

Vortragsveranstaltung der IFA Bayern
am 12. Februar 2026

Die gewerbliche Immobilie in der beschränkten Steuerpflicht

**Betriebsstättenfragen,
Abzugsverbote,
Finanzierung**

ORR Bernhard Köstler, Finanzamt München
LRD Franz Hruschka, Finanzamt München





Agenda

1. Betriebsstättenfragen
 - a. Ort der Geschäftsleitung
 - b. Entstrickung
 - c. § 6b-Rücklage
2. Finanzierungsfragen
 - a. Zinssatz
 - b. Abzugsverbote
3. Fortführungsgebundener Verlustvortrag

Einkünfte aus Gewerbebetrieb (Immobilien-Vermietung)



§ 49 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. f EStG

... die, soweit sie nicht zu den Einkünften im Sinne des Buchstaben a gehören, durch

aa) **Vermietung und Verpachtung** oder

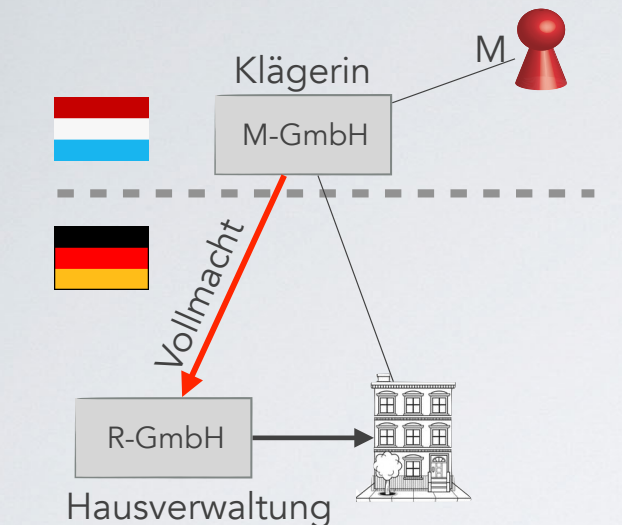
bb) Veräußerung

von inländischem **unbeweglichem Vermögen**, von Sachinbegriffen oder Rechten im Sinne des § 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 oder sonstigen Rechten, insbesondere Patentrechten, Markenrechten oder Sortenrechten, die im Inland belegen oder in ein inländisches öffentliches Buch oder Register eingetragen sind oder deren Verwertung in einer inländischen Betriebsstätte oder anderen Einrichtung erfolgt, erzielt werden. ³§ 23 Absatz 1 Satz 4 gilt entsprechend. ⁴Als Einkünfte aus Gewerbebetrieb gelten auch die Einkünfte aus Tätigkeiten im Sinne dieses Buchstabens, die **von einer Körperschaft** im Sinne des § 2 Nr. 1 KStG erzielt werden, die mit einer Kapitalgesellschaft oder sonstigen juristischen Person im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 KStG vergleichbar ist. ⁵Zu den Einkünften aus der Veräußerung von inländischem unbeweglichem Vermögen im Sinne dieses Buchstabens gehören auch Wertveränderungen von Wirtschaftsgütern, die mit diesem Vermögen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, ...

BETRIEBSSTÄTTENFRAGEN

Betriebsstätte qua Dienstleistungsvertrag?

BFH v. 23.3.2022 – III R 35/20, BStBl II 2022, 844



M-GmbH (gegründet in D) wird von M in LUX betrieben. M hat keine Räume im Inland. M-GmbH vermietet 33 Wohneinheiten.

Die gesamte Hausverwaltung wird von R-GmbH erledigt. R hat umfassende Vollmachten. R konnte auch Dritte zur Erledigung einschalten.

Frage: Unterhält M-GmbH am Ort der R-GmbH eine Betriebsstätte i.S.v. § 12 AO?

© Bernhard Köstler/Franz Hruschka 2026

1. Eine Betriebsstätte erfordert eine nicht nur vorübergehende Verfügungsmacht.
2. Verfügungsmacht kann auch ohne vertraglich eingeräumtes Nutzungsrecht bestehen. Dies gilt nur, wenn fehlende Verfügungsmacht durch eigene unt. Aktivität (**physische Präsenz**) vor Ort ersetzt wird (z.B. Identität der Leitungsorgane, nachhaltige Überwachung des Dienstleisters vor Ort).
3. **Allein die Übertragung** von auch umfassenden Aufgaben ohne gleichzeitig eigene betriebliche Tätigkeiten vor Ort **macht die Betriebsstätte des Auftragnehmers nicht zur Betriebsstätte des Auftraggebers**.
4. **ABER: U.U. kann beim Auftragnehmer (Dienstleister) der Ort der Geschäftsleitung (§ 10 AO)/Stätte der Geschäftsleitung (§ 12 S. 2 Nr. 1 AO) sein, für welchen es keine feste Geschäftseinrichtung bedarf.**

siehe auch:

FG Berlin-Brandenburg v. 28.06.2023 - 11 K 11108/17, EFG 2023, 1671

FG Berlin-Brandenburg v. 21.11.2019 - 11 K 11108/17, EFG 2020, 669

AEAO zu § 12¹: Übertragung von Aufgaben an Dritte

3. ¹Die – ggf. auch umfassende – Übertragung der Aufgaben eines Unternehmens (Auftraggeber) auf einen selbstständig tätigen Dritten (Auftragnehmer) reicht **grundsätzlich nicht** aus, um in dessen Räumen eine Betriebstätte zu begründen. ²Eine Betriebstätte des Auftraggebers in den Räumen des Auftragnehmers besteht allerdings, wenn der Auftraggeber **in den Räumen des Auftragnehmers eigene betriebliche Handlungen** mit einer gewissen Nachhaltigkeit vornimmt (z.B. Überwachung des Auftragnehmers, die insbesondere in Fällen einer Personenidentität der Leitungsorgane von Auftraggeber und Auftragnehmer anzunehmen ist; BFH-Urteil vom 23.3.2022, III R 35/20, BStBl. II S. 844). ³Ein Verfügungsrecht über die Räumlichkeiten des Auftragnehmers ist ausnahmsweise dann nicht erforderlich, **wenn der Auftraggeber aufgrund des zur Verfügung stehenden „sachlichen und personellen Organismus“ in der Lage ist, seiner unternehmerischen Tätigkeit in den Räumen des Auftragnehmers „operativ“ nachzugehen** (BFH-Urteil vom 24.8.2011, I R 46/10, BStBl. 2014 II S. 764). ⁴Eine Betriebstätte des Auftraggebers kann außerdem dann in den Räumen des Auftragnehmers bestehen, wenn nach den tatsächlichen Verhältnissen die **Geschäftsleitung von dem Auftragnehmer** tatsächlich ausgeübt wird (BFH-Urteil vom 23.3.2022, III R 35/20, a.a.O.), vgl. AEAO zu § 12, Nr. 6.

¹ AEAO zu § 12 neu gef. mWv 5.2.2024 durch BMF v. 5.2.2024, BStBl. I 2024, 177.

Unternehmerisch administrative Tätigkeiten als Haupttätigkeit -BFH v. 18.12.2024 - I R 47/21, Rz. 38



Die Ableitung der Haupttätigkeit aus dem Unternehmensgegenstand hat jedoch nicht zur Folge, dass im Umkehrschluss sämtliche Tätigkeiten des Unternehmens, die nicht unmittelbar der Leistungserstellung von Gütern oder Dienstleistungen dienen, vorbereitende Tätigkeiten oder Hilfstätigkeiten sind. ...

Dementsprechend zählen die **Geschäftsleitung sowie unternehmerisch administrative Tätigkeiten** – jedenfalls wenn sie zentrale

Unternehmensfunktionen betreffen – zu den Haupttätigkeiten eines Unternehmens (ebenso Wassermeyer/Kaeser in Wassermeyer, MA Art. 5 Rn. 75).

In der Folge erschöpft sich auch die **Haupttätigkeit eines Taxiunternehmens** mit mehreren angestellten Taxifahrern **nicht allein im Fahren von Taxis** zum Zwecke der Personenbeförderung.

nicht ausschließlich vorbereitende Tätigkeiten oder Hilfstätigkeiten -BFH v. 18.12.2024 - I R 47/21:



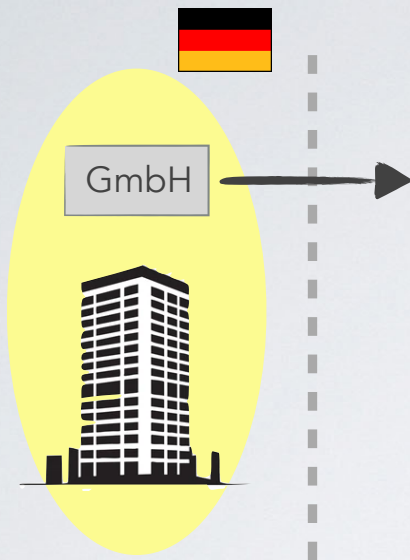
Rz 41: **teilweise** um **geschäftsleitende Tätigkeiten** sowie um **zentrale** unternehmerisch **administrative Tätigkeiten** gehandelt hat (Personalverwaltung, Vorbereitung der laufenden Unternehmensbuchführung, Rechnungswesen, Finanzkontrolle sowie die Kontrolle der Einhaltung behördlicher Unternehmensauflagen)

Rz. 42:

- Zusammenstellung sämtlicher Informationen und Dokumente für die Erstellung der laufenden **Buchführung** und der **Steuererklärungen**
- **Bezahlung von Rechnungen** und Erfüllung sozialversicherungsrechtlicher Pflichten für Mitarbeiter
- Verschaffung des **Überblicks über die finanzielle Situation** des Unternehmens
- **Überwachung** der Fahr- und Ruhezeiten der **Mitarbeiter**

Wegzug einer Immobilienkapitalgesellschaft

BFH v. 26.3.2025 – I R 5/24 (I R 99/15), IStR 2025, 709



GmbH hält im BV eine Immobilie mit hohen stillen Reserven. Sie möchte den Ort ihrer Geschäftsleitung ins Ausland verlegen, maW der alleinige GF möchte wegziehen. Geht das steuerneutral?

