

Covid-19

EY Real Estate Tax Alert

**Steuerliche Maßnahmen und Aspekte
für die Immobilienwirtschaft**

Die Covid-19-Pandemie hat sich binnen kürzester Zeit zu einer der größten globalen Katastrophen der vergangenen Dekaden entwickelt. Die Folgen für die Wirtschaft sind alarmierend, das gesamte Ausmaß ist derzeit noch nicht absehbar. Kaum jemand in der Immobilienwirtschaft darf noch davon ausgehen verschont zu bleiben, auch wenn andere Branchen wie der Tourismus oder die Gastronomie deutlich härter getroffen sind und um ihre Existenz kämpfen. Erste Unternehmen meldeten bereits Insolvenz an.

Auch Vermieter bekommen das zu spüren. Mieteinnahmen drohen auszubleiben. Hotels, Einzelhändler, ganze Shopping-Center oder Restaurants mussten von jetzt auf gleich ihren Betrieb einstellen und finden sich gewissenmaßen über Nacht ohne jeglichen Umsatz wieder. Die Kostenseite lässt sich nicht annähernd in ähnlichem Umfang und dieser rasanten Geschwindigkeit anpassen. Die schlagartig wegbrechende Liquidität wird sich - bei dem einen schneller, bei dem anderen hoffentlich etwas langsamer - auch auf die Immobilieneigentümer und ihre Portfolios übertragen.

Daraus folgende Liquiditätsschwierigkeiten sind bei weitem nicht nur ein Problem der Immobilienwirtschaft. Sie erfüllt schließlich eine entscheidende Scharnierfunktion zwischen dem Finanzsystem und der Wirtschaft. Institutionelle Investoren wie Versicherungen, Pensionskassen oder Versorgungswerke sind in nicht unerheblichem Maße in Immobilien investiert. Sollten sich hier - etwa durch Mietausfälle - eklatante Liquiditätsengpässe übertragen, so schlägt das ungebremst durch und verursacht immense, kaum zu beziffernde Kollateralschäden im Finanzsystem, der Wirtschaft und letztlich der gesamten Gesellschaft.

Aktives Liquiditätsmanagement entscheidend

Akut geht es darum mit aktivem Liquiditätsmanagement ausreichend Spielraum etwa für ausbleibende Mietzahlungen zu gewinnen, ohne dass die Gesamtunternehmung gefährdet wird. So hat die Politik bereits Maßnahmen getroffen, um ein Worst-Case-Szenario abzuwenden, zuletzt durch Verabschiedung eines

umfassenden Hilfspakets gegen die Corona-Krise. Relevant für die Immobilienbranche sind insbesondere auch die neu geschaffenen Möglichkeiten zur Mietstundung. Auch steuerliche Maßnahmen spielen eine entscheidende Rolle um kurzfristig Liquidität freizusetzen.

Erste steuerliche Maßnahmen und Aktionsplan

Die Bundesregierung hat bereits schnell und unbürokratisch mit steuerlichen Maßnahmen reagiert. Die Finanzverwaltung hat mit BMF-Schreiben vom 19. März 2020 steuerliche Hilfsmaßnahmen konkretisiert und einvernehmlich mit den obersten Finanzbehörden der Länder gleich lautende Ländererlasse zu gewerbesteuerlichen Aspekten beschlossen. Tragende Grundintention ist, Liquiditätsengpässe der Steuerpflichtigen aufgrund von Steuerzahlungen zu vermeiden. Die Maßnahmen sehen u. a. Folgendes vor:

- ▶ Antrag auf zinslose Steuerstundung (für Einkommen-, Körperschaft- und Umsatzsteuer) bis zum 31. Dezember 2020 für nachweislich unmittelbar und nicht unerheblich betroffene Steuerpflichtige unter vereinfachter Darlegung ihrer Verhältnisse
- ▶ Herabsetzung von Steuervorauszahlungen für o. g. Steuern sowie von Gewerbesteuervorauszahlungen durch Herabsetzung des Gewerbesteuermessbetrags
- ▶ Vollstreckungsverzicht für o. g. Steuern und Säumniszuschlagserlass

Einzelne Bundesländer sehen auch bereits weitergehende Maßnahmen vor, wie die Stundung von Grunderwerbsteuer bei Kauf von Immobilien oder Stundung von Sondervorauszahlungen von Umsatzsteuer.

