

## Wie gewonnen, so zerronnen

23. November 2023

Im August hatte das Bundeskabinett den Regierungsentwurf des Gesetzes zur Finanzierung von zukunftssichernden Investitionen (Zukunftsförderungsgesetz) beschlossen. Das Gesetz sollte unter anderem das Kapitalanlagegesetzbuch ändern, um zumindest im Aufsichtsrecht Sicherheit für die Handhabung von Anlagen in Verbindung mit erneuerbaren Energien zu schaffen. Das weitere Gesetzgebungsverfahren haben diese Änderungen aber nicht überstanden, sie wurden ersatzlos aus dem Zukunftsförderungsgesetz gestrichen.

### Gesetzesvorhaben

Die im Entwurf des Zukunftsförderungsgesetzes vorgesehenen Änderungen des Kapitalanlagegesetzbuchs sollten unter anderem das Problem beseitigen, dass die Vorschriften zu den Immobilien-Sondervermögen keine rechtliche Sicherheit bieten, ob oder in welchem Maße Erneuerbare Energien-Anlagen (EE-Anlagen) und Ladestationen von Immobilienfonds gehalten und betrieben werden dürfen.

Die Frage, ob für offene Immobilien-Sondervermögen Photovoltaikanlagen auf dem Dach oder an der Fassade der Immobilien installiert und betrieben werden dürfen, sollte geklärt werden, indem Gegenstände, die zur Energieerzeugung aus erneuerbaren Energien dienen oder für Ladestationen für

Elektrofahrzeuge oder Elektrofahräder erforderlich sind, in den Anwendungsbereich des **§ 231 Absatz 3 Kapitalanlagegesetzbuch** gezogen werden. Damit hätte das Gesetz klargestellt, dass diese Gegenstände als Bewirtschaftungsgegenstände erwerbbar sind. Darüber hinaus sollten als Neuerung für offene Immobilien-Sondervermögen in beschränktem Maße auch Freiflächen zur Errichtung von EE-Anlagen erworben werden dürfen.

Zudem sollte eine neue Vorschrift der Kapitalverwaltungsgesellschaft ausdrücklich erlauben, für das Immobilien-Sondervermögen sowohl Freiflächenanlagen als auch Aufdächanlagen und Ladestationen zu betreiben. EE-Anlagen sollten auch als Direktinvestments für Infrastruktur-Sondervermögen und offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen in die Kataloge erwerbbarer Vermögensgegenstände aufgenommen werden.

Der Entwurf wies aber auch Mängel auf. Grundstücke für Freiflächenanlagen werden oft nicht verkauft, sondern nur befristet zur Nutzung überlassen. Eine Bestimmung über andere Nutzungsrechte



#### Dokumente zu diesem beleuchtet:

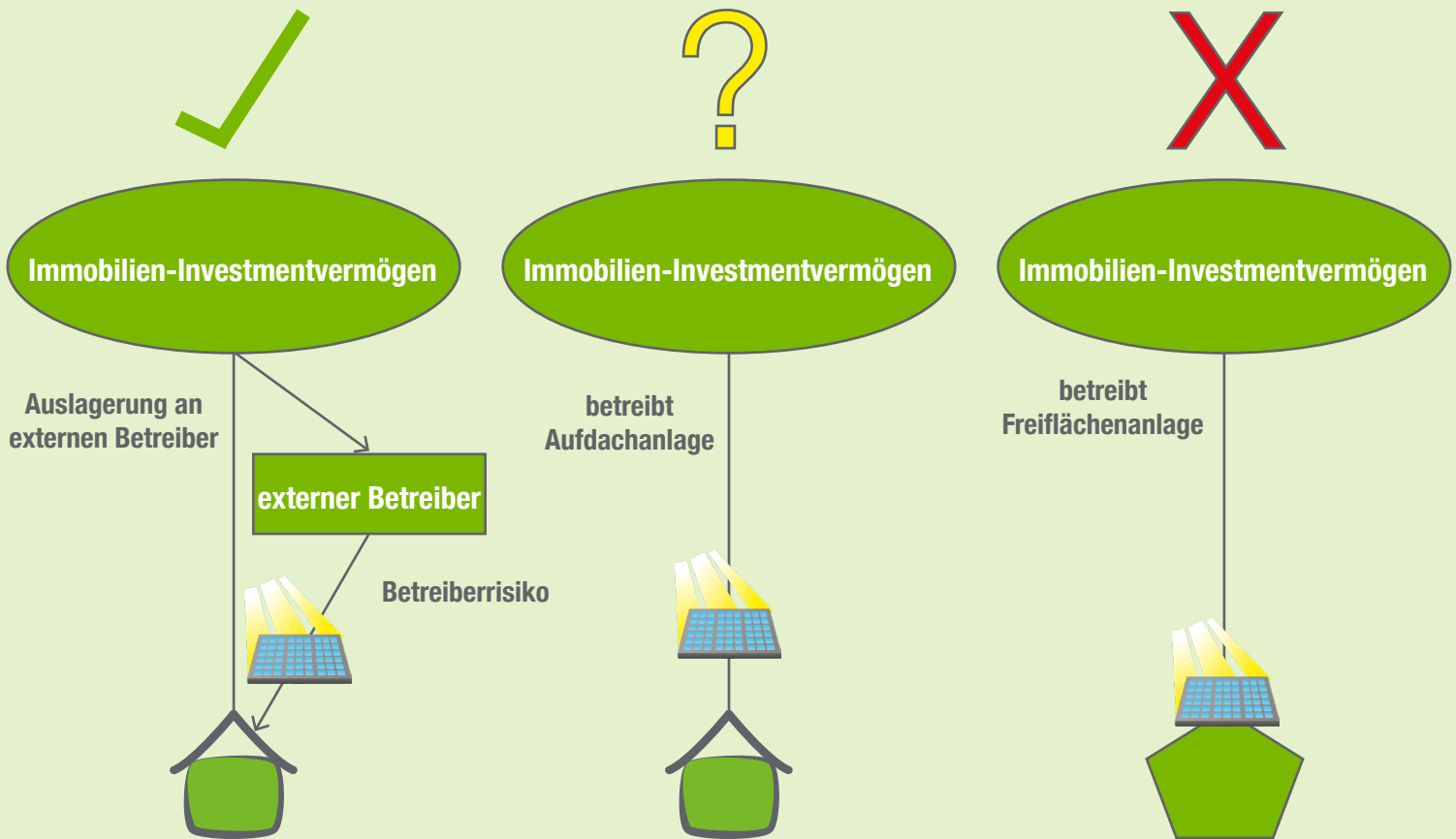
- [Beschlussempfehlung und Bericht des Finanzausschusses vom 15. November 2023](#)
- [beleuchtet](#) vom 27. Juli 2023



