

10. Juni 2015

## Umsatzsteuerfreie Verwaltung von Immobilienfonds?

<http://docs.bepartners.pro/news/EuGH-Schlussantrag.pdf>

Innerhalb Europas ist die Verwaltung von Sondervermögen durch Kapitalanlagegesellschaften von der Umsatzsteuer befreit, so die Richtlinie. Ob die Umsatzsteuerbefreiung auch die Verwaltung von Immobilienfonds betrifft, ist aktuell Gegenstand des Vorlageverfahrens „Fiscale Eenheid X“ (Rs. C-595/13) beim EuGH. Am 20. Mai 2015 sind die Schlussanträge der Generalanwältin gestellt worden. Danach können Gesellschaften, die durch mehr als einen Anleger mit dem alleinigen Ziel errichtet wurden, das angesammelte Vermögen in Immobilien anzulegen, als Sondervermögen angesehen werden, sofern der betreffende Mitgliedsstaat sie einer besonderen staatlichen Aufsicht unterstellt hat. Die Verwaltung eines solchen Sondervermögens umfasse auch die tatsächliche Bewirtschaftung der Immobilien. Folgt der EuGH diesen Schlussanträgen hat dies Konsequenzen für die umsatzsteuerliche Behandlung von Asset Management und Property Management Leistungen bei Immobilienfonds. Auch der deutsche Gesetzgeber ist gefordert.

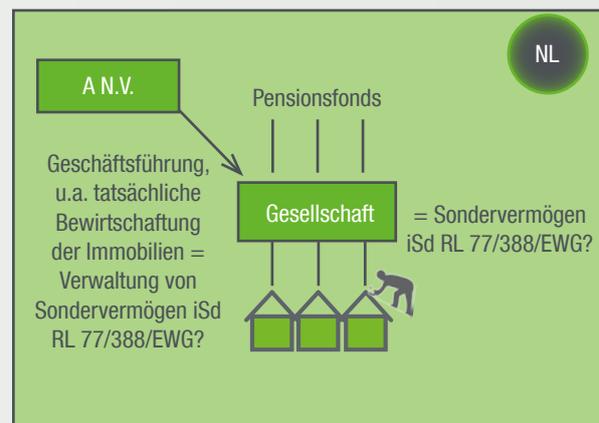
### 1. Das Ausgangsverfahren

Das Ausgangsverfahren betrifft einen niederländischen Sachverhalt: Die A N.V. agiert als externer Verwalter gegenüber niederländischen Gesellschaften, die durch mehrere Pensionsfonds gegründet wurden und sich mit dem Handel und der Bewirtschaftung von Immobilien befassen. Die von der A N.V. erbrachten Dienstleistungen umfassen neben der Tätigkeit als Geschäftsführerin der Gesellschaften u.a. auch die Verwaltung der Immobilien in Form einer tatsächlichen Bewirtschaftung.

### 2. Immobilienfonds als Sondervermögen

Der EuGH wurde angerufen um auszulegen, wann bei einer Gesellschaft die Voraussetzungen an ein Sondervermögen vorliegen. Bislang hatte der EuGH regelmäßig zu entscheiden, ob die wesentlichen Eigenschaften eines Sondervermögens, d. h. Risikomischung und Vermögen zur gemeinsamen Anlage, vorliegen. Im aktuellen Verfahren wird jedoch

gefragt, ob auch der Vermögensgegenstand ausschlaggebend sein kann. Dies verneint die Generalanwältin. Sie führt jedoch ein weiteres Kriterium an: es bedarf einer Aufsicht im Mitgliedsstaat um als Sondervermögen zu qualifizieren. Die Anwendbarkeit der europaweit geltenden OGAW-Richtlinie (Manager- oder Produktaufsicht) oder der AIFM-Richtlinie (Manageraufsicht) erfüllt diese Voraussetzung; aber auch Vermögen unter besonderer Aufsicht in nur einem Mitgliedsstaat erfüllen die Voraussetzungen an ein Sondervermögen.



