



REITs – die neuen Immobilienaktien

Was sind REITs ?

In den letzten Monaten haben die Medien häufig über sog. REITs berichtet. Bei REITs handelt es sich um bereits in den 60iger Jahren in den USA entwickelte Immobiliengesellschaften, die Kapital in Gebäude und Grundstücke anlegen, diese bewirtschaften und über Mieteinnahmen und Wertsteigerungen eine Rendite erzielen wollen. Die Einkünfte der REITs stammen größtenteils aus Vermietung, Verpachtung und aus Veräußerungsgewinnen aus Immobilien. Ihr Vermögen besteht größtenteils aus Immobilien, Immobilienbeteiligungen oder Anteilen an Immobiliengesellschaften.

Für REITs ist charakteristisch, dass die *Gesellschaftsebene*, vollständig steuerbefreit ist. REITs müssen dafür aber hohe Mindestausschüttungen an ihre *Gesellschafter* (Anteilseigner) garantieren, die international zwischen 80 % und 100 % variieren. Die Steuerfreiheit auf der Gesellschaftsebene korrespondiert also mit einer hohen Mindestausschüttungsquote an die Anleger eines REITs. Diese wiederum müssen ihre Einnahmen voll versteuern und könnten – sofern REITs auch in Deutschland eingeführt werden – diese Beträge nicht nach dem sog. Halbinkünfteverfahren nur mit der halben Bemessungsgrundlage versteuern.

Was sieht der Koalitionsvertrag vor ?

Der Koalitionsvertrag zwischen der SPD und CDU/CSU sieht vor, dass REITs unter der Bedingung eingeführt werden, dass die verlässliche Besteuerung beim Anleger sichergestellt wird und positive Wirkungen auf Immobilienmarkt und Standortbedingungen zu erwarten sind. Damit sind drei Bedingungen zu erfüllen, damit diese Anlageklasse in Deutschland realisiert werden kann. Die verlässliche Besteuerung beim Anleger ist deshalb so wichtig, weil Anleger eines REITs natürlich auch Ausländer sein können. Die Besteuerung von Aus-



ländern ist aber problematisch, da der deutsche Fiskus nicht unbegrenzt auf ausländische Anleger zugreifen kann und die mit anderen Staaten geschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen bei einer Beteiligung eines ausländischen Anlegers an einer Kapitalgesellschaft ab 10 Prozent den Steuersatz bei ausgeschütteten Dividenden auf 5 % in einigen Fällen sogar auf 0 % reduzieren.

Wie ist der politische Meinungsstand in Deutschland ?

Nachdem es bei REITs lange Zeit nur um steuerliche Fragen ging und REITs-Befürworter steuerliche Konstruktionen entwickelt haben, die dem deutschen Fiskus ein sicheres Steueraufkommen sichern sollen, hat sich die Diskussion in den letzten Wochen zunehmend auf die Aspekte der Wirkungen von REITs auf den Standort Deutschland und den hiesigen Immobilienmarkt verlagert.

Die Finanzmarktakteure sehen REITs natürlich positiv und wollen dieses Instrument lieber heute als morgen einführen, weil sie befürchten, dass Deutschland bei der indirekten Immobilienanlage dauerhaft ins Hintertreffen geraten könnte und wichtige Marktanteile verlieren würde. Denn Frankreich und andere europäische Länder haben REITs bereits eingeführt, Großbritannien denkt wie Deutschland darüber nach. Die Mieterverbände sind hingegen sehr skeptisch, sehen in REITs keinen erkennbaren Nutzen und befürchten, dass dieses Instrument die unerwünschten Folgen der Ökonomisierung des Wohnimmobilienbereichs deutlich verstärken würde. Auch wird kritisiert, dass die mit REITs einhergehenden vielen steuerlichen Sondertatbestände mit dem Ziel einer Vereinheitlichung und Vereinfachung des Steuerrechts im Widerspruch stehen und mit dem steuerlichen



Sonderstatus eines REITs ein neues, nicht kalkulierbares Steuerschlupfloch entstehen könnte.

Was will das Bundesfinanzministerium ?

Das Bundesfinanzministerium befürwortet die Einführung von REITs. Es hat mittlerweile Grundzüge eines Steuerkonzeptes vorgelegt. Die Eckpunkte sehen vor, dass eine deutsche REIT-Aktiengesellschaft – wie bereits heute ein inländisches Immobilien-Sondervermögen nach dem Investmentsteuergesetz – in vollem Umfang von der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer befreit wird. Diese Steuerbefreiung gilt nur, wenn sich der REIT auf seine Haupttätigkeit beschränkt (Erwerb, Bewirtschaftung und Verkauf von Immobilien). Für die deutsche REIT-AG soll nach dem Vorbild aller bisherigen REIT-Regelungen in anderen Ländern eine hohe Mindestausschüttung festge-

legt werden, um diese Ausschüttungen dann beim Anleger zu versteuern. Die ausgeschütteten Dividenden unterliegen bei allen Anteilseignern dem Kapitalertragssteuerabzug. Um die nach von Deutschland abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen höchstmögliche Besteuerung ausländischer Anteilseigner zu sichern und negative Auswirkungen auf das Steueraufkommen, wie sie in Frankreich zu beklagen waren, zu vermeiden, soll vorgeschrieben werden, dass sich an einer REIT-AG jeder Aktionär nur mit weniger als 10 Prozent direkt beteiligen darf (sog. Streubesitzklausel). Das Bundesfinanzministerium sieht bei einer Einführung von REITs auch positive wohnungswirtschaftliche Auswirkungen. Auch würde die internationale Wettbewerbsfähigkeit deutscher Unternehmen gesteigert und der Finanzplatz Deutschland und damit der Standort gestärkt werden.

Wie ist die Haltung der SPD ?

Eine von der zuständigen Arbeitsgruppe Finanzen der Fraktion eingesetzte Unterarbeitsgruppe hat sich im Vorfeld der vom Bundesfinanzministerium Anfang Juni vorgelegten Eckpunkte sehr skeptisch geäußert. Die Gruppe hat u.a. Bedenken, ob REITs bei der geplanten hohen Mindestausschüttungsquote genügend Reserven haben, um noch in den Wohnungsbestand investieren zu können. Sie sieht auch den Nachweis nicht als erbracht an, dass REITs eine Standortbindung an Deutschland sicherstellen und befürchtet steuerpolitische und steuersystematische Verwerfungen. In erster Linie sieht sie allerdings Gefahren im wohnungswirtschaftlichen Bereich.

Wie ist das weitere Verfahren ?

Die Empfehlung der Unterarbeitsgruppe, von der Einführung von REITs, insbesondere für den Bereich der Wohnimmobilien, Abstand zu nehmen, wird in den nächsten Wochen in den zuständigen Arbeitsgruppen der Fraktion zusammen mit dem Bundesfinanzministerium erörtert werden. In seinen Eckpunkten ist das Ministerium auf einige gegen REITs gerichtete Bedenken eingegangen. So könnten sog. Haltefristen eingebaut werden, wonach maximal sieben Prozent der Wohnimmobilien innerhalb eines Jahres veräußert werden dürfen. Auch denkt das Bundesfinanzministerium über gesetzliche Belegungsrechte der Kommunen beim etwaigen Verkauf ihrer Immobilienbestände nach.

Auf dieser Grundlage wird die Fraktion jetzt zu beraten haben. Nicht zu vergessen ist allerdings auch der Koalitionspartner. Die Union hat sich offenbar festgelegt und drängt den Bundesfinanzminister zur Vorlage eines Gesetzentwurfs, damit REITs schon 2007 eingeführt werden können.