in Bezug auf die Freiflächenanlagen fehlte aber im Entwurf. Außerdem sahen weder Referenten- noch Regierungsentwurf des Zukunftsfinanzierungsgesetzes flankierende steuerliche Regelungen vor.

### Beschlüsse des Finanzausschusses

Der Finanzausschuss des Bundestages hat den Entwurf des Zukunftsfinanzierungsgesetzes in seiner Sitzung am 15. November beraten und alle Änderungen des Kapitalanlagegesetzbuchs in Bezug auf Investments inländischer Fonds in EE-Anlagen gestrichen. Der Finanzausschuss hat damit einen Änderungsantrag der Koalitionsfraktionen angenommen. In der Begründung wird nur mitgeteilt, dass die vorgeschlagenen Regelungen gestrichen werden. Der Bundestag hat den Gesetzentwurf in der vom Finanzausschuss geänderten Fassung am 17. November 2023 beschlossen. Es bleibt also bis auf weiteres bei der aktuellen Rechtslage.



Zumindest konnten wir aus dem Gesetzgebungsverfahren mitnehmen, dass die Bundesministerien der Finanzen und der Justiz, die Urheber des Referentenentwurfs, den in **§ 231 Absatz 3 des Kapitalanlagegesetzbuchs** verwendeten Begriff „erforderlich“ für die Bewirtschaftung nicht im strengen technischen Sinne verstehen wollen. Die Verwaltungspraxis und unsere Auffassung in der Beratung der letzten Jahre wurde damit bestätigt.

### Wie geht es weiter?

Nach einer Protokollerklärung der Koalitionsfraktionen haben diese sich darauf geeinigt, Maßnahmen zur Investition von Investmentfonds in EE-Anlagen ganzheitlich angehen und im Zuge des Jahressteuergesetzes 2024 behandeln zu wollen. Damit wird das Thema auf eine recht lange Bank geschoben.



Immerhin sollen sowohl aufsichtsrechtliche Maßnahmen im Kapitalanlagegesetzbuch als auch flankierende steuerliche Regelungen erfolgen. Zudem soll geprüft werden, ob neben dem Erwerb von Grundstücken für Freiflächenanlagen auch andere Nutzungsarten wie Pacht oder Erbbaurechte unter Beachtung des Anlegerschutzes zugelassen werden.


### Erweiterung der Umsatzsteuerbefreiung

Das ist zunächst eine positive Nachricht. Erforderlich wird damit aber auch, sich mit möglichen Beschränkungen des Vorsteuerabzugs auseinanderzusetzen.

### Beratungsangebote

Zum Errichten und Betreiben von Aufdachanlagen in Immobilienfonds haben wir über viele Jahre praktikable Lösungen entwickelt, so dass auch ohne Zukunftsfinanzierungsgesetz Möglichkeiten rechtssicher realisiert werden können. Die Auswirkungen steuerbefreiter Umsätze auf Vorsteuerabzüge ist kein neues Feld in der Beratung.

Sprechen Sie uns an, wir unterstützen Sie gern.

 **bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!**



**Dr. Carsten Bödecker**  
Partner . Steuerberater . Rechtsanwalt  
Tel. +49 211 946847-51  
[carsten.boedecker@bepartners.pro](mailto:carsten.boedecker@bepartners.pro)



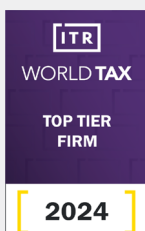
**Carsten Ernst**  
Partner . Steuerberater  
Tel. +49 211 946847-52  
[carsten.ernst@bepartners.pro](mailto:carsten.ernst@bepartners.pro)



**Harald Kuhn**  
Partner . Rechtsanwalt  
Tel. +49 211 946847-54  
[harald.kuhn@bepartners.pro](mailto:harald.kuhn@bepartners.pro)



**Alexander Skowronek**  
Partner . Steuerberater . Rechtsanwalt  
Tel. +49 211 946847-62  
[alexander.skowronek@bepartners.pro](mailto:alexander.skowronek@bepartners.pro)



Bödecker Ernst & Partner mbB | Steuerberater . Rechtsanwälte  
Nordstraße 116-118 | 40477 Düsseldorf  
<https://www.bepartners.pro>



Obgleich unsere Mandanteninformationen sorgfältig erstellt werden, wird keine Haftung für Fehler oder Auslassungen übernommen. Der Inhalt der Informationen stellt keinen steuerlichen oder sonstigen rechtlichen Rat dar und ersetzt keine auf den Einzelfall bezogene steuerliche oder anwaltliche Beratung. Hierfür stehen Ihnen unsere in der Mandanteninformation genannten Ansprechpartner gerne zur Verfügung.