



REGIERUNGSENTWURF ZUR REITS-EINFÜHRUNG STÖSST BEI EXPERTENANHÖRUNG AUF BEDENKEN

01.03.2007 Fachinformation

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Zulassung von Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen, so genannten Reits (Real Estate Investment Trusts), stößt bei Fachleuten noch auf manche Bedenken. Dies hat eine öffentliche Anhörung des Finanzausschusses am 28. Februar zutage gefördert, bei der sowohl die grundsätzlichen Befürworter als auch die Gegner einzelne Regelungen des Entwurfs kritisierten. Die Bundesregierung will mit ihrem Entwurf eine Lücke bei der indirekten Immobilienanlage schließen, um Wettbewerbsgleichheit gegenüber anderen europäischen Finanz- und Immobilienstandorten zu erreichen. Mit dem Reits-Status ist ihren Plänen zufolge eine Befreiung von der Körperschaft- und Gewerbesteuer verbunden, wenn die Aktiengesellschaft hohe Ausschüttungen von mindestens 90 Prozent der Erträge vornimmt und mindestens 75 Prozent der Einkünfte aus Immobilien erzielt. Die Reits-AG soll ferner mindestens 75 Prozent ihres Vermögens in Immobilien anlegen müssen. Um das Steueraufkommen aus Vermietungs- und Verpachtungseinkünften sowie aus Grundstücksveräußerungsgewinnen zu sichern, soll eine direkte Beteiligung von zehn Prozent oder mehr am Grundkapital der AG nicht zugelassen werden. Zumindest soll dann die Dividende nicht der günstigen Besteuerung unterworfen werden, wie sie sich ansonsten aus Doppelbesteuerungsabkommen mit anderen Staaten ergeben würde. Kontrovers erörterten die Sachverständigen, ob es sinnvoll ist, dass überwiegend als Wohnung genutzte Bestandsimmobilien nicht auf Reits-AGs übertragen werden können, wie es der Regierungsentwurf jetzt vorsieht. Franz-Georg Rips vom Deutschen Mieterbund und Dierk Hirschel vom Deutschen Gewerkschaftsbund befürworteten den Ausschluss von Wohnimmobilien. Würden größere Wohnbestände von Finanzinvestoren gehalten, wäre eine stärkere Renditeorientierung zu befürchten und Instandhaltungen und Modernisierungen würden zurückgestellt, sagte Rips. Hirschel nannte die ökonomischen und sozialen Argumente für die Einführung von Reits "sehr dürftig". Nur durch eine maximale Ausnutzung von Mieterhöhungsmöglichkeiten wären Wohnimmobilien für die Investoren rentabel. Dagegen argumentierte Bärbel Schomberg von der Deutschen Gesellschaft für Immobilienfonds für die Aufnahme von Bestandswohnungen. Sie seien sogar prädestinierte Anlagen für Reits. Diese bewegten sich als Investoren in einem gesetzlich vorgegeben Rahmen und müssten in ihre Wohnungen investieren und die Mieter pflegen. Im Übrigen plädierte sie dafür, Mieterschutz- und Finanzmarktregelungen nicht miteinander zu vermischen. Eckart John von Freyend vom Zentralen Immobilien-Ausschuss bezifferte das Immobilienvermögen in Deutschland auf 7 Billionen Euro, von denen 4 Billionen Euro auf Wohnimmobilien entfielen. Nirgendwo sonst seien Wohnimmobilien von Reits ausgeschlossen. Von Freyend warnte vor einem "deutschen Sonderweg". Der Ausschlussstatbestand könne nicht verhindern, dass Wohnungen in den Bestand ausländischer Reits-Gesellschaften aufgenommen werden. Kontroversen verursachte auch die geplante Einführung einer so genannten Exit Tax. Dabei handelt es sich um eine bis Ende 2009 befristete steuerliche Begünstigung für Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien an einen Reit oder an einen offenen Immobilienfonds. Wenn die verkaufte Immobilie mindestens zehn Jahre zum Betriebsvermögen gehört hat, wird die Differenz zwischen Verkaufspreis und Buchwert nur zur Hälfte von der Einkommen- oder Körperschaftsteuer erfasst. Damit will die Bundesregierung Anreize schaffen, damit sich Reits möglichst rasch entfalten können. Matthias Roche von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young plädierte dafür, den Zehnjahreszeitraum zu halbieren. Nach Auffassung von Thomas Eigenthaler von der Deutschen Steuer-Gewerkschaft wird es zu so genannten Sale-and-lease-back-Gestaltungen kommen, bei denen Betriebe ihr Immobilienvermögen steuerbegünstigt

verkaufen und anschließend zurückmieten. Im Gegensatz dazu sah Frank Balmes von der KPMG Deutsche Treuhandgesellschaft in der Exit Tax keine Steuerbegünstigung.

<https://bbu.de/beitraege/regierungsentwurf-zur-reits-einfuehrung-stoesst-bei-expertenanhoerung-auf-bedenken>