

# Änderungen beim Zinsausgabenabzug

IM RAHMEN DES KREDITZWEITMARKTFÖRDERUNGSGESETZ WURDEN DIE REGELUNGEN ZUM ZINSAUSGABENABZUG (ZINSSCHRANKE) GEÄNDERT. NACHFOLGEND GEBEN WIR IHNEN EINEN ÜBERBLICK, WAS DIES INSBESONDERE FÜR BAUZEITZINSEN AB 2024 BEDEUTET.



## Executive Summary

- Die durch das Kreditzweitmarktförderungsgesetz<sup>1</sup> eingeführten Regelungen für die Zinsschranke führen grundsätzlich zu einer Einschränkung des Zinsausgabenabzuges, welcher insbes. für Immobilienunternehmen relevant werden kann.
- Immobilienunternehmen sind daher gut beraten, wenn Sie nunmehr frühzeitig prüfen, ob sich aus der Gesetzesänderung ein steuerlicher Handlungsbedarf oder zumindest Auswirkungen auf ihre wirtschaftliche Kalkulation ergeben.

<sup>1</sup> Vgl. Gesetzesbeschluss des Deutschen Bundestages vom 14.12.2023, BR-Drs. 656/23, „Gesetzes zur Förderung geordneter Kreditzweitmärkte und zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2021/2167 über Kreditdienstleister und Kreditkäufer sowie zur Änderung weiterer finanzmarktrechtlicher Bestimmungen (Kreditzweitmarktförderungsgesetz)“.

## 1. Einleitung

Eigentlich sollte das Wachstumschancengesetz Unternehmen dabei helfen, die Liquiditätssituation zu verbessern und Impulse zu setzen, damit Unternehmen dauerhaft mehr investieren und mit unternehmerischem Mut Innovationen wagen können.<sup>2</sup> Die im Gesetzesentwurf enthaltenen Verschärfungen der Regelungen der Zinsschranke haben aber eher einen gegenteiligen Effekt. Für die Immobilienbranche, bei der branchentypisch eine sehr hohe Fremdfinanzierungsquote besteht, bedeutet eine Verschärfung der Zinsschranke daher letztlich eine weitere Verschlechterung der Rahmenbedingungen.

<sup>2</sup> Vgl. Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung von Wachstumschancen, Investitionen und Innovation sowie Steuervereinfachung und Steuerfairness (Wachstumschancengesetz) vom 29.08.2023.



Die vorgesehenen Änderungen der Zinsschranke haben es nun (leider) zum Teil in das kürzlich verabschiedete Kreditweitzmarktförderungsgesetz geschafft, sodass unter anderem ab 1.1.2024 ein erweiterter Zinsbegriff für § 4h EStG gelten wird. Nicht durch den Gesetzgebungsprozess geschafft hat es hingegen das Schreckgespenst der Immobilienwirtschaft: Die Anti-Fragmentierungsregelung.

## 2. Änderungen der Zinsschranke im Einzelnen

### 2.1. Vereinfachte Darstellung der Zinsschranke

Nach aktuellem Recht können Zinsaufwendungen im Grundsatz nur bis zur Höhe der Zinserträge und, wenn diese die Zinserträge übersteigen, bis zur Höhe des verrechenbaren EBITDA (30 % des EBITDA) abgezogen werden. Für überschüssige Zinsaufwendungen besteht die Möglichkeit, diese in künftige Wirtschaftsjahre vorzutragen. Falls das verrechenbare EBITDA nicht vollständig in Anspruch genommen wird, kann generell ein EBITDA-Vortrag gebildet werden. Dieser EBITDA-Vortrag kann dann in der Zukunft verrechnet werden, was allerdings in der Praxis leider eher selten vorkommt; häufiger ist, dass sich dieser Vortrag immer weiter „auftürmt“ und bei bestimmten Ereignissen, etwa einem Abverkauf via Share Deal, wegfällt.

Die Zinsabzugsbeschränkung ist derzeit ausschließlich auf konzernverbundene Betriebe anwendbar, wobei die Konzernzugehörigkeit auf Basis von Konsolidierungsvorschriften ermittelt wird („**Stand-Alone-Klausel**“), und tritt nur in Kraft, wenn der Nettoszinsaufwand p.a. drei Mio. Euro oder mehr beträgt. Für konzerngebundene Betriebe gilt zudem die sogenannte „**Eigenkapital-Escape**“-Regel. Diese Ausnahmeregelungen werden wie nachfolgend dargestellt eingeschränkt, sodass die Beschränkung des steuerlichen Zinsausgabenabzugs zum Regelfall werden kann. Besonders brisant kann die Situation insbesondere für Projektentwickler werden, bei welchen in der Entwicklungsphase Verluste entstehen, die dann auch im Jahr des Abverkaufs via Asset Deal ggf. nicht vollständig mit einem Veräußerungsgewinn verrechnet werden, zumal die

<sup>3</sup> Vgl. RL (EU) 2016/1164 des Rates vom 12.07.2016 mit Vorschriften zur Bekämpfung von Steuervermeidungspraktiken mit unmittelbaren

Verrechnung von Verlustvorträgen durch die Regeln der sog. Mindestbesteuerung eingeschränkt ist (Verlustvorträge können nur bis zu EUR 1 Mio. unbeschränkt und darüber hinaus nur zu 60% verrechnet werden).

