



Geschlossene Investment AG und steuerbegünstigte Anleger

Die Bremer HTB Gruppe hat zu Jahresbeginn mit der „HTB Erste Immobilien Investment AG“ zum ersten Mal in Deutschland einen geschlossenen Publikums-AIF in der Rechtsform einer Investment AG aufgelegt. Der Zweitmarkt- und Immobilienspezialist bietet damit Anlegern die Möglichkeit, von den steuerlichen Vorteilen des neuen Investmentsteuergesetzes (InvStG) zu profitieren. Nachfolgend werden vor diesem Hintergrund die Möglichkeiten dargestellt, die die geschlossene Investment AG insbesondere steuerbegünstigten Anlegern im Rahmen von langfristigen Immobilieninvestments bietet.

Das neue Investmentsteuergesetz (InvStG) sieht bei Beteiligungen von steuerbegünstigten Anlegern zwei Steuerbefreiungsmöglichkeiten für den Immobilienfonds selbst vor. Zum einen auf Antrag, wenn neben anderen Anlegern auch steuerbegünstigte Anleger an dem Investmentfonds (hier: der Investment AG) beteiligt sind (§ 8 Abs. 1 und 2 InvStG), zum anderen ohne Antrag, wenn sich ausschließlich steuerbegünstigte Anleger am Investmentfonds beteiligen dürfen und eine Übertragung von Anteilen ausgeschlossen ist.

Im ersten Fall richtet sich der Umfang der Steuerbefreiung nach dem Anteil des durchschnittlichen Investmentanteilbesitzes von steuerbegünstigten Anlegern am Gesamtbestand aller Investmentanteile während des Geschäftsjahres des Investmentfonds. Sind an einem Publikumsimmobilienfonds beispielsweise 30 Prozent steuerbegünstigte Anleger (wie z.B. Stiftungen) beteiligt, kann der Investmentfonds auf Antrag 30

Prozent seiner Einkünfte von der Körperschaftsteuer freistellen lassen. Voraussetzung hierfür ist ein Nachweis der Steuerbefreiung durch den Anleger gemäß § 9 InvStG. Gemeinnützige Stiftungen etwa müssen dazu eine Nichtveranlagungsbescheinigung (NV-Bescheinigung) nach § 44a Abs. 7 S. 2 Einkommensteuergesetz sowie einen Investmentanteil-Bestandsnachweis ihrer depotführenden Stelle vorlegen.

Möglichkeit der vollständigen Steuerbefreiung

Ein Investmentfonds kann nach § 10 InvStG sogar vollständig steuerbefreit sein, wenn sich ausschließlich steuerbegünstigte Anleger (wie z.B. gemeinnützige Stiftungen) beteiligen dürfen.



Marco Ambrosius ist Geschäftsführer der HTB Gruppe

Voraussetzung dafür ist, dass eine Übertragung von Anteilen ausgeschlossen ist. Zudem müssen Stiftungen beim erstmaligen Erwerb von Fondsanteilen eine NV-Bescheinigung vorlegen.

Die Ausschüttungen der Investment AG an die steuerbegünstigten Anleger erfolgen ohne Abzug der Kapitalertragsteuer. Zusätzlich hat der Investmentfonds die beim ihm aufgrund der Steuerfreiheit nicht erhobene Körperschaftsteuer an die steuerbegünstigten Anleger auszuzahlen (§ 12 InvStG).

Bei einem Engagement in einer Investment AG spielt zudem für alle Anleger das Thema „gewerblicher Grundstückshandel“ keine Rolle mehr. Bislang kann beim KG-Modell folgendes Problem

auftreten: Veräußerungstatbestände auf Gesellschaftsebene werden den Anlegern zugerechnet und zu einem Zählobjekt im Sinne der „Drei-Objekt-Grenze“. Dadurch kann möglicherweise ein gewerblicher Grundstückshandel begründet werden. Bei einer Investment AG besteht diese Gefahr nicht. Als Kapitalgesellschaft entfaltet die Investment AG in diesem Fall eine abschirmende Wirkung zu Gunsten der Anleger.

Fazit:

Durch die Neuregelungen des InvStG sind Beteiligungen an geschlossenen Immobilien-AIF in der Rechtsform der Investment AG für Stiftungen attraktiv geworden. Mit der Investment AG lassen sich die Vorzüge eines vollregulierten risikogemischten Immobilien Portfolios und steuerliche Vorteile kombinieren. Gleichzeitig sind die gesetzlich geregelten Nachweispflichten für die Inanspruchnahme der Steuerbefreiungen überschaubar und vergleichsweise einfach zu erbringen.