



BUNDESTAGS-FINANZAUSSCHUSS NIMMT GESETZENTWURF ZU REITS MIT ÄNDERUNGEN AN - WOHNIMMOBILIEN BLEIBEN AUSGEKLAMMERT

21.03.2007 Fachinformation

Der Finanzausschuss hat am 21. März den Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Schaffung deutscher Immobilienaktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen, so genannter Reits (Real Estate Investment Trust), in geänderter Fassung angenommen. Dem geänderten Entwurf stimmten die Koalitionsfraktionen zu. Die Linke und die Grünen lehnten ihn ab und die FDP enthielt sich der Stimme. Das Gesetz soll am 23. März vom Bundestag verabschiedet werden. Eine der vom Finanzausschuss vorgenommenen Änderungen am ursprünglichen Gesetzentwurf besagt, dass die so genannte Exit Tax lediglich auf Reits, nicht aber auf offene Immobilienfonds angewendet werden soll. Der Regierungsentwurf hatte die offenen Immobilienfonds noch einbezogen. Die Exit Tax bedeutet, dass Gewinne aus dem Verkauf betrieblicher Immobilien bis Ende 2009 nur zur Hälfte versteuert werden müssen, wenn sie seit mindestens fünf Jahren zum Betriebsvermögen gehört haben. Hier hat der Ausschuss die ursprüngliche Haltedfrist von zehn Jahren im Regierungsentwurf auf fünf Jahre halbiert. In der Anhörung des Finanzausschusses hatten mehrere Sachverständige die lange Haltedauer kritisiert. Die FDP war mit einem Änderungsantrag nicht durchgedrungen, die Bestandswohnimmobilien in den Anwendungsbereich des Reit-Gesetzes aufzunehmen. Die SPD hatte sich schon im Vorfeld für die Ausklammerung der Wohnimmobilien eingesetzt, um Verwerfungen auf dem Mietermarkt und auf dem Gebiet der Stadtentwicklung zu verhindern. Die FDP hatte dagegen argumentiert, der Mieterschutz stünde einer Einbeziehung der Wohnimmobilien in die Reits nicht entgegen. Rund 75 Prozent der etwa 39 Millionen Wohneinheiten in Deutschland würden entweder selbst vom Eigentümer genutzt oder von Privatpersonen vermietet. Aus Sicht der FDP wäre die Rechtsform einer Reits-AG für öffentliche und private Wohnungsbaugesellschaften jedoch interessant. Deutsche Reits sollen dem geänderten Entwurf zufolge jedoch Wohnimmobilien im Ausland erwerben können, wenn dies im Einklang mit der dortigen Gesetzgebung steht. Union und SPD würdigten das Gesetz als "Abschluss eines längeren Prozesses". Das Gesetz könne nun rückwirkend zum 1. Januar dieses Jahres in Kraft treten. Noch in diesem Jahr solle die Frage geklärt werden, wie vorbelastete Dividenden aus anderen Ländern steuerlich zu behandeln sind. Dass dies nicht schon im Gesetz habe geklärt werden können, sei ein "Schönheitsfehler", so die SPD. Für die Grünen sind die europa- und beihilferechtlichen Fragen ungeklärt geblieben. Hier gebe es noch "Rechtsunsicherheiten". Die Linksfraktion hielt das Gesetz insgesamt für eine "Fehlentwicklung".