohne gesondertes Verlangen vorgelegt werden, sondern zunächst nur die Transaktionsmatrix, die Stammdokumentation sowie eventuelle Aufzeichnungen über außergewöhnliche Geschäftsvorfälle. Die Finanzbehörde hat allerdings weiterhin das Recht, im Rahmen der Außenprüfung jederzeit die Vorlage weiterer Aufzeichnungen nach Absatz 3 entsprechend der Frist nach Satz 2 § 90 AO zu verlangen. In begründeten Einzelfällen kann die Vorlagefrist verlängert werden.

## Fazit und Key Facts

Konzerninterne Finanztransaktionen sind bereits seit vielen Jahren ein Schwerpunkt deutscher Betriebsprüfungen bei Immobiliengesellschaften. Mit der Veröffentlichung der VWG VP 2024 und den verschärften Aufzeichnungs- und Mitwirkungspflichten erhalten nun Steuerpflichtige die Interpretation der deutschen Finanzverwaltung des § 1 Abs. 3d und 3e AStG und sind zudem angehalten, ihre konzerninternen Finanztransaktionen zeitnah und umfangreicher zu dokumentieren. Zwar bringen die neuen VWG VP 2024 mehr Klarheit zur Auslegung bei den Themen Akzeptanz der Finanzierungsbeziehung dem Grunde nach und der Bestimmung fremdüblicher Zinssätze. Allerdings bleibt abzuwarten, wie sich das Streitpotential im Rahmen von Betriebsprüfungen beim Thema Finanzierungsbeziehungen entwickeln wird. Eine vollständige und aussagekräftige sowie zeitnah zur Verfügung gestellte Verrechnungspreisdokumentation ist erfahrungsgemäß eine gute Ausgangsposition für den Start in die Betriebsprüfung.



**Ronny John**  
Partner, Steuerberater  
Financial Services Tax



**Dr. Christoph Mölleken**  
Manager,  
Financial Services Tax



# 05

## **Ermäßigter Umsatzsteuersatz für Hotelfrühstück und Vorsteuer- abzug für Mieterstrom-PV-Anlagen**

EuGH-Vorlagen zum Aufteilungsgebot und Festigung der  
BFH-Rechtsprechung

**Gleich drei Verfahren hat der BFH nunmehr dem EuGH zur Prüfung des 19%-Steuersatzes auf Nebenleistungen bei Hotelübernachtungen vorgelegt und zugleich bezüglich PV-Anlagen entschieden, dass grundsätzlich der Vorsteuerabzug möglich sein sollte, weil der Mieterstrom nicht steuerfrei geliefert wird.**

### **Ausgangslage: Aufteilungsgebot trotz Einheitlichkeit der Leistung**

Das deutsche Umsatzsteuerrecht differenziert für die Zwecke der Anwendbarkeit des ermäßigten Steuersatzes in § 12 Abs. 2 Nr. 11 Satz 2 UStG zwischen Beherbergungsleistungen (7 %) und „Leistungen, die nicht unmittelbar der Vermietung dienen“ (19 %). Mit letzteren sind typischerweise Verpflegungsleistungen gemeint, aber auch die Nutzung von Kommunikationsnetzen (bspw. Hotel-WLAN), die Nutzung der MiniBar im Hotelzimmer sowie die Nutzung des Hotelparkplatzes.

Dieses sog. „Aufteilungsgebot“ gilt ausschließlich für solche Leistungen, die als Nebenleistungen zu Beherbergungsdienstleistungen zu werten sind. Gäbe es diese Regelung nicht, so würden etwa das Frühstück oder die Parkplatznutzung das Schicksal der Beherbergungsleistung teilen, mit der Folge, dass auch auf sie der ermäßigte Steuersatz Anwendung finden würde (Abschn. 3.10 Abs. 5 Satz 1 UStAE). Umgekehrt bedarf es einer besonderen Regelung nicht, wenn feststeht, dass das Frühstück etc. eigenständige Leistungen sind.

