Landtag von Baden-Württemberg **Drucksache 14 / 855**
14. Wahlperiode **19. 01. 2007**

Antrag

der Abg. Dr. Reinhard Löffler u. a. CDU

und

Stellungnahme

des Wirtschaftsministeriums

REIT (Real Estate Investment Trust)

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,

die Landesregierung zu ersuchen

zu berichten,

1. ob die Landesregierung nach Einführung deutscher REITs eine nachhaltige Stärkung und Erhöhung der Attraktivität des Wirtschafts- und Finanzplatzes Baden-Württemberg erwartet;

2. welchen Beitrag die Landesbank zur Unterstützung des REIT-Marktes leistet und welche Ziele sie damit verfolgt;

3. ob die steuerbegünstigte Mobilisierung von Immobilien baden-württembergischer Unternehmen sich nachhaltig auf deren Eigenkapitalstruktur auswirkt und damit ihre Wettbewerbsfähigkeit verbessert;

4. welche Auswirkungen der REIT-Markt auf den Wohnungsmarkt und auf den übrigen Immobilienmarkt haben wird;

5. wie gewährleistet wird, dass durch REIT-Aktivitäten keine negativen Auswirkungen auf dem Mietwohnungsmarkt zum Nachteil der Mieter entstehen und ob die öffentliche Hand weiterhin unbeschadet eine nachhaltige Stadtentwicklung und eine soziale Wohnungspolitik verfolgen kann;

6. wie der Schutz der Anleger gewährleistet ist, da deutsche REITs keiner speziellen Produkt- und Managementaufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) unterliegen;

7. ob die Landesregierung eine mögliche Gefahr deutscher REITs durch Unterwanderung „ausländischer Strohmänner“ befürchtet und wie sie dieser Gefahr angemessen begegnet;

Eingegangen: 19. 01. 2007 / Ausgegeben: 20. 03. 2007

Drucksachen und Plenarprotokolle sind im Internet abrufbar unter: www.landtag-bw.de/Dokumente

8. wie hoch die Landesregierung für die Jahre 2007 bis 2011 den Gewerbesteuerausfall der baden-württembergischen Kommunen beziffert und welche Kompensationsmöglichkeiten für diese Steuerausfälle in Betracht kommen;

9. wie hoch die Landesregierung den Ausfall der Körperschaftsteuer schätzt und welche Auswirkungen dies auf den Landeshaushalt haben wird;

10. wie die Landesregierung aufgrund der Steuerbefreiung der REIT-Aktiengesellschaften dem Vorwurf des voll steuerpflichtigen Mittelstands antworten wird, es bestünde keine hinreichende Sicherheit gegen Wettbewerbsverzerrungen, wenn künftig die REIT-AGen mit ihrer Tätigkeit auf dem gleichen oder vergleichbarem Marktsegment in Konkurrenz treten wird.

19. 01. 2007

Dr. Löffler, Dr. Brenner, Pfisterer, Schwehr, Mack, Netzhammer CDU

Begründung

Nach internationalem Vorbild soll es auch ein REIT (Real Estate Investment Trust) als Instrument zur indirekten Immobilienanlage geben. In Deutschland ist dieses Finanzierungsinstitut mit seinen Chancen und Risiken noch relativ unbekannt. Nach dem Willen der Bundesregierung soll mit der gesetzlichen Einführung von REITs die in Deutschland bestehende Lücke bei der indirekten Immobilienanlage geschlossen werden. Damit soll eine Professionalisierung der Immobilienwirtschaft erreicht werden und Deutschland im Vergleich mit anderen europäischen Finanz-/Immobilienstandorten wettbewerbsfähiger werden. Bei REITs werden die Gewinne nicht auf der Gesellschafterebene besteuert, sondern nach der Gewinnausschüttung beim Anleger. Die damit verbundene Befreiung der Körperschaft- und Gewerbesteuer birgt die Gefahr von Wettbewerbsverzerrungen mit voll steuerpflichtigen mittelständischen Unternehmen und einer Verkürzung kommunaler Steuereinnahmen.