- **Vor Verlegung des Orts der Geschäftsleitung (OdGL):**
 - SARL ist unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtig (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 KStG)
 - Sie erzielt Einkünfte aus Gewerbebetrieb (§ 8 Abs. 2 KStG)
 - Sie hat mindestens am OdGL eine Geschäftsleitungsbetriebsstätte (vgl. AEAO zu § 10 Rz. 4; zu § 12 Rz. 6)
 - Die Immobilie gehört zur inländischen Betriebsstätte
 - Deutschland hat Besteuerungsrecht für laufende Erträge und Veräußerungsgewinn (Art. 6 bzw. 13 Abs. 1 OECD-MA)
- **Nach Verlegung des des OdGL ins Ausland:**
 - SARL ist beschränkt körperschaftsteuerpflichtig (§ 2 KStG)
 - Sie erzielt inländische, gewerbliche Einkünfte (§ 49 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. f S. 4 EStG)
 - Die vermietete Immobilie begründet keine inländische Betriebsstätte der SARL
 - Deutschland hat Besteuerungsrecht für laufende Erträge und Veräußerungsgewinn (Art. 6 bzw. 13 Abs. 1 OECD-MA)

Wegzug einer Immobilienkapitalgesellschaft

BFH v. 26.3.2025 – I R 5/24 (I R 99/15), IStR 2025, 709



- **§ 4 EStG (= § 12 Abs. 1 S. 2 KStG):**

...⁴Ein Ausschluss oder eine Beschränkung des Besteuerungsrechts hinsichtlich des Gewinns aus der Veräußerung eines Wirtschaftsguts liegt insbesondere vor, wenn ein bisher einer inländischen Betriebsstätte des Steuerpflichtigen zuzuordnendes Wirtschaftsgut einer ausländischen Betriebsstätte zuzuordnen ist. ...

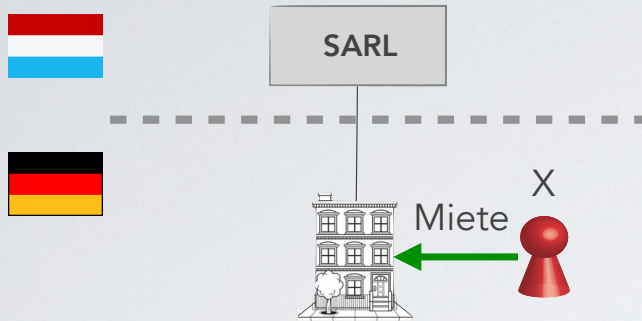
- **Urteilsgründe Rz. 21:**

Mit ... § 4 Abs. 1 S. 4 EStG ... hat der Gesetzgeber jedoch unmissverständlich normiert, dass der Fall der Überführung eines bisher einer inländischen Betriebsstätte des Steuerpflichtigen zuzuordnenden Wirtschaftsguts in eine ausländische Betriebsstätte – und zwar unabhängig von einer etwaigen abkommensrechtlichen Freistellung der ausländischen Betriebsstättengewinne – ein Anwendungsfall („... liegt insbesondere vor, wenn ...“) des § 4 Abs. 1 S. 3 EStG idF des SEStEG sein soll

- **Ergebnis:**

Nach der Entscheidung des BFH ist der Beibehalt des vollumfänglichen Besteuerungsrechts in Deutschland für die Entstrickung unbeachtlich. Das bedeutet: Ohne Verbleib einer BS im Inland, welcher die Immobilie zuzuordnen ist, wird sie entstrickt und die stillen Reserven sind aufzudecken.

§ 6b-EStG-Rücklage bei vermieteter Immobilie?



SARL vermietet Immobilie in Deutschland an X. Nach Verkauf der Immobilie möchte SARL den Veräußerungsgewinn bis zur Neuanschaffung in einer Rücklage gem. § 6b EStG "parken".

Geht das?

Alternative:

Gilt dies auch, wenn Vermieter eine deutsche GmbH mit Ort der Geschäftsleitung im Ausland ist?

Lösungshinweise: SARL ist beschr. stpfl (§ 2 KStG) mit EK aus gewerblicher V+V (§ 49 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. f)aa), S. 4 EStG).

1. Der Verkauf fällt unter (§ 49 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. f)bb) EStG
2. Für die Rücklagenbildung kommt es nicht auf das Besteuerungsrecht an sondern, dass Immobilie zu einer Betriebsstätte im Inland gehört (§ 6b Abs. 4 Nr. 2 EStG). Dies ist nicht der Fall.

Alternative:

Die unbeschränkte Steuerpflicht der GmbH (§ 1 Abs. 1 S. 1 KStG) hilft nicht, da entscheidend die Zugehörigkeit der Immobilie zu einer inländischen Betriebsstätte ist.

