

# Real Estate Tax Newsletter

3. Ausgabe 2025



# Inhalt

## 01

### 06 | 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



01

### 14 | Liquidation ausländischer Immobiliengesellschaften in Krisenzeiten

Kann der Staat noch in leere Taschen greifen?



02

## 03

### 18 | Neue Klarstellungen zur Zinsschranke

im Rahmen des BMF-Schreibens vom 24. März 2025



03

## 04

### 22 | Mögliche Änderungen der Regelungen zur Hinzurechnungsbesteuerung durch das Mindeststeueranpassungsgesetz

Darstellung der wesentlichen Anpassungen

## 05

### 26 | Voraussetzungen der Immobilienteilfreistellung bei Immobilienfonds nach InvStG

Neues vom Hessischen Finanzgericht (Beschluss vom 24.6.2025)

## 06

### 32 | Treuhänderische Vermietung von Betriebsvorrichtungen

Neue Rechtsprechung zur schädlichen Vermietung von Betriebsvorrichtungen im Treuhandmodell



**Herzlich willkommen zur neuesten Ausgabe unseres Real Estate Tax Newsletters – pünktlich zur Immobilienmesse Expo Real!**

Die Expo Real 2025 steht vor der Tür und wir nutzen diese Gelegenheit, um Sie mit den neuesten steuerrechtlichen Entwicklungen im Immobiliensektor zu versorgen und besprechen diese gerne an unserem Messestand in Halle B3, Stand 121.

In dieser Ausgabe beleuchten wir unter anderem den aktuellen Stand des Standortfördergesetzes und die daraus resultierenden Chancen und Herausforderungen für die Immobilienbranche. Unsere Themen bieten Ihnen wertvolle Einblicke und praxisorientierte Informationen, die für die langfristige Steuerstrategie im Immobilienbereich von Bedeutung sind.

Wir wünschen Ihnen eine inspirierende Lektüre und erfolgreiche Gespräche auf der Expo Real!

**Stefan Kunze**  
Head of Real Estate Tax





# 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

01

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 Referentenentwurf 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 Gesetzentwurfs 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 Gesetzentwurf ist Teil des Sofortprogramms, auf das sich die Bundesregierung am 28. Mai 2025 verständigt hat.

Die steuerlichen Maßnahmen stimmen im Wesentlichen überein mit dem Gesetzentwurf für das Zweite Zukunftsförderungsgesetz („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 Infrastrukturreinrichtungen. 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 Immobilien-erträgen 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 Minderng 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	
<b>§ 1 Absatz 2 Satz 2</b>	01. Jan 2026	
<b>Änderungen in § 26 Nr. 4 Buchstabe h, g und f, Nr. 6 und Nr. 7a</b>	01. Jan 2026	
<b>§ 4 Absatz 2 Nr. 1a</b>		
<b>§ 6 Absatz 3 Satz 1 Nr. 3, Absatz 4 Satz 1 Nr. 5, Absatz 5, 5a und Absatz 7 Satz 5</b>	Erstmals auf Einkünfte anzuwenden, die einem Investmentfonds oder Spezial-Investmentfonds in einem Geschäftsjahr zufließen, das nach dem 31. Dezember 2025 beginnt.	
<b>§ 7 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 4 Satz 2</b>		
<b>§ 8 Absatz 1 und 2 Satz 2</b>		
<b>§ 10 Absatz 1 Satz 1 und 2 und Absatz 2 Satz 2</b>		
<b>§ 15 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3</b>		
<b>§ 30 Absatz 5 Satz 2</b>		
<b>§ 33 Absatz 4 Satz 3</b>		
<b>§ 6 Absatz 4 Satz 1 Nr. 4</b>	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





# Liquidation ausländischer Immobilien gesellschaften in Krisenzeiten

Kann der Staat noch in leere Taschen greifen?

02

In Krisenzeiten kommt es vermehrt vor, dass ausländische Immobiliengesellschaften – etwa im Rahmen von Sanierungsvereinbarungen – ihren deutschen Grundbesitz zwangsläufig veräußern.

Der Veräußerungserlös reicht oftmals nicht aus, um sämtliche Finanzierungsverbindlichkeiten einschließlich etwaiger Gesellschafterdarlehen zurückzuführen. Das europäische Ausland bietet jedoch die Möglichkeit, auch bei stehengelassenen (Gesellschafter-)Verbindlichkeiten eine Liquidation der Immobiliengesellschaft durchzuführen. Eine solche Liquidation wirft aber die Frage auf, ob damit Besteuerungsfolgen in Deutschland verbunden sind.

## Steuerpflicht ausländischer Objektgesellschaften

### A. Inländische Einkünfte aus der Vermietung und Veräußerung deutscher Immobilien

Eine ausländische Kapitalgesellschaft unterliegt mit ihren inländischen Einkünften der beschränkten Körperschaftsteuerpflicht in Deutschland. Bei einer ausländischen Objektgesellschaft kommen zunächst die deutschen Immobilien als Anknüpfungspunkt für die beschränkte Steuerpflicht in Betracht.

Soweit die Objektgesellschaften keine Betriebsstätte im Inland unterhalten, unterliegen ihre Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung sowie der Veräußerung deutscher Grundstücke nur der Körperschaftsteuer. Diese Einkünfte werden als Gewinneinkünfte – also nach Betriebsvermögensvergleich – ermittelt.

Sofern eine Liquidation mit stehengelassenen (Gesellschafter-)Verbindlichkeiten durchgeführt wird, könnte die Ausbuchung oder Wertveränderung der Verbindlichkeiten in diesem Betriebsvermögensvergleich der ohnehin kriselnden Gesellschaft gewinnwirksam zu erfassen sein.