Stellungnahme*)

Mit Schreiben vom 12. März 2007 Nr. 3-4203.521/73 nimmt das Wirtschaftsministerium im Einvernehmen mit dem Finanzministerium und nach Einholung von Stellungnahmen vom Bundesverband Investment und Asset Management e. V. sowie der Landesbank Baden-Württemberg und der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse zu dem Antrag wie folgt Stellung:

Die Landesregierung soll berichten,

1. ob die Landesregierung nach Einführung deutscher REITs eine nachhaltige Stärkung und Erhöhung der Attraktivität des Wirtschafts- und Finanzplatzes Baden-Württemberg erwartet;

REITs werden auf der Nachfrageseite inländisches Kapital für den Immobilienmarkt mobilisieren und ausländisches Kapital nach Deutschland ziehen. Gerade vor dem Hintergrund der Turbulenzen auf dem Markt der offenen Immobilienfonds Ende 2005 (im ersten Halbjahr 2006 haben Anleger 7,4 Mrd. Euro aus dieser Asset-Klasse abgezogen) können REITs mit ihrer erhöhten Transparenz durch die objektive Bewertung der Börse aufgrund der Markteffizienz von Angebot und

*) Der Überschreitung der Drei-Wochen-Frist wurde zugestimmt.

Nachfrage das Vertrauen in Immobilienanlagen zurückgewinnen und zusätzliche Investitionen anziehen. Zu den Vorteilen von REITs zählen außer der objektiven Bewertung die hohe Eigenkapitalrentabilität, niedrige Fremdkapitalkosten, Steuervorteile auf der Gesellschaftsebene und die verhältnismäßig geringe Volatilität. Neben aktienorientierten Privatanlegern, die ein interessantes Risiko/Rendite-Verhältnis suchen, werden insbesondere institutionelle Anleger, wie offene Immobilienfonds, Versicherungsunternehmen, Investmentfonds oder Pensionsfonds in REITs investieren. Damit wird zusätzliche Liquidität in den Immobiliensektor fließen.

Zugleich ist zu erwarten, dass aufgrund der zeitlich befristeten „Exit-Tax"-Regelung zahlreiche Gewerbeimmobilien aus dem Firmenvermögen ausgegliedert und über REITs auf den Markt gebracht werden. Rund ein Drittel der großen deutschen im DAX, MDAX und SDAX notierten Aktiengesellschaften denkt einer aktuellen Befragung zufolge darüber nach, Immobilien aus den eigenen Beständen auszulagern. Für die kommenden fünf Jahre wird mit einer Marktkapitalisierung deutscher REITs von 90 bis 100 Mrd. Euro gerechnet. Damit werden umfangreiche gebundene Mittel für eine effiziente Kapitalallokation im Kerngeschäft der Unternehmen frei und können so einer effizienteren Nutzung des volkswirtschaftlichen Vermögens dienen.

Mit REITs wird zudem – neben Offenen Immobilienfonds – eine weitere bedeutende Gruppe von professionellen inländischen Immobilieninvestoren am deutschen Markt auftreten. Damit wird im Bereich des Immobilienmanagements die Schaffung zusätzlicher Expertenarbeitsplätze einhergehen.

Mit der Einführung von REITs in Deutschland wird somit ein kräftiger Impuls für den Wirtschafts- und Finanzplatz und ein wichtiges Signal für seine Innovationsfähigkeit verbunden sein. Zudem werden Liquidität, Effizienz und Transparenz der Immobilienmärkte verbessert.

