



## Peer Review

Dr. Markus Gamm / Svea Holtmann / Prof. Dr. Reinald Koch, München/Ingolstadt\*

# Die Besteuerung von Immobilien-Publikumsfonds nach dem InvStRefG

## Eine steuerliche Vorteilhaftigkeitsanalyse

### Inhaltsübersicht

- I. Einleitung
- II. Rechtliche Grundlagen der Besteuerung von Immobilien-Publikumsfonds und Immobiliendirektinvestitionen
  1. Untersuchungsgegenstand
  2. Besteuerung der Investition in Immobilien-Publikumsfonds (InvStG n.F.)
    - a) Laufende Erträge
    - b) Veräußerung der Fondsanteile
  3. Besteuerung der Investition in Immobilien-Publikumsfonds (InvStG a.F.)
    - a) Laufende Erträge
    - b) Veräußerung der Fondsanteile
  4. Besteuerung der Direktanlage
    - a) Laufende Erträge
    - b) Veräußerung der Immobilie
- III. Steuerliche Vorteilhaftigkeitsanalyse
  1. Modellannahmen und Ermittlung der Steuerbelastung
  2. Steuerbelastung im Basisfall
  3. Einflussfaktoren für die Höhe der Steuerbelastung
    - a) Variation des Einkommensteuersatzes
    - b) Renditeunterschiede
    - c) Finanzierung
    - d) Zuordnung zum Betriebsvermögen
    - e) Berücksichtigung von Auslandsinvestitionen
- IV. Fazit

*Wir untersuchen die Auswirkungen des InvStRefG auf die steuerliche Belastung von Immobilien-Publikumsfonds für natürliche Personen. Hierzu werden auf Basis einer mehrperiodigen Steuerbelastungsrechnung effektive Steuerbelastungen für einen privaten Fondsanleger ermittelt und denen einer Direktinvestition in Immobilien gegenübergestellt. Es wird u.a. festgestellt, dass die Fondsinvestition bei hohen Einkommensteuersätzen tendenziell vorteilhafter ist, die Haltedauer einen wesentlichen Einfluss auf die Vorteilhaftigkeit hat und ein zunehmender Grad an Fremdfinanzierung die Direktinvestition vorteilhafter werden lässt.*

*We examine how the Investment Tax Reform Act affects the tax burdens of real estate fund investments. Based on a multi-period tax assessment, we calculate effective tax rates for individual investors holding their fund shares as a private asset and compare*

*it to the effective tax rates of a direct investment in a real estate property. We find that the fund investment has advantages in particular in cases of very high income tax rates, whereas it is disadvantageous if debt financing is high.*

### I. Einleitung

Am 9.6.2016 hat der Bundestag das Gesetz zur Reform der Investmentbesteuerung, das sog. Investmentsteuerreformgesetz (InvStRefG), verabschiedet, welchem der Bundesrat am 8.7.2016 die Zustimmung erteilte. Die darin enthaltenen Regelungen sind mit dem 1.1.2018 in Kraft getreten. Das Gesetz sieht eine Neukonzeption der Besteuerung von Investmentfonds und deren Anlegern vor und basiert auf Reformvorschlägen einer Bund-Länder-Arbeitsgruppe, die im Jahr 2011 von der Finanzministerkonferenz der Länder einberufen wurde. Zwischen der Bildung der Bund-Länder-Arbeitsgruppe im Jahr 2011 und dem Inkrafttreten des InvStRefG zum 1.1.2018 wurde das Investmentsteuergesetz (InvStG) bereits einmal überarbeitet, da der Gesetzgeber mit dem AIFM-Umsetzungsgesetz die AIFMD-Richtlinie (2011/61/EU) in nationales Recht überführen musste. Hierbei wurde das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) geschaffen, welches das Investmentgesetz (InvG) ablöste. Aufgrund der engen Verknüpfung des InvG mit dem InvStG ergab sich die Notwendigkeit zur Revision des InvStG. Anstatt eines Systemwechsels bei der Investmentbesteuerung, wie bereits damals von der Bund-Länder-Arbeitsgruppe vorgeschlagen, beschränkte sich der Gesetzgeber zunächst im Wesentlichen auf die Anpassung der Terminologie und die Neueinführung sog. Investitionsgesellschaften.<sup>1</sup> Bereits zu dieser Zeit konnte allerdings dem Koalitionsvertrag entnommen werden, dass eine „grundlegende Reform der Investmentbesteuerung“ in der letzten Legislaturperiode vorgesehen worden war.<sup>2</sup>

\* StB Dr. Markus Gamm ist als Syndikus-Steuerberater in München tätig. Svea Holtmann, M.Sc., ist wissenschaftliche Mitarbeiterin an den Lehrstühlen für VWL, insb. Finanzwissenschaft und für ABWL und betriebswirtschaftliche Steuerlehre der Katholischen Universität Eichstätt-Ingolstadt. Prof. Dr. Reinald Koch ist Inhaber des Lehrstuhls für ABWL und betriebswirtschaftliche Steuerlehre der Katholischen Universität Eichstätt-Ingolstadt. Die Autoren danken den beiden anonymen Gutachtern für ihre wertvollen Anmerkungen.

1 Vgl. Kleutgens/Geißler, IStR 2014, 280-286.

2 Vgl. Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD; 18. Legislaturperiode, S. 64. Reformvorschläge unter Beibehaltung des Transparenzprinzips und in Verbindung mit einem Systemwechsel wurden beispielsweise von Terhüre/Otto (2013) in die Diskussion eingebracht. Vgl. Terhüre/Otto, DStR 2013, 2037-2041.