### B. Wertveränderungen von Wirtschaftsgütern in wirtschaftlichem Zusammenhang

Der bilanzielle Ertrag aus der Ausbuchung oder Wertveränderung einer Verbindlichkeit kann nicht per se als steuerpflichtige Einkünfte aus Vermietung oder Veräußerung deutscher Immobilien klassifiziert werden. Stattdessen bietet das deutsche Steuerrecht eine Erweiterung der steuerpflichtigen Einkünfte:



“

„Zu den Einkünften aus der Veräußerung von inländischen Vermögen gehören auch Wertveränderungen von Wirtschaftsgütern, die mit diesem Vermögen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen.“<sup>1</sup>

<sup>1</sup> BGBI. I 2018, S. 2338.

Den Gesetzesmaterialien lässt sich entnehmen, dass Hauptanwendungsfall dieser Wertveränderungen der Forderungsverzicht ist.<sup>2</sup> Damit sind also nicht lediglich etwaige Teilwertabschreibungen im Rahmen der Veräußerung gemeint.

Damit die unterbleibende Rückführung der Verbindlichkeiten in Deutschland steuerpflichtig ist, müsste also eine Wertveränderung i.S.e. (konkludenten) Forderungsverzichts vorliegen.

## Forderungsverzicht bei Liquidation

### A. Liquidation ohne ausdrücklichen Forderungsverzicht

Nach deutschem Zivilrecht ist eine Liquidation und die anschließende Löschung der Gesellschaft mit verbleibenden Verbindlichkeiten grundsätzlich möglich. Eine vollständig durchgeführte Liquidation mit nicht zurückgeföhrten Verbindlichkeiten ist nicht per se einem Forderungsverzicht gleichzusetzen. Denn ein Forderungsverzicht (durch die Gesellschafter) setzt eine ausdrückliche Verzichtserklärung des Gläubigers<sup>3</sup> voraus. Solange das nicht ausgesprochen wird, kann auch kein Forderungsverzicht vorliegen.

Insofern bliebe dem Fiskus nur, von einem konkludenten Forderungsverzicht auszugehen. Hier kann die Rechtsprechung unterstützend herangezogen werden. Schließlich sind an den Verzichtswillen, der nicht pauschal vermutet werden darf, strenge Anforderungen zu stellen.<sup>4</sup> Für einen konkludenten Erlass müssten sichere Anhaltspunkte gegeben sein.<sup>5</sup> Der Verzicht kann im Zweifel nicht aus Umständen hergeleitet werden, die nur die Wertlosigkeit einer Forderung oder die Aussichtslosigkeit ihrer Befriedigung belegen.<sup>6</sup>

Folgt man dieser Argumentation, würden die Verbindlichkeiten bei einer Liquidation „bis zum bitteren Ende“ zu ihrem Erfüllungsbetrag passiviert werden. Damit fällt die Verbindlichkeit erst weg, wenn eine Befriedigung eintritt oder tatsächlich eine Verzichtserklärung ausgesprochen wird. Solange weder eine Befriedigung noch eine Verzichtserklärung erfolgen, kommt eine gewinn- und steuerwirksame Ausbuchung nicht in Betracht.

### B. Inländische und ausländische Liquidationen

Im Grundsatz hat sich die deutsche Finanzverwaltung dieser Auffassung angeschlossen<sup>7</sup>. Die Meinung der Finanzverwaltung bezieht sich jedoch ausschließlich auf die inländische Liquidation mit stehengelassenen Verbindlichkeiten.

Das ist auch insofern sinnvoll, als bei einer inländischen Liquidation eine Nachtragsliquidation möglich ist. Zivilrechtlich bleiben die Verbindlichkeiten also über die Liquidation hinaus bestehen und könnten im Wege der Nachtragsliquidation noch befriedigt werden.

Ob eine ausländische Liquidation nach diesen Grundsätzen beurteilt werden kann, steht und fällt mit der Vergleichbarkeit zur inländischen Liquidation. Das europäische Ausland kann vergleichbare Nachtragsliquidationen vorsehen.

Wenn eine solche Vergleichbarkeit bejaht werden kann, wären – unter Rückgriff auf die vorgenannte deutsche Finanzverwaltungsauffassung – nachteilige deutsche steuerliche Konsequenzen vermeidbar, da etwa ein konkludenter Forderungsverzichts nicht zuträfe.

Ob und inwieweit auch in anderen Jurisdiktionen eine Vergleichbarkeit zur inländischen Liquidation bejaht werden kann, gilt es im Einzelnen zu prüfen. Zumal sich danach auch Fragen ergeben, welche die Vermeidung einer etwaigen Doppelbesteuerung betreffen. Im Fall eines Doppelbesteuerungsabkommens würde es sich aus deutscher Sicht regelmäßig um andere Einkünfte i.S.d. Art. 21 OECD-MA handeln. Dabei wird das vollständige Besteuerungsrecht dem Ansässigkeitsstaat der ausländischen Objektgesellschaft zugeteilt. Deutschland hätte als Belegeneheitsstaat damit kein Besteuerungsrecht. Die Praxis zeigt jedoch, dass nicht alle Ansässigkeitsstaaten eines Doppelbesteuerungsabkommens diese Perspektive teilen.

2 BMF-Referentenentwurf v. 21.6.2018, S. 50.

3 BFH, Beschluss v. 9.6.1997, GrS 1/94, BStBl. II 1998, 307, Rn. 9.

4 Vgl. BFH, Beschluss v. 9.6.1997, GrS 1/94, BStBl. II 1998, 307; BGH, Urteil v. 3.6.2008, XI ZR 353/07, NJW 2008, 2842; im Ergebnis auch FG Köln, Urteil v. 6.3.2012, 13 K 3006/11, EFG 2012, 1421, Rn. 76 ff.