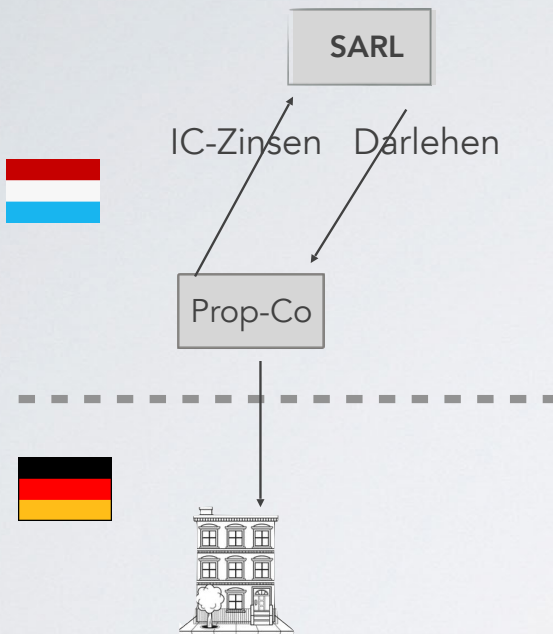
FINANZIERUNGSFRAGEN

Fremdüblichkeit von IC-Darlehenszinsen

Typische Probleme in der Praxis

- Gesellschaft mit Ansässigkeit im Ausland (vorwiegend Luxemburg) erwirbt Gewerbeimmobilie in Deutschland.
- **Variante 1:** Kaufpreis wird zu 80 Prozent mit einem Bankdarlehen finanziert (sehr niedrige Zinsen; teils 0,95% in der Vergangenheit)
- Restkaufpreis wird durch Intercompany-Darlehen finanziert (sehr hohe Zinsen; zwischen 6,5% und 10% in der Vergangenheit).
- **Variante 2:** Ausschließliche Finanzierung des Kaufpreises über ein IC-Darlehen
- Begründung der hohen IC-Zinsen: Darlehen ist unbesichert, nachrangig, hohes Ausfallrisiko durch schlechtes Rating (Stand-Alone-Rating) der Immobiliengesellschaft.
- Weiteres Problem, das im weiteren nicht thematisiert wird: Prüfung, ob Eigenkapital oder Fremdkapital vorliegt.

Fremdüblichkeit von IC-Darlehenszinsen – Kauf und Darlehensaufnahme **ab 1.1.2024**



Sachverhalt:

Prop-Co erwirbt im Jahr 2026 eine Gewerbeimmobilie in Deutschland.

Zur Finanzierung des Kaufpreises wird ein Bankdarlehen aufgenommen (Zinssatz 3,56%; Finanzierung 80% des Kaufpreises)

Aufnahme eines IC-Darlehens (unbesichert, nachrangig; Zinssatz 11%).

Besonderheiten ab 1.1.2024:

Anwendung § 1 Abs. 3d Satz 1 Nr. 2 Satz 1:

Es entspricht nicht dem Fremdvergleich, soweit der seitens der Prop-Co zu entrichtende Zinssatz für eine grenzüberschreitende Finanzierungsbeziehung mit einer nahestehenden Person den Zinssatz übersteigt, zu dem sich das Unternehmen unter Zugrundlegung des **Ratings für die Unternehmensgruppe** gegenüber fremden Dritten finanzieren könnte.



Fremdüblichkeit von IC-Darlehenszinsen – Kauf und Darlehensaufnahme **ab 1.1.2024**

Aber:

§ 1 Abs. 3d Satz 1 Nr. 2 Satz 2 AStG:

Wird im Einzelfall nachgewiesen, dass ein aus der Unternehmensgruppe **abgeleitetes Rating** dem Fremdvergleichsgrundsatz entspricht, ist dieses bei der Bemessung des Zinssatzes zu berücksichtigen.

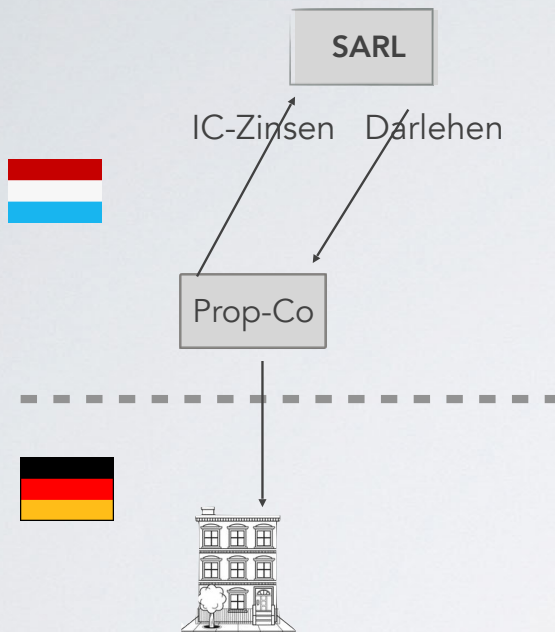
Ergänzend dazu die Verwaltungsgrundsätze Verrechnungspreise 2024 (BMF, Schreiben v. 12.12.2024, Az. IV B 3 – S 1341/19/10017:004; Rz. 3.137; 3.142, Aufzählungspunkt 4)

Damit der Nachweis seitens des Steuerpflichtigen erbracht werden kann, ist u.a. erforderlich, dass

- die **am Markt übliche Ratingmethodik** zum Zeitpunkt der Darlehensgewährung angewendet wird.

