



STELLUNGNAHME

Stand: 17. Juli 2024



Referentenentwurf eines zweiten Jahressteuergesetzes 2024

GZ: IV A 2 - S 1910/24/10033 :002

DOK: 2024/0535577

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Inhaltsverzeichnis

A. Zusammenfassung	3
B. Einzelanmerkung	4
Zu Artikel 8 Nr. 7: Mitteilungspflicht über innerstaatliche Steuergestaltungen	4
C. Weitere Anmerkungen	4
I. Anschaffungsnahe und nachträgliche Herstellungskosten.....	4
II. Investitionen von Fonds in erneuerbare Energien und Infrastruktur.....	6

A. Zusammenfassung

Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Einreichung einer Stellungnahme zum Referentenentwurf eines zweiten Jahressteuergesetzes 2024.

Mit dem Referentenentwurf eines zweiten Jahressteuergesetzes 2024 sollen die vielfältigen Herausforderungen angegangen werden, die mit den im ersten Jahressteuergesetz 2024 enthaltenen Maßnahmen noch nicht bewältigt werden können.

Aus Sicht des ZIA sollten hierbei die folgenden Punkte berücksichtigt werden:

- Im Bewusstsein der Einigung im Koalitionsvertrag regen wir an, die administrativen Belastungen im Zusammenhang mit den bestehenden und zukünftigen Meldepflichten für die Steuerpflichtigen so gering wie möglich zu halten und von der Einführung der Mitteilungspflicht über innerstaatliche Steuergestaltungen abzusehen.
- Energetische Sanierungen sollten aus dem Anwendungsbereich der anschaffungsnahen und nachträglichen Herstellungskosten ausgenommen werden und gleichzeitig sollte ein entsprechendes Aktivierungswahlrecht in der Handelsbilanz eingeführt werden.

Der Vollständigkeit halber weisen wir darauf hin, dass die Umsetzung der wichtigen Maßnahmen aus dem Diskussionsentwurf zu einem Gesetz zur Förderung von Investitionen von Fonds in erneuerbare Energien und Infrastruktur und der weiteren vom ZIA in diesem Kontext vorgeschlagenen Maßnahmen schnellstmöglich erfolgen sollte.

B. Einzelanmerkung

Zu Artikel 8 Nr. 7: Mitteilungspflicht über innerstaatliche Steuergestaltungen

Durch die Einführung der Mitteilungspflicht über innerstaatliche Steuergestaltungen soll die bereits bestehende Pflicht zur Mitteilung von Gestaltungsmaßnahmen, die grenzüberschreitend vorgenommen werden, ausgeweitet werden auf Transaktionen, die innerhalb von Deutschland durchgeführt werden. Hierdurch soll die entsprechende Vereinbarung im Koalitionsvertrag umgesetzt werden.

Durch die Einführung dieser Mitteilungspflicht müssten neue, sehr aufwändige Compliance-Prozesse in den Unternehmen eingerichtet werden. Die Implementierung wäre äußerst ressourcenintensiv und die Mitteilungspflicht würde neben den Unternehmen auch die Finanzverwaltung massiv belasten.

Wir weisen darauf hin, dass im Koalitionsvertrag ebenfalls vereinbart wurde, Steuerbürokratie spürbar zu verringern, beispielsweise durch höhere Schwellenwerte und volldigitalisierte Verfahren. Die Einführung einer nationalen Meldepflicht widerspricht dem Ziel der Entbürokratisierung. Zudem ist eine Anzeigepflicht für nationale Steuergestaltungen nach den europäischen Vorgaben nicht notwendig und es besteht auf nationaler Ebene eine ausreichende Transparenz durch vorhandene Instrumente der Finanzverwaltung, beispielsweise mittels E-Bilanz oder einer zeitnahen Betriebsprüfung.

Petitum:

- Im Bewusstsein der Einigung im Koalitionsvertrag regen wir an, die administrativen Belastungen im Zusammenhang mit den bestehenden und zukünftigen Meldepflichten für die Steuerpflichtigen so gering wie möglich zu halten und von der Einführung der Mitteilungspflicht über innerstaatliche Steuergestaltungen abzusehen.

C. Weitere Anmerkungen

I. Anschaffungsnahe und nachträgliche Herstellungskosten

Aus unternehmerischer Sicht wird die Investitionsbereitschaft dadurch gebremst, dass Betriebsausgaben für energetische Modernisierungsmaßnahmen in einer Vielzahl von Fällen nicht als sofort abziehbarer Aufwand und somit zum Investitionszeitpunkt steuermindernd berücksichtigt werden können. Vielmehr sind solche Aufwendungen regelmäßig im Wege der Abschreibung über die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes

steuerlich geltend zu machen. Hierunter leidet die Liquidität der Unternehmen und die Attraktivität von energetischen Modernisierungsmaßnahmen sinkt.

