


STELLUNGNAHME

Stand: 21. April 2023



BMF-Diskussionsentwurf zum
Mindestbesteuerungsrichtlinie-Umsetzungsgesetz
(MinBestRL-UmsG)

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Inhaltsverzeichnis

A. Vorbemerkungen und Anregungen	3
B. Einzelanmerkungen	4
I. Einschränkung der Berücksichtigungsfähigkeit des Sachanlagevermögens.....	4
II. Präzisierung der Definition von Immobilien-Investmentvehikeln	5
III. Von Immobilien-Investmentvehikeln gehaltene Immobiliengesellschaften (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 Buchstabe a).....	8
IV. „Ausgeschlossene Einheit“ bei Investmentkommanditgesellschaften	8
V. Anpassung der Regelungen für Dividendenabzugsregime	9

A. Vorbemerkungen und Anregungen

Der ZIA bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu dem Diskussionsentwurf des Mindestbesteuerungsrichtlinie-Umsetzungsgesetzes, mit dem die Regeln des Pillar 2 Projekts der OECD kodifiziert und die EU-Richtlinie 2022/2523 in Deutschland umgesetzt werden soll.

Sowohl die Steuerpflichtigen als auch die Steuerbehörden profitieren von klaren Regeln, die unterschiedliche und uneinheitliche Auslegungen in der Zukunft so weit wie möglich vermeiden.

Wir empfehlen daher insbesondere Anpassungen bei der Berücksichtigungsfähigkeit des Sachanlagevermögens bei Immobilienkonzernen und Präzisierungen hinsichtlich der Definition von Immobilien-Investmentvehikeln. Darüber hinaus empfehlen wir, Anpassungen zu den Regelungen für Dividendenabzugsregime aufzunehmen.

Die Vorschläge verbessern unseres Erachtens die Klarheit der Regelungen, reduzieren die Rechtsanwendungskosten für die Steuerpflichtigen in der Praxis und dienen darüber hinaus einer fairen und systemgerechten Umsetzung der Pillar 2 Regelungen in Deutschland.

B. Einzelanmerkungen

I. Einschränkung der Berücksichtigungsfähigkeit des Sachanlagevermögens

Die neue Mindestbesteuerung sieht substanzbasierte Freibeträge für berücksichtigungsfähige Lohnkosten sowie materielle Vermögenswerte vor. Bei der Ermittlung berücksichtigungsfähiger materieller Vermögenswerte wird der Buchwert von Vermögenswerten einschließlich unbeweglichen Vermögens, die zu Investitions-, Verkaufs- oder Leasingzwecken gehalten werden, nicht berücksichtigt.

Berücksichtigungsfähige materielle Vermögenswerte im Sinne des § 52 MinBestRL-UmsG fließen nach § 50 Abs. 1 MinBestRL-UmsG in die Ermittlung des substanzbasierten Freibetrags ein. Nach § 52 MinBestRL-UmsG gibt es vier Arten von materiellen Vermögenswerten, die berücksichtigungsfähig sind:

- 1) Sachanlagevermögen
- 2) natürliche Ressourcen
- 3) das Recht des Leasingnehmers zur Nutzung eines im Steuerhoheitsgebiet der Geschäftseinheit belegenen materiellen Vermögenswertes und
- 4) eine staatliche Lizenz oder eine ähnliche staatliche Vereinbarung zur Nutzung unbeweglichen Vermögens oder natürlicher Ressourcen, die mit erheblichen Investitionen in materielle Vermögenswerte einhergehen.

Die in den Nummern 1 bis 4 aufgeführten Vermögenswerte lassen jeweils für sich genommen einen Rückschluss auf eine hinreichende Substanz der wirtschaftlichen Aktivität in dem jeweiligen Steuerhoheitsgebiet zu. Zudem führt die Zugrundelegung eines weiten Verständnisses dazu, dass hierdurch zwischen den verschiedenen Branchen, die verschiedene Arten von materiellen Vermögenswerten unterschiedlich stark nutzen, keine Wettbewerbsverzerrung entsteht.

Das Sachanlagevermögen besteht aus Vermögenswerten, die zum Zwecke der Produktion oder des Betriebs (auch für Verwaltungstätigkeiten) von der Geschäftseinheit gehalten werden und hierfür dauerhaft – insbesondere länger als ein Geschäftsjahr – in ebendieser verbleiben. Hierzu gehören unter anderem Gebäude, Maschinen, Computer und andere Büroausstattungen, Fuhrpark, Möbel- und Einrichtungsgegenstände sowie Grundbesitz.