Frage, die sich stellt: Ist die Ratingmethode, die zu einem Zinssatz von 11% führt, tatsächlich marktüblich oder doch eher „nur konzernüblich“? Antwort: In den meisten Fällen eher konzernüblich. Und konzernüblich ist nicht gleichbedeutend mit fremdüblich!!!

Fremdüblichkeit von IC-Darlehenszinsen – Kauf und Darlehensaufnahme **vor 2024**



Sachverhalt:

Prop-Co erwirbt im Jahr 2016 eine Gewerbeimmobilie in Deutschland.

Zur Finanzierung des Kaufpreises wird ein Bankdarlehen aufgenommen (Zinssatz 1,1%; Finanzierung 80% des Kaufpreises)

Aufnahme eine IC-Darlehens (unbesichert, nachrangig; Zinssatz 8%).

Begründung des hohen IC-Zinssatzes durch Unternehmen/StB:

Externer Preisvergleich (**marktüblich?**)

In Schritt 1 erfolgt eine Kreditrisikoanalyse und eine Bonitätsbewertung (Ausfallwahrscheinlichkeit).

Nach Ermittlung der Risikoklasse (sog. Rating) wird diese in Schritt 2 mit weiteren zinsrelevanten Faktoren in Verbindung gebracht, um einen Fremdvergleich zu ermöglichen (Laufzeit, Kredithöhe, Währung, Rückzahlungsmodalitäten)

Die ermittelten Parameter werden mit Zinssätzen und Renditen vergleichbarer **Anleihen** verknüpft, die durch Marktanalysen und Datenbanken bereitgestellt werden

Fremdüblichkeit von IC-Darlehenszinsen – Kritikpunkte/Anmerkungen zu verschiedenen Ratingmethoden



- Bei diesen nach § 49 Abs. 1 Nr. 2f EStG beschränkt steuerpflichtigen Gesellschaften handelt es sich in der Regel um **Zweckgesellschaften**, die zum Kauf einer inländischen Immobilie geründet werden.
- Bei gewerblichen Immobilienfinanzierungen (soweit diese Einnahmen bzw. Cashflows generieren) handelt es sich um **Spezialfinanzierungen**.
- Der Bundesverband öffentlicher Banken Deutschlands hat einen **Leitfaden zur Erstellung eines Beurteilungssystems nach § 18 KWG** veröffentlicht und **zu solchen Spezialfinanzierungen** folgende Aussage getroffen:

„Da der Kredit im Rahmen einer Spezialfinanzierung grundsätzlich mit einem bestimmten Vermögensgegenstand, Portfolio, Projekt, etc. steht und fällt, ist die Bonität des Kreditnehmers mit Einschränkungen nur von sekundärer Bedeutung.“

Fundstelle: Leitfaden, Tz. 2.5.2.2.4, Seite 21, Fußnote 45.

Fremdüblichkeit von IC-Darlehenszinsen – Kritikpunkte/Anmerkungen zu verschiedenen Ratingmethoden



Konkrete Kritik:

- Bezieht sich die vom Unternehmen vorgelegte Rating-Methode ausschließlich auf die Bonität des Darlehensnehmers (hier der beschränkt steuerpflichtigen Immobiliengesellschaft) und lässt die immobilienpezifischen Merkmale (Lage, Bonität des Mieters, etc.) außer Betracht, handelt es sich **nicht um eine marktübliche Ratingmethode**.
- Das widerspricht der BFH-Rechtsprechung (insbesondere BFH, Urteil vom 18.5.2021, Az. I R 4/17).
- **Aber: Zu Spezialfinanzierungen im Bereich von Immobilienfinanzierungen beschränkt steuerpflichtiger Gesellschaften gibt es noch keine Rechtsprechung!!!**

Fremdüblichkeit von IC-Darlehenszinsen – Kritikpunkte/Anmerkungen zu verschiedenen Ratingmethoden



Verwendung von Rating-Tools Moody's Risk Calc und S&P Capital IQ Credit Analytics

- Nicht geeignet für die Erstellung eines Ratings für eine Immobilienfinanzierung (steht so eindeutig im Handbuch zu Moody's Risk Calc.
- Zweck-/Objektgesellschaften oftmals vom Umsatz/Gewinn zu klein, um mit diesen Tools geratet zu werden.

Externer Preisvergleich vs. Interner Preisvergleich

- Die Preisvergleichsmethode ist für die Ermittlung von fremdüblichen Zinssätzen für Darlehensbeziehungen unter Nahestehenden oftmals die am besten geeignete Methode (BFH, Urteil v. 18.5.2021, Az. I R 4/17).
- **Aber: Aus dem Urteil vom 18.5.2021 ist jedoch keine Präferenz des externen über den internen Preisvergleich zu entnehmen.**
- Beim internen Preisvergleich – ausgehend vom Zinssatz des Bankdarlehens – sind Anpassungsrechnungen z.B. wegen Unbesichertheit und Nachrangigkeit möglich.
- Interne Vergleichswerte stehen möglicherweise in einer direkteren und engeren Beziehung zum geprüften Geschäftsvorfall als externe Vergleichswerte (OECD, Verrechnungspreisleitlinien, Tz. 3.27).

