

ZuFinG II: Neuer Anlauf für EEG-Anlagen in Immobilienfonds

17. Oktober 2024

Das Bundesfinanzministerium hat am 22. August 2024 den Referentenentwurf eines Zweiten Gesetzes zur Finanzierung von zukunftssichernden Investitionen veröffentlicht (Zweites Zukunftsfinanzierungsgesetz – ZuFinG II). Damit soll es den Immobilienfonds nunmehr ermöglicht werden, ihr Immobilienportfolio um – verkürzt – Anlagen im Zusammenhang mit erneuerbaren Energien und Ladestationen zu ergänzen. Wir stellen Ihnen die geplanten Änderungen vor.

Zukunftsfinanzierungsgesetz I – November 2023

Der erste Versuch, erneuerbare Energien und Investmentvermögen näher zusammenzubringen, ist im Gesetzgebungsverfahren für das (erste) Zukunftsfinanzierungsgesetz gescheitert (unser **beleuchtet** vom 23. November 2023). Im Finanzausschuss wurden die zunächst vorgesehenen Änderungen des Kapitalanlagegesetzbuchs im November 2023 ersatzlos aus dem Zukunftsfinanzierungsgesetz gestrichen und eine Lösung der Frage in das Jahr 2024 verschoben.

Geplante Regelungen im Kapitalanlagegesetzbuch

Das Regelungskonzept ist im Kern unverändert: Für Publikums-Immobiliensondervermögen nach den **§§ 231 ff. des Kapitalanlagegesetzbuchs** werden klare Regelungen in das Kapitalanlagegesetzbuch aufgenommen, wonach sie sowohl in Verbindung mit dem eigenen Immobilienbestand als auch über Freiflächen in Infrastruktur für erneuerbare Energien und Ladestationen investieren können.



Dokumente zu diesem beleuchtet:

- [Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Finanzierung von zukunftssichernden Investitionen](#)
- [beleuchtet](#) vom 23. November 2023
- [beleuchtet](#) vom 10. Juli 2024
- [beleuchtet](#) vom 27. August 2024

Bewirtschaftung von erneuerbaren Energien

Vor die Klammer gezogen wird eine neue Begriffsbestimmung. **§ 1 Absatz 19 des Kapitalanlagegesetzbuchs** wird um eine neue Nummer 6a ergänzt. Sie beschreibt, was unter der Bewirtschaftung von erneuerbaren Energien im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs zu verstehen ist, nämlich die Erzeugung, die Umwandlung, den