Bei der Ermittlung berücksichtigungsfähiger materieller Vermögenswerte wird der Buchwert von Vermögenswerten einschließlich unbeweglichen Vermögens, die zu Investitions-, Verkaufs- oder Leasingzwecken gehalten werden, nach Nummer 1 nicht berücksichtigt. Während der Berücksichtigungsfähigkeit von Vermögenswerten nach Absatz 1 grundsätzlich ein weiter Anwendungsbereich zugrunde liegt, sollte es nach der Begründung des Diskussionsentwurfs einer Unternehmensgruppe nicht gestattet

sein, lediglich durch den Kauf von als Investition gehaltenen Immobilien in einem Land hiervon zu profitieren. Dieses Risiko entstehe in besonderem Maße in Bezug zu Investitionen in Grund und Boden und Gebäuden. Um dieses Risiko zu mindern, sollten Grund und Boden und Gebäude, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zur Wertsteigerung gehalten werden, nach der Begründung des Diskussionsentwurfs von der Berücksichtigungsfähigkeit ausgenommen sein. Dies gilt jedoch nicht für selbst genutzte Immobilien, die direkt oder indirekt der Produktion oder der Lieferung von Waren und Dienstleistungen dienen.

Ebenso sollte es einer Unternehmensgruppe nach der Begründung des Diskussionsentwurfs nicht gestattet sein, einen höheren Freibetrag über Vermögenswerte zu erzielen, deren Buchwerte hauptsächlich infolge einer Veräußerung und nicht durch die fortgesetzte Nutzung im Unternehmen abgeschrieben werden. Da solche Vermögenswerte zur Veräußerung und nicht zur Nutzung gehalten werden, sind sie nach der Begründung des Diskussionsentwurfs ein nicht sachgerechter Indikator wirtschaftlicher Substanz. Folglich sollen die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte von der Berücksichtigungsfähigkeit ausgeschlossen werden. Um als zur Veräußerung gehalten zu werden, müsse der Vermögenswert in seinem gegenwärtigen Zustand für eine sofortige Veräußerung zu marktüblichen Konditionen zur Verfügung stehen. Zudem müsse die Veräußerung nach der Begründung äußerst wahrscheinlich sein.

Diese Einschränkung der Berücksichtigungsfähigkeit des Sachanlagevermögens versucht zu verhindern, dass Unternehmensgruppen lediglich durch den Kauf von als Investitionen gehaltenen Immobilien in einem Land ihre Bemessungsgrundlage für die neue Mindeststeuer reduzieren können. Es handelt sich folglich um eine Missbrauchsvorschrift.

Hierdurch kommt es zu einer Benachteiligung für Immobilienkonzerne, deren Geschäftszweck in der Erzielung von Mieteinnahmen durch unbewegliches Vermögen liegt.

Petiturum:

- Die Einschränkung der Berücksichtigungsfähigkeit des Sachanlagevermögens muss dergestalt angepasst werden, dass es zu keiner Benachteiligung für Immobilienkonzerne kommt.

II. Präzisierung der Definition von Immobilien-Investmentvehikeln

Die derzeitige Definition eines Immobilien-Investmentvehikels ist aus verschiedenen Gesichtspunkten zu präzisieren.

Anteile im Streubesitz

Zunächst ist die Definition eines Immobilien-Investmentvehikels bezüglich der Anteile, die sich im Streubesitz befinden, nicht zufriedenstellend gelöst. Beispielsweise wird ein Ein-Anleger-Fonds gegenüber dem Mehranlegerfonds stark benachteiligt, obwohl nach dem InvStG in beiden Fällen die Besteuerung sichergestellt ist. Deshalb sollte nicht auf den Anlegerkreis abgestellt, sondern bei der Definition auf das InvStG verwiesen werden.

Zumindest müsste jedoch klarstellend geregelt werden, was „eine Anzahl von Anlegern, von denen einige nicht miteinander verbunden sind“ bedeutet. Außerdem wäre zu konkretisieren, dass auch unmittelbare und mittelbare Beteiligungen, unbewegliches Vermögen vermitteln können. Beispiel: Ein Fonds hält 100% der Anteile an einer ausländischen Gesellschaft, welche eine ausländische Immobilie hält. Der Begriff „Wertpapier“ könnte als mittelbarer bzw. unmittelbarer Anteil an einer Gesellschaft zu verstehen sein. Vor diesem Hintergrund ist eine klare Definition erforderlich.