2. welchen Beitrag die Landesbank zur Unterstützung des REIT-Marktes leistet und welche Ziele sie damit verfolgt;

Die Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) betreut bereits seit längerem ausländische REITs. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Strukturierung großvolumiger Finanzierungen für Immobilieninvestitionen. Die LBBW verfolgt schon vor diesem Hintergrund die Entwicklung zum Thema REITs sehr aufmerksam. Hierbei wird das Hauptaugenmerk gegenwärtig vor allem auf die Anforderungen des Kapitalmarktes hinsichtlich der notwendigen Portfoliogrößen und -fokussierung gelegt mit dem Ziel, REIT-Initiatoren bei der Strukturierung einer REIT-Transaktion kompetent zu beraten. Die LBBW beabsichtigt ferner, die vorhandene Kapitalmarktexpertise der LBBW auf die Begleitung von Börsengängen von REIT Aktiengesellschaften zu übertragen.

3. ob die steuerbegünstigte Mobilisierung von Immobilien baden-württembergischer Unternehmen sich nachhaltig auf deren Eigenkapitalstruktur auswirkt und damit ihre Wettbewerbsfähigkeit verbessert;

Um deutsche REITs am Markt durchsetzen zu können, soll die Veräußerung von Grundstücken an einen REIT nach dem Gesetzentwurf zur Schaffung deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen (Real Estate Investment Trust-Gesetz – REIT-Gesetz) steuerlich begünstigt werden. Vorgesehen ist eine zeitlich auf drei Jahre beschränkte Begünstigung durch den halben Wertansatz („exit tax") für Grundstücke, die bereits seit mehr als zehn Jahren Bestandteil des inländischen Betriebsvermögens sind und innerhalb weiterer vier Jahre von dem REIT nicht weiterveräußert werden dürfen. Diese Vergünstigung ist auf die Jahre 2007 bis 2009 beschränkt.

Mit der Maßnahme soll zugleich einer steuermotivierten Blockade bei der Veräußerung von betrieblichen Grundstücken entgegengewirkt werden, da gerade bei Grundstücken die im Fall einer Veräußerung aufzudeckenden stillen Reserven sehr hoch sein können. Untersuchungen haben ergeben, dass der Eigenbesitzanteil deutscher Unternehmen an Immobilien bei über 70 % liegt und allein die 65 größten börsennotierten Gesellschaften in Deutschland über Immobilienreserven von

rund 80 Mrd. Euro verfügen. Dadurch wird viel Eigenkapital gebunden. Die geplante Steuerbegünstigung stärkt die Liquidität der Unternehmen und ermöglicht Investitionen in den eigentlichen Unternehmensgegenstand. Dadurch kann die internationale Wettbewerbsfähigkeit deutscher Unternehmen gestärkt werden. Letztlich schafft die Maßnahme auch für baden-württembergische Unternehmen die Möglichkeit einer steuerbegünstigten Mobilisierung ihrer Immobilien und einer dauerhaften Stärkung der Eigenkapitalstruktur.

4. welche Auswirkungen der REIT-Markt auf den Wohnungsmarkt und auf den übrigen Immobilienmarkt haben wird;

Die Auswirkungen speziell auf den Markt für Wohnimmobilien hängen u. a. davon ab, ob deutschen REITs der Erwerb von bestehenden Wohnimmobilien gestattet wird. Der Entwurf des REIT-Gesetzes sieht diese Möglichkeit bislang nicht vor. Nach wie vor ist dieser Punkt Gegenstand der politischen Diskussion.

Sollte es dabei bleiben, dass deutsche REITs keine bestehenden Wohnimmobilien erwerben dürfen, ist kurz- bis mittelfristig mit keinerlei Auswirkungen auf dem Wohnimmobilienmarkt zu rechnen.