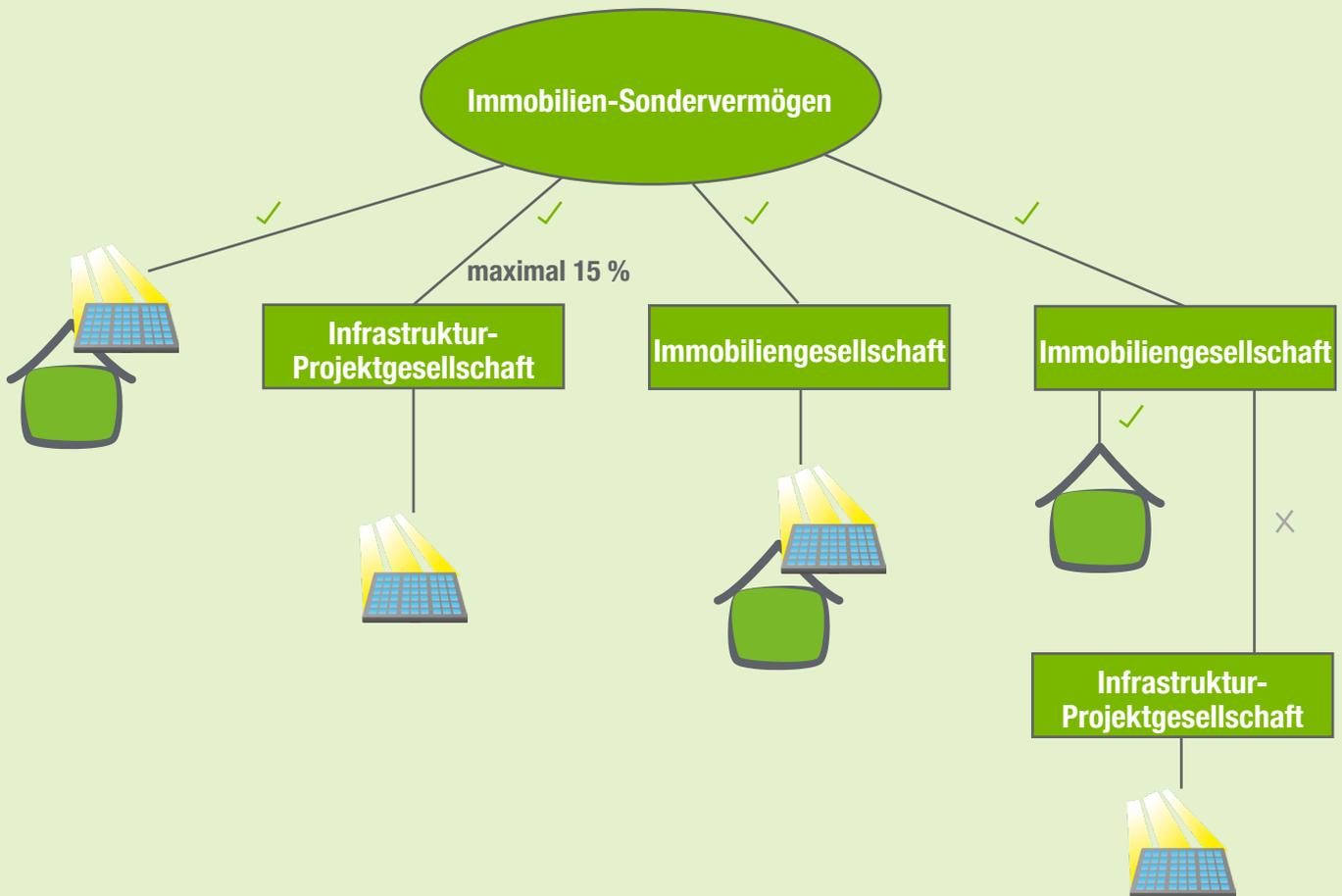
Transport oder die Speicherung von Energie oder Energieträgern aus erneuerbaren Energien; dabei verweist sie auf Vorschriften des Erneuerbare-Energien-Gesetzes, des Wärmeplanungsgesetzes und des Energieeffizienzgesetzes.

Erwerbbar: Gegenstände für die Bewirtschaftung von erneuerbaren Energien oder den Betrieb von Ladestationen

An die neue Begriffsbestimmung knüpft die Ergänzung des **§ 231 Absatz 3 des Kapitalanlagegesetzbuchs** an. Der erlaubt bislang den Erwerb von Gegenständen, die zur Bewirtschaftung der Im-



EEG-Ausrüstung nach dem Entwurf Zukunftsfinanzierungsgesetz II



mobilen erforderlich sind. Dazu kommen nun die Gegenstände, die der Bewirtschaftung von erneuerbaren Energien im Sinne von § 1 Absatz 19 Nummer 6a dienen, oder Gegenstände, die für den Betrieb von Ladestationen für Elektromobilität erforderlich sind.

Dies dient der Klarstellung; unseres Erachtens ist das bereits heute bei richtiger Auslegung der Vorschrift so. Die Neuregelung ist aber flexibler. Soweit sich in der Zukunft ein Bedarf zur Änderung der Reichweite der Bewirtschaftung von erneuerbaren Energien ergibt, kann das in der Begriffsbestimmung umgesetzt werden, ohne die Anlagebedingungen der Immobilienfonds ändern zu müssen.

Wie schon im ZuFinG I vorgesehen, bekommt **§ 231 des Kapitalanlagegesetzbuchs** einen neuen Absatz 6, der der Kapitalverwaltungsgesellschaft den Betrieb der Gegenstände zur Bewirtschaftung der Immobilien, der EEG-Anlagen oder Ladestationen erlaubt.