Sicherstellung der Einbeziehung verschiedener globaler REIT-Regime

Immobilien-Investmentvehikel sind zwar gemäß § 1 Abs. 4 i. V. m. § 5 MinBestRL-UmsG als ausgeschlossene Einheiten definiert. Nach derzeitigem Wortlaut des MinBestRL-UmsG könnten aber Einheiten, die nach ausländischem Recht als REIT qualifizieren, unter Berücksichtigung der im MinBestRL-UmsG verwendeten Definitionen im Inland nicht als Immobilien-Investmentvehikel und damit als ausgeschlossene Einheit qualifizieren. § 7 Abs. 16 des MinBestRL-UmsG verwendet Begriffe (z.B. "unbewegliches Vermögen" und "überwiegend"), die im MinBestRL-UmsG nicht weiter definiert oder erläutert werden. Eine Auslegung der Begriffe allein nach deutschem Recht würde zu einer uneinheitlichen Umsetzung der Pillar 2 Regelungen zwischen den Staaten führen, obwohl die OECD gerade eine einheitliche Anwendung der Pillar 2-Vorschriften anstrebt. Im deutschen Einkommensteuerrecht ist der Begriff "unbewegliches Vermögen" eher eng definiert, so dass eine Klassifizierung ausländischer REIT-Regelungen auf Basis des lokalen Rechts unter Berücksichtigung dieser Zielsetzung regelmäßig zu nicht konsistenten Ergebnissen führen könnte.

REITs sind im globalen Anlagemarkt seit vielen Jahren eine anerkannte Anlageklasse. Für sie hat die OECD in ihren Doppelbesteuerungsregelungen eigenständige Normierungen und Erläuterungen geschaffen. Obwohl lokale REIT-Regelungen nach ihren allgemeinen Grundsätzen harmonisiert sind, unterliegen REITs betreffend ihrer Ausgestaltung im Detail lokal individuellen Vorschriften und Regeln.¹ Der einzige universelle Aspekt ist jedoch, dass die spezifischen Steuervorschriften für REITs nur dann gelten, wenn strenge Anforderungen erfüllt werden. In den meisten Staaten

¹ Globale REIT-Regelungen wurden inzwischen in über 40 Staaten eingeführt.

umfassen diese Anforderungen Vorgaben zu Organisation, Vermögen, Einkommen sowie Aktivität des REIT und Vorgaben bezüglich der Ausschüttung steuerpflichtiger Gewinne. Die Auslegung dieser Vorgaben und Anforderungen können sich von Staat zu Staat unterscheiden. So können beispielsweise die Werte von Vermögenswerten variieren, da einige Staaten auf den Marktwert, andere auf den steuerlichen Buchwert und wieder andere auf den handelsrechtlichen Buchwert abstellen. Das bedeutet, dass zum Beispiel ein Unternehmen, das nach den deutschen Vorschriften als REIT gelten könnte, nach den Vorschriften anderer Staaten nicht unbedingt als REIT gelten muss. Daher würde die Definition oder Beschreibung eines Immobilien-Investmentvehikels ausschließlich entsprechend einer deutschen Auslegung der zugrundeliegenden Rechtsbegriffe der Absicht der Modellvorschriften der OECD zu Pillar 2 widersprechen. Die Anwendung lokaler Definitionen würde verschiedene REITs diskriminieren, die entsprechend der Definition anderer Staaten als Immobilien-Investmentvehikel im Sinne der Regeln zu Pillar 2 angesehen werden könnten, und das, obwohl ihr Einkommen auf der Ebene ihrer Anteilseigner effektiv über oberhalb des Mindeststeuersatzes unterliegt.

REIT-Systeme sind nicht zur Vermeidung oder Reduzierung von Steuern konzipiert. Vielmehr sollen sie einer breiten Gruppe von Anlegern die Möglichkeit geben, in ein diversifiziertes Immobilienportfolio zu investieren, was gerade Kleininvestoren sonst nicht möglich wäre, und hierbei eine einheitliche Besteuerung entweder auf der Ebene des REITs oder, was häufiger der Fall ist, auf der Ebene seiner Anteilseigner sicherzustellen. Zentrale Zielsetzung ist somit gerade eine vollständige Besteuerung, die jedoch überwiegend nicht auf Ebene der Gesellschaft, sondern auf Ebene der Gesellschafter erfolgt.

Es ist auch darauf hinzuweisen, dass im deutschen Steuerrecht seit Jahren ausländische REIT-Vehikel auch bei bloßer hinreichender Vergleichbarkeit wie inländische REIT-Aktiengesellschaften behandelt werden, so z.B. in § 19 Abs. 5 REITG oder im InvStG.

