

Betriebs Berater

BB

19 | 2025

Recht ... Wirtschaft ... Steuern ... Recht ... Wirtschaft ... Steuern ... Recht ... Wirtschaft ... 5.5.2025 | 80. Jg.
Seiten 1025–1088

DIE ERSTE SEITE

Iris Grewe

Interimsmanagement: selbstständiges Unternehmertum oder abhängige Beschäftigung?

WIRTSCHAFTSRECHT

Michael Öttinger, RA, und **Dr. Carsten Schucht**, RA

BB-Rechtsprechungsreport zum Produktrecht 2024 – Teil II | 1027

Dr. Maximilian Sattler, RA

Die hohe Kunst, nicht zu entscheiden: Der EuGH zum Sammelklagen-Inkasso im Kartellschadensersatz | 1035

STEUERRECHT

Holger Hölkemeier, RA/StB, **Jean-David Koch**, RA,

Dr. Dominik Thomer, RA/StB, und **Sabine Wieduwilt**, RA in

„Social Impact Investing“ im Lichte des Immobilienwirtschafts- und Immobiliensteuerrechts | 1047

BILANZRECHT UND BETRIEBSWIRTSCHAFT

Dr. Jens Freiberg, WP, und **Matthias Niebuhr**, RA/FA IT-Recht

Restriktionen aus dem EU Data Act für die Erlösrealisation von As-a-Service-Anbietern nach IFRS | 1067

ARBEITSRECHT

Dr. Michael Karst, RA, und **Christine Bleeck**, RA in/FA in ArbR

BB-Rechtsprechungsreport zur betrieblichen Altersversorgung 2024/2025 | 1077

Holger Hölkemeier, RA/StB, Jean-David Koch, RA, Dr. Dominik Thomer, RA/StB, und Sabine Wieduwilt, RAin

„Social Impact Investing“ im Lichte des Immobilienwirtschafts- und Immobiliensteuerrechts

Der Artikel beleuchtet die wachsende Bedeutung von Social Impact Investing im Immobilienwirtschafts- und Immobiliensteuerrecht. Er beschreibt, wie Investitionen neben finanziellen Renditen auch positive soziale und ökologische Wirkungen erzielen können. Der Artikel geht auf die Definition und die Schritte des Impact Investing ein und erläutert die steuerlichen Anreize und Regelungen, die Investoren dazu ermutigen sollen, soziale Wirkungsziele zu berücksichtigen. Zudem werden Beispiele für Social Impact Investing in der Immobilienwirtschaft und die damit verbundenen steuerrechtlichen Aspekte dargestellt.

I. Einleitung – (Social) Impact Investing als Chance und Aufforderung – „Morgen ist Heute“¹

Die Welt hat mit großen Herausforderungen zu kämpfen. Nicht allein der sich beschleunigende Klimawandel, sondern auch der zunehmende Wunsch nach sozialer Gerechtigkeit spielt in diesem Zusammenhang eine tragende Rolle. Die Beurteilung und Wahrnehmung von Investitionsentscheidungen (in der Zivilgesellschaft, Wirtschaft und Politik) hat sich verändert, insbesondere auch im Hinblick auf die Nachhaltigkeit ihrer Wirkung für die Zivilgesellschaft.² Der Investition liegt eine erweiterte Zielsetzung zugrunde, nämlich neben Rendite und Sicherheit insbesondere auch Nachhaltigkeit, im Sinne der Schaffung eines Mehrwerts für Mensch und Umwelt.³

Nicht zuletzt durch die Verschärfung der Klimaziele, die neuen Regularien des „European Green Deals“⁴ sowie die Zunahme sozialer Ungerechtigkeit erhöht sich der Druck auch auf die Immobilienwirtschaft, Investitionsentscheidungen wirkungsorientiert, d.h. unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien (ESG⁵-Kriterien), auszurichten.⁶ Auch die Bedeutung eines sozialen und transparenten Steuererhaltens rückt immer stärker in den Fokus.⁷

Im Folgenden möchten wir uns mit aktuellen Fragestellungen beschäftigen, die sich auf dem Gebiet des Immobilienwirtschafts- und Immobiliensteuerrecht stellen und auf die wachsende Bedeutung des Social Impact Investing zurückzuführen sind.

II. Impact Investing, Real Estate, Social

1. Einleitung

Impact Investing ist eine Form der Kapitalanlage, die darauf abzielt, neben finanziellen Renditen auch positive soziale und ökologische Wirkungen zu erzielen. Diese Investitionsstrategie geht über

die traditionelle Geldanlage hinaus, indem sie sowohl private als auch institutionelle Investoren dazu ermutigt, Kapital in Projekte zu investieren, die gesellschaftliche Herausforderungen adressieren und nachhaltige Lösungen fördern. Immobilienprojekte können erheblichen Einfluss auf das soziale und ökologische Umfeld haben. Durch die Integration von Impact-Zielen in den gesamten Investitionsprozess, von der Due Diligence bis zur Vertragsgestaltung sollen Investoren sicherstellen, dass ihre Investitionen nicht nur finanziell rentabel, sondern auch sozial und ökologisch nachhaltig sind. Die sorgfältige Planung und Umsetzung von Immobilienprojekten, die auf die Bedürfnisse der Gemeinschaft und die langfristige Nachhaltigkeit ausgerichtet sind, soll zur Schaffung lebenswerter und nachhaltiger Städte beitragen.⁸

2. Definition von Impact Investing allgemein und im Bereich Immobilien

Impact Investing – kurz gefasst in eigenen Worten – wird zumeist auf der Skala von nachhaltigen Investments zwischen reiner Renditeerzielung und Philanthropie gesehen. Impact Investing beinhaltet Investment + Impact + Rendite.

Die Konturen von Impact Investing vor allem in Abgrenzung zu anderen Formen von nachhaltigen Investitionen sind nicht von allen Marktteilnehmern gleich gezogen. Ein Positionspapier vom Bundesverband Alternative Investments e.V. (BAI) und der Bundesinitiative Impact Investing e.V. (BIII) aus November 2024 enthält folgende *Übersicht über die Nuancen in der Definition von Impact Investing*:

¹ Der Aufsatz verwendet Begriffe (bspw. Anleger) inhaltlich geschlechtsneutral, so dass sie alle Geschlechter in gleicher Weise betreffen.

² Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft, „Social Impact Investing – Der Praxisleitfaden für die Immobilienwirtschaft“, Februar 2021 (nachfolgend: „ICG, Praxisleitfaden Social Impact Investing, 2021“), S. 13.

³ ICG, Praxisleitfaden Social Impact Investing, 2021, S. 14, 19.

⁴ Der „European Green Deal“ ist ein Projekt der Europäischen Kommission. Die 27 EU-Mitgliedstaaten haben sich verpflichtet, u.a. durch die Vereinbarung von Emissionsreduktionszielen für ein breites Spektrum an Wirtschaftssektoren, die Europäische Union bis zum Jahr 2050 zum ersten klimaneutralen „Kontinent“ zu machen (vgl. dazu Europäische Kommission, „Umsetzung des europäischen Grünen Deals“, https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal/delivering-european-green-deal_de (Abruf: 17.3.2025; Abrufdatum gilt für alle Linkangaben).

⁵ Der Begriff „ESG“ besteht aus den englischen Begriffen „Environment“, „Social“, und „Governance“. Übertragen auf den deutschen Sprachraum bedeutet die Buchstabenfolge E-S-G daher „Umwelt“, „Soziales“ und „Unternehmensführung“.

⁶ ICG, Praxisleitfaden Social Impact Investing, 2021, S. 14.

⁷ Didier, ESGZ, 29, 30.

⁸ Bundesinitiative Impact Investing e.V. (BIII), Positionspapier #02, Impact Investing in Immobilien, Okt. 2023 (nachfolgend: „BIII, Positionspapier #02“); ICG, Praxisleitfaden Social Impact Investing, 2021; Bundesinitiative Impact Investing e.V., Positionspapier #03, Impact-Due-Diligence-Prinzipien, Febr. 2024 (nachfolgend: „BIII, Positionspapier #03“).

Tabelle 1: Übersicht der Analyse bestehender Definitionen von Impact Investments⁹

Dimensionen	GIIN (2024b)	Impact Europe (2024)	BIII (2023)	FNG (2023)	IFD (2021)	SpainNAB (2023)	DVFA (2023)
Intentionalität	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Investmentprozess	Impact Measurement and Management (IMM)	IMM	IMM	Impact Channels & Measurability	IMM	Impact Channels & Measurability	IMM
Asset Impact	Positive asset impact	Positive investee additionality („C“ impacts)	Significant, net positive asset impact	Significant positive asset impact	Net positive Impact (Investor & asset)	Investee additionality	Net positive company impact
Investor Impact	Positive investor contribution	Positive investor additionality	Significant, net positive investor impact	Significant positive investor impact	Additionality	Investor additionality	Positive investor impact

Die Bundesinitiative Impact Investing e. V. (BIII)¹⁰ definiert ‚genuine‘ Impact Investing anhand von vier Kerncharakteristika, die auf früheren Definitionen wie der des Global Impact Investing Network (GIIN) basieren. Diese Charakteristika sind:¹¹

- **Asset Impact:** Ein real-weltlicher, signifikanter und netto-positiver Impact auf Unternehmens- oder Asset-Ebene. Dies bedeutet, dass die Geschäftsaktivitäten des Investees im Laufe der Zeit einen wesentlichen Beitrag zur Generierung von netto-positivem Asset Impact leisten müssen (netto-positiver Beitrag des Investments).
- **Investoren-Impact:** Ein netto-positiver, signifikanter Impact des Investors auf den Asset Impact durch finanzielle oder nichtfinanzielle Unterstützung, Engagement etc. Der Investor trägt durch seine Aktivitäten signifikant zu einem zusätzlichen, netto-positiven Asset Impact bei, welcher andernfalls nicht zu erwarten gewesen wäre (oder auch „Additionalität“ des Investments).
- **Intentionalität und Rechenschaft:** Eine klare Impact-Intentionalität und Rechenschaft für Impact auf der Grundlage robuster Evidenz. Dies bedeutet, dass von Beginn an eine klare Impact-Intentionalität und Impact-Rechenschaft als Grundlage der Planung und strategischen Ausrichtung vorhanden sein müssen.
- **Impact-Messung und -Management:** Ein funktionales Messungs- und Management-System für real-weltlichen Impact. Es gibt ein funktionales Impact-Messungs- und -Management-System, welches alle Investment-Prozesse vom Sourcing bis zum Exit umfasst („Impact Measurement und Management (IMM)“ sowie „Impact Governance“).

