15. Jg. | 10.2.2025 | Seite 1–80 | www.rdf-online.de

Recht der Finanzinstrumente

1. 2025

Betriebs-Berater Kapitalmarkt

EDITORIAL

Dr. Nils Häck: „Beifang“ für den Fiskus – Fondsanteile in der Wegzugsbesteuerung durch das JStG 2024 1

AUFSÄTZE

AUFSICHTSRECHT

Dr. Jan H. Grabbe und Johannes Meyer: Erhöhung der Risikogewichte für Infrastruktur- und ggf. Immobilienfonds durch CRR III: Folgen und Handlungsoptionen 4

Dr. David Jansen und Dr. Claudius Straub: Umsetzung der AIFMD II: Neuerungen im Überblick 12

ZIVILRECHT

Dr. Manuel Lorenz: Zivilrechtliche Konsequenzen des Erbringens von Bankgeschäften, Finanz- oder Wertpapierdienstleistungen ohne Erlaubnis 20

Dr. Jan Könnecke: Haftung für fehlerhafte Angaben bei Whitepapers für Kryptowert-Emissionen 28

STEUERRECHT

Stefanie Rötting und Prof. Dr. Gerhard Kraft: Unionsrechtmäßigkeit der Besteuerung inländischer Dividenden bei ausländischen Fonds im deutschen Investmentsteuerregime 36

Christian Wolz: Tax Governance bei Alternative Investment Funds: Auswirkungen von Nachhaltigkeit auf die Steuerfunktion 44

Dr. Axel Schilder und Martin Wolff: Einbringung von Immobilienportfolien in einen Miteigentumsfonds – steuerlicher Status quo 52

Dr. Mathias Link und Marcel Tschatsch: Finanzinstrumente und das Steueroasenabwehrgesetz: Mehr Klarheit durch das aktuelle BMF-Schreiben? Zugleich Update von RdF 2022, 276 60

Michael Frey: Aufhebung der eingeschränkten Verlustverrechnung für Termingeschäfte und Forderungsausfälle im Privatvermögen 68

Fachmedien Recht und Wirtschaft | dfv Mediengruppe | Frankfurt am Main

Einbringung von Immobilienportfolien in einen Miteigentumsfonds – steuerlicher Status quo

Der Miteigentumsfonds gewinnt als strukturelle Alternative zum Treuhandfonds in der Praxis zunehmend an Bedeutung. Diese Entwicklung nimmt der nachfolgende Beitrag zum Anlass, (grunderwerb-)steuerliche Fragestellungen im Kontext der Einbringung von Anteilen an Immobilienfonds in einen offenen inländischen Spezial-Alternative-Investment-Fund(-AIF), der als Miteigentumsfonds ausgestaltet ist, zu erörtern. Dabei werden die aktuellen steuerlichen Implikationen und die etwaig bestehenden rechtlichen Unsicherheiten bei der Nutzung von Miteigentumsfonds für mittelbare Immobilieninvestitionen aufgezeigt und analysiert.

Dr. Axel Schilder, RA/StB, und Martin Wolff, RA/StB, Wirtschaftsjurist (Univ. Bayreuth)

I. Einleitung

Im Zusammenhang mit der Einbringung von Anteilen an Fonds mit direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien (Zielfondsanteile) in einen offenen inländischen Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen gem. § 284 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) dient der Miteigentumsfonds als Bündelungsvehikel für eine Vielzahl solcher Zielfondsbeteiligungen. Während der Miteigentumsfonds als Investmentstruktur für Immobilien bislang noch keine prominente Rolle gespielt hat, ist er bei Wertpapierinvestitionen über Wertpapierfonds der Regelfall.

Über Jahre hat insbesondere die Finanzverwaltung versucht, den Miteigentumsfonds für Immobilieninvestitionen quasi „mundtot" zu machen, indem insbesondere in Einbringungsfällen von Direktimmobilienbeständen durch einen Anleger das grunderwerbsteuerliche „Schwert" der Verschaffung der Verwertungsbefugnis i. S. v. § 1 Abs. 2 des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG) als grunderwerbsteuerauslösender Tatbestand geschwungen wird. Ein klärendes Schreiben des BMF wurde angekündigt, veröffentlicht wurde es bis heute nicht. Die dadurch entstandene Unsicherheit ließ viele Anleger und Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVG) vom „Experiment Immobilien-Miteigentumsfonds" Abstand nehmen.

Die Ausgangssituation für diesen Beitrag bildet die Einbringung verschiedener Zielfondsanteile eines einzigen Anlegers, nachfolgend auch als „Einbringender" bezeichnet. Bei der Ausgestaltung des sog. Bündelungs-AIF als Miteigentumsfonds i. S. v. § 92 Abs. 1 S. 1, 2. Alt. KAGB bleibt der Einbringende zivilrechtlich Inhaber der Zielfondsanteile, darf aber nach der Einbringung trotz Inhaberschaft nicht mehr direkt darüber verfügen. Wirtschaftlich werden die Zielfondsanteile allerdings dem Bündelungs-AIF zugerechnet. Die zivilrechtliche Inhaberschaft und das wirtschaftliche Eigentum nebst der Verfügungsbefugnis über die eingebrachten Zielfondsanteile fallen damit auseinander. Grund dafür ist die Rechtsnatur eines Miteigentumsfonds. Im weiteren Verlauf dieses Beitrags wird zum besseren Verständnis zunächst der Grundfall der unmittelbaren Einbringung von Immobilien in den Miteigentumsfonds dargestellt, was zwangsläufig zu der inhaltlichen Auseinandersetzung mit dem (grundlegenden) Urteil des FG Köln[1] vom 12.4.2016 führt.

II. Miteigentumsfonds

1. Rechtsnatur des Miteigentumsfonds

Gemäß § 92 Abs. 1 S. 1 KAGB können die zu einem Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände nach Maßgabe der Anlagebedingungen im Eigentum der KVG oder im Miteigentum der Anleger stehen. In der ersten Alternative, nach der die Vermögensgegenstände im Eigentum der KVG stehen, werden sie von dieser treuhänderisch für die Anleger des Sondervermögens gehalten (Treuhandfonds). In der zweiten Alternative dagegen stehen die Vermögensgegenstände im (Mit)Eigentum der Anleger, was zur Bezeichnung Miteigentumsfonds geführt hat.

In beiden Alternativen steht die alleinige Verfügungsbefugnis über die Vermögensgegenstände der KVG zu.[2]

Der Anleger eines Miteigentumsfonds ist, obwohl er zivilrechtlich Eigentümer ist, von Verfügungen über die Vermögensgegenstände ausgeschlossen. Er kann über diese nur indirekt verfü-

1 FG Köln, 12.4.2016 – 5 K 1346/15, EFG 2016, 1354, RdF-Entscheidungsreport *Moroni*, RdF 2016, 346.

2 § 93 Abs. 1 KAGB: „Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, im eigenen Namen über die zu einem Sondervermögen gehörenden Gegenstände nach Maßgabe dieses Gesetzes und der Anlagebedingungen zu verfügen und alle Rechte aus ihnen auszuüben."