Selbst wenn deutschen REITs der Erwerb von Wohnimmobilien gestattet würde, ist fraglich, ob irgendwelche besonderen Auswirkungen – etwa eine Erhöhung der Umlaufgeschwindigkeit beim Eigentümerwechsel – auf den Wohnimmobilienmarkt einträten. Für die Privatisierung von und die Investition in Wohnimmobilien würde der deutsche REIT nur eines unter vielen denkbaren Vehikeln darstellen. Auch bisher schon ist eine Veräußerung von Wohnimmobilien an ausländische REITs und andere Anlageformen möglich. Institutionelle Investoren wie z. B. Private-Equity-Fonds erwarben bereits in der Vergangenheit große Wohnungs-Portfolien, ohne dass sie dazu der REIT-Konstruktion bedurft hätten. Möglicherweise werden dem deutschen REIT auch in Zukunft andere Rechtsformen vorgezogen, z. B. weil man damit bereits mehr Erfahrungen sammeln konnte oder weil sie den speziellen Anforderungen der Investoren besser entsprechen. Die Frage, ob und in welchem Umfang Wohnimmobilien als Investitionsobjekte genutzt werden, entscheidet sich somit nicht primär an der Einführung oder Ausgestaltung deutscher REITs.

5. wie gewährleistet wird, dass durch REIT-Aktivitäten keine negativen Auswirkungen auf dem Mietwohnungsmarkt zum Nachteil der Mieter entstehen und ob die öffentliche Hand weiterhin unbeschadet eine nachhaltige Stadtentwicklung und eine soziale Wohnungspolitik verfolgen kann;

Bereits heute ist die Veräußerung von Wohnimmobilien – etwa an Immobilienfonds, Private-Equity-Fonds, ausländische REITs und alle sonstigen in- und ausländischen Investoren – möglich. Wie REITs sind auch die anderen, bereits existierenden Anlageformen für den Wohnimmobilienbereich bestrebt, ein Optimum an Ertrag für ihre Anleger zu erzielen (Gewinnmaximierung). Durch derartige Investitionen in den Deutschen Mietwohnungsmarkt ist insgesamt bislang kein Schaden entstanden.

Im Ausland hat sich gezeigt, dass der Erwerb von Wohnimmobilien zwar in REITs zulässig ist, jedoch gegenüber den dominierenden Gewerbeimmobilien eine untergeordnete Rolle spielt. Auch in Deutschland stehen in ausreichendem Maße Gewerbeimmobilien zur Verfügung. Es ist davon auszugehen, dass diese eine deutlich höhere Rendite abwerfen, als Wohnimmobilien und daher auch den Vorzug genießen werden.

Doch selbst im Fall des Erwerbs von Wohnimmobilien durch REITs – etwa aufgrund des geringen Zinsniveaus und der derzeit eher unterbewerteten deutschen Wohnimmobilien – bleibt der gesetzlich verankerte Mieterschutz unangetastet. So stellt das deutsche Mietrecht vergleichsweise hohe Hürden hinsichtlich der Rechte des Mieters, der zulässigen Miethöhe und deren Steigerungsmöglichkeit. Bereits in der Vergangenheit sind Mietwohnungen in erheblichem Umfang an private Investoren übergegangen und dies im Wesentlichen ohne Nachteile für die Mieter.

Es sei darauf hingewiesen, dass es in der Vergangenheit im Einzelfall sehr wohl auch zu einer Beeinträchtigung der Miethöhen durch private Wohnungsbaugesell-

schaften und -investoren kommen konnte. Ursächlich ist die bereits oben erwähnte Bestrebung Gewinne zu maximieren. So ist der Investor generell bestrebt über Modernisierungen sowohl den Mietwert als auch den späteren Veräußerungswert zu erhöhen, um das Verhältnis des eingesetzten Kapitals zum Erlös letztlich für die Anteilseigner positiv zu gestalten. Daher ist es auch durchaus realistisch, dass Modernisierungen und Renovierungen im Zuge von Gesamtrenovierungen durch den Wohnungseigner zu Mieten führen können, die von sozial schwachen Familien nicht mehr getragen werden können und somit zu einer verstärkten Abhängigkeit vom Wohngeld führen. Diese Fälle und dieses Bestreben gibt es bislang unabhängig von der geplanten neuen Asset-Klasse REIT, welche jedoch im Prinzip gleiche Ziele verfolgt. Anzumerken ist andererseits auch, dass sich am Markt insgesamt nur durchsetzen lässt, was die Nachfrager nach Mietwohnraum akzeptieren und dass der Erwerb von Wohneigentum durch private Gesellschaften infolge von Renovierungen und Modernisierungen auch zu einem höheren Standard zum Nutzen der Mieter führen kann.