Impact Investing im Bereich Immobilien bezieht sich auf die Bereitstellung von Kapital für immobilienbezogene Projekte, um einen intendierten, messbaren, netto-positiven Beitrag zur Bewältigung gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Herausforderungen zu leisten. Diese Definition basiert auf den drei Wirkebenen der Immobilie:¹²

Tabelle 2: Impact Investing und Immobilien – Wirkebenen nach BIII

Bau	Raum	Regionales Umfeld
Diese Ebene bezieht sich auf Baukultur, Baustoffe, Bauprozesse, Haustechnik, die Gebäudehülle und die technische Ausstattung.	Diese Ebene umfasst die Nutzung und die genutzte Fläche, einschließlich der Synergie zwischen der Individualität des Objektes und seiner Nutzer sowie der Einbindung in den öffentlichen Raum.	Diese Ebene betrachtet die Immobilie als Teil der Stadtentwicklung oder Region, mit positiven Auswirkungen auf das soziale Miteinander, die Zugänglichkeit und die Ästhetik.
Ein Beispiel hierfür ist das „Mjøstårnet“ in Brumunddal, Norwegen, eines der weltweit höchsten Holzhochhäuser, das durch die Verwendung nachhaltiger Baumaterialien und innovativer Bauprozesse einen positiven ökologischen Impact erzielt.	Ein Beispiel ist das <i>Kreativ Quartier (KQ)</i> in Potsdam, das als nutzungsdurchmischtes, energieeffizientes Neubauquartier konzipiert wurde und gezielt benachteiligte Bevölkerungsgruppen unterstützt.	Ein Beispiel ist das <i>Intenta-Projekt</i> in Chemnitz, bei dem eine innerstädtische Industriebrache revitalisiert wurde, um nachhaltige städtische Verdichtung zu fördern und historische Bausubstanz zu erhalten.

3. Schritte beim Impact Investing

Der Prozess des Impact Investing umfasst mehrere Schritte, die sicherstellen, dass die Investitionen nicht nur finanziell rentabel, sondern auch sozial und ökologisch nachhaltig sind:¹³

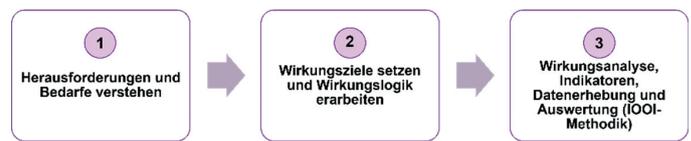


Abbildung 1: Schritte des Impact Investing nach ICG

Zu 1 – Herausforderungen und Bedarfe verstehen: Dieser Schritt erfordert ein klares Verständnis der ökologischen und gesellschaftlichen Herausforderungen sowie der spezifischen Bedarfe, die durch die Investition adressiert werden sollen.

Beispiel: Im Immobilienbereich könnte dies die Identifikation von städtischen Gebieten mit hohem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und nachhaltiger Infrastruktur umfassen.

Zu 2 – Wirkungsziele setzen und Wirkungslogik erarbeiten: In diesem Schritt werden klare, bedarfsorientierte Wirkungsziele definiert und eine Wirkungslogik entwickelt, die beschreibt, wie die geplanten Maßnahmen zur Erreichung dieser Ziele beitragen.

Beispiel: Ein Immobilienprojekt könnte das Ziel haben, die CO2-Emissionen durch den Einsatz energieeffizienter Technologien und nachhaltiger Baumaterialien zu reduzieren.

Zu 3 – Wirkungsanalyse, Indikatoren, Datenerhebung und Auswertung (Impact-Outcome-Outputs, Inputs, „IOOI“-Methodik): Dieser Schritt beinhaltet die Entwicklung von Indikatoren zur Messung der Wirkung, die systematische Datenerhebung und die Auswertung der Ergebnisse, um die tatsächlichen Auswirkungen der Investition zu bewerten.

Beispiel: Ein Immobilienprojekt könnte Indikatoren wie die Reduktion der CO2-Emissionen, die Anzahl der geschaffenen Arbeitsplätze und die Verbesserung der Lebensqualität der Bewohner verwenden.

9 Bundesverband Alternative Investments e. V. (BAI)/Bundesinitiative Impact Investing e. V. (BIII), Position Paper, Impact Investing in Alternative Investments, Nov. 2024, S. 8.
 10 Anmerkung: Es gibt eine Vielzahl von Definitionen, Handreichungen, Publikationen zu Impact Investing. Wir konzentrieren uns in diesem Artikel im Wesentlichen auf Publikationen der Bundesinitiative Impact Investing e. V. (BIII) und des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG).
 11 Bundesinitiative Impact Investing e. V. (BIII), Positionspapier #01, Impact Investing, Mai 2023 (nachfolgend: BII, Positionspapier #01); s. a. BIII, Positionspapier #02, S. 69.
 12 BIII, Positionspapier #02; ICG, Praxisleitfaden Social Impact Investing, 2021.
 13 ICG, Praxisleitfaden Social Impact Investing, 2021.

4. Wirkungsorientierter Investmentprozess; Impact Due Diligence (IDD) und Vertragsgestaltung

Der *wirkungsorientierte Investmentprozess*, ausgehend von der *wirkungsorientierten Investmentstrategie (Impact Strategie)*, welche die Definition von Wirkungszielen (inklusive adressierter SDGs) auf Basis von identifizierten Herausforderungen und Bedarfen und die Festlegung der Wirkungslogik umfasst, sieht nach ICG¹⁴ folgende Inhalte vor:

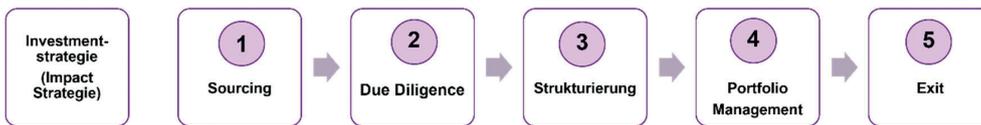


Abbildung 2: Wirkungsorientierter Investmentprozess nach ICG

Zu 1 – Sourcing: Der Sourcing-Prozess beginnt mit dem Screening potenzieller Investments auf Basis von festgelegten Wirkungskriterien. Dabei werden die potenziellen Investments mit der geplanten Impact Strategie abgeglichen, die beispielsweise die Sustainable Development Goals (SDGs) und die Festlegung einer Wirkungslogik (Theory of Change) umfasst. Ziel ist es, Investitionsmöglichkeiten zu identifizieren, die sowohl ein überzeugendes Geschäftsmodell als auch die vorab definierten Kriterien an Wirkungsorientierung erfüllen.

Zu 2 – Due Diligence: Im Rahmen der (Impact) Due-Diligence-Prüfung (IDD) werden die Wirkungslogik, die geplante Wirkung sowie die Wirkungschancen und -risiken gründlich überprüft. Es wird ein kausaler Zusammenhang zwischen dem Geschäftsmodell und den Wirkungszielen hergestellt und geprüft, ob diese plausibel und realistisch sind. Zudem wird die langfristige Tragfähigkeit des Geschäftsmodells und die Möglichkeit der Skalierung der Wirkung bewertet. Auch die Konformität des Investments mit ESG-Kriterien wird sichergestellt. Die IDD stellt die Erweiterung des herkömmlichen Bewertungsrahmens (sowohl Asset Impact, Gesamtwirkung des Portfolios, Investor Impact, direkte und indirekte Wirkung) dar. Die IDD verwendet spezifische Kriterien und Indikatoren zur Messung der sozialen und ökologischen Wirkung. Dies umfasst die Entwicklung von Wirkungsindikatoren (KPIs) und die systematische Datenerhebung zur Bewertung der tatsächlichen Auswirkungen der Investition. Die IDD berücksichtigt die langfristige Nachhaltigkeit und den sozialen Nutzen eines Projekts. Dies bedeutet, dass bei der Planung und Umsetzung von Immobilienprojekten nicht nur kurzfristige finanzielle Ziele, sondern auch langfristige soziale und ökologische Ziele verfolgt werden.

Zu 3 – Strukturierung: In der Strukturierungsphase werden die Wirkungsziele der Investition vertraglich festgehalten und die entsprechenden Indikatoren zur Wirkungsmessung (KPIs) sowie die Reporting-Zyklen definiert. Es werden Regelungen zur Vermeidung von ESG-Risiken und zur Verhinderung von „Mission Drift“ (dem schleichenden Abweichen von den ursprünglichen Wirkungszielen) getroffen. Diese Phase stellt sicher, dass alle relevanten Aspekte der Wirkungsorientierung in den Verträgen verankert sind.

Zu 4 – Portfolio Management: Während des Portfolio Managements erfolgt die regelmäßige Wirkungsmessung entlang der festgelegten KPIs. Die Ergebnisse werden analysiert und das Management der KPIs dient der Wirkungsverbesserung sowie der Minderung negativer Wirkungen und Risiken. Es wird ein kontinuierlicher Verbesserungsprozess implementiert, der auf den Erkenntnissen aus der Wirkungs-

analyse basiert. Regelmäßige Berichterstattung an die Investoren ist ebenfalls ein zentraler Bestandteil dieser Phase.

Zu 5 – Exit: In der Exit-Phase wird ein wirkungsorientierter Ausstieg (verantwortungsvoller Exit/responsible exit) angestrebt, der den langfristigen Erhalt bzw. die weitere Steigerung der Wirkung sicherstellt. Dies beinhaltet die Suche nach geeigneten Käufern, die die soziale Wirkung des Investments weiterführen können. Ziel ist es, dass die positive Wirkung des Investments auch nach dem Verkauf bestehen bleibt und weiter ausgebaut wird.