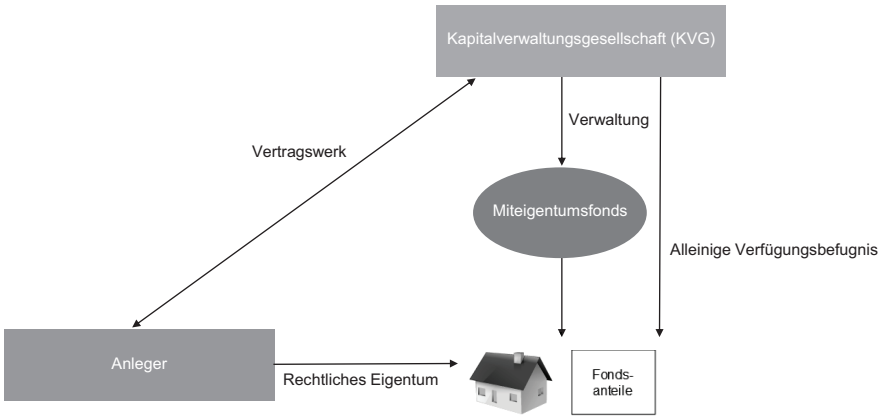

Abbildung: **Rechtsbeziehungen in einem Miteigentumsfonds**
(Quelle: Eigene Darstellung)

gen, nämlich durch Verfügung über die von ihm gehaltenen Fondsanteile.[3]

Da es sich um Vermögensgegenstände des Sondervermögens handelt, werden diese auch wirtschaftlich dem Sondervermögen zugeordnet. Erträge aus den Zielfondsanteilen des Bündelungs-AIF werden nicht an den Anleger des Bündelungs-AIF ausgeschüttet, sondern an die KVG für Rechnung desselben. Dies führt zu einem Auseinanderfallen einerseits des zivilrechtlichen Eigentums an den Zielfondsanteilen (Anleger) und andererseits dem wirtschaftlichen Eigentum und der Verfügungsbefugnis über die Zielfondsanteile (KVG für Rechnung des Bündelungs-AIF). Bei einem Verkauf von Zielfondsanteilen fließen die Verkaufserlöse zunächst dem Bündelungs-AIF zu und werden von dort an den Anleger ausgeschüttet. Umgekehrt muss die KVG, will sie zusätzliche Anteile an Zielfonds für das Bündelungs-AIF erwerben, diese entweder aus der bestehenden Liquidität des Bündelungs-AIF finanzieren oder einen Mittelabruf beim Anleger durchführen.

Die Rechtsbeziehungen in einem Bündelungs-AIF stellen sich daher vereinfacht wie oben abgebildet dar. Da die Vermögensgegenstände eines Miteigentumsfonds im zivilrechtlichen Eigentum der Anleger stehen, ändert sich bei jeder Übertragung bzw. Rückgabe und Ausgabe von Fondsanteilen auch die Eigentümerstellung an den Vermögenswerten. Das führt v. a. bei solchen Vermögenswerten zu Verwerfungen, bei denen die Rechtsinhaberschaft durch Eintragung in einem Register erlangt oder dokumentiert wird. Besonders deutlich wird dies bei Immobilien: Werden Anteile an einem Immobilien-Miteigentumsfonds an einen neuen Anleger übertragen, so erwirbt dieser kraft gesetzlicher Anordnung das (ggf. Bruchteils-) Eigentum an den Fondsimmobilien. Das Grundbuch wird durch eine solche Übertragung von Fondsanteilen falsch und muss berichtigt werden, was gerade bei Fonds mit zahlreichen Immobilien ein langwieriger und kostspieliger Vorgang ist. Aus diesem Grund bestimmt § 245 KAGB, dass Publikums-AIF in Form von Immobilien-Sondervermögen nur als Treuhandfonds aufgelegt werden können, und abweichend von der allgemeinen Regelung in § 92 Abs. 1 KAGB nicht auch als Miteigentumsfonds. Die Regelung des § 245 KAGB ist bei Spezial-Sondervermögen gem. § 284 Abs. 2 KAGB jedoch abdingbar, so dass Immobilien-Spezial-Sondervermögen auch als Miteigentumsfonds möglich sind. Faktisch kommt dies wegen der angesprochenen Schwierigkeiten im Hinblick auf die Eigentümerstellung und Grundbuchsituation jedoch nur bei Ein-Anleger-Fonds in Frage. Wertpapierfonds dagegen sind, wie bereits in Abschn. I. erwähnt, überwiegend als Miteigentumsfonds ausgestaltet.

2. Praktische Herausforderungen bei der Einbringung von anderen Investmentvermögen

Bei Miteigentumsfonds, die nicht in Sachwerte, sondern ausschließlich in andere Investmentvermögen investieren, können sich gewisse praktische Schwierigkeiten wie z. B. bei der Beteiligung an Investmentkommanditgesellschaften ergeben. Die Anleger einer Investmentkommanditgesellschaft werden rechtlich Kommanditisten der (Investment-)Kommanditgesellschaft und als solche im Handelsregister eingetragen. Bestimmte Anmeldungen zum Handelsregister sind von allen Gesellschaftern zu bewirken. Da die KVG alle Rechte aus der Kommanditbeteiligung ausübt, muss sie die entsprechenden Anmeldungen auch unterschreiben und nicht der als Kommanditist eingetragene Anleger. Diese strukturelle Besonderheit führt oftmals dazu, dass es mangels Kenntnis des Registergerichts von den investmentrechtlichen Vorgaben regelmäßig zu Nachfragen und Zwischenverfügungen kommt. Um Verzögerungen zu vermeiden, kann bspw., obwohl dies rechtsdogmatisch fehlerhaft ist, eine Anmeldung durch den Anleger (bzw. die KVG aufgrund einer Handelsregistervollmacht in seinem Namen) erfolgen.

Vereinbarungen im Hinblick auf das Fondsvertragswerk der Zielfonds (Anlegervereinbarungen, Zeichnungsscheine, Gesellschaftsverträge etc.) werden von der KVG, handelnd im eigenen

3 § 95 Abs. 4 KAGB: „Stehen die zum Sondervermögen gehörenden Gegenstände den Anlegern gemeinschaftlich zu, so geht mit der Übertragung der durch den Anteilschein vermittelten Ansprüche auch der Anteil des Veräußerers an den zum Sondervermögen gehörenden Gegenständen auf den Erwerber über. Entsprechendes gilt für sonstige rechtsgeschäftliche Verfügungen sowie für Verfügungen, die im Wege der Zwangsvollstreckung oder Arrestvollziehung erfolgen. Über den Anteil an den zum Sondervermögen gehörenden Gegenständen kann in keiner anderen Weise verfügt werden."