Vor dem Hintergrund, dass private Wohnungsbaugesellschaften, Private-Equity-Fonds etc. bereits jetzt am Markt agieren, ist jedoch davon auszugehen, dass sich in Bezug auf den Mietwohnungsmarkt an der aktuellen Situation in Deutschland nicht allzu viel ändern dürfte, wenn Wohnimmobilien entgegen dem Gesetzesentwurf der Bundesregierung doch noch einbezogen würden.

Das Ausmaß nachhaltiger Stadtentwicklung und sozialer Wohnungspolitik werden Städte und Gemeinden auch zukünftig selbst bestimmen. Sie engagieren sich im Wohnungsbau insbesondere aus sozialen Gründen. Ziel ist die Schaffung von Wohnraum etwa für sozial schwache oder ausländische Einwohner oder die Verhinderung einer Ghettobildung. Dabei steht die Erwirtschaftung hoher Mieterträge nicht im Vordergrund.

Die Verringerung ihres Engagements in diesem Bereich steht den Städten und Gemeinden grundsätzlich offen. So ist die Veräußerung von Wohnimmobilienbeständen – etwa vor dem Hintergrund der Haushaltssanierung – eine rein politische Entscheidung. Im Verkaufsfall besteht von Seiten der Kommunen die Möglichkeit, Sozialklauseln in die Verträge aufzunehmen. Etwaige Bindungen des sozialen Wohnungsbaus sind ohnehin vom Rechtsnachfolger einzuhalten.

Zu bedenken ist hier, dass die mit Blick auf Ertragssteigerungen ausgerichteten kurzfristigen Veräußerungen der Immobilienbestände durch börsennotierte Einrichtungen einen häufigeren Eigentümerwechsel der Wohnimmobilien zur Folge haben könnten. Daher ist auch eine kontinuierliche Partnerschaft von Seiten der Kommunen hinsichtlich wohnungspolitischer Belange nicht zu erwarten.

6. wie der Schutz der Anleger gewährleistet ist, da deutsche REITs keiner speziellen Produkt- und Managementaufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) unterliegen;

Im Unterschied zu Offenen Immobilien-Publikums- und Spezialfonds sind deutsche REITs bewusst als unbeaufsichtigte Anlageform konzipiert. Verglichen mit Immobilien-Investmentfonds werden deutsche REITs über eine größere Flexibilität bei der Ausgestaltung ihres Portfolios und allgemein ihrer Geschäftstätigkeit verfügen. Dem steht ein geringeres Maß an speziellen Anlegerschutzvorschriften gegenüber. Allerdings unterliegen REITs den Vorschriften für Aktiengesellschaften. Insofern erübrigen sich – auch aufgrund ihrer Börsennotierung – speziellere Vorschriften, wie sie für Offene Immobilien-Publikums- und Spezialfonds etwa im Rahmen des Investmentgesetzes gelten. Mit diesem Konzept entspricht der deutsche REIT seinen Vorgängern in vielen anderen Staaten.

Der Deutsche Immobilienmarkt war bislang wenig transparent. In Folge der Börsennotierung und der damit verbundenen hohen Transparenzstandards ist davon auszugehen, dass dem Ziel eines besseren Anlegerschutzes mit der Einführung von REITs Rechnung getragen werden kann. Damit sind REITs im eher intransparenten Immobilienmarkt ein transparentes Investmentvehikel.