Sofern energetische Modernisierungsmaßnahmen innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden und sofern die Aufwendungen hierfür (ohne Umsatzsteuer) 15 Prozent der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen, qualifizieren diese Aufwendungen steuerrechtlich als anschaffungsnahe Herstellungskosten nach § 6 Absatz 1 Nr. 1a EStG. Dies heißt im Ergebnis, dass die Aufwendungen zu den zu aktivierenden Herstellungskosten eines Gebäudes zählen und steuerbilanziell über die Nutzungsdauer des Gebäudes abgeschrieben werden müssen. Lediglich bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen an einer seit mehr als drei Jahren gehaltenen und unter Energiegesichtspunkten bereits modernen Immobilie wäre diese nachteilige steuerrechtliche Behandlung nicht gegeben; dies kann jedoch politisch nicht gewollt sein, da doch gerade ältere und unter Energiegesichtspunkten modernisierungsbedürftige Immobilien einer energetischen Modernisierung zugeführt werden sollen. Dies stellt ein immenses Hemmnis mit Blick auf den dringend zu modernisierenden Gebäudebestand dar.

Energetische Modernisierungsmaßnahmen können jedoch auch zu einer über den „ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung“ des Gebäudes führen, weshalb die Aufwendungen nach Handelsrecht als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert und somit steuerrechtlich ebenfalls über die Nutzungsdauer des Gebäudes abgeschrieben werden müssen (§ 255 Absatz 2 Satz 1 HGB i. V. m. § 7 Absatz 4 EStG). Im Ergebnis werden in beiden Fällen die Aufwendungen für energetische Modernisierungsmaßnahmen für den Immobilieneigentümer wirtschaftlich weniger attraktiv.

Sachgerecht wäre es, die Kosten wichtiger Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen schon im Jahr der Entstehung insgesamt als sofort abziehbaren Aufwand bzw. mindestens im Wege gesonderter und erhöhter Abschreibungsmöglichkeiten berücksichtigen zu können. Andernfalls werden wichtige energetische Sanierungsmaßnahmen verzögert oder gar unterlassen, wodurch nicht nur die Energieeffizienz, sondern letztlich auch die Nutzer beeinträchtigt werden.

Flankierend zu der Anpassung der steuerlichen Abschreibungsmodalitäten sollte in der Handelsbilanz ein Wahlrecht eingeführt werden, welches optional die Aktivierung der Aufwendungen für die Modernisierungsmaßnahmen ermöglicht, um die für die Finanzierung wichtige Eigenkapitalquote zu verbessern.

Petita:

- Energetische Sanierungen sollten aus dem Anwendungsbereich der anschaffungsnahen und nachträglichen Herstellungskosten ausgenommen werden.
- Einführung eines Aktivierungswahlrechts in der Handelsbilanz.

II. Investitionen von Fonds in erneuerbare Energien und Infrastruktur

Im *Diskussionsentwurf zu einem Gesetz zur Förderung von Investitionen von Fonds in erneuerbare Energien und Infrastruktur* sind viele für die Immobilienbranche wichtige Maßnahmen enthalten. Durch die Umsetzung der Maßnahmen dieses Diskussionsentwurfs und weiterer vom ZIA vorgeschlagener Maßnahmen (Änderung des REITG) können Investitionen in erneuerbare Energien und Infrastruktur spürbar vorangetrieben werden. Die Maßnahmen sind in dem vorgelegten Referentenentwurf eines zweiten Jahressteuergesetzes 2024 nicht enthalten. Wir möchten anregen, die Maßnahmen zeitnah in einem geeigneten Gesetz umzusetzen.

Ansprechpartner

MEHR ZUM THEMA

STEUERN

Torsten Labetzki, LL.M.

Mitglied der Geschäftsleitung &
Abteilungsleiter Recht und Steuern
Tel.: +49 (0)30 / 20 21 585 - 13
Mobil: + 49 (0)160 / 96 38 28 68
E-Mail: torsten.labetzki@zia-deutschland.de

Dr. Martin Lange, LL.M.

Rechtsanwalt (Syndikusrechtsanwalt)
Fachanwalt für Steuerrecht
Senior Referent Steuern
Tel.: +49 (0)30 / 20 21 585 - 48
Mobil: + 49 (0)171 / 764 06 49
E-Mail: martin.lange@zia-deutschland.de



Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 33 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 Verbändeerverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsidentin des Verbandes ist Iris Schöberl.

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