5 BGH, Urteil v. 7.3.2006, VI ZR 54/05, NJW 2006, 1511.

6 FG Köln, Urteil v. 6.3.2012, 13 K 3006/11, EFG 2012, 1421.

7 OFD Frankfurt am Main, v. 26.7.2021, S 2743 A-12-St 523, DStR 2021, 2973.

## Fazit/Key Facts:

Insbesondere in Krisenzeiten sollten ausländische Liquidationen gut überlegt sein. Ertragssteuerbelastungen von stehengelassenen Krisendarlehen lassen sich im Rahmen einer Liquidation der Objektgesellschaft vermeiden, da allein durch die Liquidation kein (konkludenter) Forderungsverzicht anzunehmen sein sollte. Während dieses Ergebnis nach deutscher Finanzverwaltungsmeinung gesichert ist, sollte für die steuerliche Betrachtung bei ausländischen Liquidationsvorgängen eine Einzelfallbetrachtung angestrebt werden.

Sofern bei im Ausland ansässigen Objektgesellschaften der entsprechend dem ausländischen Zivilrecht unterliegende Liquidationsvorgang mit der deutschen (Nachtrags-)Liquidation vergleichbar ist, wäre insofern auch kein (konkludenter) Forderungsverzicht mit entsprechenden negativen steuerlichen Konsequenzen anzunehmen. Empfehlenswert ist daher die frühzeitige Auseinandersetzung mit diesem Thema, um unerwünschte Besteuerungsfolgen frühzeitig zu vermeiden.

**Stephanie  
Keßner**

Partnerin,  
Financial  
Services Tax



**Simon  
Bremm**

Senior Manager,  
Financial  
Services Tax





96%

## Neue Klarstellungen zur Zinsschranke

im Rahmen des BMF-Schreibens vom 24. März 2025

03

Mit Schreiben vom 24. März 2025 hat das Bundesministerium der Finanzen (BMF) zu den überarbeiteten Regelungen der Zinsschranke Stellung genommen. Hintergrund ist insbesondere das am 22. Dezember 2023 in Kraft getretene Kreditzweitmarktförderungsgesetz, welches die Vorschriften der §§ 4h EStG und 8a KStG an die EU-Anti-Steuervermeidungsrichtlinie (ATAD) angepasst hat. Damit soll eine europaweite Angleichung der Abzugsfähigkeit von Zinszahlungen erfolgen.

Hier sollen die wesentlichen Änderungen des BMF-Schreibens dargestellt werden.



## Anwendungszeitpunkt und Übergangsregelung

Das BMF-Schreiben betrifft Anwendungsfragen für Wirtschaftsjahre, die nach dem 14. Dezember 2023 beginnen und nicht vor dem 1. Januar 2024 enden. Der § 8a KStG in der Fassung des Kreditzweitmarkt-

förderungsgesetzes ist mit Wirkung ab dem Veranlagungszeitraum 2024 anzuwenden. Für davorliegende Zeiträume bleibt das bisherige BMF-Schreiben vom 4. Juli 2008 weiterhin maßgeblich.

## Erweiterte Definitionen von Zinsaufwendungen und Zinserträgen

Eine der zentralen Änderungen betrifft die Definition von Zinsaufwendungen und -erträgen, die an den neuen Gesetzeswortlaut angepasst wird. Zinsaufwendungen im Sinne der Zinsschranke sind Vergütungen für Fremdkapital, wirtschaftlich gleichwertige Aufwendungen und sonstige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Beschaffung von Fremdkapital im Sinne des Artikel 2 Abs. 1 ATAD (§ 4h Abs. 3 S. 2 EStG). Zinserträge im Sinne der Zinsschranke sind Erträge aus Kapitalforderungen jeder Art und wirtschaftlich gleichwertige Erträge im Zusammenhang mit Kapitalforderungen (§ 4h Abs. 3 S. 3 EStG).

Die Begriffe Zinsaufwendungen und Zinserträge sollen lt. Finanzverwaltung, trotz unterschiedlichem Gesetzeswortlaut, deckungsgleich zu verstehen sein.

Die neue Definition der Zinsaufwendungen umfasst nun nicht nur klassische Fremdkapitalzinsen, sondern auch wirtschaftlich gleichwertige Aufwendungen. Das BMF-Schreiben nennt in diesem Zusammenhang unter anderem die folgenden konkreten Beispiele, welche unter die Zinsschrankenregelung fallen:

- Abzinsungen (z.B. Disagio, Damnum) bei Kreditvergabe.
- Einmalige Kosten, die im Zusammenhang mit der Kapitalaufnahme entstehen, z.B. Finanzierungskosten beim Finanzierungsleasing, Finanzierungsgebühren, Arrangement Fees, Agency und Security Agency Fees, Avalprovisionen und Vermittlungsgebühren.
- Factoring-Kosten: Aufwendungen aus der Abtretung von Forderungen, insbesondere bei unechtem Factoring.
- Kapitalisierte Zinsen: Diese führen zum Zeitpunkt der Ausbuchung bzw. Abschreibung des entsprechenden Aktivpostens zu Zinsaufwendungen. Hierbei ist insbesondere zu beachten, dass sofern Zinsen in Herstellungskosten einbezogen worden sind, der Betrag der einbezogenen Zinsen in jedem Wirtschaftsjahr anzugeben ist.

Keine Zinsaufwendungen sind Teilwertberichtigungen auf Kapitalforderungen. Daneben listet das BMF-Schreiben weitere Negativfälle auf, wie Skonti und Boni, Nichtabnahmeentschädigungen, Notarkosten oder Wechselkursgewinne und -verluste soweit sie aus Wertänderungen der Kapitalforderungen resultieren.

Hinsichtlich Forderungsabtretungen weicht die Finanzverwaltung vom Entwurfsschreiben ab und unterscheidet nun doch zwischen echter und unechter Forfaitierung/Factoring.