Namen und für Rechnung des Miteigentumsfonds, abgeschlossen. Inhaber der Fondsanteile wird (bzw. bleibt) gleichwohl der Anleger. Die Verfügungsbefugnis der KVG ergibt sich dabei aus keinem Register, auch nicht aus der Investmentfondsdatenbank der BaFin. Als Nachweis bei bestehenden Investmentvermögen, die in den Miteigentumsfonds eingebracht werden, können der Einbringungsvertrag und ggf. noch eine zusätzliche (formlose) Bestätigung des Anlegers dienen. Außerdem bietet es sich an, die Anlegervereinbarung und ggf. den Zeichnungsvertrag auf die KVG überzuleiten. Bei neu zu zeichnenden Fonds handelt (ebenfalls) allein die KVG. Das Handeln für Rechnung eines Miteigentumsfonds und der zivilrechtliche Erwerb der Anteile durch den Anleger sollte aber offengelegt werden. Da hier die KVG von Anfang an Vertragspartei der Fondsverträge ist, sollte es keine Nachweisprobleme geben.

3. Übertragung von Zielfondsanteile

Die Einbringung der Zielfondsanteile erfolgt durch einen Einbringungsvertrag. Eine rechtliche Übertragung erfolgt dadurch nicht; vielmehr werden die entsprechenden Zielfondsanteile in dem Vertrag benannt und dem Bündelungs-AIF zugeordnet. Mit Durchführung der Einbringung geht die Verfügungsbefugnis über diese Zielfondsanteile auf die KVG über. Die Einbringung in den Bündelungs-AIF erfolgt wie eine Sacheinlage. Barzahlungen sind grundsätzlich nicht notwendig.

4. Aufsichtsrechtliche Voraussetzungen

Damit die Zielfondsanteile für den Bündelungs-AIF als erwerbbare Vermögensgegenstände qualifizieren, müssen sie unter eine der Kategorien nach § 284 Abs. 2 Nr. 2 KAGB fallen. Anteile an Zielfonds, die selbst als offene inländische Spezial-AIF in der Rechtsform des Sondervermögens mit festen Anlagebedingungen gem. § 284 KAGB mit dem Investitionsschwerpunkt Immobilien anzusehen sind, qualifizieren gem. § 284 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. g KAGB als erwerbbare Vermögensgegenstände. Anteile an Zielfonds, die bspw. als geschlossene Spezial-Investmentkommanditgesellschaften gem. §§ 149 ff., 285 f. KAGB qualifizieren, sollten grundsätzlich als Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften nach § 284 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. f KAGB, als Unternehmensbeteiligungen nach § 284 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. i 3. Var. KAGB oder als Wertpapiere nach § 284 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. a KAGB qualifiziert werden können. Dies bedarf unter Umständen einer Prüfung im Einzelfall.

Des Weiteren kann der Bündelungs-AIF grundsätzlich so ausgestaltet werden, dass er für Anleger, die der Verordnung über die Anlage des Sicherungsvermögens von Pensionskassen, Sterbekassen und kleinen Versicherungsunternehmen (Anlageverordnung) unterliegen, gem. § 2 Abs. 1 Nr. 14 Buchst. c Anlageverordnung der Immobilienquote zugeführt werden kann, soweit die Zielfondsanteile ihrerseits nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 Buchst. c Anlageverordnung qualifizieren.

III. Grunderwerbsteuerneutrale Einbringung der Zielfondsanteile in den Bündelungs-AIF

1. Vorüberlegung: Unmittelbare Einbringung von Immobilien in einen Ein-Anleger-Miteigentumsfonds

Zum besseren Verständnis der in der Praxis aktuell diskutierten grunderwerbsteuerlichen Themenstellungen im „Miteigentums-Kontext“ wird nachstehend – abweichend vom konkreten Sachverhalt – der „Grundfall“ der unmittelbaren Einbringung von Immobilien in ein nach der Miteigentumslösung ausgestaltetes Sondervermögen dargestellt:

Ein deutsches Sondervermögen besitzt weder eine eigene Rechtspersönlichkeit, noch ist es Träger eigener Rechte. Die Verwaltung des nicht rechtsfähigen Sondervermögens obliegt daher der KVG. Die KVG übt die Verwaltung für Rechnung des einzigen Anlegers nach Maßgabe der Anlagebedingungen aus (vgl. § 1 Abs. 10 KAGB).

Wie bereits in Abschn. II. 1. dargelegt, kann ein Sondervermögen entweder nach der sog. Treuhandlösung[4] oder nach der sog. Miteigentumslösung (vgl. § 92 Abs. 1 S. 1, 2. Alt. KAGB) ausgestaltet werden.[5] Bei Ausgestaltung nach der Miteigentumslösung stehen die von einem Fonds gehaltenen Vermögensgegenstände im zivilrechtlichen Eigentum des einzigen Anlegers. Dies führt zu folgenden grunderwerbsteuerlichen Einordnungen:

a) Keine Änderung der dinglichen Rechtslage

Im Falle der Einbringung von Immobilien in ein nach der Miteigentumslösung ausgestaltetes Sondervermögen bedeutet dies, dass das zivilrechtliche Eigentum an den Immobilien durch die Einbringung bei dem Anleger verbleibt, d. h. unberührt bleibt. Mangels Rechtsträgerwechsels führt die Einbringung von Immobilien nicht zum Anfall von Grunderwerbsteuer gem. § 1 Abs. 1 GrEStG.

b) Kein Übergang der Verwertungsbefugnis auf die KVG

Ferner führt die Einbringung von Immobilien in ein nach der Miteigentumslösung ausgestaltetes Sondervermögen mit einem Anleger nach der finanzgerichtlichen Rechtsprechung[6] und der

4 Bei der Treuhandlösung werden die Vermögensgegenstände des nicht rechtsfähigen Sondervermögens der KVG zugeordnet werden, die die Vermögensgegenstände als zivilrechtliche Eigentümerin für Rechnung der Anleger hält (vgl. § 92 Abs. 1 S. 1, 1. Alt. KAGB).
5 Dies ist bei einem Spezial-AIF gem. § 284 KAGB aufsichtsrechtlich zulässig (vgl. § 92 Abs. 1 S. 1, 2. Alt., § 284 Abs. 2 i.V. m. § 245 KAGB).
6 Vgl. FG Köln (Fn. 1).

– u. E. zutreffenden – herrschenden Auffassung im Schrifttum[7] nicht zum Übergang der *Verwertungsbefugnis* gem. § 1 Abs. 2 GrEStG auf die KVG oder auf die Verwahrstelle; auf die KVG geht lediglich die *Verfügungsbefugnis* über (vgl. § 93 Abs. 1 KAGB), was jedoch für eine Grunderwerbsteuerpflicht nach § 1 Abs. 2 GrEStG gerade nicht ausreicht.