5. Social-Komponenten, Vertragsgestaltung, Art. 9 SFDR

Beispiele für Social Impact Investing für die Immobilienwirtschaft sind:

- Ein Immobilienprojekt, das darauf abzielt, bezahlbaren Wohnraum für einkommensschwache Haushalte zu schaffen, Gemeinschaftseinrichtungen zu fördern und die soziale Durchmischung in städtischen Gebieten zu verbessern. Einbindung der lokalen Gemeinschaft in die Planung und Umsetzung des Projekts, dass die Bedürfnisse und Interessen der Bewohner berücksichtigt werden. Dies trägt zur sozialen Kohäsion und zur Verbesserung der Lebensqualität bei.¹⁵
 - Ein ergänzender Schwerpunkt im Bereich des Social Impact Investing in der Immobilienwirtschaft ist die Bedeutung von Partizipation und Co-Creation. Diese Ansätze betonen die Einbindung der lokalen Gemeinschaft und relevanter Stakeholder in den Planungs- und Entwicklungsprozess von Immobilienprojekten. Partizipation und Co-Creation fördern die soziale Akzeptanz und die Identifikation der Bewohner mit dem Projekt, was zu einer nachhaltigeren und inklusiveren Stadtentwicklung beiträgt. Beispiel: Das Projekt „Living Circle“ in Düsseldorf, bei dem durch partizipative Planungsprozesse und die Einbindung der Anwohner ein lebendiges und sozial durchmischtes Quartier geschaffen wurde.¹⁶
- Zur *Vertragsgestaltung* im Rahmen von Social Impact Investing gehören Regelungen zur Vermeidung von ESG-Risiken und in Bezug auf Impact Investing dem Verhindern von „Mission Drift“, dem schleichenden Abweichen von den ursprünglichen Wirkungszielen der Organisation. Diese Regelungen umfassen die Festlegung von Wirkungsindikatoren (KPIs) und Reporting-Zyklen sowie spezifische Klauseln zur Vermeidung von ESG- und Wirkungsrisiken. Solche Klauseln können in verschiedenen Verträgen eingefügt werden, wie z. B. in Investitions-/Ankaufs-/Verkaufsverträgen, Mietverträgen und Managementverträgen.¹⁷

Beispiele bezahlbarer Wohnraum (Mietpreisdifferenz; langfristige Preisbindung; in Prozent):¹⁸

- **Bezahlbarer Wohnraum und Mietpreisdifferenz:** Die Kennzahl „Client Savings Premium“ (Mietpreisdifferenz zur ortsüblichen Miete) laut IRIS+ stellt das Verhältnis der vom Kunden erzielten Preiseinsparungen in Bezug auf die Miete der Wohneinheiten dar. Diese Kennzahl soll die Ersparnis als Prozentsatz im Vergleich zu den orts üblichen Mieten erfassen.

¹⁴ ICG, Praxisleitfaden Social Impact Investing, 2021, S. 34 ff.; s. a. BIII, Positionspapier #02; BIII, Positionspapier #03.

¹⁵ BIII, Positionspapier #02.

¹⁶ Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG), Social Impact Investing, Wissenschaftliche Analyse von Projektbeispielen zur Anwendung der Messung des Social Impacts, Dez. 2021 (nachfolgend: „ICG, Studie 1 zum Praxisleitfaden Social Impact Investing“).

¹⁷ ICG, Praxisleitfaden Social Impact Investing, 2021. Ggf. auch responsible exit bedenken, Pfeiffer/Wieduwilt/Dalton, in: Wieduwilt, Implementing ESG into Real Estate Contracts, 2025, Kap. 2.4, Investment and ESG, S. 202.

¹⁸ ICG, Studie 1 zum Praxisleitfaden Social Impact Investing.

- *Langfristige Preisbindung und Mietpreisdifferenz*: Die Verlängerung der Preisbindung über die verpflichtende Frist hinaus stellt eine Form von Zusätzlichkeit dar. Die Vermietung zu einem Mietpreis unterhalb des örtlichen Mietspiegels schafft einen zusätzlichen positiven Einkommenseffekt für Familien und Haushalte, welche unter gewöhnlichen Umständen keinen Zugang zu einer vergleichbaren Wohnimmobilie bekommen hätten.
- *Bezahlbarer Wohnraum in Prozent*: Die Kennzahl „Percentage Affordable Housing“ (Bezahlbarer Wohnraum in Prozent) laut IRIS+ stellt den prozentualen Anteil der Wohneinheiten dar, die aufgrund der von der Organisation während des Berichtszeitraums getätigten Ausgaben voraussichtlich gebaut oder erhalten werden und als bezahlbarer Wohnraum betrachtet werden.

IRIS+ ist eine Datenbank standardisierter Kennzahlen zur Wirkungsmessung.

Zu *Standards und Regulatorik zur Anknüpfung* – in den überwiegenden Fällen dürfte die Impact Strategie an Sustainable Development Goals (SDGs) der Agenda 2030 und dort an den sozialen Zielen und darunter Targets ausgerichtet bzw. orientiert sein. Social Impact Investing wird zum Beispiel auch an den Social Taxonomy Entwürfen aus 2021 und 2022 der Platform on Sustainable Finance orientiert, welche zunächst davon ausgingen, dass eine Soziale Taxonomie umgesetzt wird, bislang aber nicht fortgeführt wurden. Die Corporate Sustainability Reporting Directive („CSRD“) und die Berichtsstandards ESRS enthalten Anknüpfungspunkte zu sozialen Elementen. Auf Basis der ESA-Stellungnahmen aus 2024 und vor allem auch der avisierten Vereinfachung der Sustainable Finance Regulierung der EU und der bislang fehlenden Umsetzung der CSRD in Deutschland ist noch nicht ganz klar, wohin die Regulierung geht. Es lohnt sich, separat auf die Messbarkeit von Wirkungszielen einzugehen¹⁹ und die regulatorische Anknüpfung nochmals zu beleuchten, wenn die EU und auch der nationale Gesetzgeber weiter Klarheit geschaffen haben.²⁰ In jedem Fall gibt es auch jetzt schon diverse Anknüpfungspunkte für Social Impact Investing Strategien für Immobilieninvestoren²¹, die aber durchdacht sein müssen, bevor die Investition vorgenommen wird.

Für *Immobilienfonds* relevant ist die Produktklassifizierung (die hoffentlich bald ergänzt wird durch Transition Products). Zum *Verhältnis Impact Investing und Art. 9 SFDR* – Der Fonds nach Art. 9 (Transparenz in vorvertraglichen Informationen bei nachhaltigen Investitionen) der EU-Offenlegungsverordnung (SFDR)²² wird zum Teil auch Impact Fonds genannt. Bin ich beim Impact Investing, wird die Produktkategorie des Art. 9 SFDR nicht unbedingt deckungsgleich mit Impact Investing gesehen, vgl. die Diskussion mit *Tanja Volksheimer* (Next Generation Invest) zu „Seid Ihr bei Impact Investing in der EU mittlerweile immer bei Artikel 9 Fonds, oder agiert Ihr auch mal außerhalb von Artikel 9?“ Antwort *Tanja Volksheimer*: „Das ist tatsächlich eines der größten Themen, welche die Impact Branche beschäftigen, nämlich dass Artikel 9 SFDR mit Impact Investments gleichgesetzt wird. Wir sehen da noch eine Divergenz. [...] Da passt auch jedes thematische Investment rein, z. B. ein Pflegefonds oder Kindergartenfonds, ohne dass auf den besonderen Bedarf oder innovative Konzepte oder eben den Stakeholder geschaut wird. Das kann dann Impact sein, muss es aber nicht. Auch wird die Transformation nicht unterstützt, denn kaufe ich „brown“ und mache es „green“, bin ich noch nicht Art. 9 SFDR, da das, was drin ist, eben noch nicht als nachhaltig eingestuft werden kann. Dem soll aber nun begegnet werden. Auf EU-Ebene wird das nun endlich diskutiert, nämlich die Einführung eines Produktkategorisierungssystems, das sich auf SUSTAINABLE und TRANSITIONS-Investitionen konzentriert. Unsere Impact Fonds sind alle Artikel 9 SFDR mit so-

zialem/ökologischen oder auch nur sozialem Ziel. Wir betonen trotzdem und sind stolz Impact Fonds im Sinne der GIIN-Definition mit Intentionalität, Additionalität und Messbarkeit und mit einer Theorie des Wandels zu managen.“²³

III. Immobiliensteuerrechtliche Aspekte im Bereich des Social Impact Investing

Zwischen Impact Investing und Steuerrecht besteht ein unmittelbarer Zusammenhang. Denn Steuern gehören zu den politisch wirkungsvollsten Lenkungsinstrumenten. Beispielsweise auf dem Gebiet des Umwelt- und Klimaschutzes dient die Setzung steuerlicher Anreize durch direkte steuerliche Lenkungsnormen und flankierende steuerliche Regelungen bereits oftmals der Erreichung von gesetzten Wirkungszielen.²⁴

Direkte steuerliche Lenkungsnormen sind dabei Steuerermäßigungen oder -begünstigungen und umgekehrt auch Steuerbelastungen, um Verhalten zu beeinflussen. Zusätzlich bestehen flankierende steuerliche Regelungen, die dazu dienen, anderweitig gesetzte Anreize nicht zu konterkarieren (i. S. e. reaktiven Anpassung des Steuerrechts).²⁵

Entscheidend für Social Impact Investing dürfte aus immobiliensteuerlicher Sicht sein, wie sichergestellt werden kann, dass Investoren bei ihren Investitionsentscheidungen durch steuerliche Anreize dazu ermutigt werden, soziale Wirkungsziele (z. B. die Verbesserung des Gemeinwohls) zu berücksichtigen, ohne dabei die wirtschaftlichen Interessen und Ziele der Anleger außer Acht lassen zu müssen.²⁶

Entwicklungen in den Bereichen E-Mobilität (z. B. Ladeinfrastruktur), Stromerzeugung in bzw. auf der Immobilie (z. B. Blockheizkraftwerke (BHKW), PV-Anlagen) sind nicht allein der Umwelt und damit dem „E“ in ESG zuzuordnen, sondern haben meist auch einen sozialen Aspekt (z. B. unentgeltliche Zurverfügungstellung der Ladeinfrastruktur oder vergünstigte Abgabe des produzierten Stroms an die Mieter oder die Angestellten)²⁷. Ebenso wie Buchstabenfolge „ESG“ heutzutage zusammengehört, sind auch die einzelnen Bereiche nachhaltigen Handelns eng miteinander verzahnt.²⁸ Wichtig ist, nicht nur aus In-

19 So zum Beispiel ICG, Praxisleitfaden Social Impact Investing, 2021; ICG, Studie 1 zum Praxisleitfaden Social Impact Investing; Social Impact Investing, Senior Living 2030, Nov. 2024, S. 6, 24.

20 Die Europäische Kommission hat am 26.2.2025 ihre Vorschläge zur Vereinfachung im Bereich Nachhaltigkeit („Omnibus I“) vorgestellt, unter anderem durch Anpassung von CSRD, CSDDD, Taxonomie und CBAM; vgl. EU-Kommission, „Kommission vereinfacht Vorschriften für Nachhaltigkeitsberichterstattung und EU-Investitionen: mehr als 6 Mrd. EUR an Entlastung beim Verwaltungsaufwand angestrebt“, https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/de/ip_25_614.

21 Vgl. u. a. zu Social Elementen m. w. N. *Wieduwilt*, in: *Wieduwilt*, Implementing ESG into Real Estate Contracts, 2025, Kap. 1.6 – Specific Sustainability Goals – the S in ESG, S. 106 ff.

22 Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 27.11.2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor, ABIEU v. 9.12.2019, L 317, 1.

23 *Pfeiffer/Wieduwilt/Dalton*, in: *Wieduwilt*, Implementing ESG into Real Estate Contracts, 2025, Kap. 2.4, S. 187 f. Vgl. weitergehend zum Vergleich: Bundesverband Alternative Investments e. V. (BAI)/Bundesinitiative Impact Investing e. V. (BIII), Positionspapier Impact Investing in Alternative Investments, Nov. 2024, S. 13.