Es sollte daher sichergestellt werden, dass eine oberste Muttergesellschaft, die in ihrem Ansässigkeitsstaat als REIT behandelt wird, allgemein als Immobilien-Investmentvehikel anerkannt wird. Hierdurch wird verhindert, dass unter Berücksichtigung unterschiedlicher Definitionen für REITs in verschiedenen Staaten, ein REIT in einem Staat als Immobilien-Investmentvehikel qualifiziert und in einem anderen nicht.

Petitum:

- Die Definition eines Immobilien-Investmentvehikels sollte ausdrücklich auch Investmentfonds (Kapitel II InvStG) und Spezial-Investmentfonds (Kapitel III InvStG) nennen, die gemäß § 2 Abs. 9 InvStG als Immobilienfonds qualifizieren.

- Die Definition eines Immobilien-Investmentvehikels sollte ausdrücklich auch Unternehmen erfassen, die einer Ein-Ebenen-Besteuerung unterliegen und in dem Staat, in dem die oberste Muttergesellschaft ansässig ist, als REIT anerkannt sind.
- Alternativ sollten die o. g. (Spezial-)Investmentfonds bzw. REITs im Rahmen einer "Whitelist" als Immobilien-Investmentvehikel im Sinne von § 5 Abs. 1 Nr. 6 MinBestRL-UmsG anerkannt werden.

III. Von Immobilien-Investmentvehikeln gehaltene Immobiliengesellschaften (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 Buchstabe a)

Im Zusammenhang mit der Definition von Immobilien-Investmentvehikeln sollte die Einbeziehung von Immobiliengesellschaften, die von Immobilien-Investmentvehikeln gehalten werden, klarstellend geregelt werden. Denn eine Immobiliengesellschaft gilt derzeit nur als ausgeschlossene Einheit, wenn Vermögenswerte zu Gunsten einer weiteren ausgeschlossenen Einheit verwaltet werden. Ob die Definition „Vermögenswerte verwalten“ bei den Immobiliengesellschaften zutrifft, könnte fraglich sein.

Petition:

- Immobiliengesellschaften, die mittelbar bzw. unmittelbar von einem Immobilien-Investmentvehikel gehalten werden, müssen ebenfalls als ausgeschlossene Einheit gelten.

Formulierungsvorschlag: Zu den ausgeschlossenen Einheiten gehören auch Immobilien-Gesellschaften i. S. d. § 1 Abs. 19 Nr. 22 des Kapitalanlagegesetzbuches, welche überwiegend unmittelbar oder mittelbar von einem oder mehreren Immobilien-Investmentvehikel gehalten werden.

IV. „Ausgeschlossene Einheit“ bei Investmentkommanditgesellschaften

Im Erläuterungsteil zu § 7 Absatz 16 MinBestRL-UmsG ist hinsichtlich der Definition der „ausgeschlossene Einheit“ u. a. folgende Voraussetzung genannt:

„Drittens ist erforderlich, dass die Erträge der Einheit einer Ein-Ebenen-Besteuerung unterliegen. Die Besteuerung kann dabei entweder auf Ebene der Einheit selbst oder – mit einem Aufschub von höchstens einem Jahr – bei ihren Anteilseignern erfolgen. Möglich ist auch, dass ein Teil der Erträge auf Ebene der Einheit und der restliche Teil auf Ebene der Anteilseigner besteuert wird.“

Viele der von unseren Mitgliedern verwalteten Investmentkommanditgesellschaften fallen hiernach nicht unter die Definition der „ausgeschlossenen Einheit“. Denn die Besteuerung bei Investmentkommanditgesellschaften findet nur auf Anlegerebene statt. Ob die im Rahmen der gesonderten und einheitlichen Feststellung den Beteiligten zugerechneten Einkünfte innerhalb eines Jahres bei den Beteiligten besteuert werden, ist aufgrund der geltenden Erklärungsfristen nach der Abgabenordnung fraglich. Die o. g. Voraussetzung sollte somit für Investmentkommanditgesellschaften konkretisiert werden.

Petition:

- Die Formulierung „mit einem Aufschub von höchstens einem Jahr“ sollte im Rahmen der Definition der ausgeschlossenen Einheit gestrichen werden.
- Alternativ sollte eine spätere Besteuerung bei den Anteilseignern aufgrund geltender Erklärungsfristen nach der Abgabenordnung als unschädlich erklärt werden.