Soweit ersichtlich, gibt es zu dieser Frage noch keine höchstrichterliche Rechtsprechung und auch keine veröffentlichte Verwaltungsauffassung.[8]

Allerdings hat das FG Köln mit Urteil vom 12.4.2016 für einen Einbringungsfall von Immobilien unter dem seinerzeitig geltenden Investmentgesetz[9] eine Grunderwerbsteuerpflicht nach § 1 Abs. 2 GrEStG sehr deutlich, dogmatisch stringent und argumentativ überzeugend verneint.[10] Die Entscheidung ist rechtskräftig und ist nach Meinung der Verf. wohl eine der lesenswertesten Entscheidungen eines deutschen Finanzgerichts mit einer absolut sauberen und präzisen Argumentationskette, die ihresgleichen in der Rechtsprechung deutscher Finanzgerichte sucht. Das vorgenannte Urteil hatte sich mit den grunderwerbsteuerrechtlichen Folgen der Einbringung einer Immobilie in einen Miteigentumsfonds zu befassen, insbesondere mit der Frage, ob ein solcher Einbringungsvorgang zu einer grunderwerbsteuerrechtlich relevanten Verschaffung der Verwertungsbefugnis i. S. d. § 1 Abs. 2 GrEStG führt. Das FG Köln hat diese Frage verneint. Gegen eine Verwertungsbefugnis der KVG spreche hiernach bereits, dass diese weder ein Recht zur Nutzung der von dem Sondervermögen gehaltenen Grundstücke hat, noch ein Recht, diese wie ein Zwischenerwerber auf eigene Rechnung zu veräußern. Die KVG sei nicht an der Substanz der Bestandsimmobilien beteiligt, dieser stehe lediglich ein Anspruch auf Vergütung und Aufwendungsersatz für ihre Verwaltungstätigkeit zu. Hierbei handele es sich jedoch trotz der Bemessung nach dem Wert des Sondervermögens aufgrund der prozentual geringen Vergütungen nicht um eine grunderwerbsteuerlich relevante Substanzbeteiligung. Gegen den Übergang der Verwertungsbefugnis sprächen ferner die aufsichtsrechtlich geregelten Zustimmungsvorbehalte der Verwahrstelle[11] sowie das nach § 25 Abs. 1 S. 1 InvG[12] noch erforderliche Sperrkonto, das eine Trennung zwischen Sondervermögen und eigenem Vermögen der KVG sicherstelle.

Nach Meinung der Verf. ist diese Auffassung durchweg zutreffend und folgerichtig. Diese entspricht im Ergebnis auch der herrschenden Auffassung im Schrifttum.[13] Dabei wird vor dem Hintergrund der Entscheidung des FG Köln vom 12.4.2016 vereinzelt zur Einrichtung eines Sperrkontos geraten, auch wenn diese nach der zwischenzeitlich geltenden Nachfolgevorschrift des § 83 Abs. 6 KAGB nur noch fakultativ sind.[14] Der Verwahrstelle steht weder das Eigentum noch eine Verwertungsbefugnis zu.[15]

Auch die übrigen Erwerbstatbestände des § 1 Abs. 2–5 GrEStG sind u. E. nicht auf die Einbringung von Immobilien in einen Miteigentumsfonds anwendbar.

Im Ergebnis sollte daher eine unmittelbare Einbringung von Immobilien in ein nach der Miteigentumslösung ausgestaltetes Sondervermögen mit einem Anleger keine Grunderwerbsteuer auslösen.

2. Grunderwerbsteuerneutralität der Einbringung der Anteile an den Zielfonds

Der hier zugrunde liegende Sachverhalt unterscheidet sich allerdings von dem vorstehend dargelegten „Grundfall“: Es sollen nicht unmittelbar Immobilien auf den Bündelungs-AIF übertragen werden, sondern die Anteile an den (direkt oder indirekt grundstücksbesitzenden) Zielfonds. Dies bedeutet, dass der Einbringende jeweils zivilrechtlicher Eigentümer der Anteile am Zielfonds bleibt, aber nach der Einbringung in den Bündelungs-AIF von Verfügungen über die Anteile an den Zielfonds ausgeschlossen ist. Denn § 95 Abs. 4 KAGB gibt vor, dass der Einbringende über diese nur indirekt über die von ihm gehaltenen Fondsanteile an dem Bündelungs-AIF verfügen kann. Wirtschaftlich werden die Anteile an den Zielfonds allerdings dem Bündelungs-AIF zu-

7 Vgl. *Drees u. a.*, in: Behrens/Wachter (Hrsg.), GrEStG, 2. Aufl. 2022, § 1, Rn. 291 ff.; *Gottwald/Behrens*, Grunderwerbsteuer, 6. Aufl. 2021, Kap. 14, Rn. 25.; *Häuselmann*, Investmentanteile, 2019, Kap. 6, Rn. 41; *Hofmann/Hofmann*, GrEStG, 11. Aufl. 2016, § 1, Rn. 90; *Naujok*, in: Moritz/Helios/Jesch (Hrsg.), Frankfurter Kommentar zum Kapitalanlagerecht, Bd. 3: Recht der Assetklassen, 3. Aufl. 2019, Kap, 6 Immobilienfonds, Rn. 227; *Brinkhaus/Grandpierre*, DStR 2017, 708.; *Moroni*, RdF 2016, 346 ff.; *Wagner*, DB 2019, 1410; a. A. *Bödecker* (Fn. 6), Rn. 63.1 ff., der explizit eine Mindermeinung vertritt und von einem Übergang des Eigentums im grunderwerbsteuerlichen Sinne nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 GrEStG ausgeht.

8 Nach einzelnen Aussagen im Schrifttum bejaht die Finanzverwaltung teilweise eine Grunderwerbsteuerpflicht, beispielhaft *Bödecker*, in: Bödecker/Ernst/Hartmann (Hrsg.), InvStG 2004, 22. Ed., Stand: 1.12.2024, Einleitung, Rn. 63.3.

9 Das Investmentgesetz (InvG) wurde mit Wirkung zum 22.7.2013 durch das KAGB ersetzt.

10 Vgl. FG Köln (Fn. 1).

11 Eine KVG darf über Immobilien nur mit Zustimmung der Verwahrstelle verfügen. Die Zustimmungspflicht der Verwahrstelle ist im Grundbuch einzutragen (vgl. § 84 Abs. 1 Nr. 3, § 246 Abs. 1, S. 1 KAGB). Ferner kann sich eine KVG wegen ihrer Ansprüche auf Vergütung und Aufwendungsersatz nur unter Mitwirkung der Verwahrstelle aus dem Sondervermögen befriedigen (vgl. § 91 Abs. 3 i. V. m. § 79 Abs. 1 KAGB). Die Verwahrstelle handelt wiederum ausschließlich im Interesse der Anleger (vgl. § 70 KAGB).