### **Streit um die Unionsrechtswidrigkeit des Aufteilungsgebots bei Beherbergungsleistungen**

Das Aufteilungsgebot stellt damit eine nationale Ausnahme des umsatzsteuerlichen Grundsatzes der Einheitlichkeit der Leistung dar. Ob dies im Lichte europarechtlicher Vorgaben zulässig ist, ist spätestens seit der EuGH-Entscheidung in Sachen „Stadion Amsterdam“ vom 18.1.2018 (C-463/16) umstritten.

Bei der Vermietung von Betriebsvorrichtungen, die – im Gegensatz zur Vermietung von Grundstücken – gem. § 4 Nr. 12 Satz 2 UStG ausdrücklich als steuerpflichtig zu behandeln ist, hat der EuGH sich gegen eine Aufteilung in steuerfreie Grundstücksvermietung und steuerpflichtige Vermietung von

Betriebsvorrichtungen ausgesprochen, wenn die Vermietung von Betriebsvorrichtungen als Nebenleistung zu würdigen ist (siehe dazu EuGH v. 4.5.2023, C-516/21, FA X). Dem hat sich der BFH in seiner Folgeentscheidung angeschlossen (BFH v. 17.8.2023, V R 7/23). Die Finanzverwaltungspraxis hat dies gleichwohl aktuell noch nicht umgesetzt, was Unternehmen im Einzelfall die Möglichkeit bietet, sich auf die Rechtsprechung zu berufen.

Obwohl bei dieser Gemengelage deutlich wird, dass einheitliche Leistungen nicht durch nationale Regelungen unterschiedlich behandelt werden dürfen, stellt sich auch hier die Frage, ob der (nationale) Gesetzgeber zumindest bei den Steuersätzen nicht doch über einen gewissen Gestaltungsspielraum verfügt.

### **BFH hält am Aufteilungsgebot bei Beherbergungsleistungen fest**

Der BFH hat derzeit in gleich drei Verfahren (allesamt vom 10.1.2024) darüber zu entscheiden, ob bestimmte Zusatzleistungen zu Beherbergungsleistungen dem ermäßigten Steuersatz unterliegen. Konkret betreffen die Verfahren Frühstücksleistungen (XI R 13/23) sowie Parkplätze, Fitness- und Wellnesseinrichtungen sowie Hotel-WLAN (XI R 11/23 und 14/23). Wegen der jüngeren Entwicklungen auf Unionsebene hat der BFH alle drei Verfahren dem EuGH vorgelegt.

In den Vorlagebeschlüssen hält der BFH am Aufteilungsgebot hinsichtlich des ermäßigten Steuersatzes fest. Denn anders als bei den Steuerbefreiungsregelungen habe der nationale Gesetzgeber bei den Steuersätzen vom Unionsgesetzgeber Gestaltungsspielräume eingeräumt bekommen, die es ihm erlauben, den ermäßigten Steuersatz nur auf bestimmte Teile einer einheitlichen Leistung anzuwenden, auf die ein ermäßigter Steuersatz angewendet werden darf. Voraussetzung sei dabei nur, dass die Mitgliedstaaten hierbei den Grundsatz der steuerlichen Neutralität beachten.

Der BFH schärft in seinen Vorlagebeschlüssen auch nach, in welchen Fällen das Aufteilungsgebot gerade keine Anwendung findet – nämlich dann, wenn die Zusatzleistungen selbstständig vom Hotelgast abbuchbar sind. In diesen Fällen werde deutlich, dass die Zusatzleistungen einen eigenständigen Charakter haben und mithin als selbstständige Leistung zu werten seien. Diese unterliegen dem Regelsteuersatz, ohne dass es auf § 12 Abs. 2 Nr. 11 Satz 2 UStG ankomme. Weil der BFH dies für unstrittig hält, erachtete er eine Anrufung des EuGH zur Klärung auch dieser Frage nicht für erforderlich.

### Vorsteuerabzug für PV-Anlagen

Einige Monate später bestätigte der BFH diese Rechtsauffassung in einem Verfahren, bei dem es um die Lieferung von Strom durch den Vermieter an den Mieter ging. Hintergrund war ein Streit um den Vorsteuerabzug für PV-Anlagen, die für Mieterstromlieferungen angeschafft wurden. Der BFH entschied, dass die Stromlieferung keine Nebenleistung zur (steuerfreien) Vermietungsleistung darstelle, weil kraft Gesetzes für den Mieter die Möglichkeit bestehe, seinen Stromanbieter frei zu wählen, und die Stromlieferung getrennt und nach individuellem Verbrauch abgerechnet wird (siehe BFH v. 17.7.2024, XI R 8/21). Im konkreten Fall änderte auch der Umstand nichts, dass der Mieter bei einem Wechsel zu anderen Stromanbietern Umbaukosten zu tragen hatte.

