

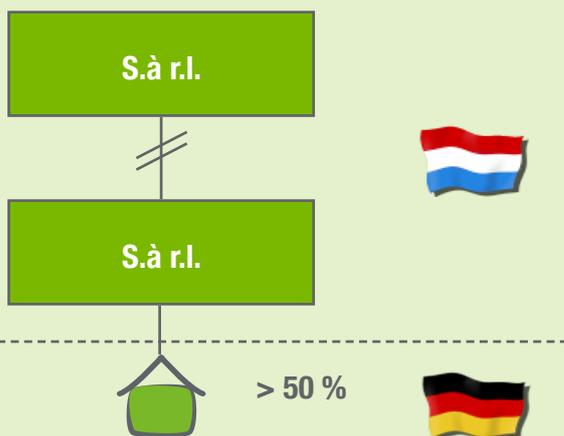
Immobilieninvestitionen in Deutschland

Deutscher Gesetzgeber plant Verschärfung der beschränkten Steuerpflicht bei Veräußerungsgewinnen aus Immobiliengesellschaften

31. Juli 2018

Am 21. Juni 2018 hat das Finanzministerium den Referentenentwurf des Jahressteuergesetzes 2018 (JStG 2018) veröffentlicht. Darin enthalten ist insbesondere eine Erweiterung der beschränkten Steuerpflicht in Deutschland für Veräußerungsgewinne aus Anteilen an Gesellschaften, deren Wert überwiegend auf in Deutschland belegenen Immobilien beruht. Von der Neuregelung betroffen sind hauptsächlich ausländische Investoren.

Ausländische institutionelle Investoren bedienen sich regelmäßig ausländischer Projektkapitalgesellschaften, um in deutsche Immobilien zu investieren. Typisch ist zum Beispiel eine doppelstöckige Struktur luxemburgischer Gesellschaften mit beschränkter Haftung in der Rechtsform einer société à responsabilité limitée. Dies hat zum einen den Vorteil, dass regelmäßig keine Gewerbesteuer in Deutschland anfällt. Zudem können die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile an der Projektkapitalgesellschaft durch die luxemburgische Muttergesellschaft nach der aktuellen Rechtslage ohne deutsche Körperschaftsteuer vereinnahmt werden.



→ **Effektive Steuer: 0 %**
Aber: Steuerklärungspflicht

Zwar sieht das Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Deutschland und Luxemburg vor, dass im Fall einer Veräußerung von Anteilen an Gesellschaften, deren Wert zu mehr als 50 Prozent mittelbar oder unmittelbar aus unbeweglichem Vermögen besteht, das in Deutschland liegt, Deutschland diese Veräußerungsgewinne besteuern darf (s. **beleuchtet** vom 25. April 2012). Das deutsche nationale Recht kennt jedoch aktuell keine beschränkte Steuerpflicht für diese Veräußerungsgewinne, wenn die Gesellschaft, deren Anteile veräußert werden, weder Sitz noch Geschäftsleitung im Inland hat.

Der Entwurf des Jahressteuergesetzes 2018 erweitert nun den Katalog der beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte um einen Tatbestand für Veräußerungsgewinne aus Anteilen an Immobilienkapi-



talgesellschaften auf Basis von Artikel 13 Absatz 4 des OECD-Musterabkommens (2017). Danach sind Veräußerungsgewinne aus Anteilen an Kapitalgesellschaften beschränkt steuerpflichtig, wenn es sich um Anteile an einer Kapitalgesellschaft handelt, deren Anteilswert zu irgendeinem Zeitpunkt während der 365 Tage vor der Veräußerung unmittelbar oder mittelbar zu mehr als 50 Prozent auf inländischem unbeweglichem Vermögen beruhte und die Anteile dem Veräußerer zu diesem Zeitpunkt zuzurechnen waren. Die Neuregelung soll unabhängig von der Höhe der veräußerten Beteiligung greifen. Sie soll erstmals auf Veräußerungen anwendbar sein, die nach dem 31. Dezember 2018 stattfinden und zudem nur nach diesem Zeitpunkt entstandene Wertsteigerungen erfassen.



Dokumente zu diesem beleuchtet:

- [Referentenentwurf](#)
- [beleuchtet](#) vom 25. April 2012
- [beleuchtet](#) vom 12. Januar 2017
- [beinformed](#) vom 14. November 2017 (Englisch)

Nach unserem Dafürhalten handelt es sich bei dem Gesetzentwurf um einen Papiertiger für ausländische Investoren, die über körperschaftlich organisierte ausländische Holding- und Objektgesellschaften in deutschen Grundbesitz investieren. Die luxemburgische Mutterkapitalgesellschaft im oben dargestellten Beispielfall kann bei einem Verkauf der Anteile an der luxemburgischen Projektkapitalgesellschaft das nationale Schachtelprivileg nach § 8b Absatz 2 Körperschaftsteuergesetz in Anspruch nehmen: der Veräußerungsgewinn ist dann zu 100 Prozent steuerfrei. Nach der jüngsten Rechtsprechung des Bundesfinanzhof aus Mai 2017 ist die Fiktion von 5 Prozent nicht abziehbarer