12 Das Investmentgesetz (InvG) wurde mit Wirkung zum 22.7.2013 durch das KAGB ersetzt.

13 Vgl. Fn. 7.

14 Vgl. *Moroni* (Fn. 7), 346.

15 Vgl. BFH, 29.9.2004 – II R 14/02, DStRE 2004, 1482.

gerechnet.[16] Insofern fallen das zivilrechtliche Eigentum an den Anteilen der Zielfonds (verbleibt beim Einbringenden) und das wirtschaftliche Eigentum und die Verfügungsbefugnis über die Vermögensgegenstände (KVG für Rechnung des Sondervermögens) auseinander.

a) Anteile an offenen Zielfonds, die als Immobilien-Spezial-AIF gem. § 284 KAGB qualifizieren

Unter der Annahme, dass solche offenen Zielfonds nach der sog Treuhandlösung[17] ausgestaltet sind, d. h. die Immobilien solcher offenen Zielfonds im zivilrechtlichen Eigentum der jeweiligen KVG stehen, führt die Einbringung der Anteile an den offenen Zielfonds schon *mangels Rechtsträgerwechsels* (die Immobilien verbleiben weiterhin im zivilrechtlichen Eigentum der jeweiligen KVG) nicht zur Entstehung einer Grunderwerbsteuer nach § 1 Abs. 1 GrEStG.

Mit anderen Worten führt die Einbringung lediglich zu einem „Anlegerwechsel" bei solchen offenen Zielfonds (anstelle des Anlegers wäre dann der Bündelungs-AIF „Anleger" bei diesen offenen Zielfonds).

Auch erfolgt durch die Einbringung der Anteile an den offenen Zielfonds keinerlei Übergang einer Verwertungsbefugnis von Immobilien auf die KVG des jeweiligen Bündelungs-AIF. Die Verwertungsbefugnis über die im Eigentum der offenen Zielfonds stehenden Immobilien verbleibt weiterhin bei der KVG des jeweiligen Zielfonds.

b) Anteile an Zielfonds, die als geschlossene Spezial-Investmentkommanditgesellschaften gem. §§ 149 ff., 285 f. KAGB qualifizieren

Auch die Übertragung der (Kommandit-)Anteile an solchen geschlossenen Zielfonds auf den Bündelungs-AIF stellt u. E. keinen schädlichen Gesellschafterwechsel i. S. d. § 1 Abs. 2a GrEStG dar.

Grundsätzlich ändert sich der Gesellschafterbestand i. S. d. § 1 Abs. 2a GrEStG, wenn ein Mitgliedschaftsrecht an der Personengesellschaft (hier: geschlossener Zielfonds) zivilrechtlich wirksam auf einen anderen Rechtsträger übergeht.[18] Im Zuge der Einbringung der Anteile an solchen geschlossenen Zielfonds auf den Bündelungs-AIF wird der Anleger jedoch zivilrechtlich Gesellschafter dieser geschlossenen Zielfonds bleiben, d. h. weiterhin im Handelsregister als Kommanditist des jeweiligen geschlossenen Zielfonds eingetragen bleiben. Darin besteht ein wesentlicher Unterschied zum Treuhandmodell, bei dem die Gesellschafterstellung des Anlegers tatsächlich auf die den Treuhandfonds verwaltende KVG übertragen würde, was zu einem rechtlichen Anlegerwechsel in den geschlossenen Zielfonds führen würde. Beiden Modellen gemeinsam bleibt jedoch, dass die KVG des Bündelungs-AIF die (Mitgliedschafts-)Rechte des Anlegers aus der Kommanditbeteiligung ausüben wird.

c) Keine Anwendbarkeit der übrigen Erwerbstatbestände

Auch die Erwerbstatbestände des § 1 Abs. 3 bis 5 GrEStG sind u. E. nicht anwendbar auf die vorliegend beabsichtigte Einbringung der Anteile an den Zielfonds in den Bündelungs-AIF. Im Ergebnis sollte also die Einbringung der Anteile an den Zielfonds in den Bündelungs-AIF keine Grunderwerbsteuer auslösen. Der hier zugrunde liegende Sachverhalt unterscheidet sich maßgeblich von dem vorstehend dargelegten „Grundfall" (keine unmittelbare Einbringung von Immobilien, sondern Anteile an den Zielfonds). Wie in Abschn. III. 2. a) ausgeführt, erfolgt durch die Einbringung der Anteile an offenen Zielfonds *kein* Übergang der Verwertungsbefugnis von Immobilien auf die KVG des Bündelungs-AIF. Die Verwertungsbefugnis beinhaltet vielmehr, dass der Inhaber die Vermögensgegenstände zum eigenen Vorteil „verwerten" können muss, was aber vorliegend *nicht* der Fall ist, da eine Verwertung nie zum eigenen Vorteil der KVG, sondern im Gegenteil immer zum Vorteil des Anlegers erfolgen wird. Aus Sicht der Verf. ist es nicht erforderlich, zu dieser Frage eine verbindliche Auskunft einzuholen.

3. Grunderwerbsteuerliche Auswirkungen einer Auswechselung der KVG des Bündelungs-AIF

Auf Grundlage der Ausgestaltung des Bündelungs-AIF nach der Miteigentumslösung geht lediglich die Verfügungsbefugnis über die Vermögensgegenstände der Bündelungs-AIF von dem Anleger auf die KVG über (vgl. § 93 Abs. 1 KAGB), was jedoch für eine Grunderwerbsteuerpflicht nach § 1 Abs. 2 GrEStG, wie in Abschn. III. 1. b) dargestellt, nicht ausreicht. Im Ergebnis sollte dies bedeuten, dass auch bei einer Auswechselung der KVG lediglich das gesetzliche Verfügungsrecht auf eine neue KVG übergehen würde. Eine grunderwerbsteuerauslösende Verwertungsbefugnis gem. § 1 Abs. 2 GrEStG würde aber gerade nicht übergehen.

IV. Handels- und steuerbilanzielle Aspekte

1. Handelsbilanzielle Behandlung der Anteile am Bündelungs-AIF durch den Einbringenden

Durch die Einbringung der Anteile an den Zielfonds in den Bündelungs-AIF erfolgt handelsbilanziell zunächst ein Abgang dieser

16 Bspw. werden Erträge aus den Anteilen an den Zielfonds nicht an den Einbringenden ausgeschüttet werden, sondern an die KVG des Bündelungs-AIF für dessen Rechnung.

17 Das heißt, die Vermögensgegenstände der Offenen Zielfonds werden der jeweiligen KVG zugeordnet, die die Vermögensgegenstände als zivilrechtliche Eigentümerin für Rechnung der Anleger hält (vgl. § 92 Abs. 1, S. 1, 1. Alt. KAGB).

