

**Prof. Dr. Lorenz JARASS**, M.S. (Stanford Univ./USA)

University of Applied Sciences Wiesbaden, DCSM - Business Administration

Mitglied der Kommission zur Reform der Unternehmensbesteuerung 1999-2001

Mitglied des wissenschaftlichen Beirats der Kommission zur Reform der

Gemeindefinanzen 2002-2003

c/o Dudenstr. 33, D - 65193 Wiesbaden, T. 0611 / 54101804, Fax 0611 / 1885408,

Mobil 0171 / 3573168

E-mail: mail@JARASS.com, Homepage: <http://www.JARASS.com>

L:\2007\Steuern\BT-Finanzausschuss, 28. Februar 2007, v1.0.doc

Wiesbaden, 5. Februar 2007

v1.0

## **Finanzausschuss des Deutschen Bundestages**

**Öffentliche Anhörung am 28. Februar 2006** (11.30-14.00)

**zu**

**Gesetzentwurf der Bundesregierung „Entwurf eines Gesetzes zur Schaffung  
deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen**

(BT-Drs. 16/4026; 16/4036)

**Antrag der Fraktion DIE LINKE zu „Neue Steuervergünstigungen und Gewinnver-  
lagerungen ins Ausland verhindern – REITs in Deutschland nicht einführen**

(BT-Drs. 16/4046)

**REITs benachteiligen den Standort Deutschland,**

**REITs benachteiligen private Vermieter,**

**REITs subventionieren die Kapitalflucht,**

**REITs schwächen die Eigenkapitalbasis,**

**REITs verkomplizieren Bilanzierung und Besteuerung,**

**REITs führen zu erheblichen Steuerausfällen.**

## **1 Die Einführung der REITs ist abzulehnen**

- (1) REITs begünstigen die Kapitalverwaltung im Ausland, da nur dann die Steuerbegünstigung voll wirkt, und zerstört dadurch Finanzarbeitsplätze im Inland.
- (2) REITs benachteiligen eklatant steuerehrliche inländische Kapitalanleger, die bis zu 42% Steuern bezahlen müssen, gegenüber ausländischen Kapitalanlegern, die in Deutschland für die gleichen Immobilienerträge nur 10% Kapitalertragssteuer bezahlen müssen.
- (3) REITs benachteiligen private Vermieter und mittelständische Makler, die ihre Erträge – im Gegensatz zu REITs – voll in Deutschland versteuern müssen.
- (4) REITs und ihre massive Steuerbegünstigung subventioniert die Kapitalflucht, weil REITs schrittweise alle Unternehmen veranlasst, ihre Immobilien (Fabriken, Büros, ggf. Wohnungen etc.) in einen REIT einzubringen und deren Erträge ins Ausland zu transferieren.
- (5) REITs schwächen die Eigenkapitalbasis der Immobiliengesellschaften, da REITs fast alle Gewinne ausschütten müssen.
- (6) REITs machen nur dann Sinn für Investoren, wenn die stillen Reserven steuerbegünstigt gehoben werden können und die laufenden Erträge steuerbegünstigt sind.
- (7) REITs führen deshalb zu erheblichen Steuerverlusten von über 1 Mrd. € pro Jahr.
- (8) REITs zerstören den BMF-Ansatz der rechtsformneutralen Unternehmenssteuerreform: Zukünftig würden dann Immobilienvermögen in REITs grundsätzlich anders und meist privilegiert besteuert gegenüber anderen gewerblichen Vermögen.
- (9) REITs benötigen Sonderregeln, die zu einer weiteren wesentlichen Verkomplizierung des Aufsichtsrechts, der Bilanzierung und der Steuerregeln führen. Warum sollte man das machen?
- (10) REITs begünstigen in Deutschland gelegene gewerbliche Immobilien, die überhaupt nicht im internationalen Wettbewerb stehen. Wenn durch REITs angeblich so positive Investitions- und Arbeitsplatzeffekte entstehen, warum soll dann eigentlich der Kauf von gewerblichen Immobilien durch REITs steuerbegünstigt werden, nicht aber der Kauf von Automobilfirmen etc.?