Aufgrund der externen Bewertung von Aktiengesellschaften nach IFRS (International Financial Reporting Standards) zu Marktwerten entsteht zudem eine Vergleichbarkeit zu internationalen Anlageprodukten in einem globalisierenden Kapitalmarkt.

7. ob die Landesregierung eine mögliche Gefahr deutscher REITs durch Unterwanderung „ausländischer Strohmänner“ befürchtet und wie sie dieser Gefahr angemessen begegnet;

Ziel des Gesetzentwurfs ist es ausdrücklich, mit REITs als international anerkanntem Standardprodukt langfristig ausreichend ausländische Investoren für die deutschen Immobilienmärkte zu gewinnen und ausländisches Kapital „anzulocken“. Grundsätzlich ist daher auch die Nationalität des Aktionärs ohne Einfluss. Um allerdings ungerechtfertigte Vorteile für ausländische Anteilseigner zu verhindern, muss die Beteiligung eines Anlegers unter 10 % liegen. Treuhänderisch gehaltene Anteile werden den direkt gehaltenen Anteilen bei der Berechnung der Höchstbeteiligungsquote zugerechnet. Damit soll erreicht werden, dass sich ausländische Anteilseigner nicht auf die für größere Beteiligungen geltenden reduzierten Quellensteuersätze berufen können, wie sie sich aus den Regelungen der Doppelbesteuerungsabkommen mit anderen Ländern bei höheren Beteiligungen ergeben würden. Bei einem Verstoß gegen diese Höchstbeteiligungsquote kann der Anleger daraus keine Rechte herleiten. Dies dient der Sicherung des Steueraufkommens im Verhältnis zu ausländischen Aktionären.

8. wie hoch die Landesregierung für die Jahre 2007 bis 2011 den Gewerbesteuerausfall der baden-württembergischen Kommunen beziffert und welche Kompensationsmöglichkeiten für diese Steuerausfälle in Betracht kommen;

Die bundesweiten finanziellen Auswirkungen des Gesetzentwurfs wurden von der Bundesregierung in Abstimmung mit den Ländern, wie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt, quantifiziert. Die Schätzung basiert auf Annahmen, bei denen die bei den Fragen 1 bis 7 genannten Problempunkte berücksichtigt wurden. Entsprechend der Schwierigkeiten bei der Prognose, wie sich der REIT-Markt in Deutschland entwickeln wird, sollte die Schätzung als Anhaltspunkt verstanden werden, wie sich die Einführung der REITs auf die öffentlichen Haushalte auswirken könnte. Wie in der bundesweiten Schätzung über alle staatlichen Ebenen ergeben sich danach auch auf die baden-württembergischen Kommunen heruntergebrochen zunächst Steuermehreinnahmen. Diese erklären sich aus der begrenzten ermäßigten Besteuerung von stillen Reserven bei Immobilien, die bisher im Betriebsvermögen von Unternehmen gehalten werden. Beim Einbringen in den REIT sollen die stillen Reserven aufgedeckt werden. Dieses Ergebnis dreht sich erst langfristig.

Finanzielle Auswirkungen des Gesetzentwurfs zur Schaffung
deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen
(Real Estate Investment Trust-Gesetz – REIT-Gesetz)

– grobe Schätzung –	Volle Jahres-wirkung	Rechnungsjahr				
		2007	2008	2009	2010	2011
	Mindereinnahmen/Mehrausgaben (–) in Mio. Euro					
Steuerbefreiung der Hälfte der Einnahmen aus der Veräußerung von Grund und Boden und Gebäuden an REITs und offene Immobilienfonds einschließlich Auswirkungen bei Rückmietungsfällen						
– Bund	60	25	71	80	67	32
– Länder	172	183	255	261	109	49
– Gemeinden	–22	27	39	13	–26	–67
– Zusammen	210	235	365	355	150	15
davon Baden-Württemberg (nach kommunalem Finanzausgleich)						
– Land	12	12	18	18	9	4
– Kommunen	7	16	20	17	2	–6
– Zusammen	19	27	38	36	11	–2