18 Vgl. BFH, 17.3.2006 – II B 157/05, BFH/NV 2006, 1341.

Anteile an den Zielfonds aus dem Betriebsvermögen des Anlegers. Grundsätzlich setzt der bilanzielle Abgang der Anteile an den Zielfonds voraus, dass auf der Grundlage eines schuldrechtlichen Vertrags (Einbringungsvertrag) zur Erfüllung der Sachleistungsverpflichtung die Anteile der Zielfonds auf den Bündelungs-AIF als anderen Rechtsträger übertragen wird. Dies ergibt sich aus den Regelungen des HGB, nach denen ein Einbringender im Regelfall selbst bilanziert und bewertet.

Als Gegenleistung für die Einbringung der Anteile an den Zielfonds erhält der Einbringende Investmentanteile an dem Bündelungs-AIF, welche schließlich dem Einbringungswert entsprechen, d. h. regelmäßig dem Teilwert. Im Ergebnis erfolgt somit bei dem Einbringenden bilanztechnisch ein sog. Aktivtausch, wobei die bislang geführte Bilanzposition „Wertpapiere des Anlagevermögens" (Beteiligungen an den Zielfonds) entfällt und durch eine Bilanzposition „Wertpapiere des Anlagevermögens" (Beteiligung an dem Bündelungs-AIF) ersetzt wird, vgl. § 266 Abs. 2 A III 5 HGB, wobei handelsbilanziell die Bewertung mit den Anschaffungskosten i. S. d. § 255 HGB erfolgt, also regelmäßig mit dem Teilwert.

Eine Konsolidierungspflicht in der Handelsbilanz des Einbringenden aufgrund der Beteiligung an dem Bündelungs-AIF besteht nicht. Gemäß § 290 Abs. 2 Nr. 4 S. 2 Halbs. 2 HGB ist der Bündelungs-AIF als inländischer Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen gem. § 284 KAGB qualifiziert, ausdrücklich vom Anwendungsbereich der Pflicht zur Aufstellung eines Konzernabschlusses ausgenommen.[19]

2. Steuerbilanzielle Behandlung der Einbringung

a) Steuerliche Behandlung auf Ebene des Einbringenden

Unabhängig davon, dass der Einbringende weiterhin zivilrechtlicher Eigentümer der in den Bündelungs-AIF eingebrachten Anteile an den Zielfonds bleiben wird, stellt die Einbringung der Anteile an den Zielfonds in den Bündelungs-AIF steuerlich einen Veräußerungsvorgang dar (vgl. § 5a S. 1 InvStG) – unabhängig davon, ob die Übertragung gegen Ausgabe neuer Investmentanteile erfolgt (vgl. § 5a S. 3 InvStG).[20]

Gemäß § 5a InvStG wird die Einbringung der Anteile der Zielfonds auf Ebene des Einbringenden zur Aufdeckung stiller Reserven (und ggf. Lasten) nach allgemeinen ertragsteuerlichen Grundsätzen zur Folge haben.[21]

Für die Einbringung der Anteile an den Zielfonds, die Wirtschaftsgüter i. S. d. § 6 Abs. 1 Nr. 2 EStG (Wertpapiere) darstellen, aus dem Betriebsvermögen des Einbringenden in den Bündelungs-AIF ist für die Anteile der Zielfonds der Teilwert (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 S. 3 EStG) als Veräußerungspreis anzusetzen. Ob eine dauernde Wertminderung vorliegt oder nicht ist für die Zwecke des § 5a InvStG unerheblich.[22] Es ist ohne Bedeutung, ob die Einbringung entgeltlich, teil- oder unentgeltlich erfolgt und ob die übertragenen Wirtschaftsgüter dem Anlage- oder Umlaufvermögen zuzurechnen sind.[23]

Die als Gegenleistung für die Einbringung der Anteile an den Zielfonds erhaltenen Anteile an dem Bündelungs-AIF sind bei dem Einbringenden jeweils mit dem Teilwert als Anschaffungskosten anzusetzen.[24]

b) Steuerliche Behandlung der Einbringung auf Ebene des Bündelungs-AIF

Auf Ebene des Bündelungs-AIF kommt es im Zeitpunkt der Einbringung der Anteile an den Zielfonds zu einem Anschaffungsvorgang. Der Bündelungs-AIF muss die eingebrachten Anteile an den Zielfonds ebenfalls mit dem von dem Einbringenden anzusetzenden Teilwert (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 S. 3 EStG) als Anschaffungskosten (ggf. erhöht um von dem Bündelungs-AIF getragener Anschaffungsnebenkosten) ansetzen.[25]

V. Umsatzsteuerliche Aspekte der Einbringung

Die Umsatzsteuer spielt im Rahmen der Fondsstrukturierung und auch in Bezug auf Einbringungsvorgänge eine besondere Rolle, da etwaige umsatzsteuerpflichtige Lieferungen und Leistungen auf der Leistungsempfängerseite nicht immer mit einer entsprechenden Vorsteuerabzugsberechtigung korrespondieren. Somit kann die Umsatzsteuer zum echten Kostenfaktor werden, den es möglichst zu vermeiden gilt.

1. Keine Qualifikation der Einbringung der Anteile an den Zielfonds als umsatzsteuerfreie Geschäftsveräußerung im Ganzen

Die Qualifikation einer Übertragung als Geschäftsveräußerung im Ganzen gem. § 1 Abs. 1a S. 2 UStG setzt u. a. voraus, dass

19 Dies gilt unabhängig davon, ob ein inländischer Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen gem. § 284 KAGB nach der Treuhandlösung (§ 92 Abs. 1, Alt. 1 KAGB) oder – wie vorliegend der Bündelungs-AIF – nach der Miteigentumslösung (§ 92 Abs. 1, Alt. 2 KAGB) ausgestaltet ist.

20 Vgl. BMF, 21.5.2019 – IV C 1 – S 1980-1/16/10010 :001, BStBl. I, 2019, 527, zul. geänd. durch BMF, 5.9.2023 – IV C 1 – S 1980-1/19/10008 :028, DStR 2023, 2070, Rn. 5a.4: Bei teilentgeltlichen Übertragungen ist ein erzielter Veräußerungserlös bis zum Teilwert aufzustocken und für die Realisation auf Anlegerebene zu berücksichtigen.

21 Vgl. *Mingels*, in: Bödecker/Ernst/Hermann (Hrsg.), BeckOK InvStG, 22. Ed. 1.10.2024, InvStG § 5a, Rn. 2.

22 Vgl. BMF (Fn. 20), Rn. 5a.2; *Mingels* (Fn. 21), Rn. 25: Da es sich bei § 5a S. 1 InvStG nicht um eine Rechtsgrundverweisung handelt, kommt es für dessen Zwecke entgegen § 6 Abs. 1 Nr. 1 S. 2 und Nr. 2 S. 2 EStG nicht darauf an, ob eine dauernde Wertminderung vorliegt oder nicht.

