



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

BUNDESTAG BERÄT ERSTMALS GESETZENTWURF ZUR REITS-EINFÜHRUNG

17.01.2007 Fachinformation

Der Deutsche Bundestag berät am 18. Januar zum ersten Mal über den Gesetzentwurf zur Einführung von Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen, so genannten REITs. Mit dem Gesetzentwurf soll die Lücke bei der indirekten Immobilienanlage geschlossen werden, um Wettbewerbsgleichheit gegenüber anderen europäischen Finanz- und Immobilienstandorten zu erreichen. Die mit dem "Reit"-Status verbundene Befreiung von der Körperschaft- und Gewerbesteuer soll nur gewährt werden, wenn die Reit-AG hohe Ausschüttungen von mindestens 90 Prozent der Erträge vornimmt und mindestens 75 Prozent der Einkünfte aus Immobilien erzielt, wobei die Möglichkeit des Immobilienverkaufs begrenzt wird, um einen reinen Immobilienhandel auszuschließen. Die Reit-AG muss laut Regierung ferner mindestens 75 Prozent ihres Vermögens in Immobilien anlegen. Um das Steueraufkommen aus Vermietungs- und Verpachtungseinkünften sowie aus Grundstückveräußerungsgewinnen zu sichern, plant die Regierung, dass eine direkte Beteiligung von zehn Prozent oder mehr am Grundkapital der AG nicht erlaubt wird. Zumindest würden die Dividenden nicht der günstigen Besteuerung unterworfen, wie sie sich ansonsten aus Doppelbesteuerungsabkommen mit anderen Staaten ergeben würde. Zudem solle die Reit-AG ihre Steuerbefreiung erst erhalten, wenn sie an der Börse notiert ist. Sie soll ferner verpflichtet werden, auf Dauer eine Mindeststreuung von 15 Prozent der Aktien einzuhalten. Diese 15 Prozent sollen von Aktionären gehalten werden, die jeweils weniger als drei Prozent der Aktien besitzen. Überwiegend als Wohnung genutzte Bestandsimmobilien sollen nicht auf Reit-AGs übertragen werden können. Die Regierung befürchtet negative Auswirkungen auf den Mietwohnungsmarkt und Probleme für eine soziale Wohnungspolitik. Von Bedeutung seien vor allem die rund 1,3 Millionen Wohnungen der öffentlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen. Es hätte die Gefahr bestanden, heißt es zur Begründung, dass die Gesellschaften Spielräume für Mieterhöhungen ausschöpfen würden. Höhere Mieten würden sich wegen der von den Gemeinden zu übernehmenden Unterkunftskosten für Sozialleistungsempfänger negativ auf die öffentlichen Haushalte auswirken. Allerdings sollen die Reit-AGs Wohnimmobilien halten dürfen, die erst nach dem 1. Januar dieses Jahres gebaut worden sind. In seiner Stellungnahme hat der Bundesrat diese Einschränkung kritisiert. Er fürchtet negative Auswirkungen auf den Wohnimmobilienmarkt und auf das Finanzprodukt "Reit". Die Begründung, die Mieter zu schützen, sei schwer nachzuvollziehen, da ausländische Reits und sonstige Investoren unbeschränkt deutsche Wohnimmobilien erwerben könnten. Für die Mieter werde daher nichts gewonnen, die Investitionsmöglichkeiten deutscher Reit-AGs aber stark beengt. Vielen verkaufsbereiten Kommunen würde die Möglichkeit genommen, ihre Immobilien zu verkaufen, aber dennoch weiterhin beteiligt zu bleiben und Entscheidungen beeinflussen zu können. Wenn ihnen der Verkauf an einen Reit verwehrt werde, müssten sie sich an einen anderen Investor wenden. Insgesamt unterbreitet der Bundesrat 32 Änderungsvorschläge und weist auf zu erwartende Gewerbesteuerausfälle für die Gemeinden von 48 Millionen Euro im Durchschnitt der Jahre 2007 bis 2011 hin. Die Regierung soll sagen, wie sie diese Ausfälle ausgleichen will.

<https://bbu.de/beitraege/bundestag-beraet-erstmal-gesetzentwurf-zur-reits-einfuehrung>