Fremdüblichkeit von IC-Darlehenszinsen – Kritikpunkte/Anmerkungen zu verschiedenen Ratingmethoden



Rating nach LTV-Ansatz (loan-to-value) im Rahmen eines externen Preisvergleichs

- Hier werden nur zwei Vergleichsgrößen miteinander ins Verhältnis gesetzt. Weitere Einflussgrößen bleiben gänzlich unbeachtet (z.B. gute Lage, Bonität des Mieters, Vermietungsstand).

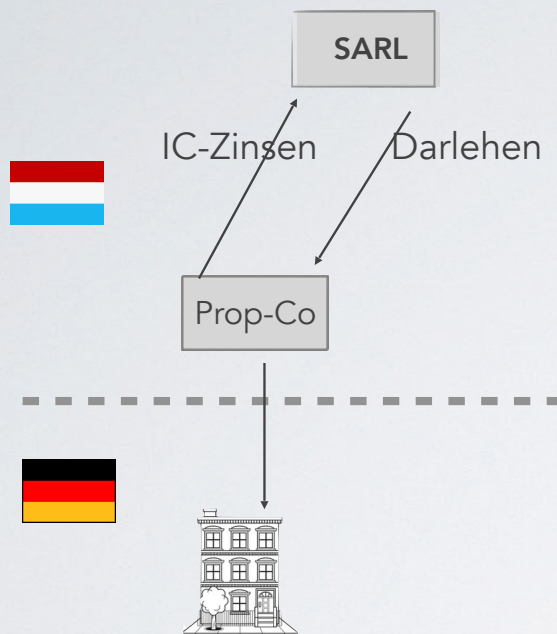
Nutzung eines eigenen Rating-Topps durch Finanzverwaltung

- Aufgrund der BFH-Rechtsprechung war es notwendig, dass die Finanzverwaltung sich eigene Ratings-Tools beschafft.
- **In Bayern kann für Immobilienfinanzierung zur Bestimmung des Ratings nun ein Tool von S & P genutzt werden (S & P Real Estate Asset Finance Scorecard).**

Fremdüblichkeit von IC-Darlehenszinsen – Verdeutlichung der Mängel der „konzerninternen“ Ratingmethodik



Sachverhalt:



Prop-Co erwirbt im Jahr 2016 eine Gewerbeimmobilie in Deutschland.

Zur Finanzierung des Kaufpreises wird kein Bankdarlehen aufgenommen (Zinssatz nach Zinsstrukturkurve Bundesbank wäre 1,1%)

Nur Aufnahme eines IC-Darlehens (unbesichert, nachrangig; Zinssatz 8%).

Anmerkung:

Zur Bestimmung des fremdüblichen Zinssatzes ist auf die Figur eines ordentlichen und gewissenhaften Gesellschafters abzustellen. Dieser hat realistisch zur Verfügung stehende Handlungsalternativen (BMF, Schreiben v. 12.12.2024, Rz. 3.8).

Hierdurch wird nicht die Finanzierungsfreiheit eingeschränkt.

Dennoch sind bei der Ermittlung des fremdüblichen Zinssatzes mögliche Alternativen zu prüfen.

Fremdüblichkeit von IC-Darlehenszinsen – Ermittlung fremdüblicher Zinssatz, wenn nur IC-Darlehen vorliegt



Denkbare Vorgehensweise:

- Ermittlung des Zinssatzes für besicherte und erstrangige Darlehen anhand der Zinsstrukturkurven der Bundesbank
- Für 80 Prozent der Darlehenssumme wird dieser Zinssatz herangezogen (weil die Bank in der Regel bis zu 80% finanziert)
- Für die restlichen 20 Prozent wird ein höherer Prozentsatz angesetzt (Notching wegen Unterstellung Nichtbesicherung und Nachrangigkeit)
- Dient künftig zur Plausibilisierung, wenn Rating-Tool für Immobilienfinanzierungen von S & P zum Einsatz kommt

Fremdüblichkeit von IC-Darlehenszinsen – Möglichkeiten zur Bestimmung des fremdüblichen Zinssatzes



Möglichkeit 1: Ermittlung des fremdüblichen IC-Zinssatzes durch Einsatz eines Rating-Tools zur Immobilienfinanzierung (entspricht BFH-Rechtsprechung sowie OECD-Richtlinien). Finanzverwaltung nutzt folgende Tool:

Möglichkeit 2: Retrograde Ermittlung des IC-Zinssatzes ausgehend vom Bankdarlehen durch Notching (z.B. wegen Unbesicherheit).

Möglichkeit 3: Ermittlung des fremdüblichen IC-Zinssatzes durch Anwendung von Zinsstrukturkurven der Bundesbank.

Möglichkeit 4: Ermittlung des hypothetischen Fremdvergleichs.