23 Vgl. *Mann*, in: Brandis/Heuermann (Hrsg.), Ertragsteuerrecht, Sept. 2024, InvStG 2018, § 5a, Rn. 7.

24 Vgl. BMF (Fn. 18), Rn. 5a.6.; *Mann* (Fn. 23), Rn. 11; *Mingels* (Fn. 21), Rn. 57.

25 Vgl. *Mingels* (Fn. 21), Rn. 51; *Mann* (Fn. 24), Rn. 10; BMF (Fn. 20), Rn. 5a.5.

ein Unternehmen oder ein in der Gliederung eines Unternehmens gesondert geführter Betrieb im Ganzen entgeltlich oder unentgeltlich übereignet oder in eine Gesellschaft eingebracht wird. Die Übertragung eines Gesellschaftsanteils kann – unabhängig von dessen Höhe – nur dann einer nicht steuerbaren Geschäftsveräußerung im Ganzen gleichgestellt werden, wenn der Gesellschaftsanteil Teil einer eigenständigen Einheit ist, die eine selbständige wirtschaftliche Betätigung ermöglicht, und diese Tätigkeit vom Erwerber fortgeführt wird. Eine bloße Veräußerung von Anteilen ohne gleichzeitige Übertragung von Vermögenswerten versetzt den Erwerber nicht in die Lage, eine selbständige wirtschaftliche Tätigkeit als Rechtsnachfolger des Veräußerers fortzuführen.[26]

Annahmegemäß soll eine Übertragung der Anteile an den Zielfonds auf den Bündelungs-AIF erfolgen. Eine Übertragung von weiteren Vermögenswerten zur Ermöglichung einer selbständigen wirtschaftlichen Tätigkeit als Rechtsnachfolger des Veräußerers findet nicht statt. Im Ergebnis wird eine Einbringung der Anteile an den Zielfonds also nicht als Geschäftsveräußerung im Ganzen gem. § 1 Abs. 1a S. 2 UStG qualifizieren.

2. Umsatzsteuerbare Einbringung der Anteile

Grundsätzlich unterliegen der Umsatzsteuer gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 UStG Lieferungen oder sonstige Leistung, die nicht gem. § 4 UStG umsatzsteuerfrei sind.

a) Keine Lieferung gem. §§ 1 Abs. 1 Nr. 1, 3 Abs. 1 UStG

Die Einbringung der Anteile an den Zielfonds stellt keine Lieferung gem. §§ 1 Abs. 1 Nr. 1, 3 Abs. 1 UStG dar. Eine Lieferung setzt gem. § 3 Abs. 1 UStG voraus, dass der Einbringende dem Bündelungs-AIF die Verfügungsmacht in Bezug auf die Anteile an den Zielfonds verschafft. Zwar ist hiermit nach allgemeiner Auffassung nicht zwingend ein zivilrechtlicher Eigentumsübergang verbunden (Abschn. 3.1 Abs. 2 S. 4 UStAE). Erforderlich ist aber stets, dass der liefernde Unternehmer (Einbringende) dem Abnehmer (Bündelungs-AIF) wirtschaftlich die Substanz, den Wert und den Ertrag des Gegenstands unbedingt und endgültig überträgt. Entscheidend ist, dass der Abnehmer vom Lieferer faktisch in die Lage versetzt wird, mit dem Gegenstand nach Belieben zu verfahren, insbesondere ihn wie ein Eigentümer nutzen und veräußern zu können.[27]

Vorliegend soll aber das zivilrechtliche Eigentum an den Anteilen der Zielfonds gerade nicht auf den Bündelungs-AIF übergehen, sondern dies verbleibt bei dem Einbringenden. Ferner wird die KVG (unabhängig von dem Fall, in der die KVG gleichzeitig auch als KVG eines Zielfonds fungiert) zwar berechtigt sein, im eigenen Namen über die eingebrachten Anteile an den Zielfonds zu verfügen (vgl. § 93 Abs. 1 KAGB), allerdings wird diese Verfügungsbefugnis aufsichtsrechtlich erheblich eingeschränkt, weil die KVG ausschließlich im Interesse der Anleger handeln muss (vgl. § 26 KAGB). Des Weiteren ist eine Einbringung der Anteile an den Zielfonds nicht darauf gerichtet, der KVG wirtschaftlich die Substanz, den Wert und den Ertrag der Anteile der Zielfonds zu übertragen. Vielmehr soll die Einbringung mit dem Ziel erfolgen, dass die Anteile an den Zielfonds von der KVG für Rechnung des Bündelungs-AIF und damit letztlich für den Einbringenden/Anleger verwaltet werden. Insofern stellt eine Einbringung der Anteile an den Zielfonds *keine Lieferung* der Anteile an den Zielfonds gemäß §§ 1 Abs. 1 Nr. 1, 3 Abs. 1 UStG dar.

b) Einbringung der Anteile als sonstige Leistung

Der umsatzsteuerliche Begriff der sonstigen Leistung wird gem. § 3 Abs. 9 S. 1 UStG negativ von einer Lieferung abgegrenzt, d. h. alle Leistungen, die nicht Lieferungen sind, stellen sonstige Leistungen dar. Als sonstige Leistungen kommen insbesondere Gebrauchs- und Nutzungsüberlassungen in Betracht (Abschn. 3.1 Abs. 4 S. 2 UStAE). Wie bereits in Abschn. III. 2. a) und b) dargestellt, wird das zivilrechtliche Eigentum an den Anteilen der Zielfonds nicht auf den Bündelungs-AIF übergehen, sondern bei dem Einbringenden/Anleger verbleiben. Allerdings wird vorliegend die KVG berechtigt sein, im eigenen Namen über die eingebrachten Anteile an den Zielfonds zu verfügen (vgl. § 93 Abs. 1 KAGB). Die Verfügungsbefugnis der KVG umfasst (unabhängig von dem Fall, in der die KVG gleichzeitig auch als KVG eines Zielfonds fungiert) u. a. auch die Ausübung der mit den Anteilen an den Zielfonds verbundenen Rechte im eigenen Namen. Das betrifft insbesondere Stimmrechte und Ertragsansprüche.[28] Dies stellt eine Gebrauchsüberlassung dar und mithin eine *sonstige Leistung* i. S. d. § 3 Abs. 9 UStG.

c) Einbringung der Anteile an den Zielfonds ist umsatzsteuerbar, aber umsatzsteuerfrei

