EY – Die Bandbreite des nationalen und internationalen Steuerrechts – Immobiliengesellschaften als Praxisbeispiel

Im Rahmen der Veranstaltung "Internationale Unternehmensbesteuerung II: Besteuerung internationaler Unternehmensaktivitäten" fand am 22.06.2026 ein Gastvortrag durch EY zum Thema "Die Bandbreite des nationalen und internationalen Steuerrechts – Immobiliengesellschaften als Praxisbeispiel“ statt. Referenten waren Herr Mathias Müller (Partner bei EY) sowie Frau Marina Burkart (Senior Consultant), beide ehemalige Studenten der Universität Bamberg.

Auf die Vergabe von Gastgeschenken und die Bereitstellung abkühlender Getränke folgte eine kurze Begrüßung der Referenten durch Herrn Prof. Dr. Thomas Egner sowie eine (Team-) Vorstellung des EY. Anschließend begann der eigentliche Vortrag mit einer Erläuterung der „klassischen“ Investitionsstruktur. Ausgangsfall war die steuerliche Optimierung einer deutschen Immobilien-GmbH anhand des Luxemburger Strukturmodells der S.à r.l. Anhand des § 49 EStG wurde auf die Besonderheit der „Property Richness“ eingegangen. Zu den Chancen zählen neben dem Wegfall der GewSt ebenso die Risikovermeidung der Versagung der erweiterten Kürzung sowie die Steuereffizienz (15% KSt in Deutschland). Unter die Risiken fallen bspw. die Betriebsstätte und der Verwaltungsaufwand.

Den nächsten Punkt stellte die Besonderheit der erweiterten gewSt-lichen Grundstückskürzung dar. Hier wurde insbesondere auf den Grundsatz, die einfache (§ 9 Nr.1 S.1 GewStG) und die erweiterte (§ 9 Nr.1 S.2 GewStG) Grundstückskürzung eingegangen, wobei die beiden letztgenannten Möglichkeiten nicht parallel anwendbar sind. Die erweiterte ist nur auf Antrag möglich und setzt u.a. voraus, dass keine Mitvermietung von Betriebseinrichtungen vorliegt. Zu den Rechtsfolgen gehören im Best Case die Befreiung des Gewerbeertrags, das Ausschließen der Kürzung für diese Tätigkeiten und im Worst Case die schädliche Tätigkeit (gewerbliche Betriebsvorrichtung), womit Kürzungen wegfallen. Anschließend wurde auf die seit 2021 anwendbare Regelung „GewSt goes green“ anhand der Energielieferung/ Ladenstationen (20%-Grenze) und sonstigen Einnahmen (5%-Grenze) eingegangen. Diese Erleichterungen bei der GewSt-Kürzung führen zur GewSt-Pflicht für Einnahmen aus Nebentätigkeiten.

Im Anschluss daran folgte die Einführung der Verkehrssteuer GrESt, die permanenten Änderungen unterliegt und daher ein häufiges Streitthema darstellt. Nach der Erläuterung der GrESt-Tatbestände gem. § 1 GrEStG anhand Grundtatbestände, Nebentatbestände und Ergänzungstatbestände wurden der Asset Deal und der Share Deal voneinander abgegrenzt. Danach wurde auf den Grundstücksbegriff i.S.d. GrEStG näher eingegangen. Hierbei wurden Grundstücke (§ 2 Abs. 1 GrEStG; anhand des BGB sowie einer Negativabgrenzung) von grundstücksgleichen Behandlungen von Rechten unterschieden. Die korrekte Zuweisung zu Gebäudebestandteil/

Scheinbestandteil/ Zubehör/ Betriebsvorrichtung konnten die Studierenden anhand dreier entsprechender Beispiele üben.

Als nächstes wurden die Bemessungsgrundlage und die Bewertung anhand §§ 8,9 GrEStG (un-/ bebaute Grundstücke) besprochen. Dabei wurde auf die Möglichkeit eines Nachweises eines niedrigeren gemeinsamen Werts gem. § 198 BewG durch ein Gutachten hingewiesen. Daran anknüpfend wurden gemeinsam mit den Studenten zwei Übungsfälle zum Asset Deal durchgenommen.

Nach einer abschließenden Fragerunde wurde mit einem Einstieg bei EY geworben. Herr Prof. Dr. Thomas Egner bedankte sich bei den beiden Referenten. Den Studierenden wurde im Anschluss ein persönliches Gespräch angeboten.