### 3. Tatsächliche Bewirtschaftung der Immobilien als Verwaltung

Darüber hinaus hat der EuGH zu entscheiden, ob die tatsächliche Bewirtschaftung der Immobilien unter den Begriff der Verwaltung fällt. Die tatsächliche Bewirtschaftung der Immobilien umfasst ausweislich des Vorlagebeschlusses insbesondere ihre Vermietung, die Verwaltung der bestehenden Mietverhältnisse sowie die Beauftragung und Überwachung von Instandhaltungsmaßnahmen. Sinn und Zweck der Umsatzsteuerbefreiung der Verwaltungsleistungen von Sondervermögen ist, dass die Anlage in kollektive Vermögensmassen steuerlich nicht schlechter gestellt wird als die Direktanlage. Unter die Befreiungsvorschrift fallen damit alle Umsätze, die für die Tätigkeit der Organismen für gemeinsame Anlagen „spezifisch“ sind. Spezifisch ist alles, was ein Verwalter tun



muss, um das ihm anvertraute Anlagevermögen zu erhalten und daraus Erträge erzielen zu können. Aus Sicht der Generalanwältin bedeutet dies bei einem Immobilienfonds daher gerade nicht, dass sich die Tätigkeiten des Verwalters auf das bloße Halten sowie den An- und Verkauf der Immobilie beschränken können. Sofern es sich um Immobilien handele, könne grundsätzlich ihr Wert nur erhalten und können Erträge aus ihnen nur dann erzielt werden, wenn die Immobilien auch tatsächlich bewirtschaftet werden. Damit unterfällt auch die Bewirtschaftung der Immobilie dem Merkmal der Verwaltung.

#### 4. Auswirkungen auf die Praxis

Sollte der EuGH den Schlussanträgen der Generalanwältin folgen, ergäben sich weitreichende Konsequenzen in Deutschland:

Zum einen wäre der Gesetzgeber gefordert: Aktuell befreit § 4 Nr. 8 Buchst. h UStG nur die Verwaltung von Investmentfonds im Sinne des Investmentsteuergesetzes. Geschlossene Immobilien-, Private Equity- und Infrastrukturfonds qualifizieren nicht als Investmentfonds in diesem Sinne. Ihre Verwaltung ist daher aktuell umsatzsteuerpflichtig in Deutschland. Dennoch unterliegen sie als alternative Investmentfonds der Aufsicht nach dem Kapitalanlagegesetzbuch. Die Steuerpflicht der Verwaltungsleistungen an solche Fonds sollte der Generalanwältin folgend nicht mehr aufrecht zu erhalten sein. Die Befreiungsvorschrift müsste vielmehr auf die Verwaltung von Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapiere (OGAW) und alternativen Investmentfonds (AIF) im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches ausgedehnt und von den Besonderheiten des Investmentsteuergesetzes entkoppelt werden.

Zum anderen sind die Fondsdienstleister gefordert: Folgt der EuGH dem Antrag der Generalanwältin, müssen die Fondsdienstleister ihre Verträge prüfen und der dann neuen Rechtslage anpassen. Vorsteuern auf Eingangsleistungen im Zusammenhang mit den erweiterten steuerfreien Verwaltungsleistungen der Fondsmanager an Investmentfonds im

Sinne des Investmentsteuergesetzes könnten nicht mehr abgezogen werden. Ob eine Erstattung aus dem Fondsvermögen zulässig ist, hängt von der Vertragsgestaltung ab. Zu prüfen wären auch Outsourcing-Verträge mit Property Managern. Umgekehrt ist zu beachten: sollen z. B. Property Managementleistungen an Immobilienfonds als umsatzsteuerfrei behandelt werden, sind die entsprechenden Bescheide offen zu halten.

Der EuGH ist jedoch nicht an die Schlussanträge gebunden. Das Urteil bleibt daher abzuwarten. Wir halten Sie auf dem Laufenden!

bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung



**Dr. Carsten Bödecker**  
Partner . Steuerberater . Rechtsanwalt  
Tel. +49 211 946847-51  
Fax +49 211 946847-01  
carsten.boedecker@bepartners.pro



**Carsten Ernst**  
Partner . Steuerberater  
Tel. +49 211 946847-52  
Fax +49 211 946847-01  
carsten.ernst@bepartners.pro



**Friederike Schmidt**  
Steuerberaterin  
Tel. +49 211 946847-60  
Fax +49 211 946847-01  
friederike.schmidt@bepartners.pro