Die Einbringung der Anteile an den Zielfonds ist allerdings als sonstige Leistung gem. § 4 Nr. 8 Buchst. e UStG (Umsätze im Geschäft mit Wertpapieren) und § 4 Nr. 8 Buchst. f UStG (Umsätze von Anteilen an Gesellschaften und anderen Vereinigungen) umsatzsteuerfrei. Eine Differenzierung zwischen Wertpapieren und Anteilen an Gesellschaften sowie an anderen Vereinigungen ebenso wie eine Abgrenzung zu Forderungen ist nicht erforderlich, da sich diese Rechte auf die Zahlung von Geldbeträgen richten müssen, die sich z. B. bei Aktien und Gesellschaftsanteilen aus den Gewinnansprüchen, der Beteiligung am Liquidationser-

26 Vgl. EUGH, 30.5.2013 – C-651/11, Staatssecretaris van Financiën gegen X BV, DStR 2013, 1166.
27 Vgl. *Brandl*, in: Bunjes (Hrsg.), UStG, 23. Aufl. 2024, § 3 UStG, Rn. 34.
28 Vgl. *Nietsch*, in: Emde/Dornseifer/Dreibus (Hrsg.), 3. Aufl. 2023, § 93 KAGB, Rn. 4.

lös und Bezugsrechten ergeben.[29] Zu den von § 4 Nr. 8 Buchst. e und f UStG umfassten Wertpapieren und Gesellschaftsanteilen gehören auch Anteile an Investmentvermögen nach dem KAGB und Anteile an Personengesellschaften sowie Bezugsrechte auf die vorstehend aufgeführten Forderungen, Wertpapiere und Gesellschaftsanteile, die sich auf die Zahlung von Geldbeträgen richten.[30] Dies bedeutet, dass Anteile an Zielfonds, die entweder als offene Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen gem. § 284 KAGB oder als geschlossene Spezial-Investmentkommanditgesellschaften qualifizieren, inhaltlich von der Steuerfreiheit gem. § 4 Nr. 8 Buchst. e und f UStG umfasst sind. [31]

ZUSAMMENFASSUNG

1. Miteigentumsfonds ermöglichen das Auseinanderfallen von zivilrechtlichem und wirtschaftlichem Eigentum. Die KVG hat die alleinige Verfügungsbefugnis über die von ihr verwaltete Immobilie, obwohl der Einbringende zivilrechtlicher Eigentümer der Immobilie bleibt.
2. Eine grunderwerbsteuerneutrale, unmittelbare Einbringung von Immobilien in einen Miteigentumsfonds mit einem Anleger sollte auf Grundlage des rechtskräftigen Urteils des FG Köln vom 12.4.2016 (kein Übergang der Verwertungsbefugnis auf die KVG) – mangels gegenteiliger BFH-Rechtsprechung bzw. Äußerungen der Finanzverwaltung – möglich sein.
3. Bei der Einbringung von Anteilen an offenen und geschlossenen Zielfonds in einen Bündelungs-AIF bleibt der Einbringende zivilrechtlich der Eigentümer bzw. Inhaber, verliert jedoch die Verfügungsbefugnis an diesen Fondsanteilen. Wirtschaftlich werden die Anteile dem Bündelungs-AIF zugerechnet.
4. Mangels Rechtsträgerwechsels bei offenen Zielfonds bzw. mangels eines schädlichen Gesellschafterwechsels bei geschlossenen Zielfonds ist die Einbringung von Anteilen an solchen Zielfonds in einen Bündelungs-AIF grunderbsteuerneutral möglich.
5. Handels- und steuerbilanziell wird die Einbringung der Zielfondsanteile in den Bündelungs-AIF als Veräußerungsvorgang behandelt. Dies führt steuerlich und handelsrechtlich zur Aufdeckung stiller Reserven und zur Bewertung der Anteile an dem Bündelungs-AIF bei dem Einbringenden mit dem Teilwert als Anschaffungskosten.
6. Die Einbringung der Zielfondsanteile in den Bündelungs-AIF ist umsatzsteuerbar, aber gem. § 4 Nr. 8 Buchst. e und Buchst. f UStG umsatzsteuerfrei. Sie qualifiziert nicht als Geschäftsveräußerung im Ganzen gem. § 1 Abs. 1a UStG.
7. Für die Praxis hat der Miteigentumsfonds bei den aktuell sehr häufig umgesetzten Bündelungsstrukturen eine hohe Bedeutung als alternative und attraktive Struktur gewonnen. Trotz einiger praktischer Umsetzungsprobleme und der noch fehlenden Kenntnisse der Funktionsweise des Miteigentumsfonds sind doch sehr pragmatische Lösungen entwickelt worden, um dem Miteigentumsfonds auch und gerade im Rahmen von Immobilieninvestitionen und Einbringungen zu einem weiteren Durchbruch in der Marktwahrnehmung zu verhelfen. Dies sollte die Marktteilnehmer ermutigen, sich von bisherigen Vorbehalten zu lösen und sich aktiv den Miteigentumsstrukturen zu nähern und diese umzusetzen. Die sich darüber zunehmend entwickelnde Marktpraxis und Marktgängigkeit von Miteigentumsstrukturen kann absolut den Weg dafür ebnen, dass sich die Finanzverwaltung dem Trend nicht mehr entziehen kann. Durch entsprechende Erlasse kann sie endlich das Vakuum von Verwaltungsseite beseitigen und im besten Sinne steuerliche Sicherheit, insbesondere im Hinblick auf die grunderwerbsteuerliche Behandlung von Einbringungen von Immobilien-Direktbeständen, aber auch von Bündelungsstrukturen unter Einbeziehung von Miteigentumsfonds schaffen. Der Markt ist bereit dafür.

AUTOREN

***Dr. Axel Schilder**, RA/StB, ist Partner im Frankfurter Büro von King & Spalding. Seine Beratungspraxis umfasst die steuerliche Beratung von nationalen wie grenzüberschreitenden Fondsinvestments durch Investoren und Kapitalverwaltungsgesellschaften.*

***Martin Wolff**, RA/StB, Wirtschaftsjurist (Univ. Bayreuth), ist Counsel im Frankfurter Büro von King & Spalding. Seine Beratungspraxis umfasst die steuerliche Beratung institutioneller Investoren bei der Strukturierung von inländischen und grenzüberschreitenden Investmentfonds, Steuerplanung für Unternehmen und Family Offices.*

29 Vgl. *Wäger*, in: Sölch/Ringleb, Umsatzsteuer, Stand: Juni 2024, § 4 Nr. 8 UStG, Rn. 174.
30 Vgl. *Hahn*, in: Weymüller (Hrsg.), BeckOK UStG, Stand: 15.9.2024, § 4 Nr. 8, Rn. 69; *Wäger* (Fn. 29), Rn. 38.
31 Die Frage, inwieweit eine grundsätzlich mögliche Option zur Umsatzsteuer i. S. v. § 9 Abs. 1 UStG unter rechtlichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten sinnvoll erscheint, wäre insbesondere unter dem Gesichtspunkt eines möglichen Vorsteuerschadens zu entscheiden.