### 2.2. Änderungen ab 1.1.2024

Im Zusammenhang mit der Zinsschranke kommt es zu folgenden Verschärfungen:

- Ausweitung des Zinsbegriffs auf wirtschaftlich mit Zinsen vergleichbare Aufwendungen im Zusammenhang mit der Beschaffung von Fremdkapital.
- Verschärfung der Stand-alone-Klausel, sodass diese nur noch erfüllt ist, wenn der Steuerpflichtige keiner Person i.S.d. § 1 Abs. 2 AStG nahesteht und über keine ausländische Betriebsstätte verfügt.
- Verschärfung des Eigenkapitalquotenvergleichs konzernzugehöriger Betriebe durch Anpassung des Konzernbegriffs entsprechend der Stand-alone-Klausel.
- Ausschluss der Bildung eines EBITDA-Vortrags, wenn Zinserträge die Zinsaufwendungen übersteigen.

Erstmals anzuwenden sind die Änderungen für Wirtschaftsjahre, die nach dem 14.12.2023 beginnen und nicht vor dem 1.1.2024 enden.

### 2.3. Ausweitung des Zinsbegriffs: Auswirkung auf Bauzeitzinsen

Die von der Zinsschranke erfassten Aufwendungen werden im Lichte der ATAD-Definition erweitert.<sup>3</sup> Erfasst werden sollen zukünftig neben den Vergütungen für Fremdkapital auch wirtschaftlich gleichwertige Aufwendungen und sonstige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Beschaffung von Fremdkapital i.S.d. Art. 2 Abs. 1 ATAD. Darunter fallen auch die sog. Bauzeitzinsen.

Bauzeitzinsen sind solche Zinsen, die für einen Immobilenkredit während der Bauzeit von Neubauprojekten geschuldet werden. Aufzuteilen sind sie in Sollzinsen und Bereitstellungszinsen. Sollzinsen fallen für die Inanspruchnahme der Kreditsumme an. Bereitstellungszinsen

Auswirkungen auf das Funktionieren des Binnenmarkts, vom 19.07.2016, ABIEU Nr. L 193 S. 1.



hingegen werden für den nicht abgerufenen Kreditbetrag bezahlt. Insofern ist eine pünktliche Fertigstellung eines Bauprojektes wünschenswert, da anderenfalls die Zinsbelastung höher wird.

Bauzeitzinsen sind als Herstellungskosten gem. § 255 Abs. 3 S. 2 HGB aktivierbar. Steuerrechtlich besteht ein Wahlrecht, ob die Finanzierungskosten der Bauzeitzinsen in die Herstellungskosten einbezogen werden sollen oder als Betriebsausgaben jährlich geltend gemacht werden.

Bisher waren Bauzeitzinsen weder Zinsaufwendungen noch -erträge. Wurden die Bauzeitzinsen aktiviert, so fielen weder die Einbuchung bei Bezahlung noch die spätere Ausbuchung oder Abschreibung des Aktivpostens unter den Zinsbegriff i.S.d. Zinsschranke.

Nach neuer Rechtslage ist der abschreibungsbedingte Verbrauch von aktivierten Bauzeitzinsen von der Zinsdefinition erfasst. Insofern gilt dann auch die Freigrenze von drei Mio. Euro.

#### 2.4. Beispiel

Eine Projektentwicklungsgesellschaft hat bereits einen jährlichen Zinsaufwand von beinahe EUR 3,0 Mio. Im Rahmen eines Neubauprojekts ergeben sich zusätzliche Zinsen von EUR 300.000.

Soweit sich der Unternehmer hier dafür entscheidet, die Zinsen sofort als Betriebsausgaben geltend zu machen, kann dies zur Überschreitung der 3,0 Mio. EUR-Grenze führen und die Anwendung der Zinsschranke auslösen. Entscheidet er sich die Zinsaufwendungen zu kapitalisieren, kommt es demgegenüber zu einer Streckung des Zinsaufwands auf spätere Perioden und die 3,0 Mio.-Euro-Grenze wird (ggf.) nicht überschritten.

Neu ist nunmehr, dass zukünftig der Teil der jährlichen Abschreibung, der auf die aktivierten Bauzeitzinsen entfällt, in Zinsaufwand umqualifiziert wird. Vor dem Hintergrund, dass dies auch für in der Vergangenheit aktivierte Zinsen gilt, führt eine Kapitalisierung von Bauzeitzinsen voraussichtlich zu einem nicht unerheblichen Ermittlungs- und Überwachungsaufwand. Ob sich dies lohnt und

ob die gewünschten steuerlichen Ziele erreicht werden können, ist danach genau zu prüfen.