Im Rahmen eines aktiven Liquiditätsmanagements kann bei drohenden Mietausfällen folgender steuerlicher Aktionsplan für eine Liquiditätserhöhung in Betracht gezogen werden:

- 1 |** Antrag auf Steuerstundungen für Einkommen- und Körperschaftsteuer sowie ggf. Gewerbesteuer. Insbesondere bei der Umsatzsteuer bietet sich eine Stundung bei gestundeten Mietzahlungen an
- 2 |** Herabsetzung von Steuervorauszahlungen, ggf. auch unter Berücksichtigung von möglich anstehenden Teilwertabschreibungen bei erheblichen Wertverlusten der Immobilien (ggf. Vereinfachung des Nachweises seitens der Finanzverwaltung noch zu gewähren)
- 3 |** Stundung und Herabsetzung von Grundsteuer bei den Gemeinden, ggf. auch Erlass bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 34 GrStG

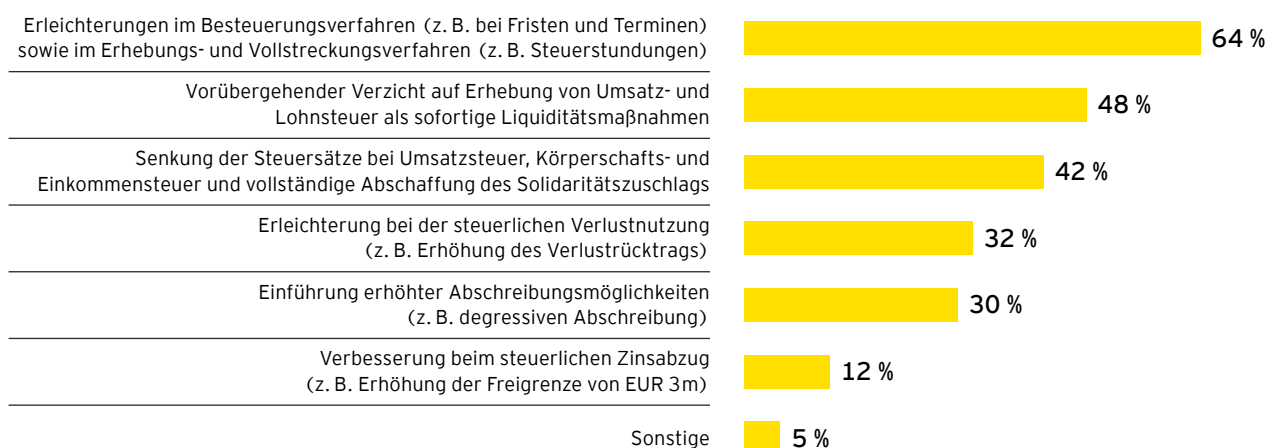
- 4 |** Darlehensverzicht des Gesellschafters einer Immobiliengesellschaft und Qualifikation als steuerfreie Sanierungserträge, sofern Voraussetzungen gewahrt und in einem Sanierungsgutachten dargelegt werden (in der Praxis regelmäßig Absicherung über verbindliche Auskünfte)
- 5 |** Stundung der Zinsen auf das Gesellschafterdarlehen an eine Immobiliengesellschaft

Gleiches könnte auch bei ausländischen Immobilien gelten. Hier sollten die entsprechenden Maßnahmen der jeweiligen ausländischen Staaten regelmäßig überwacht werden. Hilfreich hierzu ist **EY's Covid-19 Tax Stimulus Tracker**, der täglich entsprechende Maßnahmen weltweit aktualisiert.

Weitere steuerliche Maßnahmen erforderlich

Dieses erste Hilfspaket der Bundesregierung kann aber erst ein Anfang sein. Weitergehende steuerliche Maßnahmen sind das Gebot der Stunde.