Freiflächenanlagen nur mittelbar über Infrastruktur-Projektgesellschaften

Die offenen Immobilienfonds sollen auch in Freiflächenanlagen investieren können. Im ZuFinG I war dafür der Erwerb von (Frei-)Flächen durch den Fonds vorgesehen. Das war insoweit ein Problem, dass Flächen für den Betrieb von EEG-Anlagen regelmäßig nicht verkauft, sondern langfristig verpachtet werden. Dieses Problem löst der neue Gesetzesentwurf, indem er nicht den Erwerb von Freiflächen, sondern den Erwerb von Beteiligungen an Infrastruktur-Projektgesellschaften erlaubt (neue Nummer 8 in **§ 231 Absatz 1 Satz 1 des Kapitalanlagegesetzbuchs**). Deren Unternehmensgegenstand muss darauf beschränkt sein, Anlagen zur Bewirtschaftung von erneuerbaren Energien (im Sinne von § 1 Absatz 19 Nummer 6a) zu errichten, zu erwerben oder zu halten.



Für diese (nunmehr mittelbaren) Anlagen in EEG-Infrastruktur auf Freiflächen gilt, wie schon im ZuFinG I vorgesehen, eine Anlagegrenze von 15 Prozent.

Immobilien Gesellschaften

Eine Änderung des **§ 235 des Kapitalanlagegesetzbuchs** ist nicht vorgesehen, das heißt, die Immobilien Gesellschaften dürfen sich nicht an Infrastruktur-Projektgesellschaften nach der neuen § 231 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 beteiligen.

Auswirkungen auf Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen

Für die Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen gelten grundsätzlich die gleichen Vorschriften wie für die offenen Publikumsfonds einschließlich der Publikums-Immobilien Sondervermögen. Sie dürfen aber nach Maßgabe des **§ 284 Absatz 2 des Kapitalanlagegesetzbuchs** davon abweichen. In Bezug auf Immobilien sind sie deshalb nicht zwingend an **§ 231 ff.** des Kapitalanlagegesetzbuchs gebunden, aber sie müssen in Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften anlegen, wie diese in **§ 1 Absatz 19 Nummern 21 und 22 des Kapitalanlagegesetzbuchs** definiert sind. Zudem dürfen sie auch in Beteiligungen an Infrastruktur-Projektgesellschaften investieren.

Die Anlagebedingungen der Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen mit Anlageschwerpunkt Immobilien, soweit sie sich an den Anlagebedingungen für Publikums-Immobilien Sondervermögen orientieren, müssten deshalb an die erweiterten Möglichkeiten angepasst werden, um als „Immobilien-Spezialfonds“ die Möglichkeiten der Einbindung von Anlagen zur Bewirtschaftung von erneuerbaren Energien und von Ladestationen nutzen zu können.

Anlageverordnung

Für Beteiligungen von Solvency I-Anlegern an Immobilienfonds beschreibt **§ 2 Absatz 1 Nummer 14 Buchstabe c der Anlageverordnung** die erwerblichen Vermögensgegenstände durch eine Bezugnahme auf Vermögensgegenstände nach **§ 231 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 6** sowie **§ 235 Absatz 1 des Kapitalanlagegesetzbuchs**. Danach sind weder Bewirtschaftungsgegenstände noch Erweiterungen des **§ 231 Absatz 1 des Kapitalanlagegesetzbuchs** erfasst.

Dass Bewirtschaftungsgegenstände dessen ungeachtet erwerblich sind, hat die BaFin-Versicherungsaufsicht im Dezember 2017 im Kapitalanlagerundschreiben ebenso knapp wie deutlich geklärt. Wie sich die BaFin zur Bewirtschaftung von erneuerbaren Energien und den Betrieb von Ladestationen für Elektromobilität durch Immobilienfonds positioniert oder wie Beteiligungen von Immobilienfonds an Infrastruktur-Projektgesellschaften behandelt werden, ist derzeit nicht geklärt.

