Downloaded from Blogs on 19.10.2026 08:38

By PwC Deutschland | 15 October 2026

Update: EU-Kommission klagt: Freier Kapitalverkehr bei Immobiliengewinnen eingeschränkt

Die Europäische Kommission hat entschieden, Deutschland vor dem Gerichtshof der Europäischen Union zu verklagen. Deutschland habe es versäumt, eine Einschränkung des freien Kapitalverkehrs zu beseitigen. Diese ergibt sich aus der diskriminierenden steuerlichen Behandlung von reinvestierten Veräußerungsgewinnen aus dem Verkauf von in Deutschland gelegenen Immobilien.

Downloaded from Blogs on 19.10.2026 08:38

Im November 2019 hatte die Kommission eine mit Gründen versehene Stellungnahme an Deutschland gerichtet und intensive Gespräche eingeleitet, um die Frage zu lösen. Die Kommission ist jedoch der Auffassung, dass die bisherigen Bemühungen der Behörden unzureichend waren und verklagt Deutschland daher vor dem Gerichtshof der Europäischen Union.

Das deutsche Einkommensteuergesetz (EStG) sieht in § 6b die Möglichkeit eines Steueraufschubs für Veräußerungsgewinne aus bestimmten Vermögenswerten vor, indem es Unternehmen gestattet, die Veräußerungsgewinne von den Anschaffungskosten für in den Folgejahren erworbene neue Vermögenswerte abzuziehen.Voraussetzung dafür ist, dass die Wirtschaftsgüter, in die reinvestiert wird, zum Anlagevermögen einer**inländischen** Betriebsstätte gehören.

Hier werde jedoch eine Unterscheidung zwischen deutschen und ausländischen Unternehmen gemacht. Dies sei ein einseitiger Steuervorteil, so die Kommission. Ein gebietsfremdes Unternehmen aus einem anderen EU- oder einem EWR-Mitgliedstaat kann diese Bestimmung des EStG nur geltend machen, wenn es über in Deutschland steuerpflichtige Vermögenswerte, wie etwa Grundeigentum, verfügt, die einer Betriebsstätte in Deutschland zuzuordnen sind. Dies hat eine Einschränkung des freien Kapitalverkehrs zur Folge, für die die Kommission keine überzeugende Rechtfertigung finden konnte.

Hinsichtlich der Anforderung einer Reinvestition von Veräußerungsgewinnen weist die Kommission darauf hin, dass die frühere Bestimmung des deutschen Steuerrechts, wonach neu angeschaffte Anlagegüter einer in Deutschland gelegenen Betriebsstätte zugeordnet werden, vom Gerichtshof der Europäischen Union bereits als Verstoß gegen das EU-Recht gewertet wurde (Urteil **C-591/13**, *Kommission/Deutschland*).

Update (15. Oktober 2026)

In ihren **Schlussanträgen vom 15. Oktober 2026** schlägt Generalanwältin ?apeta vor festzustellen, dass Deutschland dadurch gegen ihre Verpflichtungen aus Art. 63 Abs. 1 AEUV und Art. 40 des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum vom 2. Mai 1992 verstoßen hat, dass sie die Steuerregelung in § 6b Abs. 4 Nr. 2 des Einkommensteuergesetzes erlassen und beibehalten hat, wonach der Anspruch auf einen Aufschub der Besteuerung des bei der Veräußerung eines Wirtschaftsguts erzielten Gewinns im Fall der Reinvestition davon abhängig ist, dass dieses Gut vor seiner Veräußerung mindestens sechs Jahre zum Anlagevermögen eines Steuerpflichtigen gehörte, der eine Betriebsstätte in Deutschland unterhält.

Fundstelle

EU-Kommission, **Pressemitteilung vom 14. November 2024**.

Keywords

6b-Rücklage, EU-Recht, Reinvestitionswirtschaftsgut