24 *Hundeshagen/Böhmer*, DB Beil. 02 zu Heft 21/2023, 7–8, 7.

25 *Hundeshagen/Böhmer*, DB Beil. 02 zu Heft 21/2023, 7–8, 7.

26 Hinweis: Allein die Bereitstellung von Kapital zwecks Investition in „soziale“ Immobilienprojekte reicht für die Annahme von Social Impact Investing nicht aus. Social Impact Investing ist vielmehr ein Prozess, der u. a. die Setzung bedarfsgerechter konkreter Wirkungsziele und die Erarbeitung einer passenden Wirkungslogik umfasst (vgl. dazu II.2., II.3.).

27 Z. B. Mieterstrom trägt insbesondere zur Erreichung von Wirkungszielen auf den Gebieten „Environment“ und „Social“ bei (vgl. dazu *metergrid*, „Nachhaltig investieren mit ESG-Kriterien: Ein Leitfaden für die Immobilienwirtschaft“, <https://www.metergrid.de/blog/nachhaltig-investieren-mit-esg-kriterien-ein-leitfaden-fur-die-immobilienwirtschaft>).

28 Beispiel: Die im Januar 2022 aufgelegte „PATRIZIA Sustainable Communities“-Strategie ist die erste SFDR-Artikel-9-Strategie von PATRIZIA. Mit Investitionen soll ein positiver Einfluss auf Umwelt und Gesellschaft ausgeübt werden. Die „PATRIZIA Sustainable Com-

vestorensicht, eine verlässliche und langfristige Planbarkeit, um die gewünschte Wertschöpfung realisieren zu können.

Wir haben unseren Fokus im Folgenden auf die sozialen Wirkungsfelder „Bezahlbarer Wohnraum“, „Soziale Einrichtungen (z. B. Schulen, Universitäten, Kindertagesstätten, Pflegeheime)“ und „Quartiersentwicklung“ sowie die „Relevanz des ‚S‘ für Transfer Pricing“ gelegt.

1. Bezahlbarer Wohnraum

In Deutschland besteht ein hoher und steigender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für Personen mit geringem oder mittlerem Einkommen (wirtschaftliche Hilfebedürftigkeit der Wohnungssuchenden). Dieser wird bislang v. a. allein durch sozialen Wohnungsbau und freiwilliges Engagement der Immobilienwirtschaft geschaffen. Trotz der Förderung des sozialen Wohnungsbaus durch den Bund, in Höhe von bis zu 21,65 Mrd. Euro bis 2028, kann dieser Bedarf bislang nicht gedeckt werden.²⁹

Ein Engagement der Immobilienwirtschaft verlangt nicht zwangsläufig ein hohes und damit zugleich risikobehaftetes Investment, um soziale Wirkungsziele (z. B. Kostensenkung für Mieter) zu erreichen. Bereits die Setzung von Wirkungszielen im Rahmen von Investitionen im kleineren Rahmen (z. B. umweltfreundliche Modernisierung von Immobilien durch Aufrüstung mit PV-Anlagen – auch sog. Balkonkraftwerken oder Nutzung von Solarthermie zur Unterstützung der Heizleistung) kann die Grundlage für ein rentables Social Impact Investing bilden.

a) Einführung der NWG als steuerbegünstigten gemeinnützigen Zweck

Mit der Neuen Wohngemeinnützigkeit (NWG) tritt ein weiteres „Marktinstrument“³⁰ hinzu, um mehr bezahlbaren Wohnraum in Deutschland zu schaffen. Die alte Regierung hat die Einführung der NWG mit steuerlicher Förderung und Investitionszulagen in ihrem Koalitionsvertrag 2021–2025 vereinbart, um dadurch den Bau und die dauerhafte Sozialbindung bezahlbaren Wohnraums voranzutreiben. Die NWG soll dabei als neues „Marktinstrument“ die Struktur der etablierten Wohnungswirtschaft ergänzen und mehr dauerhaft bezahlbaren Wohnraum schaffen.³¹

Die NWG wurde im Wege des Jahressteuergesetzes 2024 (JStG 2024) durch Änderungen auf dem Gebiet des Gemeinnützigkeitsrechts³² in der Abgabenordnung (AO) umgesetzt. Dadurch sollen zukünftig für sozial orientierte Körperschaften mit Wohnungsbestand unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen die rechtlichen Grundlagen für eine langfristige und soziale Vermietung geschaffen werden, da ein solches soziales Engagement durch steuerliche Begünstigung zugleich finanziell attraktiv ausgestaltet wird. Dies zielt insbesondere darauf ab, Personen mit einem geringen Einkommen ein bezahlbares Wohnen zu ermöglichen.³³

Hierzu wird die „Förderung wohngemeinnütziger Zwecke“ (d. h. die NWG) in den Katalog der gemeinnützigen Zwecke in § 52 AO aufgenommen. Hierdurch stellt die vergünstigte Vermietung von Wohnraum an hilfebedürftige Personen nunmehr einen gemeinnützigen und damit steuerbegünstigten Zweck dar (§ 52 Abs. 2 S. 1 Nr. 27 AO).

Die Förderung wohngemeinnütziger Zwecke durch steuerbegünstigte Körperschaften setzt zunächst die vergünstigte Wohnraumüberlassung voraus. Dabei gilt die Überlassung von Wohnraum jedenfalls dann als vergünstigt, wenn die angesetzte Miete dauerhaft unterhalb der marktüblichen Miete liegt. Eine betragsmäßige Grenze, in welcher Höhe die angesetzte Miete von der marktüblichen Miete abzuweichen

hat, enthält die Neuregelung nicht. Ausweislich der Gesetzesbegründung³⁴ soll für die Annahme einer vergünstigten Wohnraumüberlassung bereits die Vereinbarung einer Miete ausreichen, deren Höhe die tatsächlichen Aufwendungen inkl. Absetzungen für Abnutzung (AfA) deckt und einen Gewinnaufschlag nicht enthält. Eine Prüfung der Frage, ob eine Wohnraumüberlassung vergünstigt ist, wird dabei lediglich zu Beginn eines Mietverhältnisses sowie bei Mieterhöhungen vorgenommen.³⁵ Mietrechtliche Anforderungen an eine feste monatliche Miethöhe aus Mietersicht könnten einem Ansatz einer von der jeweiligen Kostenhöhe abhängigen und damit schwankenden Miethöhe entgegenstehen.³⁶

Voraussetzung ist darüber hinaus die Überlassung des Wohnraums an hilfebedürftige Personen im Sinne des § 53 AO. Dazu zählen infolge ihres körperlichen, geistigen oder seelischen Zustandes oder aus wirtschaftlichen Gründen hilfebedürftige Personen. Die Neuregelung enthält eine Anpassung der Berechnung für die Ermittlung der wirtschaftlichen Hilfebedürftigkeit (§ 52 Abs. 2 S. 1 Nr. 27 S. 2 AO), die einer angemessenen Berücksichtigung der steigenden Mieten im Vergleich zum Einkommen unter Einbeziehung der bestehenden Wohnungsnot in Deutschland dienen soll. Danach ist der Multiplikator (5-fach bzw. 6-fach bei Alleinstehenden oder -erziehenden) auf den Regelsatz der Sozialhilfe im Sinne des § 28 SGB XII, d. h. die jeweils einschlägige Regelbedarfsstufe,³⁷ anzuwenden.³⁸

Beispiel:³⁹ Eine alleinerziehende Mutter mit einem Kind im Alter von unter 6 Jahren darf ein jährliches Bruttoeinkommen von bis zu 67 470 Euro (inkl. Kindergeld und Unterhalt) erzielen, um eine Wohnung im Rahmen der NWG anzumieten.

munities“-Strategie strebt den Aufbau eines Portfolios an, bei dem mehr als zwei Drittel des verwalteten Vermögens in bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau investiert werden sollen. Erklärtes Ziel ist die Unterbringung von mehr als 7 500 Einwohnern in 25 europäischen Ballungsräumen – und damit zugleich die Bekämpfung von sozialer Vereinsamung. Die „PATRIZIA Sustainable Communities“-Strategie hat die drei Schwerpunkte: (1) erschwinglicher Wohnraum, (2) umweltfreundliche Immobilien und (3) soziale Integration. Damit ist die Strategie auf 8 der 17 UN-Ziele für nachhaltige Entwicklung ausgerichtet und wichtiger Bestandteil der Nachhaltigkeitsstrategie von PATRIZIA mit dem Impact Investing als einer zentralen Säule; vgl. dazu auch Ziff. II.5.

29 Vgl. Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen („BMWSB“), „Neue Wohngemeinnützigkeit startet am 1. Januar 2025“, <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/Webs/BMWSB/DE/2024/10/NWG.html>; BMWSB, „Top Thema – Sozialer Wohnungsbau“, <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/sozialer-wohnungsbau/soz-wohnungsbau-top-artikel.html>.

30 Vgl. BMWSB, „Die Neue Wohngemeinnützigkeit“, <https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnungswirtschaft/NWG-artikel.html>.

31 Koalitionsvertrag 2021–2025 zwischen der Sozialdemokratischen Partei Deutschlands (SPD), Bündnis 90 / Die Grünen und den Freien Demokraten (FDP), S. 69; vgl. BMWSB, „Die Neue Wohngemeinnützigkeit“, <https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnungswirtschaft/NWG-artikel.html>.

32 Der Begriff „Gemeinnützigkeitsrecht“ wird üblicherweise als Oberbegriff für das Recht der „steuerbegünstigten Zwecke“ in den §§ 51 ff. AO benutzt; ungeachtet dessen, dass die gemeinnützigen Zwecke gleichrangig neben mildtätigen und kirchlichen Zwecken gemeinsam die steuerbegünstigten Zwecke begründen (Mückl, in: Hidi/Jürgens, Die Besteuerung der öffentlichen Hand, 2. Aufl. 2023, § 11, Rn. 34).

33 BT-Drs. 20/12780, 166.

34 BT-Drs. 20/12780 – Gesetzentwurf der Bundesregierung v. 9.9.2024 eines Jahressteuergesetzes 2024 (JStG 2024).

35 BT-Drs. 20/12780, 166.

36 Aus mieterrechtlicher Sicht könnte eine schwankende Miethöhe problematisch sein. Denn beispielsweise ein Mieterhöhungsverlangen (bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden (§ 558 Abs. 1 S. 2 BGB). Auch bei Vereinbarung einer Staffel- oder Indexmiete muss die Miethöhe grds. jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben (vgl. §§ 557a Abs. 2 S. 1, 557b Abs. 2 S. 1 BGB).

37 Der Gesetzgeber hat sechs Regelbedarfsstufen definiert. Die Regelbedarfsstufen sind der Anlage zu § 28 SGB XII zu entnehmen.

38 BT-Drs. 20/12780, 166.

39 Vgl. BMWSB, „Neue Wohngemeinnützigkeit startet am 1.1.2025“, <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/Webs/BMWSB/DE/2024/10/NWG.html>.

Die Voraussetzungen der Hilfebedürftigkeit des Mieters müssen einmalig zu Beginn eines jeweiligen Mietverhältnisses vorliegen (§ 52 Abs. 2 S. 1 Nr. 27 S. 3 AO). Eine regelmäßige Prüfung der Voraussetzungen ist entbehrlich. Dadurch ist eine Verbesserung der finanziellen Situation eines zunächst wirtschaftlich Hilfebedürftigen unschädlich. Andernfalls liefern steuerbegünstigte Körperschaften im Einzelfall auch Gefahr, ohne eigenes Zutun die Anerkennung der Gemeinnützigkeit zu verlieren. Der Grund dafür besteht darin, dass zivilrechtlich allein die verbesserte wirtschaftliche Situation eines zunächst Hilfebedürftigen keinen Kündigungsgrund begründet.⁴⁰

Dieser Ansatz führt zu einer grds. dauerhaften (d.h. unbefristeten) Sozialbindung und schafft damit Sicherheit für hilfebedürftige Personen.⁴¹ Darin besteht auch ein elementarer Unterschied zum sozialen Wohnungsbau, bei dem eine zeitliche Befristung der Unterstützung vorliegt.⁴²

Nur steuerbegünstigte Körperschaften erlangen durch die NWG die Möglichkeit der steuerbefreiten Vermietung ihrer Wohnungsbestände und damit einen wirtschaftlichen Anreiz für ein soziales Engagement auf dem Wohnungsmarkt. Ob sich durch die NWG ein großes Investitionsaufkommen privatwirtschaftlicher Investoren ergibt, erscheint daher fraglich. Mangels an Dritte außerhalb des gemeinnützigen Zwecks ausschüttbarer Renditemöglichkeit stellt sich die Frage, wie die NWG attraktiv finanziert werden kann.

Beispiel:⁴³ Eine Körperschaft hat 1000 Wohnungen mit einer Gesamtmietfläche von 70000 m² im Bestand. Bei Zugrundelegung einer durchschnittlichen Monats-Netto-Kaltmiete in Höhe von Euro/m² 6,50 und umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von Euro/m² 3,50 erwirtschaftet die steuerbegünstigte Körperschaft aus der Vermietung des Wohnungsbestandes Umsatzerlöse in Höhe von 8,4 Mio. Euro. Nach Abzug von Verwaltungskosten, Betriebskosten, etc. (ca. 50%) sowie Aufwand für AfA und Zinszahlungen (ca. 20%) verbleibt ein zu versteuernder Gewinn in Höhe von ca. 2,5 Mio. Euro. Dieser Gewinn unterliegt grds. der Körperschaftsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag. Gewerbesteuer fällt bei Inanspruchnahme der erweiterten Grundbesitzkürzung nicht an. Dies entspricht einer Belastung von ca. Euro/m² 0,47 im Monat. Eine steuerbegünstigte Körperschaft, deren Vermietungstätigkeit künftig eine Förderung wohnraumgemeinnütziger Zwecke darstellt, kann diese Kosten einsparen und anderweitig verwenden (z.B. entsprechende Reduzierung der Miete).

Die Einführung der NWG wird flankiert durch eine Anpassung der AO im Hinblick auf die Bildung von Rücklagen zwecks nachhaltiger Erfüllung steuerbegünstigter Zwecke (§ 62 Abs. 1 Nr. 1 AO). Dabei handelt es sich um eine rechtliche Klarstellung. Maßgeblich für die Rücklagenbildung ist der Planungszeitpunkt. Daher ist u.a. bei der Rücklagenbildung zur Erfüllung wohngemeinnütziger Zwecke auf die Planung der steuerbegünstigten Körperschaft aus ex-ante Perspektive abzustellen.⁴⁴

Dies führt zu einer Verbesserung der Rahmenbedingungen für langfristige Investitionsvorhaben, da für steuerbegünstigte Körperschaften mehr Rechts- und Planungssicherheit besteht. Bei sehr langfristigen und umfangreichen Immobilien-Investitionsvorhaben soll eine nachträgliche Anpassung in der Planung unschädlich sein.⁴⁵

b) Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau (§ 7b EStG)

Vor dem Hintergrund der Wohnraumknappheit ist 2019 im Wege des Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus⁴⁶

mit § 7b EStG eine Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau eingeführt worden, um zum Neubau von Mietwohnungen beizutragen.⁴⁷

Die Regelung hat durch das Wachstumschancengesetz⁴⁸ jüngst Anpassungen erfahren, um den Entwicklungen der letzten Jahre für den Bausektor Rechnung zu tragen und den steuerlichen Anreiz für den Neubau von Mietwohnungen aufrechtzuerhalten. Dazu zählt die Erweiterung des zeitlichen Anwendungsbereichs auf Wohnungen, die vor dem 1.10.2029 hergestellt werden.⁴⁹ Zudem hat der Gesetzgeber diesbezüglich die Kostenbezugsgrößen erhöht. Die Baukostenobergrenze wurde von 4800 Euro auf 5200 Euro je Quadratmeter Wohnfläche, die maximale Bemessungsgrundlage von 2500 Euro auf 4000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche angehoben.⁵⁰ Es bleibt abzuwarten, ob die Anpassungen ausreichen, um den Entwicklungen im Bausektor hinreichend Rechnung zu tragen und damit die (weitere) Inanspruchnahme der Regelung ermöglichen.

Hinweis: Neue Wohnungen, die auf der Grundlage eines Bauantrags oder einer Bauanzeige im Jahr 2022 hergestellt wurden, sind – ohne sachlich erkennbaren Grund⁵¹ – aus dem zeitlichen Anwendungsbereich der Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau ausgenommen.⁵²

c) Wohngenosenschaften

Einen Beitrag zur Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums in Deutschland und damit der Erreichung sozialer Wirkungsziele leisten auch Wohngenosenschaften. Die Mitgliedschaft wird durch den Erwerb von Anteilen an der Wohnungsgenosenschaft erworben. Damit verbunden erhalten Mitglieder ein lebenslanges Nutzungsrecht an einer Genossenschaftswohnung und sind damit sowohl Mieter als auch Anteilseigner der Wohnungsgenosenschaft.⁵³

Wohnungsgenosenschaften sind u.a. insoweit von der Körperschaftsteuer befreit, als sie Einnahmen aus der Überlassung eigener Genossenschaftswohnungen an Mitglieder erzielen (§ 5 Abs. 1 Nr. 10 S. 1 lit. a KStG).⁵⁴ Andere als die in § 5 Abs. 1 Nr. 10 S. 1 KStG genannten Tätigkeiten unterliegen der Körperschaftsteuer. Überschreiten diese Einnahmen eine Unschädlichkeitsgrenze von 10% der Gesamteinnah-

40 BT-Drs. 20/12780, 166, 167; vgl. BMWSB, „Neue Wohngemeinnützigkeit“, <https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/service/kontakt/buergerkommunikation/TOP9/Kachel-NWG.html>.

41 Koalitionsvertrag 2021–2025 zwischen der Sozialdemokratischen Partei Deutschlands (SPD), Bündnis 90/Die Grünen und den Freien Demokraten (FDP), S. 69; vgl. BMWSB, „Die Neue Wohngemeinnützigkeit“, <https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnungswirtschaft/NWG-artikel.html>.

42 Vgl. BMWSB, „Die Neue Wohngemeinnützigkeit“, <https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnungswirtschaft/NWG-artikel.html>.

43 Vgl. BMWSB, „Die Neue Wohngemeinnützigkeit“, <https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnungswirtschaft/NWG-artikel.html>.

44 BT-Drs. 20/12780, 167.

45 BT-Drs. 20/12780, 167.

46 Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus v. 4.8.2019, BGBl. I 2019, Nr. 29, 1122.

47 BT-Drs. 19/4949, 12.

48 Gesetz zur Stärkung von Wachstumschancen, Investitionen und Innovation sowie Steuervereinfachung und Steuerfairness (Wachstumschancengesetz) v. 27.3.2024, BGBl. I 2024, Nr. 108.

49 BT-Drs. 20/9396, 20 (Bericht Finanzausschuss); Riehl, in: Brandis/Heuermann, Ertragsteuerrecht, Stand: Nov. 2024, § 7b EStG, Rn. 17.

50 BT-Drs. 20/9396, 20 (Bericht Finanzausschuss).

51 Riehl, in: Brandis/Heuermann, Ertragsteuerrecht, Stand: Nov. 2024, § 7b EStG, Rn. 17.

52 BT-Drs. 20/4729, 137; Riehl, in: Brandis/Heuermann, Ertragsteuerrecht, Stand: Nov. 2024, § 7b EStG, Rn. 17.

53 BMWSB, „Genossenschaftliches Wohnen“, <https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnungswirtschaft/genossenschaftliches-wohnen/genossenschaftliches-wohnen-node.html>.

54 Und auch entsprechend von der GewSt befreit nach § 3 Nr. 15 GewStG.

men der Wohnungsgenossenschaft, so führt dies zu einem Ausschluss der Steuerbefreiung.

Eine Besonderheit gilt im Hinblick auf Einnahmen aus Stromlieferungen aus Mieterstromanlagen. Wohnungsgenossenschaften erhalten die Steuerbefreiung auch dann, wenn ihre anderen Einnahmen nur aufgrund der Einnahmen aus Stromlieferungen aus Mieterstromanlagen die Unschädlichkeitsgrenze von 10% der Gesamteinnahmen überschreiten, die Einnahmen aus Stromlieferungen aus Mieterstromanlagen jedoch nicht 30%⁵⁵ ihrer Gesamteinnahmen übersteigen.⁵⁶ In diesem Fall kann die Steuerbefreiung weiterhin in Anspruch genommen werden.

d) Energetische Sanierung, Überlassung Wohnraum an Arbeitnehmer, Umwandlung von Büroflächen in Wohnraum, energiereduzierende Maßnahmen

Im Einzelfall stellt sich bei einem stark renovierungsbedürftigen Bestandsobjekt die Frage, was wirtschaftlich sinnvoller ist. Neubau oder energetische Sanierung, bei der z.T. auch besondere steuerliche Begünstigungen – allerdings nur für eigengenutzte Objekte⁵⁷ – in Anspruch genommen werden können.

Die Überlassung von bezahlbarem Wohnraum an Arbeitnehmer wird jüngst oft thematisiert.⁵⁸ Hier stellen sich bei etwaig teil- oder sogar unentgeltlicher Überlassung an Arbeitnehmer die üblichen lohnsteuerlichen Fragen, ob ein geldwerter Vorteil vorliegt und wie er zu versteuern ist.

Denkbar ist auch eine (teilweise) Umwandlung von Büroflächen in bezahlbaren Wohnraum. Insbesondere in Ballungszentren fehlt es oft an bezahlbarem Wohnraum.⁵⁹ Gleichzeitig stehen in Ballungszentren aufgrund der infolge der Corona-Pandemie entwickelten Home-Office-Angebote der Arbeitgeber Büroflächen teilweise dauerhaft leer. Hier stellen sich umsatzsteuerliche Fragen, beispielsweise im Hinblick auf die Vorsteuerabzugsberechtigung der Vermieter sowie Vorsteuerkorrekturen nach § 15a UStG.

Eine Reduzierung der Nebenkosten durch von einer PV-Anlage erzeugten Allgemeinstrom unterstützt Mieter finanziell.

Hinweis: Im Hinblick auf die NWG sowie auch bei weiteren gemeinnützigen Vermietern wäre eine Rechtssicherheit schaffende Ergänzung des Gemeinnützigkeitsrechts wünschenswert. Die Änderung des § 68 Nr. 2 AO (Aufnahme von PV-Anlagen als Zweckbetriebe i. R. d. Gemeinnützigkeitsrechts) war nach RefE/RegE des SteFeG zunächst beabsichtigt, wurde jedoch durch die Beschlussempfehlung und Bericht des Finanzausschusses gestrichen. Dies sollte durch die neue Regierung wieder aufgenommen und idealerweise in Gestalt einer möglichst weitgehenden Regelung kurzfristig realisiert werden.

Bei der Lieferung von Strom, den der Vermieter von Wohnraum über eine PV-Anlage selbst erzeugt und an seine Mieter gegen Entgelt abgibt, handelt es sich nicht um eine unselbständige Nebenleistung der umsatzsteuerfreien (langfristigen) Vermietung von Wohnraum.⁶⁰ Nach Ansicht dieser Rechtsprechung liegt eine eigenständige umsatzsteuerpflichtige Leistung vor. Diese Stromlieferung berechtigt zum Vorsteuerabzug und ist nicht Teil der umsatzsteuerfreien Vermietung des Wohnraums. Würde der Vermieter den Strom unentgeltlich an den Mieter liefern, wäre umsatzsteuerlich die sogenannte Mindestbemessungsgrundlage zu prüfen. Wäre sie anwendbar, z.B. weil die Lieferung und Installation der PV-Anlage nicht dem Nullsteuersatz unterliegt, müsste der Vermieter Umsatzsteuer abführen, obwohl er kein Entgelt erhält.⁶¹

2. Soziale Einrichtungen (z.B. Schulen, Universitäten, Kindertagesstätten, Pflegeheime)

Auch das Investment in soziale Einrichtungen kann ein Social Impact Investing begründen, wenn diesen Investitionsentscheidungen z.B. die Verbesserung oder Errichtung sozialer Einrichtungen als soziales Wirkungsziel zugrunde liegt (z.B. Investitionen, die bezahlbaren Wohnraum für eine Vielzahl von Menschen sowie gleichzeitig z.B. Büchereien, Gemeindezentren, Kinderkrippen und öffentliche Grünflächen umfassen). Hier können durch Mixed-Use-Konzepte sogar mehrere sozial erwünschte Wirkungsziele mit einem Objekt erreicht werden. Temporärer Leerstand kann objektabhängig, wenn möglich, durch eine vollständige oder teilweise Sekundärnutzung der Objekte vermieden werden, z.B. durch die Nutzung einer schulischen oder Universitäts-Sporthalle am Nachmittag durch Sportvereine oder einer Nutzung von Schulräumen für Musikschulen. Die Vorteile liegen auf der Hand: Renditeverbesserung durch zusätzliche Mieteinnahmen, hierdurch Wertsteigerung des Objekts und vor allem Erreichung gesetzter sozialer Wirkungsziele (hier: Beitrag zum Gemeinwohl).

Beispiel: Eine soziale Einrichtung (z.B. Schule, Universität, Kindertagesstätte, Pflegeheim) nutzt das Grundstück (oder Teile des Grundstücks wie eine Sporthalle oder einen Saal) nur vormittags bzw. nachmittags oder abends nicht. Aus diesem Grund erfolgt nachmittags bzw. abends eine Sekundärnutzung durch eine Musikschule oder sonstige Nutzer; in Bezug auf eine Sporthalle erfolgt eine Nutzung häufig durch Sportvereine (insbesondere die winterliche Hallennutzung ist sehr gefragt, da viele städtische Hallen renovierungsbedürftig sind und dadurch die Kapazitäten i.d.R. den Bedarf gar nicht mehr decken können).

Hinweis: Die zunehmende Renovierungsbedürftigkeit der Infrastruktur im Schulsektor führt zwangsläufig dazu, dass sich der bereits bestehende Bedarf künftig weiter steigen wird.

a) Einkommen- bzw. körperschaftsteuerliche Aspekte

Ertragsteuerlich kommt es entscheidend darauf an, ob die Vermietungstätigkeit im Rahmen einer Sekundärnutzung zu einer kurzzeitigen Überlassung von Grundbesitz und damit zu der Annahme einer gewerblichen Tätigkeit führt.

Ein Gewerbebetrieb (und damit eine gewerbliche Tätigkeit) liegt vor, wenn eine selbständige nachhaltige Betätigung mit Gewinnabsicht unternommen wird, sich als Beteiligung am allgemeinen wirtschaft-

55 Anhebung der Unschädlichkeitsgrenze von 20% auf 30% durch Gesetz zur Stärkung von Wachstumschancen, Investitionen und Innovation sowie Steuervereinfachung und Steuerfairness (Wachstumchancengesetz) v. 27.3.2024, BGBl. I 2024, Nr. 108.

56 BT-Drs. 20/8628, 54, 192.

57 Vgl. § 35c EStG.

58 Vgl. BMWSB, „Wohnen für Mitarbeitende als positiver Standortfaktor für die Wirtschaft“, <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/Webs/BMWSB/DE/2024/12/Mitarbeiterwohnen.html>; BMWSB, Broschüre v. 12.12.2024: „Wohnen für Mitarbeitende – Ein Beitrag zur Fachkräftebindung und zur Wohnraumversorgung“.

59 Der Informationsdienst des Instituts der deutschen Wirtschaft (iwd), „Zu wenig Wohnungen – aber nicht in allen Regionen“, <https://www.iwd.de/artikel/zu-wenige-wohnungen-aber-nicht-in-alle-regionen-634910/#:~:text=Generell%20ist%20der%20Nachfragedruck%20in,mal%20zu%2030%20Prozent%20gedeckt>.

60 BFH, 17.7.2024 – XI R 8/21, BB 2024, 2912, MwStR 2024, 933; a.A. Finanzverwaltung, die als Nebenleistung zu der umsatzsteuerfreien Vermietung von Wohnraum u.a. die Lieferung von Strom durch den Vermieter ansieht (vgl. dazu UStAE 4.12.1 Abs. 5 S. 1, 3). Dabei handelt es sich jedoch lediglich um eine norminterpretierende Verwaltungsanweisung, an die Finanzgerichte nicht gebunden sind (BFH, 17.7.2024 – XI R 8/21, BB 2024, 2912, MwStR 2024, 933, Tz. 29). Es bleibt daher abzuwarten, ob die Finanzverwaltung ihre Ansicht infolge des BFH-Urteils v. 17.7.2024 ändern und den Umsatzsteuer-Anwendungserrlass entsprechend anpassen wird.

61 Die unentgeltliche Wertabgabe bemisst sich nach dem Einkaufspreis zuzüglich der Nebenkosten für einen gleichartigen Gegenstand, § 10 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 UStG.

lichen Verkehr darstellt und über den Rahmen einer Vermögensverwaltung hinausgeht.⁶²

Die Vermietungstätigkeit ist im Grundsatz der Vermögensverwaltung zuzuordnen. Bei Hinzutreten besonderer Umstände (z.B. ständigem und schnellem Mieterwechsel oder zusätzlicher über die Vermietung hinausgehender Leistungen des Vermieters) kann die Vermietungstätigkeit jedoch den Charakter einer gewerblichen Tätigkeit annehmen. Dabei kommt es entscheidend darauf an, ob die Vermietung als bloße Nutzung von Vermögen oder vielmehr als Teil einer einheitlichen gewerblichen Organisation anzusehen ist.⁶³

Im Rahmen der Vermietung liegt ein Gewerbebetrieb i.d.R. bei der Vermietung von Ausstellungsräumen, Messeständen und bei der ständig wechselnden kurzfristigen Vermietung von Sälen, z.B. für Konzerte, vor.⁶⁴

Eine gewerbliche Tätigkeit könnte durch den Abschluss langfristiger Mietverträge an einen Mieter mit Erlaubnis zur Untervermietung vermieden werden.

b) Gewerbesteuer

aa) Erweiterte Grundbesitzkürzung für Grundstücksunternehmen

Die erweiterte Grundbesitzkürzung ist bei Immobilienunternehmen anwendbar, die ausschließlich eigenen Grundbesitz verwalten und nutzen, § 9 Abs. 1 S. 2 GewStG. Sie bewirkt, dass der Gewerbeertrag um den Teil gekürzt wird, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt.

Die erweiterte Grundbesitzkürzung kann nicht gewährt werden, wenn die Grundstücksverwaltung den Bereich der reinen Vermögensverwaltung verlässt und als solche einen gewerblichen Charakter annimmt.⁶⁵

Daher hängt die Anwendbarkeit der erweiterten Grundbesitzkürzung davon ab, ob die Vermietungstätigkeit im Rahmen einer Sekundärnutzung zu einer kurzzeitigen Überlassung von Grundbesitz (und damit einer gewerblichen Tätigkeit) führt.

Steter und häufiger Mieterwechsel bei einem und demselben Objekt stellen daher voraussichtlich eine gewerbliche Tätigkeit dar.⁶⁶

Z.B. die wechselnde kurzfristige Vermietung von Veranstaltungsräumen (z.B. für Vorträge oder Konzerte) stellt i.d.R. eine gewerbliche Betätigung dar.⁶⁷

bb) Aktive unternehmerische Bewirtschaftung (§§ 15, 26 InvStG)

Ein Investmentfonds ist von der Gewerbesteuer befreit, wenn sein objektiver Geschäftszweck auf die Anlage und Verwaltung seiner Mittel für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger beschränkt ist und er seine Vermögensgegenstände nicht in wesentlichem Umfang aktiv unternehmerisch bewirtschaftet (auB) (§ 15 Abs. 2 InvStG).

Eine Vermietungstätigkeit ist als schädliche auB zu beurteilen, wenn die erbrachten Leistungen über die bei einer Vermietung üblichen Verwaltungs- und Unterhaltungsleistungen der Immobilien wesentlich hinausgehen.⁶⁸

Eine schädliche auB liegt auch dann vor, wenn die Vermietungstätigkeit den Charakter eines kurzfristigen Beherbergungsbetriebs annimmt.⁶⁹ Daher sollte die kurzfristige Vermietung (von weniger als einem Monat) als schädliche auB zu beurteilen sein.⁷⁰ Bei einer kurzfristigen Vermietung zwecks kurzfristiger Überbrückung von Leerständen liegt jedoch grds. keine auB vor.⁷¹

c) Umsatzsteuer

Grundsätzlich kann der Vermieter den Vorsteuerabzug im Hinblick auf ein Grundstück in Anspruch nehmen, soweit das Grundstück durch den Mieter für umsatzsteuerpflichtige Lieferungen und sonstige Leistungen verwendet wird, so dass der Vermieter rechtlich wirksam zur Umsatzsteuer optieren und auf die Umsatzsteuerbefreiung verzichten kann (auch möglich, wenn bei Leerstand eine entsprechende Absicht der umsatzsteuerpflichtigen Vermietung nachgewiesen werden kann).⁷²

Es kann nicht in dem Umfang zur Umsatzsteuer optiert werden, in dem der Grundbesitz für Wohnzwecke genutzt bzw. dies beabsichtigt ist oder der Grundbesitz von Mietern zur Erbringung von Leistungen genutzt wird, die den Vorsteuerabzug ausschließen (z.B. Vermietung an Schulen, Universitäten, Kindertagesstätten, Pflegeheime, § 4 Nr. 16, Nr. 21, Nr. 23 UStG).

Soweit die Umsatzsteuroption wirksam ausgeübt wurde, kann der Vermieter grundsätzlich Vorsteuern im Hinblick auf sämtliche Lieferungen und sonstige Leistungen geltend machen, die von anderen Unternehmern an den Vermieter im Zusammenhang mit den Mietverhältnissen erbracht werden (vorbehaltlich der Einhaltung formeller Voraussetzungen).

Das führt im Bereich der Vermietung an soziale Einrichtungen zu einer Definitivbelastung mit nicht zum Vorsteuerabzug qualifizierender Umsatzsteuer. Die Umsatzsteuer auf die Baukosten muss entsprechend im Rahmen der cash-flow Planung berücksichtigt werden. Neben gestiegenen Baukosten stellen die 19% Umsatzsteuer eine erhebliche Zusatzbelastung für Investoren dar.

Lenkungspolitisch könnte über einen 0% Steuersatz bei den Baukosten von Wohnraum nachgedacht werden (wie es teilweise bei PV-Anlagen bereits der Fall ist⁷³).

Bei einer Zurverfügungstellung von weiteren Leistungen neben der Vermietung ist besonderes Augenmerk auf die richtige umsatzsteuerliche Einordnung der einzelnen Leistungen an die Mieter (z.B. bei der umsatzsteuerfreien Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen bei umsatzsteuerfreien Mietverhältnissen⁷⁴ bzw. entsprechend bei mitvermietetem Zubehör⁷⁵) sowie die Bildung des richtigen Umsatzsteuerschlüssels zu legen.

62 EStR 15.7 Abs. 1.

63 EStH 15.7 Abs. 2 „Gewerblicher Charakter der Vermietungstätigkeit“.

64 EStR 15.7 Abs. 2 „Vermietung und Verpachtung von Grundvermögen“.

65 Vgl. Gosch, in: Brandis/Heuermann, Ertragsteuerrecht, Stand: Nov. 2024, § 9 GewStG, Rn. 57, mit Verweis auf: BFH, 29.3.1973 – I R 174/72, BStBl. II 1973, 686; BFH, 28.6.1973 – IV R 97/72, BStBl. II 1973, 688; BFH, 22.6.1977 – I R 50/75, BStBl. II 1977, 778; BFH, 29.4.1987 – I R 10/86, BStBl. II 1987, 603.

66 Vgl. BFH, 21.8.1990 – VIII R 271/84, BStBl. II 1991, 126; EStH 15.7 Abs. 2 „Gewerblicher Charakter der Vermietungstätigkeit“.

67 Vgl. Bode, in: Brandis/Heuermann, Ertragsteuerrecht, Stand: Nov. 2024, EStG § 15, Rn. 119.

68 BMF, 21.5.2019 – IV C 1 – S 1980-1/16/10010 :001, BStBl. I 2019, 527, Tz. 15.16.

69 BMF, 21.5.2019 – IV C 1 – S 1980-1/16/10010 :001, BStBl. I 2019, 527, Tz. 15.16.

70 Schlund, in: Bödecker/Ernst/Hartmann, BeckOK InvStG, 22. Ed., Stand: 1.10.2024, § 15, Rn. 73.

71 BMF, 21.5.2019 – IV C 1 – S 1980-1/16/10010 :001, BStBl. I 2019, 527, Tz. 15.17; Schlund, in: Bödecker/Ernst/Hartmann, BeckOK InvStG, 22. Ed., Stand: 1.10.2024, § 15, Rn. 71.

72 § 9 Abs. 1, Abs. 2 UStG i.V.m. § 4 Nr. 12 lit. a UStG.

73 Vgl. § 12 Abs. 3 UStG bzgl. PV-Anlagen bis max. 30 Kilowatt (peak) unter weiteren Voraussetzungen.

74 EuGH, 4.5.2023 – C-516/21, DStR 2023, 1076, „Putenaufzuchtstall-Fall“, praktisch relevant z.B. bei einem Lastenaufzug in einem Krankenhaus oder Pflegeheim.

75 Nach UStAE 4.12.1 Abs. 3 S. 4 erstreckt sich die Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 12 S. 1 lit. a UStG i. d. R. auch auf mitvermietete Einrichtungsgegenstände (z.B. bewegliches Büromöbel), praktisch relevant z.B. bei der vermietungsseitigen Erstausrüstung einer Turnhalle mit Turngeräten oder der Empfangslobby eines Krankenhauses oder Pflegeheimes mit Tresen oder Möbeln für den Wartebereich.

3. Quartiersentwicklung

Beispiel: Mehrere Investoren sind Eigentümer verschiedener Grundstücke, die gemeinsam als ein Quartier entwickelt werden sollen. Das Quartierkonzept beinhaltet dabei die gemeinsame Nutzung von Anlagen. Es ist z.B. eine gemeinsame Nutzung des von einer PV-Anlage produzierten Allgeminstroms oder der Heizleistung eines BHKW durch alle Objekte des Quartiers vorgesehen.

Die PV-Anlage (oder das BHKW) steht im Alleineigentum eines Investors.

a) Einkommen- bzw. körperschaftsteuerliche Aspekte

Nach Ansicht der Finanzverwaltung führt die Lieferung von Strom stets zu Einkünften aus Gewerbebetrieb.⁷⁶ Unseres Erachtens sprechen auch gute Argumente dafür, dass bei einer Stromlieferung des Vermieters an seine Mieter nicht zwingend eine gewerbliche Qualifizierung vorliegt, sondern eine vermögensverwaltende Vermietungsleistung erreicht werden kann.⁷⁷ Jedenfalls bei der ausschließlichen Berechnung der Selbstkosten läge keine Gewinnerzielungsabsicht vor, wenn die Finanzverwaltung diese wirtschaftlichen Gegebenheiten im Gesamtbild des Einzelfalls akzeptiert.

Demgegenüber ist die Wärmeerzeugung durch ein BHKW als unselbständige Nebenleistung stets der vermögensverwaltenden Vermietungsleistung gegenüber den Mietern zuzurechnen.⁷⁸ Erfolgt im Quartier eine Wärmeerzeugung in einem Objekt eines Eigentümers auch für andere Objekte (bzw. deren Mieter), liegt bei einer Weiterbelastung auf Selbstkostenbasis ebenfalls keine Gewinnerzielungsabsicht vor.

b) Gewerbesteuer

aa) Erweiterte Grundbesitzkürzung für Grundstück- unternehmen

Die erweiterte Grundbesitzkürzung ist grundsätzlich ausgeschlossen, wenn das Immobilienunternehmen neben der Grundstücksverwaltung und -nutzung noch andere für die Grundbesitzkürzung schädliche Tätigkeiten ausübt. Eine schädliche Tätigkeit ist unter anderen die Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen, deren Einnahmen eine Bagatellgrenze von 5 % der laufenden Mieteinnahmen p. a. übersteigen (Neuregelung des § 9 Nr. 1 S. 3 lit. c) GewStG).

In Bezug auf Einnahmen aus der Lieferung von Strom aus dem Betrieb von PV-Anlagen ist die erweiterte Grundbesitzkürzung für Grundstückunternehmen weiter anwendbar, wenn die Einnahmen nicht höher als 20 % der Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung des Grundbesitzes sind und keine Stromlieferung an Letztverbraucher erfolgt, es sei denn, diese sind Mieter des Anlagenbetreibers, § 9 Nr. 1 S. 3 Buchst. b Doppelbuchst. aa GewStG. Die Einnahmen aus der Erzeugung/Lieferung von EEG-Strom selbst unterliegen in vollem Umfang der Gewerbesteuer.

Eine von einem BHKW stammende Stromlieferung stellt wegen des ausdrücklichen Bezugs auf § 3 Nr. 21 EEG grundsätzlich keine Anlage i.S.d. § 9 Nr. 1 S. 3 Buchst. b Doppelbuchst. aa GewStG dar. BHKW können jedoch ausnahmsweise eine Anlage i.S.d. § 9 Nr. 1 S. 3 Buchst. b Doppelbuchst. aa GewStG darstellen, soweit das BHKW ausschließlich mit Biomasse i.S.d. § 3 Nr. 21 EEG betrieben wird.⁷⁹

Im Hinblick auf die PV-Anlage ist die erweiterte Grundbesitzkürzung grundsätzlich ausgeschlossen, wenn das Immobilienunternehmen nicht ausschließlich eigenen Grundbesitz verwaltet und nutzt.

Eine gemeinsame Nutzung einer PV-Anlage/eines BHKW im Rahmen eines Quartiers würde dazu führen, dass eine Lieferung von Strom an

Letztverbraucher erfolgt, die nicht ausschließlich auch die Mieter des Grundstücks- bzw. Wohnungsunternehmens sind.

Einnahmen aus der Lieferung von Strom aus den Energieerzeugungsanlagen an Letztverbraucher sind grds. als kürzungsschädlich anzusehen. Letztverbraucher in diesem Sinne ist nach § 3 Nr. 33 EEG jede natürliche oder juristische Person, die Strom verbraucht. Unschädlich ist hingegen die Stromlieferung an solche Letztverbraucher, die Mieter des Grundstücks- bzw. Wohnungsunternehmens sind (sog. Mieterstromanlagen). Dies gilt auch für Lieferungen an solche Mieter desselben Grundstücks- bzw. Wohnungsunternehmens, deren Mieteinheiten sich auf anderen Grundstücken desselben Unternehmens befinden.⁸⁰

Wenn die PV-Anlage/das BHKW im Alleineigentum eines Investors steht, liegt eine Verwaltung von ausschließlich eigenem Grundbesitz nicht mehr vor. Die Ausnahme gem. § 9 Nr. 1 S. 3 Buchst. b Doppelbuchst. aa GewStG wäre mangels ausschließlicher Lieferung an die eigenen Mieter nicht anwendbar.

Daher sollte die PV-Anlage/das BHKW in einem solchen Fall von einer weiteren Gesellschaft und nicht von der immobilienhaltenden Gesellschaft gehalten werden, um die Anwendbarkeit der erweiterten Grundbesitzkürzung für die immobilienhaltende Gesellschaft nicht zu gefährden.⁸¹ Wünschenswert wäre, dass der Gesetzgeber für Abhilfe sorgt und auch die üblichen Leistungsbeziehungen in Quartiersentwicklungen als unschädlich anerkennt und bestenfalls vollständig und unlimitiert ausnimmt.

bb) Aktive unternehmerische Bewirtschaftung (§§ 15, 26 InvStG)

Für einen Investmentfonds ist von einer auB regelmäßig nicht auszugehen bei geringfügigen Einnahmen aus Nebentätigkeiten, wie z.B. der Energieerzeugung mittels PV-Anlagen (oder BHKW, Geothermieanlagen und vergleichbare Anlagen). Die Bagatellgrenze i.S.d. § 15 Abs. 3 InvStG ist zu beachten.⁸² Ein Investmentfonds bleibt von der Gewerbesteuer befreit, wenn die Einnahmen aus der auB in einem Geschäftsjahr weniger als 5 % der Gesamteinnahmen betragen („5 %-Bagatellgrenze“, § 15 Abs. 3 InvStG).

Erzielt ein Spezial-Investmentfonds Einnahmen aus der Erzeugung oder Lieferung von Strom, die im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung von Immobilien stehen und aus dem Betrieb von Anlagen zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien im Sinne des § 3 Nr. 21 EEG stammen, erhöht sich die 5 % Grenze auf 20 %, wenn die 5 % Grenze nur durch diese Einnahmen überschritten wird, § 26 Nr. 7a InvStG.

Auch hier wäre es wünschenswert, wenn der Gesetzgeber die üblichen Leistungsbeziehungen in Quartiersentwicklungen als unschädlich an-

76 Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zu Anwendungsfragen zur erweiterten Kürzung des Gewerbeertrags nach § 9 Nr. 1 S. 3 und 4 GewStG i.d.F. des Fondsstandortgesetzes v. 3.6.2021 (BGBl. I 2021, 1498) v. 17.6.2022, G 1425; G 1425A; G 1450; G 1460 (BStBl. I 2022, 958, Rn. 4); a. A. Wagner, Ubg 2022, 245, 246 und Thomer/Hölkemeier/Lucks, BB 2021, 2455, 2457.

77 Vgl. dazu auch Wagner/Behrens, Ubg 2021, 275, 277.

78 Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder v. 17.6.2022 zu Anwendungsfragen zur erweiterten Kürzung des Gewerbeertrags, BStBl. I 2022, 958, Rn. 26.

79 Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder v. 17.6.2022 zu Anwendungsfragen zur erweiterten Kürzung des Gewerbeertrags, BStBl. I 2022, 958, Rn. 11.

80 Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder v. 17.6.2022 zu Anwendungsfragen zur erweiterten Kürzung des Gewerbeertrags, BStBl. I 2022, 958, Rn. 12.

81 Insoweit ist zusätzlich darauf zu achten, dass keine Betriebsaufspaltung mit der immobilienhaltenden Gesellschaft vorliegt.

82 BMF, 21.5.2019 – IV C 1 – S 1980-1/16/10010 :001, BStBl. I 2019, 527, Tz. 15.17.

erkennt und bestenfalls vollständig und unlimitiert aus der Bagatellgrenze ausnimmt.

c) Umsatzsteuer

Bei einer Zurverfügungstellung von weiteren Leistungen neben der Vermietung ist besonderes Augenmerk auf die richtige umsatzsteuerliche Einordnung der einzelnen Leistungen an die Mieter (z. B. Heizleistung als unselbständige Nebenleistung zu der Vermietung) sowie die Bildung des richtigen Umsatzsteuerschlüssels zu legen.

4. Relevanz des ‚S‘ für Transfer Pricing

Im jüngst veröffentlichten BMF-Schreiben Verwaltungsgrundsätze Verrechnungspreise 2024⁸³ ist geregelt: „Bei der Bemessung der Vergütung für eine Kapitalüberlassung (Zinssatz) ist neben anderen Faktoren, wie beispielsweise Zweck des Darlehens, regulatorischen Rahmenbedingungen, Laufzeit, Währungsrisiken, *ESG-Risiken* (*Environment – Umwelt, Social – Soziales, Governance – Unternehmensführung*), Darlehensvolumen oder Besicherung, insbesondere das konkrete Debitorenrisiko des Darlehensnehmers (Bonität) zu berücksichtigen.⁸⁴ Erst wenn aus der Gesamtschau ein fremdunüblicher Zinssatz resultiert, der außerhalb der Bandbreite fremdüblicher Zinssätze liegt (vgl. § 1 Abs. 3a AStG), und hierdurch die Einkünfte fremdunüblich gemindert werden, ist insoweit eine Korrektur vorzunehmen.“ Die praktische Umsetzung wird zeigen, inwieweit das ‚S‘ hier tatsächliche Auswirkungen z. B. bei der Bestimmung des Zinssatzes eines einer Immobiliengesellschaft gewährten Gesellschafterdarlehens haben wird.⁸⁵ Kann z. B. ein Investment ohne Social Impact zu einem Risikoaufschlag führen?

IV. Fazit

Rendite und nachhaltiges – wie hier untersucht – Social Impact Investment sind kompatibel. Die steuerlichen Rahmenbedingungen können und müssen lenkungspolitisch Anreize setzen, denen Investoren auch folgen, wenn sie vorteilhaft für alle Stakeholder inkl. insbesondere der Mieter und der Investoren sind. Günstigere wirtschaftliche Rahmenbedingungen für sozial bedürftige und auch generell alle Mieter z. B. durch den Bezug von aus erneuerbaren Energien erzeugtem Strom, den der Vermieter günstiger als zum Marktpreis dem Mieter zur Verfügung stellt, sollten zum Gelingen der Energiewende und zum Wohle der Mieter und Nutzer idealerweise unlimitiert und ohne negative steuerliche Auswirkungen für den Vermieter ermöglicht werden. Eine gleichermaßen aus steuerlicher Sicht freie, unschädliche und unlimitierte Umsetzung – unabhängig vom Investorenkreis und von den jeweiligen steuerbegünstigten oder normal besteuerten Anlagevehikeln – ist der Wunsch der Autoren an die Politik. Dadurch könnte die Setzung und Erreichung u. a. sozialer Wirkungsziele im Rahmen von Immobilieninvestitionen im Sinne eines Social Impact Investing gefördert werden. Der Regierungsentwurf des Zweiten Zukunftsfinanzierungsgesetz⁸⁶ geht definitiv in die richtige Rich-

tung und sollte von der neuen Regierung schnellstmöglich umgesetzt werden. Anschließend sollten kontinuierlich auch die weiteren Rahmenbedingungen angefasst und verbessert werden. Wichtig ist für die Investoren Verlässlichkeit und Planbarkeit – wenn z. B. die betriebsgewöhnliche Nutzung einer PV-Anlage 25–30 Jahre ist, dann ist währenddessen kein Raum für die Rendite beeinträchtigende Überraschungen.

Holger Hölkemeier, RA/StB, ist Counsel bei Dentons Europe (Germany) GmbH & Co. KG am Standort Berlin.



Jean-David Koch, RA, ist Associate bei Dentons Europe (Germany) GmbH & Co. KG am Standort Düsseldorf.



Dr. Dominik Thomer, RA/StB, ist Partner der Praxisgruppe Steuerrecht bei Dentons Europe (Germany) GmbH & Co. KG am Standort Düsseldorf.



Sabine Wieduwilt, RAin, ist Partnerin der Praxisgruppe Real Estate bei Dentons Europe (Germany) GmbH & Co. KG am Standort Frankfurt am Main sowie Co-Head Dentons Europe Real Estate ESG Steering Committee.



⁸³ BMF, 12.12.2024 – IV B 3 – S 1341/19/10017 :004, BStBl. I 2025, 207, Kapitel III, J, 3.132.

⁸⁴ Vgl. auch BMF, 12.12.2024 – IV B 3 – S 1341/19/10017 :004, BStBl. I 2025, 207, Kapitel X, Tz. 10.88–10.108 der Anlage 1.

⁸⁵ Das „E“ hat bereits heute Auswirkungen auf die Bestimmung des Zinssatzes im Rahmen einer Kreditvergabe. Herr *Mark Branson* hat in einer Pressekonferenz zum Thema „Risiken im Fokus“ am 28.1.2025 geäußert, dass physische Risiken des Klimawandels (z. B. Extremwetter) richtig bepreist werden müssen. Die Zunahme physischer Risiken führe dazu, dass Prävention und Risikovermeidung stark an Bedeutung gewinnen, um z. B. die Solvenz von Banken und Versicherern zu schützen (vgl. dazu BaFin, Pressekonferenz „Risiken im Fokus“ v. 28.1.2025, https://www.bafin.de/SharedDocs/Veroeffentlichungen/DE/RedenInterviews/re_250128_PK_Risiken_im_Fokus_p.html; Immobilien-Zeitung v. 31.1.2025, „Bafin-Chef warnt Banken vor faulen Krediten durch Klimarisiken“, https://www.iz.de/finanzen/news/-bafin-chef-warnt-banken-vor-faulen-krediten-durch-klimarisiken-2000031789?utm_source=%2Fmeta%2Fnewsletter%2Ffaktuell&utm_medium=newsletter&utm_campaign=n12284-basic&utm_term=b1596442702d8837a8ed922a1b90f2fe).

⁸⁶ Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Finanzierung von zukunftssichernden Investitionen (Zweites Zukunftsfinanzierungsgesetz – ZuFinG II), https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Gesetzestexte/Gesetze_Gesetzesvorhaben/Abteilungen/Abteilung_VII/20_Legislaturperiode/2024-08-27-ZuFinG-II/2-Regierungsentwurf.pdf?__blob=publicationFile&v=3.