Betriebsausgaben gemäß § 8b Absatz 3 Satz 1 Körperschaftsteuergesetz bei ausländischen Kapitalgesellschaften ohne inländische Betriebsstätte nicht anwendbar (Bundesfinanzhof vom 31. Mai 2017, I R 37/15, BStBl. II 2018, 144, s. **beinformed** vom 14. November 2017). Damit ist der Veräußerungsgewinn aus den Anteilen an der luxemburgischen Projektkapitalgesellschaft zwar nach dem Gesetzentwurf im Rahmen der beschränkten Steuerpflicht zu erfassen, aber in einem zweiten Schritt vollständig von der deutschen Körperschaftsteuer befreit. Ohne inländische Betriebsstätte fällt zudem keine Gewerbesteuer auf den Veräußerungsgewinn an.

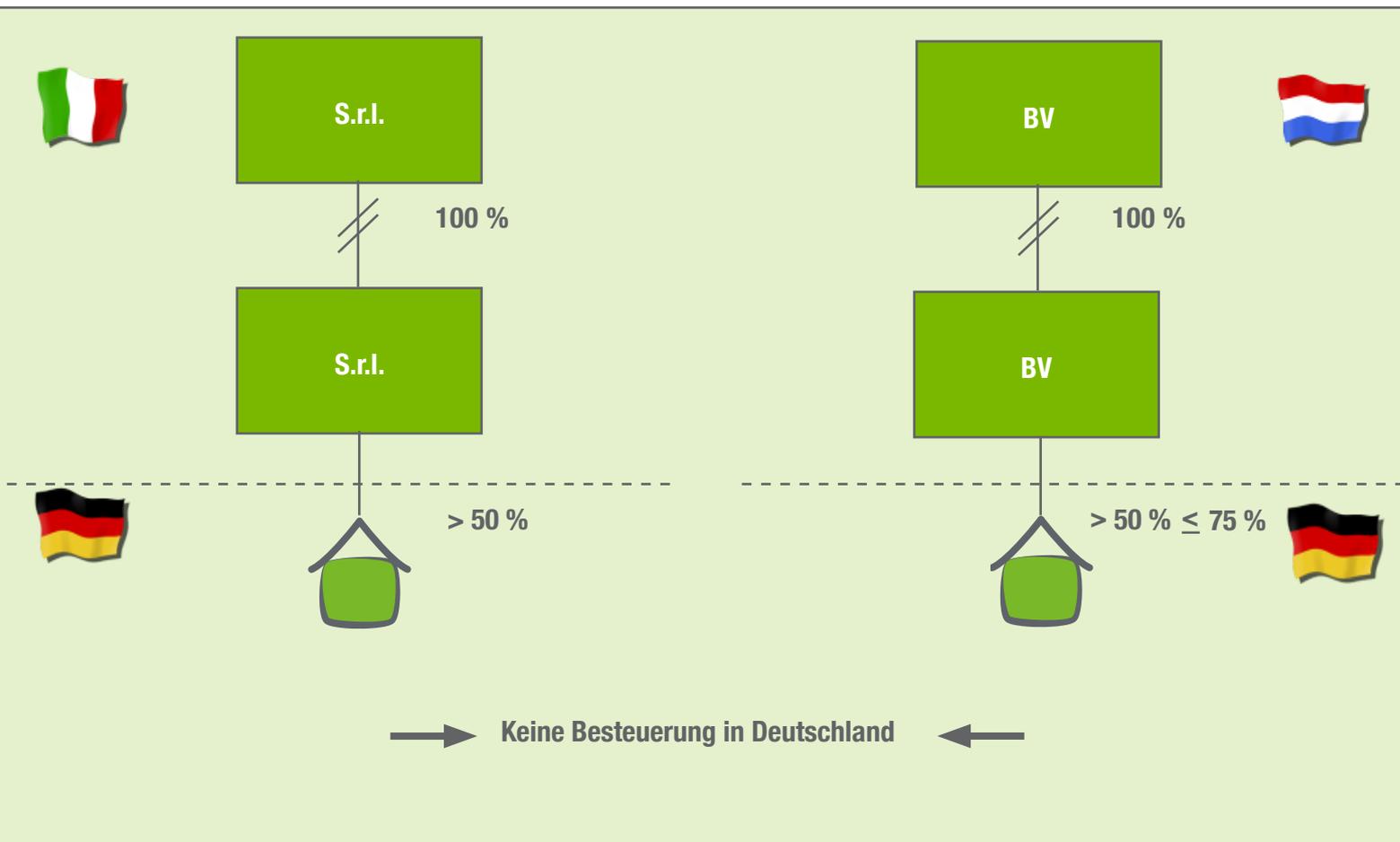
Trotz Steuerbefreiung besteht für die ausländische Mutterkapitalgesellschaft nach dem Entwurf des Jahressteuergesetzes 2018 nun eine Verpflichtung zur Abgabe einer Körperschaftsteuererklärung in Deutschland. Die vollständige materielle Steuerbefreiung der Veräußerungsgewinne befreit nicht von der formellen Steuerklärungsabgabeverpflichtung. Darin liegt die eigentliche Verschärfung der aktuellen Rechtslage.