Welche steuerlichen Maßnahmen sich die Immobilienwirtschaft wünscht, haben wir im Rahmen unserer aktuellen Umfrage „Covid-19 und die Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft“ ermittelt.



Quelle: EY Real Estate, Covid-19 und die Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft

Rund zwei Drittel der Befragten erwarten sich Erleichterungen im Besteuerungsverfahren, sowie im Erhebungs- und Vollstreckungsverfahren, welche seitens der Bundesregierung bereits erfolgt sind, aber sicherlich noch ausgeweitet werden können. Etwa die Hälfte der Teilnehmer erachtet zudem einen vorübergehenden Verzicht auf die Erhebung von Lohn- und Umsatzsteuer als wertvolle sofortige Liquiditätsmaßnahme. Obwohl

Abzugs- und Quellensteuern zwar nicht gestundet werden dürfen, wäre dies eine sofortige wirksame Liquiditätsmaßnahme, die sowohl Unternehmen als auch Privatpersonen entlasten würde. Und dies ohne große bürokratische Hürden, welche die Liquiditätssituation aller Mieter kurzfristig verbessern und folglich auch zu einer Entlastung der Vermieter führen würde. 42 % der Teilnehmer wünscht sich eine Reduzierung

von Steuersätzen bei der Einkommen-, Körperschaft- und Umsatzsteuer, verbunden mit einer Abschaffung des Solidaritätszuschlags für alle. Eine Senkung des Umsatzsteuersatzes könnte insbesondere in den Bereichen, die erheblich von der Pandemie betroffen sind (z. B. Hotel, Gaststätten, Einzelhandel), in Betracht gezogen werden.

Empfehlung von weiteren Steuererleichterungen für die Immobilienwirtschaft

Die folgenden weiteren steuerlichen Maßnahmen könnten aus unserer Sicht für die Immobilienwirtschaft hilfreich sein:

- 1 | Aussetzung von Verspätungszuschlägen sowie Absenkung des Zinssatzes für Verzinsung von Steuernachzahlungen**
- 2 | Verbesserung beim steuerlichen Zinsabzug**
(z. B. Erhöhung der Freigrenze von EUR 3m; Aussetzung der Freigrenze)
- 3 | Erleichterung bei der steuerlichen Verlustnutzung**
(z. B. Erhöhung des Verlustrücktrags und/oder Abmilderung der Mindestbesteuerung; sofortiger Verlustrücktrag)
- 4 | Verbesserung von Abschreibungsmöglichkeiten**
(z. B. Erhöhung des Abschreibungssatzes für die lineare Abschreibung oder Wiedereinführung einer degressiven Abschreibung bei Gebäuden)
- 5 | Grundsteuererlass durch Ergänzung des § 34 GrStG**, um bei Covid-19 bedingten dauerhaftem Ausfall der Miete gesetzlich eine wesentliche Ertragsminderung zu kodifizieren, selbst wenn die 50 % Grenze nicht erreicht wird
- 6 | Erleichterungen bei Anwendung der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung**
(z. B. Einführung einer Schmutzgrenze zum Abbau von Bürokratie und unnötigem Strukturierungsaufwand; Abbau von Hemmnissen bei Erzeugung von Strom aus regenerativen Energien und Blockheizkraftwerken in Gebäuden sowie bei Bereitstellung von Energie und Ladeinfrastruktur für die Zwecke der E-Mobilität)
- 7 | „Verschiebung“ der geplanten Grunderwerbsteuerreform sowie Formulierung einer praktikablen Konzernklausel für notwendige Umstrukturierungen** (insbesondere Reduzierung der Haltefristen)
- 8 | Behandlung von Betriebsausgaben für energetische Modernisierungsmaßnahmen als sofort steuerlich abziehbar**

Steuererleichterungen für die Immobilienwirtschaft

Ergänzend sollte für institutionelle Investoren, die in großem Umfang in ausländische Immobilien sowie Immobilienfonds investiert sind, über folgende Entlastungsmaßnahmen nachgedacht werden:

Neben deutschen sind seit Juni 2018 eine Vielzahl von Immobilieninvestitionen im Ausland erfolgt, die Reportingpflichten nach DAC6/MDR nach sich ziehen. Derzeit binden die Folgen der wirtschaftlichen Veränderungen durch Covid-19 erhebliche Ressourcen. Zudem sind zentrale Fragen der Meldepflicht durch die Finanzverwaltung immer noch unbeantwortet. Die Deadline für die Nachmeldungen sollte daher auf den 31.12.2020 verschoben, eine umfassende White-List sollte so schnell wie möglich veröffentlicht werden. Wichtig ist dabei eine EU-einheitliche Abstimmung zu Fristen und Tatbeständen.

