

## **EY - Die Besteuerung von Immobiliengesellschaften im nationalen und internationalen Kontext**

Im Rahmen der Lehrveranstaltung „Unternehmensbesteuerung V“ fand am 26. Mai 2025 ein Vortrag zum Thema „Die Besteuerung von Immobiliengesellschaften im nationalen und internationalen Kontext“ durch den Praxispartner EY, vertreten durch die Referent\*innen Frau Burkart sowie Herr Schröder und Herr Dietrich, statt.

Zu Beginn des Vortrags wurden die Tätigkeitsfelder von EY Real Estate Tax vorgestellt. Diese umfassen unter anderem die Transaktionsberatung, die steuerliche Optimierung von Investmentstrukturen inklusive Restrukturierung, die Grunderwerbsteuer-Compliance, die gewerbsteuerliche Optimierung, die steuerliche Immobilienbewertung sowie die investmentsteuerliche Beratung.

Anschließend wurde der steuerliche Lebenszyklus eines Immobilieninvestments erläutert. Dieser beginnt mit dem Erwerb, welcher steuerlich durch eine sog. „Tax Due Diligence“ und gegebenenfalls der Einholung verbindlicher Auskünfte vorbereitet wird. Die Referent\*innen führten aus, dass das Nutzen von verbindlichen Auskünften zugunsten von speziellen Versicherungen zur Absicherung des steuerlichen Risikos abnimmt. Teilweise folgt danach die Restrukturierung bestehender und das bilden neuer Strukturen. Als nächster wichtiger Teil des Lebenszyklus folgt die Tax Compliance. Im weiteren Verlauf komme es (manchmal) zu Betriebsprüfungen und schließlich zum Exit, bei dem eine „Vendor Due Diligence“ sowie die Kaufpreisberechnung durchgeführt werden. Ein neuer Erwerb schließt den Kreislauf ab.

Zur Veranschaulichung wurde ein Praxisbeispiel einer luxemburgischen S.à.r.l. mit Immobilienbesitz in Deutschland dargestellt. Hierbei ergeben sich steuerliche Folgen nach § 49 Abs. 1 Nr. 2 f) aa) EStG, die eine steuerliche Registrierung in Deutschland gemäß § 137 AO sowie die Abgabe von Steuererklärungen erforderlich machen.

Ein wesentlicher Schwerpunkt des Vortrags lag auf der erweiterten gewerbsteuerlichen Grundstücks Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 GewStG. Grundsätzlich unterliegen Immobiliengesellschaften der Gewerbsteuerpflicht, entweder kraft Rechtsform oder aufgrund originär gewerblicher Tätigkeiten. Die einfache Grundstücks Kürzung beträgt ab 2025 1,2 % des Einheitswerts oder die als Betriebsausgaben abziehbare Grundsteuer. Die erweiterte Grundstücks Kürzung hingegen führt auf Antrag dazu, dass keine Gewerbesteuer auf Einkünfte aus Vermietung, Verpachtung und Veräußerung erhoben wird. Voraussetzung hierfür ist die ausschließliche Verwaltung des eigenen Grundbesitzes ohne schädliche gewerbliche Nebenleistungen. Gestaltungsmöglichkeiten bestehen in der Auslagerung schädlicher Tätigkeiten auf separate Gesellschaften oder der Übertragung von Betriebsvorrichtungen auf Mieter.

Neuere gesetzliche Entwicklungen betreffen insbesondere die Zulässigkeit von Energieerzeugung und -lieferung im Rahmen der erweiterten Kürzung. So darf Strom aus Erzeugungsanlagen nun bis zu 20 % der Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung des Grundbesitzes ausmachen, sofern er an Mieter geliefert wird. Auch Netzeinspeisung und Selbstverbrauch gelten nicht mehr als schädlich. Sonstige Einnahmen dürfen bis zu 5 % betragen, sofern sie aus direkten Mietverhältnissen stammen. Die Änderungen sollen die ökologische Transformation unterstützen („Gewerbsteuer goes green“).

Ein weiterer Abschnitt des Vortrags widmete sich der Grunderwerbsteuer. Zuerst wurde die Relevanz des Themas anhand der medialen Berichterstattung dargestellt. Es wurden Unterschiede in der Besteuerung zwischen verschiedenen Ländern dargestellt sowie relevante (Erwerbs)Tatbestände gemäß § 1 GrEStG erläutert. Anhand von Beispielen wie Einbauküchen und Photovoltaikanlagen wurden Abgrenzungsprobleme veranschaulicht, ob diese als Betriebsvorrichtungen zu deklarieren sind.

Im Zusammenhang mit Immobilienkäufen wurde der Unterschied zwischen einem „Asset Deal“ und einem „Share Deal“ erläutert. Beim „Asset Deal“ erfolgt eine detaillierte Aufteilung des Kaufpreises in Gebäudebestandteile, Zubehör und Betriebsvorrichtungen, während beim „Share Deal“ unter bestimmten Voraussetzungen Grunderwerbsteuer vermieden werden kann.

Abschließend wurde ein Ausblick auf den Einsatz von Künstlicher Intelligenz in der Steuerberatung gegeben. Hierbei wurden mögliche Automatisierungspotenziale sowie zukünftige Entwicklungen skizziert.

Der Vortrag schloss mit einer Vorstellung der Einstiegsmöglichkeiten bei EY.

Abschließend dankte Herr Prof. Dr. Egnér den Referent\*innen und schloss den Vortrag mit einer Einladung zum offenen Austausch.