Etwas anderes könnte gelten, wenn das nationale Schachtelprivileg nicht greift, z.B. für ausländische institutionelle Investoren, die als Finanzunternehmen nach § 8b Absatz 7 des Körperschaftsteuergesetzes qualifizieren. Darüber hinaus gibt es immer wieder Überlegungen seitens des Gesetzgebers, ob das nationale Schachtelprivileg für Veräußerungsgewinne aus Anteilen an Kapitalgesellschaften nicht grundsätzlich abgeschafft werden soll. In diesen Fällen kann Deutschland dann gemäß der geplanten Neuregelung durch das Jahressteuergesetz 2018 die Veräußerungsgewinne besteuern, sofern auch ein eventuell anwendbares Doppelbesteuerungsabkommen Deutschland das Besteuerungsrecht einräumt. Insbesondere die älteren durch Deutschland abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen enthalten keine Regelung für Veräußerungsgewinne aus Anteilen an Immobilienkapitalgesellschaften nach dem Vorbild von Artikel 13 Absatz 4 des OECD-Musterabkommens. Darüber hinaus gibt es eine Reihe von deutschen Doppelbesteuerungsabkommen, die zwar eine Regelung für Veräußerungsgewinne aus Anteilen an Immobilienkapitalgesellschaften nach dem Vor-



bild von Artikel 13 Absatz 4 des OECD-Musterabkommens enthalten, aber diese nicht wortgleich mit der Neuregelung durch das Jahressteuergesetz 2018 ist.

Würden also beispielsweise italienische Kapitalgesellschaften in Abwandlung zur aufgezeigten Struktur über Luxemburg in deutsche Immobilien investieren, dürfte Deutschland die Gewinne der italienischen Mutterkapitalgesellschaft aus der Veräußerung von Anteilen an der italienischen Objektkapitalgesellschaft nach dem Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Deutschland und Italien nicht besteuern. Gleiches würde gelten, wenn das Beispiel mit zwei niederländischen Kapitalgesellschaften gebildet würde und der Wert der Anteile der niederländischen Objektkapitalgesellschaft nur zu 60 Prozent auf deutschen Immobilien beruht. Das Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Deutschland und den Niederlanden fordert in Artikel 13 Absatz 2, dass der Wert der Anteile an der veräußerten Gesellschaft zu mehr als 75 Prozent auf deutschen Immobilien beruht.



In beiden Fällen wird zwar nach dem Entwurf des Jahressteuergesetzes 2018 eine beschränkte Steuerpflicht auf die Veräußerungsgewinne ausgelöst. Deutschland ist jedoch abkommensrechtlich an der Ausübung des Besteuerungsrechts gehindert. Nichtsdestotrotz sind auch diese Strukturen weiter zu beobachten. Mit Unterzeichnung des Multilateralen Abkommens können Änderungen zu Doppelbesteuerungsabkommen einfacher und damit deutlich schneller als bisher umgesetzt werden (s. **beleuchtet** vom 12. Januar 2017).

Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass die Jahressteuergesetze regelmäßig erst kurz vor Jahresende verabschiedet werden. Ob sich im Zuge des Gesetzgebungsverfahrens in der zweiten Jahreshälfte 2018 noch Änderungen ergeben, bleibt abzuwarten.



Ausländische Investoren, die einen Verkauf von Anteilen an ausländischen Objektkapitalgesellschaften mit deutschem Grundbesitz planen, sind gut beraten, dass laufende Gesetzgebungsverfahren im Auge zu behalten. Im Zweifel besteht für sie zukünftig eine Steuererklärungsabgabepflichtung in Deutschland. Wir beraten Sie gern!

 **bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!**



Dr. Carsten Bödecker
Partner . Steuerberater . Rechtsanwalt

Tel. +49 211 946847-51
carsten.boedecker@bepartners.pro



Carsten Ernst
Partner . Steuerberater

Tel. +49 211 946847-52
carsten.ernst@bepartners.pro



Johannes Recker
Steuerassistent

Tel. +49 211 946847-55
johannes.recker@bepartners.pro



Friederike Schmidt
Principal . Steuerberaterin

Tel. +49 211 946847-60
friederike.schmidt@bepartners.pro



Bödecker Ernst & Partner mbB | Steuerberater . Rechtsanwälte
Nordstraße 116-118 | 40477 Düsseldorf
<https://www.bepartners.pro>

Obgleich unsere Mandanteninformationen sorgfältig erstellt werden, wird keine Haftung für Fehler oder Auslassungen übernommen. Der Inhalt der Informationen stellt keinen steuerlichen oder sonstigen rechtlichen Rat dar und ersetzt keine auf den Einzelfall bezogene steuerliche oder anwaltliche Beratung. Hierfür stehen Ihnen unsere in der Mandanteninformation genannten Ansprechpartner gerne zur Verfügung.