



# Investmentsteuerreform 2025: Neue Regeln, klare Grenzen, stille Risiken

Ute Pappelbaum

**Die Reform des Investmentsteuergesetzes tritt 2025 in eine neue Phase. Wer Fondsstrukturen, Immobilienquoten und Währungsgewinne managt, muss umdenken – präzise, systematisch und ohne Zeitverzug.**

## Immobilien ohne Steuerlast zählen nicht mehr

[Das Bundesministerium der Finanzen hat mit Schreiben vom 24. November 2025 die Anwendung des InvStG](#) umfassend neu gefasst. Im Mittelpunkt steht § 2 Abs. 9a InvStG: Immobilien und Beteiligungen, deren Erträge auf Fondsebene zu mehr als 50% steuerfrei bleiben, sind künftig für die Immobilienfondsquote nicht mehr zu berücksichtigen. Das betrifft sowohl direkt gehaltene Objekte als auch Beteiligungen an Immobiliengesellschaften – inländisch wie ausländisch.

Der Gedanke dahinter: Teilfreistellungen sollen nur dort greifen, wo eine Vorbelastung mit Steuern nachweislich gegeben ist. Eine bloß nominelle Besteuerung oder eine Entlastung durch allgemeine Freibeträge reicht nicht aus.

## Steuerpflicht nicht auf dem Papier – sondern im Fonds

Die neue Regelung legt Wert auf die tatsächliche Steuerzahlung. Wird ein Fonds im Belegenheitsstaat der Immobilie persönlich oder sachlich befreit, zählt das Objekt nicht zur Immobilienquote – selbst wenn der Anleger theoretisch steuerpflichtig wäre. Nur wenn der Fonds für seine Anleger verbindlich mindestens 15% Steuer auf mindestens 50% der relevanten Einkünfte abführt, bleibt die Immobilie „quote-wirksam“.

Auch Beteiligungen an Kapitalgesellschaften, die überwiegend steuerbefreit sind, fallen künftig aus der Quote. Die Beteiligung an einem REIT bleibt allerdings weiterhin anrechenbar – sofern die Ausschüttungen hinreichend besteuert werden.

## Immobilienquote verfehlt – Teilfreistellung sinkt

Ein strukturelles Risiko entsteht: Fonds, die auf Immobilien setzen, könnten 2025 ungewollt unter die Schwelle der Immobilienfondsquote rutschen. Dann sinkt der Teilfreistellungssatz für Anleger – mit realer Steuer Mehrbelastung. Eine Übergangsregel erlaubt eine Berücksichtigung der neuen Vorgaben erst ab 2026. Das ist technisch klug – strategisch zwingend.

## Ausweitung der Besteuerung auf neue Vermietungsformen

§ 6 InvStG wurde durch das Jahressteuergesetz 2024 erweitert. Neu erfasst werden Einnahmen aus Vermietung von Sachgesamtheiten, Rechten sowie aus der Veräußerung von Mietzinsforderungen. Auch Gewinne aus sogenannten Inlandsimmobilien-Kapitalgesellschaften unterliegen nun einer verschärften Betrachtung. Bei Unterschreitung der 50%-Immobilienquote greift eine fiktive Entstrickungsbesteuerung – ein Punkt, der operative Steuerplanung fordert.

## Währungsgewinne unter der Lupe – Kryptowährungen ausgeschlossen

Erträge aus Devisengeschäften werden neu kategorisiert: Physische Liefergeschäfte unterliegen nicht mehr § 20 EStG, sondern fallen unter § 23 EStG – und damit in die Kategorie der „sonstigen Erträge“. Diese können nur dann steuerfrei thesauriert werden, wenn es sich um bestimmte Devisenveräußerungen mit zeitlicher Lieferverzögerung handelt. Kryptowerte wie Bitcoin oder Ether sind davon explizit ausgenommen – mangels Eigenschaft als gesetzliche Währung. Das wurde rechtlich klargestellt.

## Neue Kategorien – klare Steuerlogik

Die Ertragskategorien wurden überarbeitet. Besonders relevant:

- Kategorie 6: selbst versteuerte Immobilienerträge
- Kategorie 7: steuerpflichtige Erträge bei beschränkt Steuerpflichtigen
- Kategorie 8: voll steuerpflichtige sonstige Gewinne (inkl. Kryptoverkäufen)
- Kategorie 10: teilfreigestellte Aktiengewinne
- Kategorie 20: nur noch Altregelung bis VZ 2021

Diese Zuordnungen regeln künftig, ob und wie Erträge auf Fondsebene oder beim Anleger zu versteuern sind – und machen Transparenz zum Prüfstein jeder steuerlichen Fondsstrategie.

## Präzise Steuerung statt pauschaler Struktur

Die Neufassung des InvStG stärkt das Prinzip der steuerlichen Vorbelastung als Voraussetzung für Begünstigung. Das erhöht die Systemlogik – aber auch die Komplexität. Wer Fonds managt, muss künftig differenzieren: zwischen Struktur und Substanz, zwischen Steuerpflicht und Steuerwirkung.

Der Übergang ist geregelt – aber die Richtung ist eindeutig: Wer Quoten gestalten will, muss Besteuerung nachweisen.

Versicherungs- und Finanznachrichten

# expertenReport



<https://www.experten.de/id/4947391/investmentsteuer-2025-immobilienquote-krypto-waehrung/>