Im Rahmen einer Übergangsregelung gilt dies erst für Zinsen, welche ab dem Veranlagungszeitraum 2024 aktiviert wurden, was aus Sicht der Immobilienwirtschaft sehr zu begrüßen ist.

- Zinskomponenten aus Finanzinstrumenten, die wirtschaftlich einer Fremdfinanzierung gleichkommen, wie z.B. fiktive Zinsen im Rahmen von Derivaten oder Hedging Vereinbarungen im Zusammenhang mit der Beschaffung von Kapital.
- Kalkulatorische Zinsen auf Instrumente wie Wandelanleihen und Nullkuponanleihen.
- Wirtschaftlicher Zinsanteil bei Forderungen und Verbindlichkeiten, z.B. bei endfälligen Forderungen.
- Wechselkursgewinne und -verluste, sofern sie sich auf Zinsen und Kapitalbeschaffungskosten beziehen.

Beim unechten Factoring/Forfaitierung wird die Abtretung einer Forderung als eigenständige Überlassung von Fremdkapital gesehen. Entgegen dem Entwurfsschreiben geht das finale Schreiben davon aus, dass bei der echten Forfaitierung bzw. dem echten Factoring sich durch die Abtretung grundsätzlich weder beim Zedenten noch beim Zessionär Zinsaufwendungen und -erträge im Sinne der Zinsschranke ergeben.

## Steuerliches EBITDA und Vortragsregelungen

Das BMF-Schreiben enthält verschiedenartige Ausführungen zum EBITDA Vortrag. So wird unter anderem klargestellt, dass:

- Betriebseinnahmen einer Personengesellschaft nicht zum steuerpflichtigen Gewinn gehören, soweit diese beim Gesellschafter ganz oder teilweise steuerfrei sind (z.B. nach § 8b Abs. 1 oder 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG).
- Bei der Ermittlung des verrechenbaren EBITDA Aufwendungen und Erträge, die auf ein Infrastrukturprojekt entfallen, außer Ansatz bleiben.
- Entsprechend der Neuregelung im Kreditweitemarktförderungsgesetz ein EBITDA-Vortrag nicht in Wirtschaftsjahren entsteht, in denen die Zinsaufwendungen die Zinserträge nicht übersteigen.

# Ausnahmenregelungen

Das BMF-Schreiben enthält auch hier Klarstellungen unter anderem zur Stand-alone Klausel, dem Eigenkapital-Escape und der Finanzierung langfristiger Infrastrukturprojekte:

- Stand-alone-Klausel für nicht konzernangehörige Unternehmen: In diesem Zusammenhang erfolgt eine Anpassung an die gesetzliche Neuregelung, dass der Steuerpflichtige keiner Person im Sinne des § 1 Abs. 2 AStG nahestehen darf (insbesondere Beteiligungen in Höhe von mindestens 25 %). Eine in einem anderen Staat belegene Betriebsstätte schließt die Ausnahmeregelung nach § 4h Absatz 2 Satz 1 Buchstabe b EStG (Stand-alone-Klausel) aus. Bei beschränkt steuerpflichtigen Körperschaften gelten sämtliche inländischen Betriebsstätten als ein Betrieb im Sinne der Zinsschranke.
- Eigenkapital-Escape: Das BMF-Schreiben stellt klar, dass sofern ein Wahlrecht zur Einbeziehung in einen Konzernabschluss besteht, ein konzernangehöriger Betrieb nur dann vorliegt, wenn eine Konsolidierung tatsächlich vorgenommen wird.
- Weiterhin enthält das BMF-Schreiben Klarstellungen zur gesetzlichen Neuregelung des § 4h Abs. 6 EStG, wonach Zinsaufwendungen oder -erträge für bestimmte Darlehen, die zur Finanzierung langfristiger öffentlicher Infrastrukturprojekte verwendet werden, keine Zinsaufwendungen oder -erträge im Sinne der Zinsschranke darstellen. Bei der Ermittlung des zu verrechnenden EBITDA bleiben die gesamten Aufwendungen und Erträge, die auf das Infrastrukturprojekt entfallen, außer Ansatz.

## Fazit/Key Facts:

Mit dem neuen BMF-Schreiben setzt die Finanzverwaltung die Vorgaben der ATAD um und gibt umfangreiche Klarstellungen zur nationalen Anwendung der Zinsschranke. Für Unternehmen ergeben sich:

- Erweiterte Dokumentationspflichten: Insbesondere bei der Abgrenzung von Zinsaufwendungen, welche unter die Zinsschranke fallen.
- Erhöhter Prüfungsbedarf: Insbesondere bei Finanzierungsstrukturen mit Konzernbezug oder im Rahmen von Leasingverträgen und Forfaitierungsmodellen.

Vorteilhaft ist, dass hinsichtlich kapitalisierter Zinsen in Herstellungskosten ein Bestandsschutz für bereits aktivierte Zinsen besteht und es somit keiner umfangreichen Aufarbeitung der vergangenen Aktivierungen bedarf.

Zu begrüßen ist zudem die Befreiung von der Zinsschranke für bestimmte langfristige öffentliche Infrastrukturprojekte. Diese Maßnahme fördert gezielt Investitionen in den öffentlichen Bereich, reduziert u.U. die steuerliche Belastung und erleichtert damit die Finanzierung solcher Projekte.

