

Dietmar Fischer, Jürgen Bauderer

## Immobilieninvestments: Assekuranz und Fondsvehikel

**Die deutsche Assekuranz steuert mit ihren Immobilieninvestments auf ein 10-Jahreshoch zu. Ende 2017 könnte eine Rekordquote von 10,7 Prozent an der Kapitalanlage erreicht sein. Dabei spielen unterschiedliche indirekte Investments eine Rolle, wie das jährliche Trendbarometer Assekuranz von EY Real Estate zeigt. Es wurden 35 Unternehmen der Versicherungswirtschaft befragt.**

### Fokus auf Deutschland, aber das Ausland holt auf

Fast alle Befragten (96 Prozent) setzen auf Immobilien innerhalb Deutschlands – eine Steigerung um 8 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr. Nordamerika (38 Prozent) und Asien (27 Prozent) haben in ähnlichem Umfang an Attraktivität gewonnen, bleiben aber in ihrer Bedeutung hinter Deutschland sowie den europäischen Kernregionen auf Rang drei und vier.

### Direkt und indirekt: Geschlossener Fonds, Immobilienspezialfonds

Insgesamt dominiert bei Versicherungsunternehmen die direkte Anlage, allerdings haben sich auch Investments über Fondsvehikel etabliert. Bei letzteren scheint derzeit der geschlossene Immobilienfonds besonders im Fokus zu stehen – jeder zweite Teilnehmer (48 Prozent) plant hier Investments. Auch deutsche offene Immobilienspezialfonds sind aktuell weiterhin beliebt (44 Prozent).

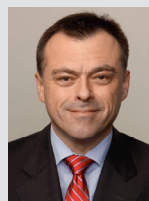
### Steuerliche Transparenz ab 2018: je nach Zuordnung

Für inländische, aber auch für ausländische Personengesellschaften gilt ab 2018 nicht länger das Investmentsteuergesetz. Bei in- und ausländischen Immobilienfonds in Kapitalgesellschafts- oder Vertragsform unterscheidet das Investmentsteuergesetz ab 2018

zwischen Investmentfonds und Spezial-Investmentfonds. Der Investmentfonds ist dabei steuerlich intransparent, d.h. bestimmte Erträge werden auf Fondsebene besteuert (z. B. deutsche Immobilienerträge). Der Spezial-Investmentfonds ist bei Erfüllung eines Kriterienkatalogs dagegen wie bisher steuerlich transparent. Die Wahl des Besteuerungsregimes hängt neben den Investitionsstrukturen des Fonds zudem vom Status der Versicherungsunternehmen ab.

### Fazit und Ausblick

Deutsche Versicherer investieren in noch größerem Maße in Immobilien als zuletzt. Die Unternehmen setzen dabei größtenteils die bekannten Wege fort und nutzen zunehmend die Investition in Immobilienfondsvehikel. Die steuerlichen Rahmenbedingungen für indirekte Anlagen ändern sich allerdings gegenwärtig, und zwar für In- und Auslandsvehikel. Es gilt ab 2018 unter anderem bei offenen Immobilienfonds zu entscheiden zwischen Investmentfonds- und Spezial-Investmentfonds-Qualifikation.



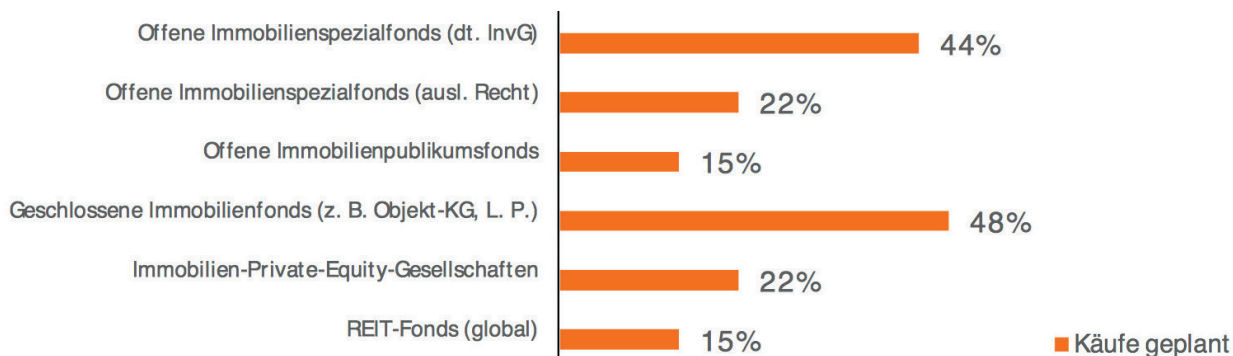
**Dietmar Fischer**

Partner  
Ernst & Young Real Estate GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Weitere Angaben zum Autor S.64  
Weitere Angaben zum Unternehmen S.112