#### 3. Fazit

Aus Sicht der Immobilienbranche sind die Änderungen der Zinsschranke insgesamt nicht zu begrüßen. Insbesondere die Ausweitung des Zinsbegriffs ist hier mit erheblichen Nachteilen verbunden, da insbesondere eine in der Vergangenheit in großem Ausmaß praktizierte Aktivierung von Bauzeitzinsen zukünftig voraussichtlich nicht mehr die gewünschten steuerlichen Ergebnisse bringt. Zudem muss auch ggf. geprüft werden, in wie weit in der Vergangenheit aktivierte Zinsaufwendungen nun zu einer Erhöhung des Zinsaufwands führen.

Immobilienunternehmen sind daher gut beraten, wenn Sie nunmehr frühzeitig prüfen, ob sich aus der Gesetzesänderung ein steuerlicher Handlungsbedarf oder zumindest Auswirkungen auf ihre wirtschaftliche Kalkulation ergeben. Je nach konkreten Einzelfallumständen kommen ggf. bestimmte Lösungsansätze (z.B. jeweils ganz oder teilweise ein Debt Equity Swap, eine Reduzierung von Gesellschafterdarlehen oder andere Gestaltungen zur Nutzung der o.g. Freigrenze) in Betracht.

Sprechen Sie uns hierzu gerne an!



---

**Dr. Petra Eckl**

Rechtsanwältin, Steuerberaterin,  
Fachanwältin für Steuerrecht  
petra.eckl@gsk.de

**Dr. Dirk Koch**

Rechtsanwalt, Steuerberater  
Fachanwalt für Steuerrecht  
dirk.koch@gsk.de

**Dominik Berka**

Rechtsanwalt, Steuerberater, Dipl.-Finw.  
dominik.berka@gsk.de

**Esther Seibt-Pfitzner**

Rechtsanwältin  
esther.seibt-pfitzner@gsk.de

**Stephan Wachsmuth LL.M.**

Rechtsanwalt, Steuerberater  
stephan.wachsmuth@gsk.de

**Sebastian Gerhards**

Rechtsanwalt  
sebastian.gerhards@gsk.de

**Marc Nostitz**

Steuerberater  
marc.nostitz@gsk.de



### Urheberrecht

GSK Stockmann – Alle Rechte vorbehalten. Die Wiedergabe, Vervielfältigung, Verbreitung und/oder Bearbeitung sämtlicher Inhalte und Darstellungen des Beitrages sowie jegliche sonstige Nutzung ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung von GSK Stockmann gestattet.

### Haftungsausschluss

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot auf Beratung oder Auskunft dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko.

GSK Stockmann und auch die in dieser Mandanteninformation namentlich genannten Partner oder Mitarbeiter übernehmen keinerlei Garantie oder Gewährleistung, noch haftet GSK Stockmann und einzelne Partner oder Mitarbeiter in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grund empfehlen wir, in jedem Fall eine persönliche Beratung einzuholen.

[www.gsk.de](http://www.gsk.de)



### GSK Stockmann

Rechtsanwälte Steuerberater Partnerschaftsgesellschaft mbB

#### BERLIN

Mohrenstraße 42  
10117 Berlin  
T +49 30 203907-0  
F +49 30 203907-44  
[berlin@gsk.de](mailto:berlin@gsk.de)

#### HEIDELBERG

Mittermaierstraße 31  
69115 Heidelberg  
T +49 6221 4566-0  
F +49 6221 4566-44  
[heidelberg@gsk.de](mailto:heidelberg@gsk.de)

#### FRANKFURT/M.

Bockenheimer Landstr. 24  
60323 Frankfurt am Main  
T +49 69 710003-0  
F +49 69 710003-144  
[frankfurt@gsk.de](mailto:frankfurt@gsk.de)

#### MÜNCHEN

Karl-Scharnagl-Ring 8  
80539 München  
T +49 89 288174-0  
F +49 89 288174-44  
[muenchen@gsk.de](mailto:muenchen@gsk.de)

#### HAMBURG

Neuer Wall 69  
20354 Hamburg  
T +49 40 369703-0  
F +49 40 369703-44  
[hamburg@gsk.de](mailto:hamburg@gsk.de)

---

#### LUXEMBURG

GSK Stockmann SA  
44, Avenue John F. Kennedy  
L-1855 Luxemburg  
T +352 271802-00  
F +352 271802-11  
[luxembourg@gsk-lux.com](mailto:luxembourg@gsk-lux.com)

---

#### LONDON

GSK Stockmann International  
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH,  
Zweigniederlassung London  
Queens House, 8-9 Queen Street  
London EC4N 1SP  
United Kingdom  
T +44 20 4512687-0  
[london@gsk-uk.com](mailto:london@gsk-uk.com)

Sitz der GmbH: München,  
Amtsgericht München  
HRB 281930  
Geschäftsführer:  
Dr. Mark Butt, Andreas Dimmling