**Stefan Kunze**  
Partner,  
Head of Real  
Estate Tax



**Ruben Heusel**  
Senior Manager,  
Financial  
Services Tax





# Mögliche Änderungen der Regelungen zur Hinzurechnungsbesteuerung durch das Mindeststeueranpassungsgesetz

Darstellung der wesentlichen Anpassungen

04

Am 8. August 2025 hat das Bundesministerium der Finanzen (BMF) den Referentenentwurf für ein Gesetz zur Anpassung des Mindeststeuergesetzes und weiterer Maßnahmen (Mindeststeueranpassungsgesetz - MinStAnpG) veröffentlicht. Der Regierungsentwurf folgte mit wenigen Anpassungen zum Referentenentwurf am 3. September 2025. Anders als noch im Diskussionsentwurf aus Dezember 2024 vorgesehen, sollen die Regelungen zur erweiterten Hinzurechnungsbesteuerung nach § 13 AStG nun doch nicht abgeschafft, sondern lediglich reformiert werden.



Die Regelungen zur Hinzurechnungsbesteuerung wurden im Rahmen der gesetzestechisch notwendigen Anpassungen zur Umsetzung der EU Anti Tax Avoidance Directive (ATAD)<sup>1</sup> durch das ATAD-Umsetzungsgesetz in 2021 wesentlich reformiert.<sup>2</sup> Diese finden grundsätzlich Anwendung, sofern ein inländischer Steuerpflichtiger eine ausländische Gesellschaft, die niedrig besteuerte passive Einkünfte erzielt, allein oder gemeinsam mit ihm nahestehenden Personen beherrscht.

Etwas anderes gilt bei Beteiligungen an sog. Kapitalanlagegesellschaften. In derartigen Fällen ist bereits eine Beteiligung von 1% und in Sonderfällen von weniger als 1% ausreichend (sog. erweiterte Hinzurechnungsbesteuerung nach § 13 Abs. 1 AStG).

Die Regelungen gehen damit deutlich über den in der ATAD-Richtlinie vorgesehenen Umfang hinaus und führen bei den betroffenen Steuerpflichtigen (z.B. bei Beteiligung an einem Private Equity Fonds) und den Finanzbehörden zu einem erheblichen administrativen Aufwand, dem in der Praxis aufgrund der oft nur sehr geringen Beteiligungshöhe häufig nur überschaubare Mehrergebnisse gegenüberstehen.

## Vorgesehene Änderungen durch das MinStAnPG

Anders als im Diskussionsentwurf sollen die Regelungen für Beteiligungen an Kapitalanlagegesellschaften nun doch nicht gestrichen, sondern lediglich reformiert werden. Begründet wird dies mit einer Reduzierung des Prüfungs- und Administrations-

aufwandes sowohl auf Seiten der Steuerpflichtigen als auch auf Seiten der Finanzverwaltung. Überraschend hierbei ist, dass die Finanzverwaltung jeweils nur von einer sehr geringen Anzahl an Anwendungsfällen ausgegangen ist.<sup>3</sup>

1 Richtlinie (EU) 2016/1164 des Rates vom 12. Juli 2016 mit Vorschriften zur Bekämpfung von Steuervermeidungspraktiken mit unmittelbaren Auswirkungen auf das Funktionieren des Binnenmarkts.

2 Gesetz zur Umsetzung der Anti-Steuervermeidungsrichtlinie (ATAD-Umsetzungsgesetz – ATADUmsG) vom 25. Juni 2021, BGBI I 2021, 2035.

3 Diskussionsentwurf vom 02. Dezember 2024 (Abschaffung § 13 AStG): Wegfall von 800 Fällen; Referentenentwurf vom 05. August 2025: Wegfall von 600 Fällen.

## A. Erhöhung der relevanten Beteiligungsgrenze

Die relevante Beteiligungsgrenze für die unmittelbare oder mittelbare Beteiligung am Nennkapital oder der Stimmrechte einer ausländischen Gesellschaft soll von 1 auf 10% erhöht werden (§ 13 Abs. 1 Satz 1 AStG-E). Anders als bisher, sollen zukünftig – ähnlich wie in Beherrschungsfällen – die Beteiligungen von nahestehenden Personen in der Quotenberechnung mitberücksichtigt werden. Der Begriff der nahestehenden Person entspricht dabei den Regelungen des § 7 Abs. 3 AStG i.V.m. § 1 Abs. 2 AStG (d.h. im Grundfall wesentliche Beteiligungen von 25% oder mehr) bzw. § 7 Abs. 4 Satz 1 AStG (Nahestehen aufgrund eines abgestimmten Verhaltens). Die in § 7 Abs. 4 Satz 2 AStG vorgesehene Fiktion des Nahestehens von Beteiligten an einer Personengesellschaft soll für Zwecke des § 13 AStG hingegen nicht gelten.

Die bisher vorgesehene Regelung für Kleinbeteiligungen von weniger als 1% inklusive Börsenklausel (§ 13 Abs. 1 Satz 4 AStG) soll ersatzlos gestrichen werden. Durch die Erhöhung der relevanten Beteiligungsquote sollte sich der Anwendungsbereich der Norm deutlich einschränken. Die Ermittlung und der Nachweis der relevanten Beteiligungsquoten führen jedoch weiterhin zu einem entsprechenden Mehraufwand. Sorgfalt sollte insbesondere für Anleger von Personengesellschaften geboten sein. Die gesetzliche Vermutung des Zusammenwirkens mit nahestehenden Personen nach § 7 Abs. 4 Satz 2 AStG, welche zu einer entsprechenden

(angenommenen) Beherrschung führen können, gilt weiter fort. Um in derartigen Fällen eine Anwendung der Regelungen der allgemeinen Hinzurechnungsbesteuerung zu vermeiden, ist eine entsprechende Widerlegung mit den dazugehörigen Nachweisen notwendig, sofern sich nicht auf die von der Finanzverwaltung vorgesehene Vereinfachungsregelung bei einer Beteiligung von maximal 5% an der Personengesellschaft berufen kann.<sup>4</sup>

Die Regelungen sollen rückwirkend für Wirtschaftsjahre der Zwischengesellschaft gelten, welche nach dem 31. Dezember 2021 beginnen.

