



REGIERUNG: GEWERBESTEUER-MINDEREINNAHMEN DURCH REITS NUR 5 MILLIONEN EURO

18.01.2007 Fachinformation

Die Bundesregierung hat heute die Feststellung des Bundesrates, durch die Zulassung von steuerbegünstigten Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen, so genannten Reits (Real Estate Investments Trusts), hätten die Gemeinden im Durchschnitt der Jahre 2007 bis 2011 einen Gewerbesteuerausfall von 48 Millionen Euro zu verkraften, als unzutreffend zurückgewiesen. Wie aus ihrer Gegenäußerung zu der Bundesrats-Stellungnahme zum Reits-Gesetzentwurf hervorgeht, erwartet die Bundesregierung von 2007 bis 2009 Mehreinnahmen für die Kommunen. Mindereinnahmen werde es nur in den Jahren 2010 und 2011 geben. Unter dem Strich summierten sich die Mindereinnahmen der Kommunen bei der Gewerbesteuer von 2007 bis 2011 auf lediglich 5 Millionen Euro. Der Bundesrat hatte in seiner Stellungnahme eine Kompensation dieser Steuerausfälle verlangt. Dem hält die Regierung entgegen, dass die letzte Steuerschätzung von Netto-Gewerbesteuereinnahmen von 31 Milliarden Euro ausgehe. Dies bedeute ein Plus von 19,7 Prozent. Allein schon deshalb sei es nicht erforderlich, die "geringen Mindereinnahmen der Kommunen" zu kompensieren. Die Regierung verteidigt im Übrigen die Festlegung, dass die Reits-Aktiengesellschaften keine vermieteten Wohnimmobilien halten dürfen, die vor 2007 erbaut worden sind. Auch wenn ausländische Reits und Beteiligungskapital-Investoren (Private Equity) weiterhin deutsche Wohnungen kaufen können, würden durch die Ausklammerung der Wohnimmobilien Signale zum Schutz der Mieter und der Stadtentwicklung gesetzt. Viele dieser Investoren haben nach Einschätzung der Regierung in letzter Zeit verstärkt deutsche Wohnungen gekauft, um sie anschließend über deutsche Reits an die Börse zu bringen. Da Wohnimmobilien ausgeklammert blieben, könnten sie diesen Weg nicht gehen, um aus ihrem Investment auszusteigen. Zwar könne der Börsengang über ausländische Reits nicht verhindert werden, doch erscheint es für die Regierung schwieriger, deutsche Immobilien erfolgreich im Ausland an die Börse zu bringen. Der Verzicht auf Wohnimmobilien könne somit dazu beitragen, dass diese auch für die Private-Equity-Investoren unattraktiver werden. Doch auch ohne sie seien deutsche Reits für die Regierung ein attraktives Instrument. Schätzungen zufolge würde die Marktkapitalisierung deutscher Reits bei Einbeziehung von Wohnimmobilien bis 2010 insgesamt 30 bis 60 Milliarden Euro betragen. Auf Wohnimmobilien würden davon 4 bis 11 Milliarden Euro entfallen. Somit könnten rund vier Fünftel des potenziellen Marktvolumens auch ohne Wohnimmobilien realisiert werden. Zunächst sei entscheidend, betont die Regierung, dass Deutschland den Einstieg in den Reits-Markt schaffe. Nur wenn überhaupt deutsche Reits eingeführt würden, könne sich eine entsprechende Industrie mit spezialisierten Unternehmen und Arbeitskräften entwickeln. Würden Reits nicht eingeführt, verlöre Deutschland vollständig den Anschluss an die übrigen Staaten mit Reits. Im Übrigen unterstreicht die Regierung, dass mit der Verabschiedung des Gesetzes "noch nicht für alle Zeiten das letzte Wort" gesprochen sei. Wenn sich deutsche Reits etabliert und als praxistauglich erwiesen hätten, werde politisch neu zu entscheiden sein, ob sie sich auch auf Wohnimmobilien aus dem Bestand erstrecken können. Dabei müsse die weitere Entwicklung auf dem Mietwohnungsmarkt berücksichtigt werden. Den 32 Änderungsvorschlägen und Prüfwünschen der Länderkammer stimmt die Bundesregierung teilweise zu.