V. Anpassung der Regelungen für Dividendenabzugsregime

Wie unter II. dargelegt sind REITs global als anerkannte Anlageklasse weit verbreitet, unterliegen aber im Detail lokalen individuellen Vorschriften und Regeln, insbesondere auch hinsichtlich der Art der Steuerbefreiung. Einige Regelungen sehen eine vollständige Steuerbefreiung auf der Ebene des REITs vor, während andere eine Befreiung für bestimmte Einkünfte des REITs oder in dem Umfang gewähren, in dem Dividenden an REIT-Aktionäre gezahlt werden. Insbesondere ausländische REITs, die in Einzelfällen z. B. unter Berücksichtigung der im derzeitigen Gesetzesentwurf sehr eng gefassten Definition von Immobilien-Investmentvehikeln in § 7 Abs. 16 MinBestRL-UmsG in Einzelfällen ggf. nicht als ausgeschlossene Einheit i. S. d. § 1 Abs. 4 i. V. m. § 5 MinBestRL-UmsG qualifizieren, könnten zumindest eine Entlastung von einer überschießenden Pillar 2-Besteuerung erfahren, soweit der ausländische REIT einem Dividendenabzugsregime unterworfen wird. § 62 Abs. 1 MinBestRL-UmsG sieht in Höhe der abzugsfähigen Dividenden insoweit systematisch zutreffend eine Kürzung des Mindeststeuergewinns vor. Die praktische Anwendung dieser Regelung ist jedoch aufgrund der restriktiven Voraussetzungen für Immobilien-Investmentvehikel mit komplexen Anlegerstrukturen sehr schwierig.

Vor diesem Hintergrund ist eine Änderung erforderlich, welche dabei hilft, dass § 62 Abs. 1 MinBestRL-UmsG entsprechend der Absicht der OECD und der lokalen Gesetzgeber auch von Immobilien-Investmentvehikeln mit vielen und häufig wechselnden Aktionären erfüllt werden kann. Insbesondere börsennotierte REITs, aber auch sonstige z. B. im Streubesitz gehaltene Unternehmen, die einem Dividendenabzugsregime unterliegen, werden in der Regel nicht über hinreichende Informationen zu allen ihren Aktionären verfügen, um die in § 62 Abs. 1 Nr. 1 MinBestRL-UmsG genannten Voraussetzungen zur Besteuerung auf

Anteilseignerebene in der Praxis nachzuweisen. Die von uns vorgeschlagene Änderung wird in vielen Fällen helfen, eine praktische Nichtanwendbarkeit der Vorschrift, aufgrund ausufernder und in der Praxis kaum durchführbarer Nachweiserfordernisse, zu verhindern.

Petitur:

- Wir empfehlen, § 62 Abs. 1 MinBestRL-UmsG um die folgenden Bestimmungen zu ergänzen:

„Der für das Geschäftsjahr ermittelte Mindeststeuer-Gewinn einer obersten Muttergesellschaft, die einem Dividendenabzugsregime unterliegt, wird um den Betrag abzugsfähiger Dividenden, der innerhalb von zwölf Monaten nach Ende des Geschäftsjahrs ausgeschüttet wird, höchstens jedoch in Höhe des Mindeststeuer-Gewinns, gekürzt, wenn

[...]

5. die folgenden zwei Bedingungen erfüllt sind:

- i. **die Hauptaktiengattung der obersten Muttergesellschaft (und alle Vorzugsaktiengattungen) ist an einer anerkannten Börse notiert und wird regelmäßig gehandelt; und**
- ii. **mindestens 50% der von der obersten Muttergesellschaft für einen Veranlagungszeitraum gezahlten Dividenden, die innerhalb von zwölf Monaten nach Ende des Geschäftsjahrs ausgeschüttet werden, werden von Anteilseignern der obersten Muttergesellschaft bezogen, die in Staaten ansässig sind, die diese Dividenden zu einem Satz besteuern, der dem Mindeststeuersatz entspricht oder diesen übersteigt."**

Ansprechpartner

■■■■■■■■■■, LL.M.

Mitglied der Geschäftsleitung &
Abteilungsleiter Recht und Steuern

Tel.: ■■■■■■■■■■

Mobil: ■■■■■■■■■■

E-Mail: ■■■■■■■■■■

■■■■■■■■■■, LL.M.

Rechtsanwalt (Syndikusrechtsanwalt)

Fachanwalt für Steuerrecht

Referent Steuern

Tel.: ■■■■■■■■■■

Mobil: ■■■■■■■■■■

E-Mail: ■■■■■■■■■■

MEHR ZUM THEMA

STEUERN



Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 30 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Hauptstadtbüro

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0

E-Mail: info@zia-deutschland.de

Website: <https://zia-deutschland.de>

Europabüro

3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: [R002399](#)

EU-Transparenzregisternummer: [34880145791-74](#)

 **ZIA**
Die Immobilienwirtschaft