## B. Anpassung der Freigrenzen

In Beherrschungsfällen i.S.d. § 7 Abs. 1 AStG bleiben passive Einkünfte nach den derzeit gelgenden Regeln außer Ansatz, sofern die passiven Einkünfte nicht mehr als 10% der gesamten Einkünfte der ausländischen Gesellschaft betragen (relative gesellschaftsbezogene Freigrenze). Voraussetzung hierfür ist, dass die bei einem Steuerpflichtigen hiernach außer Ansatz zu lassenden Beträge insgesamt € 80.000 nicht übersteigen (absolute gesellschafterbezogene Freigrenze). Im Rahmen der gesellschafterbezogenen Freigrenze sind sämtliche vom jeweiligen Steuerpflichtigen erzielten Hinzurechnungsbeträge zu berücksichtigen.<sup>5</sup>

Nach dem Entwurf soll die relative Freigrenze auf ein Drittel der Einkünfte sowie die absolute Freigrenze auf € 100.000 erhöht werden.<sup>6</sup>



4 Siehe BMF-Schreiben zu den Grundsätzen zur Anwendung des Außensteuergesetzes IV B 5 - S 1340/23/10001 :001 vom 22. Dezember 2023 – Rz. 301.

5 Siehe BMF-Schreiben zu den Grundsätzen zur Anwendung des Außensteuergesetzes IV B 5 - S 1340/23/10001 :001 vom 22. Dezember 2023 – Rz. 514.

6 Im Diskussionsentwurf war noch eine Erhöhung der gesellschafterbezogenen absoluten Freigrenze auf € 250.000 vorgesehen.

Bei der absoluten Freigrenze wird die gesellschafterbezogene Betrachtungsweise durch eine gesellschaftsbezogene Betrachtungsweise ersetzt (§ 9 AStG-E), was den administrativen Aufwand reduzieren soll. Auch für Beteiligungen an Kapitalanlagegesellschaften soll die relative gesellschaftsbezogene Freigrenze auf ein Drittel erhöht werden. Demnach finden die Regelungen der erweiterten Hinzurechnungsbesteuerung keine Anwendung, wenn die Einkünfte mit Kapitalanlagecharakter nicht mehr als ein Drittel der gesamten passiven Einkünfte der betroffenen Gesellschaft betragen.

Die bisher geltende gesellschafts- bzw. gesellschaftsbezogene Freigrenze von € 80.000 soll durch eine rein gesellschaftsbezogene Freigrenze von € 100.000 ersetzt werden. Anders als bei Beherrschungsfällen wird hier auf das Verhältnis der Einkünfte mit Kapitalanlagecharakter zu den gesamten passiven Einkünften der ausländischen Gesellschaft abgestellt (§ 13 Abs. 1 Satz 3 AStG-E). Bei Gesellschaften wie z.B. Holdings – die neben den Einkünften mit Kapitalanlagecharakter keine weiteren passiven Einkünfte erzielen – dürfte die Erhöhung daher zu keiner wesentlichen Erleichterung führen.

Die Regelungen sollen – anders als die Beteiligungsgrenzen – nicht rückwirkend, sondern erst auf Wirtschaftsjahre der Zwischengesellschaft Anwendung finden, welche nach dem 31. Dezember 2025 beginnen.

### C. Anpassung beim Kürzungsbetrag

Der Kürzungsbetrag nach § 11 AStG dient der Verhinderung einer Doppelbesteuerung im Hinblick auf eine Hinzurechnungsbesteuerung und eine tatsächliche Ausschüttung der Zwischengesellschaft bzw. eine Veräußerung von Anteilen an der Zwischengesellschaft. Bislang waren die nach § 8b Abs. 3 und 5 KStG pauschal nicht abziehbaren Betriebsausgaben (5 % des Beteiligungsertrags) jedoch nicht Teil des Kürzungsbetrags.

Dies soll durch den Entwurf geändert werden (§ 11 Abs. 2 und 4 AStG-E). Für Organgeschaftsfälle wird erstmals gesetzlich geregelt, dass der Kürzungsbetrag auf Ebene der Organgesellschaft zur Anwendung kommen soll (§ 11 Abs. 6 AStG-E).

Die Regelungen sollen rückwirkend ab dem Veranlagungszeitraum bzw. Erhebungszeitraum 2022 Anwendung finden.

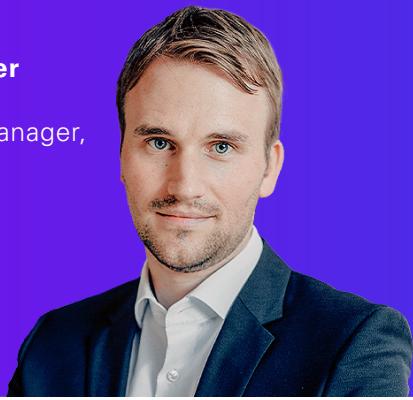
## Fazit/Key Facts:

Die geplanten Änderungen sollten den Anwendungsbereich der Regelung der Hinzurechnungsbesteuerung zwar einschränken, sollten auf Ebene des Steuerpflichtigen jedoch nur zu einer bedingten Reduzierung des Administrationsaufwandes sorgen.

Die Regelungen gehen weiter deutlich über den in der ATAD-Richtlinie vorgesehenen Umfang hinaus, was dem Harmonisierungsgedanken der Richtlinie entgegensteht. Unabhängig davon dürfte sich der generelle Anwendungsbereich der Hinzurechnungsbesteuerung ab 2024 durch die Absenkung der Mindeststeuergrenze auf 15% weiter reduzieren.