Das Finanzamt hat bei Vorlage eines unternehmensbasierten Ratings im Rahmen einer Immobilienfinanzierung für eine Zweckgesellschaft eine Schätzungsbefugnis nach § 162 AO (siehe auch BMF, Schreiben v. 3.12.2020).



Fremdüblichkeit von IC-Darlehenszinsen – Fragen, die sich zusätzlich in der Praxis aufgrängen

Konzern- bzw. Compliance-Richtlinien missachtet?

- Eigentlich wäre es nach den meisten Konzern- und Compliance-Richtlinien nicht zulässig, hochspekulative Investments zu finanzieren.
- Liegt ein Gesellschafterbeschluss oder die Genehmigung eines Vorstands vor?
- Falls nicht, Rating mit BB- oder CCC **nur konzernintern** anzuerkennen, aber keine Fremdüblichkeit.

Warum hat Bank keine Benchmarkstudie durchgeführt?

- Bank hätte ja auch eine Bandbreite zur Immobilienfinanzierung ermitteln und höhere Zinsen verlangen können.
- Hätte das Unternehmen auch an die Bank 7,5% bis 11 Prozent Zinsen bezahlt.

Abzugsbeschränkungen



Abzugsbeschränkungen

- § 50 Abs. 1 Satz 1 EStG. Abziehbar sind nur Betriebsausgaben, die in einem wirtschaftlichen Zusammenhang mit den inländischen Einkünften im Sinn von § 49 EStG stehen.
- Anwendung § 4k EStG ab 1.1.2020 – Besteuerungskongruenzen (wird hier aus zeitlichen Gründen nicht thematisiert)