**Jürgen Bauderer**

Partner  
Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Weitere Angaben zum Autor S.62  
Weitere Angaben zum Unternehmen S.112



Geplante Käufe von deutschen Versicherungen nach Vehikeln bis Ende 2017; Quelle: EY Trendbarometer Assekuranz 2017, Seite 10 (Ausschnitt)

## Auslandsvehikel und Steuereffekte: 4 Tipps. Für Sie skizziert.

### 1. Ausländische Immobilienfonds - Steuerbelastung auf Fondsebene reduzieren

- Investition über Immobilien-SPVs und Einsatz von Gesellschafterdarlehen erlauben es, neben der laufenden Gewinnrepatriierung über den Zinsaufwand die Steuerbemessungsgrundlage im Ausland zu senken
- Zu beachten sind allerdings die mittlerweile von vielen Jurisdiktionen eingeführten Zinsabzugsbeschränkungen
- Sofern ein Zinsabzug in hohem Maße nicht möglich ist, sollte über eine Investition in ausländische regulierte Fondsvehikel nachgedacht werden (Vorteil: Keine Besteuerung auf Fondsebene, sondern lediglich Quellensteuer auf Gewinnausschüttungen)
- Nach Möglichkeit sind ausländische Quellensteuern auf Dividenden- und Zinszahlungen zu vermeiden
- Exitbesteuerung beachten: Viele Doppelbesteuerungsabkommen wurden mittlerweile an die Vorgaben der OECD angepasst, wonach auch bei Immobilien-Kapitalgesellschaften das Besteuerungsrecht wie im Direktinvestmentfall dem Belegenheitsstaat zusteht

### 2. Ausländische Personengesellschaften – kein Vorteil mehr durch gewerbliche Prägung

- Bei Investition in ausländische Immobilienfonds in der Rechtsform der Personengesellschaft stellt sich im Investitionsfall die Frage, diese gewerblich geprägt zu belassen oder zu entprägen
- Die Entprägung erfolgt idR durch Einsatz eines Kommanditisten, der neben dem General Partner zur Geschäftsführung befugt ist
- Sachversicherer konnten bisher einen gewerbsteuerlichen Vorteil erzielen, wenn sie an einer gewerblich geprägten ausländischen Personengesellschaft beteiligt waren
- Allerdings gab es eine Änderung im Gewerbesteuer-gesetz: Die Kürzung greift nicht mehr, sofern passive Einkünfte (beispielsweise Zinsen) von der ausländischen Personengesellschaft generiert werden

### 3. Investitionen in Zielfonds über Dachfonds - auf Zulässigkeit prüfen

- Sofern Dachfonds ab 2018 als Spezial-Investmentfonds qualifizieren sollen, müssen die Zielfonds die Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllen
- Andernfalls verliert der Dachfonds seinen Status als Spezial-Investmentfonds
- Primär sind Investitionen in andere Spezial-Investmentfonds unschädlich
- Investitionen in Investmentfonds sind nur dann unschädlich, wenn sie ebenso den Kriterienkatalog für Spezial-Investmentfonds erfüllen (Begrenzung auf 100 institutionelle Anleger sowie Sonderkündigungsrechte nicht erforderlich)
- Investition in gewerblich geprägte Personengesellschaften sind dagegen schädlich
- Auch sind Zielfondsinvestments dahingehend zu untersuchen, wie ein deutscher Versicherer etwaige Nachteile durch Kapitalertragsteuer auf Ausschüttungen der Zielfonds abmildert oder vermeidet

### 4. Erträge aus Immobilienfondsvehikeln - typische Steuerfallen vermeiden

- Wichtig für Versicherer: Erträge auch aus Immobilienfonds zeitkongruent (handels- und steuerbilanziell) vereinnahmen, damit sie den Rückstellungen für Beitragsrückerstattungen zugeführt werden können
- Insbesondere ist auf eine steuerneutrale Einlagenrückgewähr zu achten, um die Qualifikation als (gegebenfalls steuerpflichtige) Dividenden zu vermeiden
- Überraschungen aus einer Anwendung der Hinzurechnungsbesteuerung gemäß Außensteuergesetz wegen Generierung niedrig besteuert passiver Einkünfte innerhalb der Fondsstruktur sollten vermieden werden
- Steuerliche Side Letter Klauseln sind regelmäßig empfehlenswert