Im nächsten Schritt geht das Gesetzgebungsverfahren in das parlamentarische Verfahren (Zustimmung Bundestag und Bundesrat). Dem Vernehmen nach soll das Gesetzgebungsverfahren in diesem Jahr abgeschlossen werden.

**Alexander  
Hahn**  
Senior Manager,  
Tax



**Markus  
Helldörfer**  
Senior Manager,  
Financial Services Tax





# Voraussetzungen der Immobilienteilfreistellung bei Immobilienfonds nach InvStG

Neues vom Hessischen Finanzgericht (Beschluss vom 24.6.2025)

05

## 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

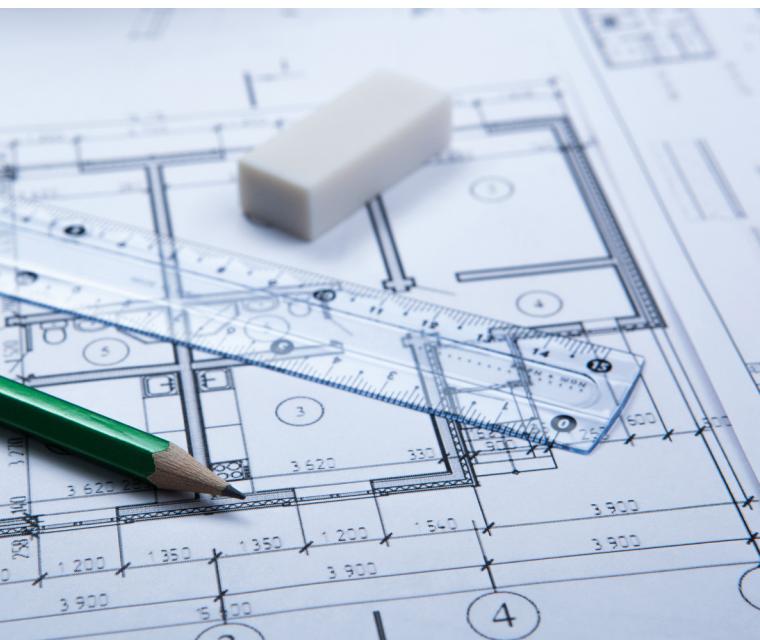
Vorbelastung auf Fondsebene zu berücksichtigen und eine wirtschaftliche Doppelbesteuerung zu vermeiden oder zumindest abzumildern. Die Regelungen zur Qualifikation von Immobilien und Beteiligungen an (Auslands-) Immobilien-Gesellschaften für Zwecke der (Auslands-) Immobilienfondsquote wurden zuletzt 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







## Treuhänderische Vermietung von Betriebsvorrichtungen

Neue Rechtsprechung zur schädlichen Vermietung von Betriebsvorrichtungen im Treuhandmodell

06

Insbesondere grundbesitzhaltende Kapitalgesellschaften unterliegen bereits aufgrund ihrer Rechtsform der Gewerbesteuerpflicht. Sofern sich ihre Tätigkeit nur auf die Verwaltung des eigenen Grundbesitzes oder des eigenen Kapitalvermögens neben dem eigenen Grundbesitz erstreckt, kann der steuerpflichtige Gewerbeertrag auf Antrag gekürzt werden. Die Kürzung umfasst den Teil des Gewerbeertrags, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt (sog. „erweiterte Kürzung“ gem. § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG). In der Praxis wird zur Separierung schädlicher Tätigkeiten außerhalb der vorgenannten Vermögensverwaltung auf das sog. Treuhandmodell zurückgegriffen. Das FG Berlin-Brandenburg hat zu diesem Modell kürzlich Stellung genommen.



## Die erweiterte Kürzung des Gewerbeertrags

### A. Lockerung bzgl. des hypothetischen Entlastungsanspruchs der Anteilseigner

Die Gewerbesteuer ist als Kommunalsteuer eine tragende Säule zur Finanzierung der Gemeinden. Sie ist als Real- bzw. Objektsteuer konzipiert und soll den inländischen Gewerbebetrieb besteuern (§ 2 Abs. 1 Satz 1 GewStG). Als Gewerbebetrieb gilt in vollem Umfang auch die Tätigkeit einer Kapitalgesellschaft. Kapitalgesellschaften sind deshalb bereits Kraft ihrer Rechtsform der Gewerbesteuer unterworfen.

Die Tätigkeit einer Kapitalgesellschaft kann sich jedoch vom ertragsteuerlichen Gewerbebetrieb unterscheiden. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn die Kapitalgesellschaft ausschließlich eigenen Grundbesitz verwaltet. Ihre Tätigkeit richtet sich dann nicht auf die Umschichtung des Vermögens, sondern nur auf die Fruchtziehung aus dem bestehenden Vermögen.

## B. Erweiterte Kürzung

In einem solchen Fall verfehlt die Gewerbesteuer die Besteuerung des inländischen Gewerbebetriebs. Aus diesem Grund können vermögensverwaltende Gesellschaften auf Antrag die erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG in Anspruch nehmen.

Bei Unternehmen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz oder neben eigenem Grundbesitz eigenes Kapitalvermögen verwalten und nutzen,

wird der steuerbare Gewerbeertrag um den Teil gekürzt, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt.

Die erweiterte Kürzung scheitert jedoch, wenn das strenge Ausschließlichkeitsgebot verletzt wird. Grundsätzlich sind sämtliche Tätigkeiten schädlich, welche die ausschließliche Verwaltung oder Nutzung von eigenem Grundbesitz oder eigenem Kapitalvermögen neben eigenem Grundbesitz verletzen.

