

## Steuerliche Aspekte im ESG-Umfeld am Beispiel der Immobilienwirtschaft – EY

Am 08.07.2024 lud der Lehrstuhl für Betriebswirtschaftslehre, insbesondere Betriebliche Steuerlehre im Rahmen der Veranstaltung „Internationale Unternehmensbesteuerung II“ zu einem Gastvortrag mit dem Thema „Steuerliche Aspekte im ESG-Umfeld am Beispiel der Immobilienwirtschaft“ ein. Dieser wurde von Herrn Jürgen Bauderer (Partner), Herrn Hannes Dietrich (Senior Consultant) und Herrn Moritz Musik (Consultant) von EY gehalten. Besonders zu erwähnen ist, dass sowohl Herr Dietrich als auch Herr Musik Ihr Studium an der Universität Bamberg absolvierten.

Zu Beginn stellte Herr Prof. Dr. Egener die Referenten vor, welche dann begannen, die Tätigkeitsschwerpunkte von EY Real Estate Tax vorzustellen. Diese sind unter anderem die Transaktionsberatung, die steuerliche Optimierung von Investmentstrukturen, Tax Compliance und die steuerliche Immobilienbewertung.

Um den Zuhörenden einen ganzheitlichen Überblick zu geben, wurde im Folgenden auf den Investitionsgegenstand, die Anlegenden und den steuerlichen Lebenszyklus eingegangen. Investitionsgegenstände können Einzelimmobilien, Immobilienportfolios und -fonds sowie Unternehmen mit Immobilienbestand sein. Relevante Anleger sind Privatpersonen, natürliche Personen oder betriebliche Anleger. Diese können steuerpflichtig, steuerbegünstigt oder steuerbefreit sein.

Der steuerliche Lebenszyklus teilt sich auf in den Erwerb, gegebenenfalls die (Re-)Strukturierung bestehender oder neuer Strukturen, die laufenden Tax Compliance, die Betriebsprüfungen und letztendlich den Exit.

Anschließend gingen die Referenten auf ESG (Environmental, Sozial, Governance) Allgemein und auf mögliche Einflüsse auf steuerliche Aspekte ein. Die Förderung hin zu einer weniger umweltbelastenden Immobilienwirtschaft kann durch eine steuerliche Förderung geschehen. So würde eine sofortige steuerliche Absetzbarkeit von Investitionen in green Buildings oder eine schnellere Abschreibungsrate für Anschaffungskosten von green Buildings eine schnellere Transformation beeinflussen. Folgende Beispiele für steuerliche Anreize in Deutschland wurden genannt:

- Beschleunigte Abschreibung für Investitionen in green buildings - §7 Abs. 5a EstG
- Besondere Steuerabzüge für Sanierungen von green buildings - § 35c EstG
- Steueranreize für Investitionen in green buildings §9 Nr. 1 Satz 3 Bst. B GewStG
- Für Immobilienbezogene Infrastrukturinvestitionen - § 12 Abs. 3 UstG und § 3 Nr. 72 EstG

Die Referenten warfen einen Blick ins Ausland und zeigten Unterschiede zwischen den verschiedenen Initiativen und Gesetzen auf. Des Weiteren wurde auf die verschiedenen Regelwerke zum Nachhaltigkeitsbericht eingegangen. Genannt wurden unter anderem die Global Reporting Initiative, die Principles for Reportable Investments, IFRS und die EU Taxonomy.

Weiterführend wurde auf die 4 Säulen eines ESG Tax Policy / Tax Transparency bei Immobilienfonds eingegangen. Die General Tax Guideling beschreibt die Steuerstrategie und erläutert die Maßnahmen zur Einhaltung gesetzlicher Vorgaben.

Die Tax Risk Governance Guideline beschreibt die Fondsstruktur sowie die Investmentstrukturen unter steuerlichen Gesichtspunkten. Eine weitere Säule ist der Austausch mit Stakeholdern, aber auch den Steuerbehörden und der Steuerpolitik. Die letzte Säule ist das Tax Reporting, bisher ist die Erfüllung und die Unterstützung bei steuerlichen Deklarationspflichten für Anleger im Fokus.

Herr Bauderer erläuterte im Weiteren den gesetzgeberischen Handlungsbedarf.

Genannt wurden bei der Gewerbesteuer die Anwendung der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung und die Vermeidung einer steuerlichen Infektion. Auch bei der Sonderabschreibung für Klimaschutzinvestitionen gibt es Handlungsbedarf. Um die steuerliche Infektion bei der Gewerbesteuer zu verdeutlichen, ging Herr Dietrich auf das Berliner Solargesetz ein. Dieses verpflichtet beim Bau von Neubauten ab dem 01.01.2023 zur Errichtung einer PV-Anlage und wirft die Frage auf, ob die Errichtung dieser zur Begründung einer Betriebsstätte führt und damit auch zur Gewerbesteuerbelastung. Um den Gestaltungsspielraum zu verdeutlichen, wurde auf verschiedene Gesellschaftskonstellationen eingegangen. So kann die errichtete PV-Anlage an eine andere Unternehmung verpachtet werden und nicht selbst betrieben werden.

Abschließend wurde auf zahlreiche Fragen eingegangen und damit der Vortrag beendet. Den zahlreichen Zuhörenden wurde die Möglichkeit geboten, bei kühlen Getränken ein Bewerbungsgespräch mit den Referenten zu führen um ein Praktikum um gegebenenfalls eine Werkstudentenstelle oder eine Festanstellung bei EY beginnen zu können.