### Auswirkungen für die Praxis

Sollte der EuGH das deutsche Aufteilungsgebot bei Beherbergungsleistungen für unionswidrig erklären, hätte dies insbesondere für Hotelbetreiber erfreuliche Auswirkungen. Zwar ist damit zu rechnen, dass die

Finanzverwaltung die neuen Grundsätze nicht unmittelbar umsetzt, Hotelbetreiber sollten aber gute Erfolgsaussichten haben, sich auf den ermäßigten Steuersatz zu berufen, was zu einem echten Umsatzsteuervorteil führt.

Im Hinblick auf Stromlieferungen mit PV-Anlagen bei steuerfreier langfristiger Vermietung stützt die aktuelle Rechtsprechung erheblich den Vorsteuerabzug des Vermieters für die PV-Anlagen. Bestehen hier aktuelle Einwände des Finanzamts, sollten sich Vermieter hierauf berufen; für zukünftige Investitionen kann nun mit höherer Rechtssicherheit kalkuliert werden.

## Fazit und Key Facts

Das Aufteilungsgebot bei Beherbergungsleistungen geht mit den jüngsten EuGH-Vorlagen des BFH in die nächste Runde. Die Entscheidungen des EuGH in dieser Sache sind mit Spannung zu erwarten. Insbesondere für die Hotelbranche können sich hier zukünftig erfreuliche Umsatzsteuervorteile ergeben. Bei Investitionen in Anlagen, die für Stromlieferungen bei steuerfrei vermieteten Grundstücken verwendet werden, ist der Vorsteuerabzug gefährdet und eine Einzelfallprüfung dringend angeraten.

**Dr. Bastian Liegmann**  
Partner  
Indirect Tax Services



**Dr. Francesco Farruggia-Weber**  
Assistant Manager  
Indirect Tax Services



# Abonnieren Sie den KPMG Real Estate Tax Newsletter



Die neusten Tax News und Trends

> **Jetzt abonnieren**  
um die neuste Version in Deutsch und  
Englisch zu erhalten



# Abonnieren Sie den KPMG Real Estate Bulletin



Die neusten News und Trends  
der Immobilienbranche!

> **Jetzt abonnieren**



# Kontakt

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



**Stefan Kunze**  
Head of Real Estate Tax  
Partner, Steuerberater  
T +49 89 9282-6894  
skunze@kpmg.com



**Katrin Bernshausen**  
Financial Services Tax – Real Estate  
Partnerin  
T +49 69 9587-3172  
kbernshausen@kpmg.com

# Impressum

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Ganghoferstraße 29  
80339 München

Einige oder alle der hier beschriebenen Leistungen sind möglicherweise für KPMG-Prüfungsmandanten und deren verbundene Unternehmen unzulässig.

[www.kpmg.de](http://www.kpmg.de)

[www.kpmg.de/socialmedia](http://www.kpmg.de/socialmedia)



Die enthaltenen Informationen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer Einzelperson oder einer juristischen Person ausgerichtet. Obwohl wir uns bemühen, zuverlässige und aktuelle Informationen zu liefern, können wir nicht garantieren, dass diese Informationen so zutreffend sind wie zum Zeitpunkt ihres Eingangs oder dass sie auch in Zukunft so zutreffend sein werden. Niemand sollte aufgrund dieser Informationen handeln ohne geeigneten fachlichen Rat und ohne gründliche Analyse der betreffenden Situation.

© 2025 KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht und ein Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Mitgliedsfirmen, die KPMG International Limited, einer Private English Company Limited by Guarantee, angeschlossen sind. Alle Rechte vorbehalten. Der Name KPMG und das Logo sind Marken, die die unabhängigen Mitgliedsfirmen der globalen KPMG-Organisation unter Lizenz verwenden.