# Urteil des FG Berlin-Brandenburgs

## A. Sachverhalt

Das FG Berlin-Brandenburg hat kürzlich zur erweiterten Kürzung Stellung genommen (FG Berlin Brandenburg, Urteil v. 8.7.2025, 6 K 6040/22, Revision beim BFH zugelassen). Im Streitfall geht es um die Anwendung der erweiterten Kürzung im Treuhandmodell. Klägerin ist die grundbesitzhaltende D-GmbH. Die D-GmbH ist Eigentümerin eines Grundstücks, das mit einem Fachmarkt und Parkplätzen bebaut ist. Dieses Grundstück ist an gewerbliche Mieter vermietet worden. Mit den Mietverträgen vermietete die D-GmbH die Gewerbegebäude im Einkaufszentrum inkl. bestehender Einrichtungen und Gegenständen in den Flächen.

Mit einem Übertragungsvertrag veräußerte die D-GmbH sämtliche Einrichtungen, Gegenstände bzw. Vorrichtungen des Einkaufszentrums an die J-GmbH, die ihre Schwestergesellschaft ist. Darunter befanden sich Vorrichtungen wie Fett-/Ölabstreicher, Kühlzellen und Kühlventilatoren. Diese Vorrichtungen waren (zum Teil) unstrittig als Betriebsvorrichtungen zu beurteilen.

Dieser Übertragungsvertrag enthielt auch eine Treuhandvereinbarung, die mit anschließendem Treuhandvertrag weiter konkretisiert worden ist. Demnach verwaltet die D-GmbH (Veräußerer/Treuhänder) die veräußerten Betriebsvorrichtungen treuhänderisch für die J-GmbH (Käufer/Treugeber). Der Treuhänder nimmt die Mieten für die Vorrichtungen entgegen und leitet sie monatlich an den Treugeber weiter.



## B. Rechtliche Würdigung

Ungeachtet der zivilrechtlichen Streitigkeiten, nämlich ob und wie die veräußerten Vorrichtungen nach dem Übertragungsvertrag zivilrechtliches oder wirtschaftliches Eigentum der J-GmbH als Käufer wurden, lehnte das FG Berlin-Brandenburg die erweiterte Kürzung ab.

Maßgeblich für die Ablehnung war die Verletzung des Ausschließlichkeitsgebots. Denn die erweiterte Kürzung wäre nach dem FG nur zu gewähren, wenn die D-GmbH ausschließlich eigenen Grundbesitz oder zumindest eigenes Kapitalvermögen neben eigenem Grundbesitz verwaltet und genutzt hätte. Die (verdeckte) Vermietungstreuhand führt aber dazu, dass nicht nur eigener Grundbesitz verwaltet wird. Die D-GmbH hat als Treuhänder neben dem Grundbesitz auch fremde Vorrichtungen verwaltet, die nicht als Grundbesitz qualifiziert werden können.

Dabei war auch unerheblich, dass die Treuhandvereinbarung keine gesonderte Vergütung für die treuhänderische Tätigkeit vorsah. Ohnehin war das Gericht überzeugt, dass der Kaufpreis des Übertragungsvertrags sich auch in Teilen auf die Treuhand bezieht.

Insofern hat die D-GmbH neben der Verwaltung ihres Grundbesitzes auch schädliche Nebentätigkeiten ausgeübt. Diese Nebentätigkeiten waren weder notwendiger Teil der Grundstücksverwaltung/-nutzung noch im gesetzlichen Katalog der unschädlichen Nebentätigkeiten enthalten. Die erweiterte Kürzung war im Ergebnis zu versagen, so dass die D-GmbH ihren Gewerbeertrag ohne die Kürzung zu versteuern hat.

## C. Folgewirkungen

Das Urteil des FG Berlin-Brandenburgs zeigt, dass die Separierung von Betriebsvorrichtungen besondere Vorsicht erfordert. Denn nach Auffassung des FG stellt bereits die treuhänderische fremde Vermietung eine Tätigkeit dar, die grundsätzlich schädlich ist. Zudem hat das FG die Revision wegen grundständlicher Bedeutung zugelassen.

Das Treuhandmodell des Streitfalls ist in verschiedenen Variationen in der Praxis als Handlungsalternative anzutreffen. Gleichzeitig hat die Finanzverwaltung zu erkennen gegeben, das vorgenannte Treuhandmodell grundsätzlich nicht als geeignete Gestaltung zur Sicherung der erweiterten Kürzung anzuerkennen.

## Fazit/Key Facts:

Vermieter sollten ihre bestehenden Investitionsstrukturen insbesondere bei Anwendung von Treuhandmodellen überprüfen.

Auch wenn die Revision beim BFH zugelassen wurde, hat sich bereits nach diesem FG-Verfahren und den Aussagen der Finanzverwaltung eine erhebliche Rechtsunsicherheit für das Treuhandmodell ergeben.

Die betroffenen Vermietungsunternehmen sollten daher steuerlichen Rat einholen.

**Nikolai Kajdalov**  
Steuerberater,  
Senior Manager,  
Financial  
Services Tax  
Real Estate



# 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

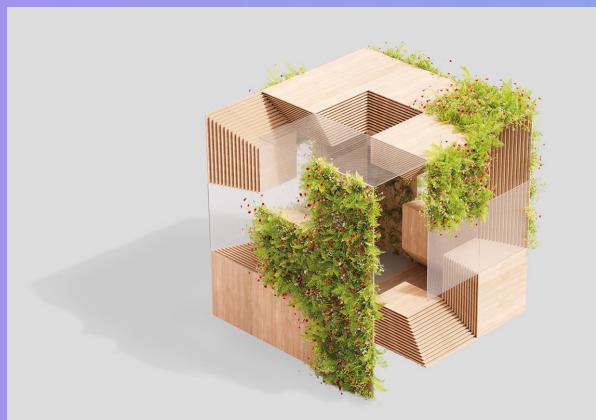


# Abonnieren Sie den KPMG Real Estate Bulletin



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, Steuerberaterin  
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.