## **2 Spezielle Steuerbegünstigung von Immobilienunternehmen (REITs) sind kontraproduktiv**

Die Bundesregierung plant, ab 2007 die Erträge von Immobilienvermögen beim Unternehmen ganz steuerfrei zu stellen und die Erträge nur noch beim Aktionär zu besteuern, allerdings nur dann, wenn die Immobilien in die Rechtsform eines 'Real Estate Investment Trusts' (REIT) überführt werden. Dies widerspricht in mehrfacher Hinsicht der Grundidee der Unternehmenssteuerreform 2008, die eine einheitliche, im wirtschaftlichen Ergebnis möglichst rechtsformunabhängige Besteuerung aller in Deutschland erwirtschafteten Erträge beim Unternehmen mit gleichmäßigen Sätzen und niedrigen Befolgungskosten zum Ziel hat. Es werden nun neue Sonderbesteuerungsformen für Im-

mobilienvermögen geschaffen, die insbesondere alle gewerblichen Immobilienbesitzer veranlassen werden, ihre Immobilien in diese neue Organisationsform überzuführen.

Inländische Anteilseigner dieser Trusts werden dann zukünftig zum vollen deutschen Einkommensteuersatz besteuert, ausländische Eigentümer nur mit dem deutschen Kapitalertragssteuersatz von 10% (z.B. für Empfänger in Irland). Damit werden noch stärker als bisher Arbeitsplätze von deutschen FinanzProvidern ins Ausland verdrängt, weil eine Kapitalverwaltung im Ausland steuerliche Vorteile erbringt.

Nicht entlastet werden hierdurch in Deutschland tätige Produktions- und Dienstleistungsunternehmen, die – im Gegensatz zu den Immobilienunternehmen – besonders stark dem internationalen Wettbewerb ausgesetzt sind. Begünstigt werden letztlich die großen Besitzer von Immobilienunternehmen, insbesondere die ausländischen Aufkäufer großer Immobilienbestände, die durch die Einführung dieser Steuerprivilegien massive Wertsteigerungen erfahren; so sind z.B. in Großbritannien nach Ankündigung entsprechender Vergünstigungen im Mai 2006 die Anteilswerte der Immobilienaktien um mehr als 10% nach oben gesprungen: ein Steuergeschenk für Immobilienbesitzer zu Lasten der anderen Steuerzahler, die dann noch mehr bezahlen müssen.

### **3 Steuerausfälle durch die Steuerbegünstigung von Immobilienunternehmen (REITs)**

Der vorliegende Gesetzentwurf sieht vor, ab 1.1.2007 die Erträge von Immobilienvermögen beim Unternehmen ganz steuerfrei zu stellen und die Erträge nur noch beim Aktionär zu besteuern, falls die Immobilien in der Rechtsform eines 'Real Estate Investment Trusts' (REIT) gehalten werden. Zudem soll ein hälftiger Sondersteuersatz für die bei der Überführung in die REITs erforderliche Aufdeckung der in den Immobilienbeständen enthaltenen 'stillen Reserven' (Differenz zwischen Buch- und Verkehrswert) eingeführt werden. Die Begünstigung ist auf Gewerbeimmobilien beschränkt, soweit sie seit 10 Jahren im Betriebsvermögen gehalten wurden, und schließt nur seit 1.1.2007 neu gebaute Wohnimmobilien mit ein. Damit dürfte die ursprünglich erwartete Überführung von Immobilien in REITs von 200 bis 300 Mrd. € in den ersten Jahren deutlich verringert werden. Für die folgenden Berechnungen wird von 100 Mrd. € ausgegangen.