Stand: Beschluss Bundeskabinett am 3. November 2006 *Differenzen sind rundungsbedingt*

9. wie hoch die Landesregierung den Ausfall der Körperschaftsteuer schätzt und welche Auswirkungen dies auf den Landeshaushalt haben wird;

Die geschätzten finanziellen Auswirkungen auf das Land Baden-Württemberg sind im Tableau zu Frage 8 dargestellt. Darin sind neben der Körperschaftsteuer auch die Änderungen bei der Einkommensteuer und der Gewerbesteuerumlage sowie der kommunale Finanzausgleich berücksichtigt.

10. wie die Landesregierung aufgrund der Steuerbefreiung der REIT-Aktiengesellschaften dem Vorwurf des voll steuerpflichtigen Mittelstands antworten wird, es bestünde keine hinreichende Sicherheit gegen Wettbewerbsverzerrungen, wenn künftig die REIT-AGen mit ihrer Tätigkeit auf dem gleichen oder vergleichbarem Marktsegment in Konkurrenz treten wird.

Entsprechend der Ausgestaltung von REITs in anderen Ländern, werden Gewinne nicht auf Gesellschaftsebene besteuert. Die Besteuerung erfolgt ausschließlich auf Ebene des Anteilseigners. Um die nahezu vollständige Besteuerung des Gewinns eines REIT zu erreichen, ist dieser verpflichtet, eine Mindestausschüttung von 90 % vorzunehmen. Zudem werden diese Dividenden in voller Höhe besteuert. Daher findet das Halbeinkünfteverfahren bei Ausschüttungen an natürliche Personen ebenso wie die Dividendenfreistellung bei Ausschüttungen an Kapitalgesellschaften keine Anwendung. Durch diese Regelungen wird im Ergebnis gewährleistet, dass Gewinne des REIT zeitnah auf Ebene des Gesellschafters besteuert werden, trotz der Steuerfreiheit der Gesellschaft.

Zudem unterliegen REITs zahlreichen Beschränkungen. Der Unternehmensgegenstand von REITs soll sich auf die passive Immobilienbewirtschaftung konzentrieren. Deshalb muss das gesamte Vermögen des REITs nach Abzug der Ausschüttungen sowie der Rücklagen zu mindestens 75 % aus unbeweglichem Vermögen bestehen. Zudem müssen mindestens 75 % der Bruttoerträge des REITs auf Vermietung, Leasing, Verpachtung und Veräußerung von unbeweglichem Vermögen beruhen. Dabei ist die Möglichkeit des Verkaufs von Immobilien auf die Hälfte des Wertes des Immobilienvermögens innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren begrenzt, um den Ausschluss des reinen Immobilienhandels zu gewährleisten und lediglich wirtschaftlich erforderliche Veräußerungen zu ermöglichen. Verstöße gegen diese Vorgaben ziehen Strafzahlungen bzw. den Entzug der Steuerbefreiung nach sich.

Zwar soll es REITs ermöglicht werden, im Rahmen notwendiger immobiliennaher Hilfstätigkeiten den eigenen Immobilienbestand zu verwalten. Sofern derartige Tätigkeiten jedoch für einen fremden Anlagebestand erfolgen, sind diese über eine voll steuerpflichtige Dienstleistungstochtergesellschaft abzuwickeln.

Damit dürften mögliche Gefahren für den im Immobilienbereich tätigen Mittelstand ausreichend eingegrenzt sein. Dabei darf auch nicht übersehen werden, dass durch die Einführung deutscher REITs die Gefahr einer Veräußerung inländischen Grundvermögens an ausländische REITs oder Private Equity Unternehmen verringert werden soll.

Pfister

Wirtschaftsminister