Zudem sollte der Referentenentwurf des ATAD Umsetzungsgesetzes (ATADUmsG) zur Vermeidung eines erhöhten erweiterten Steuerreportings bei Immobilienfonds überarbeitet werden. Der § 7 Abs. 7 AStG sollte in der bisherigen Form beibehalten werden, d. h. das InvStG soll weiterhin als *lex specialis* zum AStG gelten, um erhöhten AStG-Reportingaufwand (Hinzurechnungsbesteuerung) - neben dem notwendigen InvStG-Reporting - für die Immobilien-AIFM zu vermeiden. Dies würde Zusatzkosten sparen, die letztendlich von den institutionellen Investoren getragen werden müssen, was wiederum die Altersvorsorge entlasten würde.

Die Corona-Pandemie ist für uns alle eine völlig neue Situation. Sie erfordert rasches Handeln trotz maximaler Unsicherheit. Unsere Entscheidungen können wir auf keinerlei Erfahrungen stützen. Und die Lage ändert sich täglich. Auch für Politik und Verwaltung stellt der eingeschlagene Kurs eine große Herausforderung dar. Einerseits muss den am stärksten direkt betroffenen Unternehmen - insbesondere Gastronomen, Einzelhändlern und Hoteliers - schnell und unbürokratisch geholfen werden. Hier stehen Existenzen auf dem Spiel. Andererseits muss sichergestellt werden, dass die Auswirkungen der Pandemie nicht auf die Gesamtwirtschaft und das Finanzsystem übergreifen. Sonst drohen kaum bezifferbare Kollateralschäden auch für die Immobilienwirtschaft. Obwohl rasches Handeln notwendig ist, müssen wir einen kühlen Kopf bewahren und jede Entscheidung gründlich durchdenken.

Die Bundesregierung hat schnell hilfreiche steuerliche Maßnahmen ergriffen, um Unternehmen und Privatpersonen auch kurzfristig spürbar zu helfen. Allerdings sind hier weitere Maßnahmen erforderlich, auch mit Blick auf die Immobilienwirtschaft. Nur so kann dringend benötigte Liquidität freigesetzt werden, ohne einen Zielkonflikt etwa zwischen Mietern und Vermietern auszulösen. Die von der Immobilienwirtschaft gewünschten Prioritäten bei den steuerlichen Maßnahmen können unserer aktuellen Studie zu Covid-19 entnommen werden.

EY Real Estate Tax wird sich für etwaige steuerliche Maßnahmen weiterhin engagieren und unsere Mandanten gerade in dieser schwierigen Zeit gerne weiterhin informiert halten.

In diesem Sinne - bleiben Sie gesund!

Bleiben Sie gesund!

Ansprechpartner Real Estate Tax

Berlin

Markus Böhl

Telefon +49 160 939 21450
markus.boehl@de.ey.com

Patrick Gageur

Telefon +49 160 939 16757
patrick.gageur@de.ey.com

Dirk-Oliver Herbrig

Telefon +49 160 939 24521
dirk-oliver.herbrig@de.ey.com

Dennis Klöppel

Telefon +49 160 939 21355
dennis.kloeppe@de.ey.com

Düsseldorf/Köln

Dominik Meding

Telefon +49 160 939 27209
dominik.meding@de.ey.com

Frankfurt/Eschborn

Christiane Fiack

Telefon +49 160 939 26347
christiane.fiack@de.ey.com

Jan Kiesel

Telefon +49 160 939 18226
jan.kiesel@de.ey.com

Gregor-Alexander Walscheid

Telefon +49 160 939 18226
gregor-alexander.walscheid@de.ey.com

Hamburg

Dr. Heinrich Fleischer

Telefon +49 160 939 12576
heinrich.fleischer@de.ey.com

Dirk Rathlev

Telefon +49 160 939 12677
dirk.rathlev@de.ey.com

Stuttgart

Matthias Franz

Telefon +49 160 939 15141
matthias.franz@de.ey.com

Andreas Zopf

Telefon +49 160 939 21454
andreas.zopf@de.ey.com

München

Jürgen Bauderer

Tax Leader RHC Tax für GSA
Telefon +49 160 939 25799
juergen.bauderer@de.ey.com

Eric Bongers

Telefon +49 160 939 18106
eric.bongers@de.ey.com

Dr. Sven Olaf Eggers

Telefon +49 160 939 12666
sven.olaf.eggers@de.ey.com

Hubert O. Eisenack

Telefon +49 160 939 25797
hubert.eisenack@de.ey.com

Peter Jung

Telefon +49 160 939 18116
peter.jung@de.ey.com

Katrin Klosterkemper

Telefon +49 160 939 13358
katrin.klosterkemper@de.ey.com

Anne Mäkinen

Telefon +49 160 939 18125
anne.maekinen@de.ey.com

Christian Mundel

Telefon +49 160 939 25810
christian.mundel@de.ey.com

Susanne Rether

Telefon +49 160 939 21123
susanne.rether@de.ey.com

Stefanie Stenger

Telefon +49 160 939 25811
stefanie.stenger@de.ey.com

Daniel Tellechea

Telefon +49 160 939 25806
daniel.tellechea@de.ey.com

Frederik Wolf

Telefon +49 160 939 22782
frederik.wolf@de.ey.com

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

Die globale EY-Organisation im Überblick

Die globale EY-Organisation ist einer der Marktführer in der Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung, Transaktionsberatung und Managementberatung. Mit unserer Erfahrung, unserem Wissen und unseren Leistungen stärken wir weltweit das Vertrauen in die Wirtschaft und die Finanzmärkte. Dafür sind wir bestens gerüstet: mit hervorragend ausgebildeten Mitarbeitern, starken Teams, exzellenten Leistungen und einem sprichwörtlichen Kundenservice. Unser Ziel ist es, Dinge voranzubringen und entscheidend besser zu machen – für unsere Mitarbeiter, unsere Mandanten und die Gesellschaft, in der wir leben. Dafür steht unser weltweiter Anspruch *Building a better working world*.

Die globale EY-Organisation besteht aus den Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited (EYG). Jedes EYG-Mitgliedsunternehmen ist rechtlich selbstständig und unabhängig und haftet nicht für das Handeln und Unterlassen der jeweils anderen Mitgliedsunternehmen. Ernst & Young Global Limited ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach englischem Recht und erbringt keine Leistungen für Mandanten. Informationen dazu, wie EY personenbezogene Daten erhebt und verwendet, sowie eine Beschreibung der Rechte, die Personen gemäß des Datenschutzgesetzes haben, sind über ey.com/privacy verfügbar. Weitere Informationen zu unserer Organisation finden Sie unter ey.com.

In Deutschland ist EY an 20 Standorten präsent. „EY“ und „wir“ beziehen sich in dieser Publikation auf alle deutschen Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited.

© 2020 Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
All Rights Reserved.

GSA Agency
KKL 2003-824
ED None

Diese Publikation ist lediglich als allgemeine, unverbindliche Information gedacht und kann daher nicht als Ersatz für eine detaillierte Recherche oder eine fachkundige Beratung oder Auskunft dienen. Obwohl sie mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, besteht kein Anspruch auf sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder Aktualität; insbesondere kann diese Publikation nicht den besonderen Umständen des Einzelfalls Rechnung tragen. Eine Verwendung liegt damit in der eigenen Verantwortung des Lesers. Jegliche Haftung seitens der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und/oder anderer Mitgliedsunternehmen der globalen EY-Organisation wird ausgeschlossen. Bei jedem spezifischen Anliegen sollte ein geeigneter Berater zurate gezogen werden.

ey.com/de