Ideal wäre, das Thema zügig und parallel zum ZuFinG II im Gesetzgebungsverfahren für das 2. Betriebsrentenstärkungsgesetz (unser **beleuchtet** vom 10. Juli 2024) zu berücksichtigen. Dann könnten die notwendigen und wünschenswerten Änderungen der Anlageverordnung zeitnah und in Verbindung mit den investimentrechtlichen Änderungen abgearbeitet werden. Auch die Anlagebedingungen der Immobilien-Spezialfonds für Solvency I-Anleger könnten dann schnell und rechtssicher aktualisiert werden.

Geschlossene Publikums-AIF

Für geschlossene Publikums-AIF wird **§ 261 Absatz 2 Nummer 4 des Kapitalanlagegesetzbuchs** an die vor die Klammer gezogene Definition in § 1 Absatz 19 Nummer 6a angepasst. Nach der Änderung erlaubt die Nummer 4 Investments geschlossener Publikums-AIF in Anlagen zur Bewirtschaftung von erneuerbaren Energien im Sinne von § 1 Absatz 19 Nummer 6a.

Der im ZuFinG I noch vorgesehene neue Absatz 8, der der Kapitalverwaltungsgesellschaft den Betrieb erlauben sollte, wird nach dem ZuFinG II nicht mehr eingefügt. Das ist aber auch nicht erforderlich, soweit der Betrieb bei geschlossenen Publikums-AIF durch den AIF selbst erfolgt. Nach dem



Referentenentwurf des Fondsmarktstärkungsgesetzes (unser **beleuchtet** vom 27. August 2024) soll es künftig aber auch geschlossene Publikums-Sondervermögen geben; angesichts dessen sollte **§ 261 des Kapitalanlagegesetzbuchs** (der betrifft alle geschlossenen inländischen Publikums-AIF) durch das ZuFinG II noch ergänzt werden um eine dem künftigen § 231 Absatz 6 entsprechende Regelung.

Änderungen auch im REIT-Gesetz

Auch die deutschen REITs bekommen künftig die Möglichkeit, die Ausrüstung für erneuerbare Energien und Ladestationen in ihre Immobilienportfolios zu integrieren und zu betreiben. Dazu werden lediglich die Begriffsbestimmungen in § 3 des REIT-Gesetzes angepasst:

- Zum einen wird die Begriffsbestimmung „Vermögensgegenstände“ in Absatz 7 ergänzt. Zu den Vermögensgegenständen im Sinne des REIT-Gesetzes zählen künftig auch Gegenstände zur Bewirtschaftung von erneuerbaren Energien im Sinne von § 1 Absatz 19 Nummer 6a des Kapitalanlagegesetzbuchs oder Gegenstände, die für den Betrieb von Ladestationen für Elektromobilität erforderlich sind.
- Zum anderen wird den REIT-Dienstleistungsgesellschaften (§ 3 Absatz 2 des REIT-Gesetzes) als zusätzliche Aktivität erlaubt, Anlagen zur Bewirtschaftung von erneuerbaren Energien in Verbindung mit dem Immobilienbestand der REIT-Aktiengesellschaft zu betreiben und die Energie oder Energieträger entgeltlich oder unentgeltlich zu liefern. Energie oder Energieträger dürfen an die REIT-Aktiengesellschaft, die Nutzer der Immobilien der REIT-Aktiengesellschaft sowie an die Nutzer der Immobilien der mit der REIT-Aktiengesellschaft verbundenen Unternehmen, aber auch an Dritte geliefert werden. Auch der Betrieb von Ladestationen für Elektromobilität (in Verbindung mit dem Immobilienbestand der REIT-Aktiengesellschaft) wird ermöglicht.

Die Regelung ist erfreulich schlank und stellt insoweit Gleichlauf mit dem Regelwerk für Investmentmögen her.

Fazit

Der Gesetzesentwurf vermeidet die Schwächen, die der erste Versuch im Herbst 2023 noch aufwies. Er ist stimmig und sollte aus unserer Sicht, mit den Ergänzungen zur Abrundung, zügig umgesetzt werden.



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



Harald Kuhn
Partner . Rechtsanwalt

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



Alexander Skowronek
Partner . Steuerberater . Rechtsanwalt

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



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