Abzugsbeschränkung nach § 50 Abs. 1 Satz 1 EStG

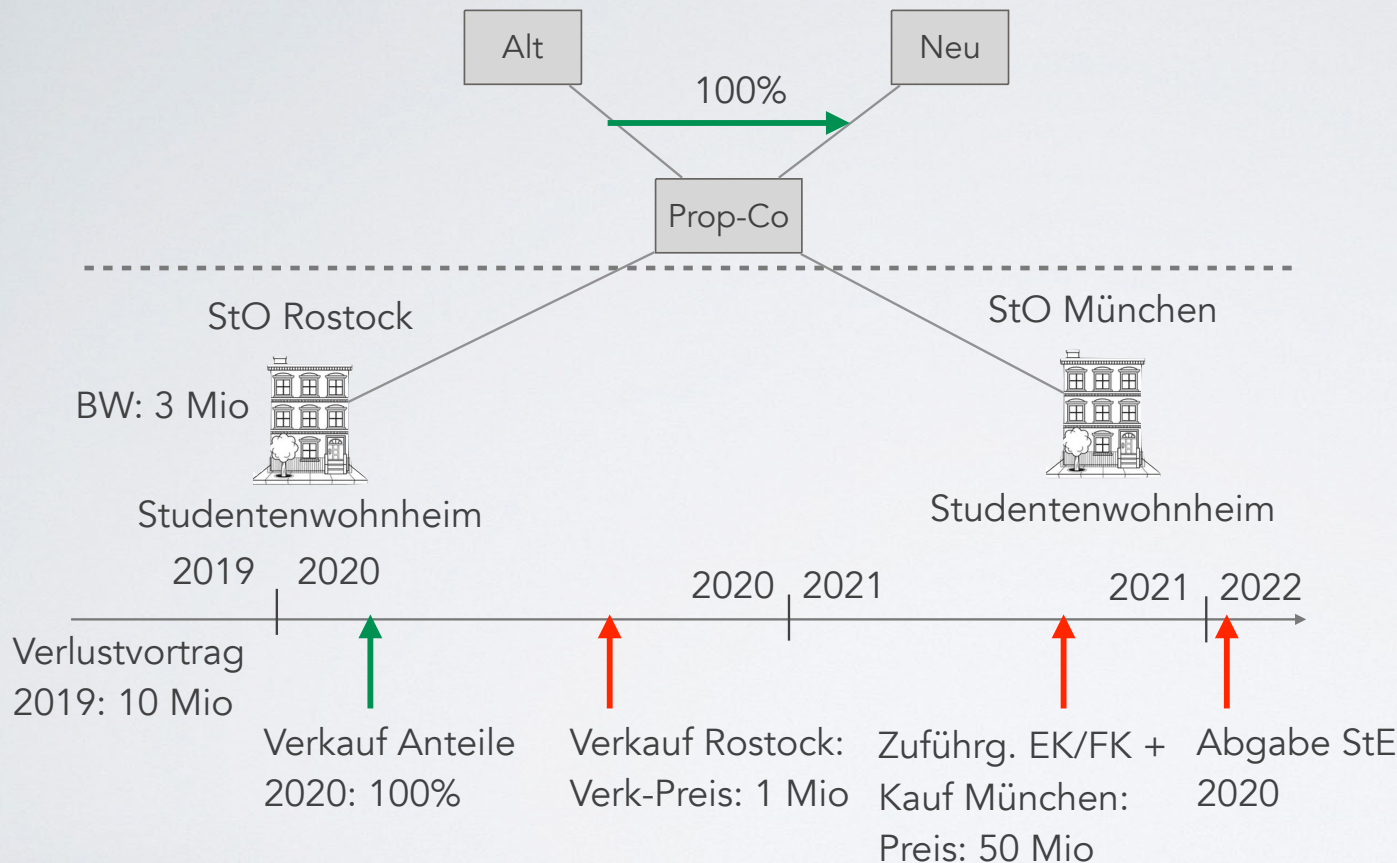


Asset-Management-Fees

- Überprüfung der Zahlungen an Asset-Manager: Teilweise betreffen diese die Gesellschafterebene (z.B. Reporting für Investoren).
- Sollten solche Aufwendungen nach § 50 Abs. 1 Satz 1 EStG nicht abziehbar sein, auch Vorsteuerkürzung denkbar.
- Interessant: Erhält Asset-Manager eine Fee für einen Share-Deal, greift § 50 Abs. 1 Satz 1 EStG. Kein Abzug.

FORTFÜHRUNGSGEBUNDENER VERLUSTVORTRAG

Fortführungsgebundener Verlustvortrag (§ 8d KStG)



Sachverhalt:

Prop-Co betreibt die Vermietung eines Studentenwohnheims in Rostock. Die Tätigkeit steht in der Satzung. Die zum 31.12.2019 aufgelaufenen Verluste betragen 10 Mio. €. Am 01.03.2020 verkauft Alt-Gftr 100% der Anteile an Neu-Gftr.

Prop-Co verkauft im Juli 2020 StO Rostock. Der Erwerb eines neuen Studentenwohnheims ist geplant. Im Juli 2021 wird StO München zum Preis von 50 Mio. € gekauft. Kapital wird v. Neu-Gftr zur Verfügung gestellt (EK + FK). Im Januar 2022 gibt Prop-Co die StE 2020 ab. Dort stellt sie Antrag gem. § 8d KStG auf Feststellung eines fortführungsgebundenen Verlustvortrags.

Lösungshinweise: Fortführungsgebundener Verlustvortrag:

- A. Prop-Co ist beschr. stpfl (§ 2 KStG) mit EK aus gewerblicher V+V (§ 49 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. f)aa), S. 4 EStG). VerlVotr. (§ 10d EStG) iHv 10. Mio € ist zum 31.12.2019 gesondert festzustellen
- B. Mit Verkauf d. Anteile (100%) am 01.03.2020 geht VerlVotr. unter (§ 8c Abs. 1 KStG). für sti Res. (§ 8c Abs. 1 S. 5 KStG) keine Anhaltspunkte. (zu Verlustrücktrag im Veräußerungsjahr siehe: BFH v. 16.7.2025 - I R 1/23, BFH/NV 2026, 78).
- C. Antrag gem. § 8d KStG auf fortführungsgebundenen Verlustvortrag zum 31.12.2020:
Voraussetzung (vereinfacht): In 2020 darf kein schädliches Ereignis i.S.v. § 8d Abs. 2 KStG eingetreten sein, d.h. Geschäftsbetrieb darf nicht
 - a. eingestellt worden sein oder (§ 8d Abs. 2 S. 1 KStG)
 - b. ruhend gestellt worden sein (§ 8d Abs. 2 S. 2 Nr. 1 KStG) oder
 - c. anderer Zweckbestimmung zugeführt worden sein (§ 8d Abs. 2 S. 2 Nr. 2 KStG)
 - d. ...

Lösungshinweise: Fortführungsgebundener Verlustvortrag



siehe BMF v. 18.03.2021 - IV C 2 - S 2745-b/19/10002 :002; DOK 2021/0303080, BStBl I, 363

1. Einstellung des Geschäftsbetriebs in 2020 (§ 8d Abs. 2 S. 1 KStG):

§ 8d Abs. 1 KStG: ...³Ein Geschäftsbetrieb umfasst die von einer einheitlichen Gewinnerzielungsabsicht getragenen, nachhaltigen, sich gegenseitig ergänzenden und fördernden Betätigungen der Körperschaft und bestimmt sich nach qualitativen Merkmalen in einer Gesamtbetrachtung. ⁴Qualitative Merkmale sind insbesondere die angebotenen Dienstleistungen oder Produkte, der **Kunden-** und Lieferantenkreis, die **bedienten Märkte** und die Qualifikation der Arbeitnehmer.

> StO München hat anderen Markt und Kundenkreis als StO Rostock > Mit Verkauf wird ursprüngl. Geschäftsbetrieb eingestellt

2. Ruhendstellung (in 2020):

liegt vor, wenn die unternehmerische Entscheidung getroffen wurde, den Geschäftsbetrieb trotz fortbestehender Möglichkeit der Fortführung nicht weiterzuführen (BMF aaO, Rz. 26):

> Mit Verkauf ist Betrieb des StO endgültig unmöglich

3. andersartige Zweckbestimmung:

wohl nein, da Satzungszweck sowohl von StO Rostock als auch StO München erfüllt wird

*Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit*