

Auslegungsentscheidung der BaFin: AIF als Immobiliengesellschaften

11. April 2018

Im Oktober 2017 hatte die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) den Entwurf einer Auslegungsentscheidung zur Konsultation gestellt. Darin hat sie zu der Frage Stellung genommen, ob nach dem Kapitalanlagegesetzbuch auch Investmentvermögen als Immobilien-Gesellschaften für Immobilien-Sondervermögen und für Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen erworben werden können. Wir haben in unserem **beleuchtet** vom 28. November 2017 darüber berichtet. Gestern hat die BaFin die endgültige Fassung der Auslegungsentscheidung veröffentlicht.

Ausländische AIF können Immobilien-Gesellschaften sein

Ganz kurz zusammengefasst: In der endgültigen Fassung hat sich nichts Wesentliches gegenüber dem Entwurf geändert.

Im positiven Sinne heißt das, die Immobilien-Sondervermögen und Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen können sich eines Investmentvermögens statt einer herkömmlichen Immobiliengesellschaft bedienen und damit häufig steuerliche Vorteile im Ausland genießen. Die Eigenschaft eines Vehikels als Investmentvermögen (AIF) schließt nicht dessen gleichzeitige Einordnung als Immobiliengesellschaft aus, es gibt keine Spezialität der Einordnung.

Auch bei Minderheitsbeteiligung an inländischen AIF

Das gilt nicht nur, wenn es sich um einen ausländischen AIF oder einen EU-AIF handelt. In der endgültigen Fassung der Auslegungsentscheidung hat sich die BaFin nunmehr auch zu inländischen

AIF geäußert: Die Einordnung als Immobilien-Gesellschaft ist auch möglich, wenn es sich um einen inländischen AIF handelt, an dem eine Minderheitsbeteiligung als Immobilien-Gesellschaft erworben werden soll. Ob das auch für Mehrheitsbeteiligungen an Immobilien-Gesellschaft gilt, die zugleich AIF sind, lässt die BaFin unter Hinweis auf fehlende praktische Relevanz weiterhin offen.



Dokumente zu diesem beleuchtet:

- [9. April 2018: BaFin Auslegungsentscheidung](#)
- [beleuchtet vom 28. November 2017](#)

Gesellschaftsform erforderlich

Leider ist die BaFin nicht von ihrem Standpunkt abgerückt, dass ein Investmentvermögen als Immobilien-Gesellschaft eine Gesellschaftsform aufweisen muss. Investmentvermögen in der Form eines Sondervermögens seien allein schon deshalb nicht erwerbbar, weil sie nicht die geforderte Gesellschaftsform aufweisen.



Anforderungen bei Mehrheitsbeteiligungen

Unverändert sind die Anforderungen, die bei Mehrheitsbeteiligungen den maßgeblichen Einfluss der Kapitalverwaltungsgesellschaft auf die Geschäftspolitik der Immobiliengesellschaft sichern sollen. Die BaFin stützt ihre Auslegung insoweit auf die (wörtlich zitierte) Gesetzesbegründung, stellt aber jetzt noch klar, dass die gewollte Bestimmungsmacht der Kapitalverwaltungsgesellschaft keine Einschränkung des nach hiesigem - also inländischem - Rechtsverständnis gesetzlich gebotenen Umfangs des Schutzes der Minderheitsgesellschafter bezweckt.

Mehrheitsbeteiligung kann als Minderheitsbeteiligung geführt werden

Fehlt eine satzungsändernde Stimmen- und Kapitalmehrheit im vorstehend beschriebenen Sinne, kann die Beteiligung am AIF als Minderheitsbeteiligung erworben werden, wenn alle übrigen Voraussetzungen für den Erwerb einer Immobilien-Gesellschaft vorliegen. In der endgültigen Fassung der Auslegungsentscheidung hat die BaFin darüber hinaus festgestellt, dass der Erwerb als Minderheitsbeteiligung auch dann zulässig sein kann, wenn zwar nominal eine satzungsändernde Stimmen- und Kapitalmehrheit gegeben ist, jedoch keine für eine solche Mehrheitsbeteiligung ausreichenden Einfluss-, Kontroll- und Mitentscheidungsrechte vorliegen.

Fazit

Mit der Auslegungsentscheidung haben die Kapitalverwaltungsgesellschaften nun die Rechtssicherheit, insbesondere bei Auslandsinvestments vorteilhafte Strukturen in Form von ausländischen Investmentvermögen nutzen zu können, wenn die direkte Steuerungsmacht sichergestellt werden kann. Erfreulicherweise ist nun auch geklärt, dass bei nicht ausreichenden Einfluss-, Kontroll- und Mitentscheidungsrechten trotz Stimmen- und Kapitalmehrheit ein Erwerb als Minderheitsbeteiligung möglich ist; das eröffnet insbesondere für Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen eine weitere Gestaltungsmöglichkeit.



Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!



Dr. Carsten Bödecker
Partner . Steuerberater . Rechtsanwalt

Tel. +49 211 946847-51
carsten.boedecker@bepartners.pro



Carsten Ernst
Partner . Steuerberater

Tel. +49 211 946847-52
carsten.ernst@bepartners.pro



Alexander Skowronek
Partner . Steuerberater . Rechtsanwalt

Tel. +49 211 946847-62
alexander.skowronek@bepartners.pro



Harald Kuhn
Partner . Rechtsanwalt

Tel. +49 211 946847-54
harald.kuhn@bepartners.pro



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

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