

Real Estate Tax

Für Montag, den 13. Juni 2022, lud der Lehrstuhl für Betriebswirtschaftslehre, insbes. Betriebliche Steuerlehre im Rahmen der Veranstaltung „Unternehmensbesteuerung V: Steuerwirkungen und Gestaltungen“ zu einem Gastvortrag zum Thema **Steuerbilanzielle Problemstellungen am Beispiel der Immobiliengesellschaft** von EY ein. Den Studierenden sollte dabei ein Überblick über die verschiedenen steuerlichen Aspekte im Bereich Real Estate Tax gegeben werden.

Nach einer kurzen Begrüßung stellte Herr Prof. Dr. Egner die Vortragenden von EY vor. Herr Jürgen Bauderer, Partner und Leiter Tax für den Bereich Real Estate und Steuerberater bei EY, leitete hiernach kurz in die Thematik ein und übergab das Wort anschließend an Herrn Maximilian Boas, Senior Consultant und Steuerberater bei EY. Herr Boas stellte hierauf kurz die Agenda des Gastvortrags und den Bereich Real Estate Tax bei EY vor.

Anschließend ging Herr Boas auf die Erstellung der Steuerbilanz ein. Diese kann sowohl über eine sog. Überleitungsrechnung (§ 60 Abs. 2 Satz 1 EStDV) als auch über eine eigenständige Bilanz (§ 60 Abs. 2 Satz 2 EStDV) erstellt werden. Problematisch seien im Bereich der Immobiliengesellschaften insbesondere internationale Verstrickungen. So treffen ausländische Staaten regelmäßig abweichende Regelungen zur Erstellung der Handelsbilanz, womit wiederum komplexe steuerbilanzielle Fragestellungen einhergehen.

Hiernach wendeten sich die Referenten dem im Rahmen der ATAD eingeführten § 4k EStG und dessen Auswirkung auf die Konzernbesteuerung zu. Dabei ging Herr Boas zunächst auf den Sinn und Zweck der Norm ein. Demnach soll § 4k EStG einer gezielten Steuerminimierung u. a. aufgrund von hybriden Finanzierungen entgegenwirken, indem er die Abzugsfähigkeit der Aufwendungen als Betriebsausgabe untersagt, wenn die den Aufwendungen entsprechenden Erträge aufgrund einer vom deutschen Recht abweichenden steuerlichen Qualifikation nicht oder nicht vollständig besteuert werden. Herr Bauderer fasste die Thematik dahingehend zusammen, dass gerade im Bereich des Abzugs von Zinsaufwendungen aufgrund der Zinsschranke des § 4h EStG und dem neuen § 4k EStG Regelungen geschaffen wurden, die in der Praxis oftmals zu Problemen führen.

Anschließend gab Herr Hannes Dietrich, Consultant, einen kurzen Überblick über die erweiterte gewerbsteuerliche Grundstückskürzung (§ 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG) und stellte die Voraussetzungen zu deren Inanspruchnahme dar. Gerade die Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen

schluss die erweiterte Kürzung in der Vergangenheit gänzlich aus. Im Rahmen des Fondsstandortgesetzes (FoStoG) wurden insoweit Bagatellgrenzen geschaffen, die neben der Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen z. B. auch Einnahmen aus der Lieferung von Strom, die in Verbindung mit der Verwaltung und Nutzung des Grundbesitzes stehen, in bestimmtem Maße erlauben.

Abschließend gab Herr Bauderer einen Überblick über zukünftige Entwicklungen im Bereich der Immobilienbesteuerung. So würden gerade die steuerpolitischen Maßnahmen zur Klimaneutralität den Immobiliensektor zukünftig stark beeinflussen. Hier würde sich insbesondere die Frage stellen, inwieweit der deutsche Staat steuerliche Anreize schaffen kann, um nachhaltige Immobilien zu fördern.

Im Anschluss konnten die Studierenden das Team von EY Nürnberg und München näher kennenlernen und sich mit den Referenten im Rahmen von Kurz-Bewerbungsgesprächen über einen Einstieg bei EY austauschen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Vortragenden den Studierenden eine Auswahl an Problemstellungen bzgl. der Besteuerung von Immobiliengesellschaften aufzeigen konnten. Die vorgestellten Themengebiete konnten die Studierenden bereits in den vielfältigen Veranstaltungen am Lehrstuhl für Betriebswirtschaftslehre, insbes. Betriebliche Steuerlehre kennenlernen und ihre Kenntnisse dazu durch die vermittelten Eindrücke aus der Praxis im Rahmen des Gastvortrags weiterentwickeln.