Die Einführung der Steuerbegünstigung hat mehrere Effekte:

- Der niedrige Sondersteuersatz für die Aufdeckung von 'stillen Reserven' führt zur freiwilligen Aufdeckung von stillen Reserven bei der Überführung von Immobilien in REITs: Werden mittelfristig – wie erwünscht und erwartet – Immobilien im Verkehrswert von 100 Mrd. € in REITs überführt, so ist schrittweise mit einer Aufdeckung von 'stillen Reserven' von über 20 Mrd. € zu rechnen. Bei dem als Anreiz für die freiwillige Aufdeckung vorgesehenen ermäßigten Steuersatz von rund 15% ergeben sich insgesamt über 3 Mrd. € Steuermehreinnahmen.
- Während der Verkäufer die Verkaufsgewinne nur halb versteuern muss, aber nur bei Verkauf an REITs, können die REITs als Käufer den Kaufpreis schrittweise ganz abschreiben, was zu einem weiteren, bei den Berechnungen noch unberücksichtigten Steuerausfall führt.

- Durch die REIT-Steuerbegünstigung der laufenden Erträge von Immobilienunternehmen wird ein wachsender Teil der in Deutschland erwirtschafteten Immobilienerträge der deutschen Besteuerung entzogen. Werden mittelfristig Immobilien im Wert von 100 Mrd. € in REITs überführt, so ergibt sich bei 6% Rendite ein Gewinn von 6 Mrd. € für diese Immobilien. Bei einem in Deutschland zulässigen Kapitalertragssteuersatz von 10% für REITs verzichtet der deutsche Fiskus – gegenüber einer zukünftigen Normalbesteuerung von 30% – auf eine Besteuerung in Höhe von 20% des oben angesetzten jährlichen Gewinns von 6 Mrd. €, er verliert also dauerhaft gut 1 € Mrd. pro Jahr Steuereinnahmen.

Bei angenommenen 100 Mrd. € REITs-Immobilien stehen dauerhaften Steueraufkommensverlusten von gut 1 Mrd. € pro Jahr einmalige Aufkommensmehrungen von rund 3 Mrd. € gegenüber: Die jetzige Regierung bekommt Beifall von den großen Immobilienverwaltern wie Allianz und Co., aber bereits nach 3 Jahren fehlen jedes Jahr über 1 Mrd. €: ein dickes Verlustgeschäft für den Fiskus.

#### **4 Fazit zu REITs von Werner ROHMERT, Herausgeber von 'Der Immobilienbrief' und Vorsitzender des Verbands deutscher Immobilienjournalisten**

„Auch ohne Anachronismus-Gedanken werden die politischen Vorgaben der wirtschaftlichen Sinnhaftigkeit und der steuerlichen (internationalen) Gerechtigkeit für den REIT nicht zu erfüllen sein. Die volkswirtschaftliche Bedeutung des REIT ist vernachlässigbar. Erfahrung und gesunder Menschenverstand überführen manches REIT Argument entweder als Märchen, als unbedarft oder als allgemeines Aktienargument, das dem REIT zugeschustert wird. Die steuerliche Begünstigung des REIT ist anachronistisch und nicht vertretbar. Sie führt nur zu einem Strohfeuer-Effekt. Außer „nice to have“-Gedankengut bleibt nach Analyse nichts über. Eine gute Immobilien AG braucht den REIT-Status nicht. Aber welches ausgehungerte Börsenkind will kein neues Spielzeug haben? Und welcher Berater ruft vor Umsatzhintergrund nicht laut: „Me, too“? Die Politik hat aber abzuwägen, daß nach Auslaufen der Welle einer Chance für wenige Hundert Akteure mit großer Wahrscheinlichkeit Ärger oder Lachen von Millionen Wahlbürgern gegenüberstehen wird.“ (in: Going Public. Das Kapitalmarktmagazin. Powered by Hengeler-Mueller, Deutsche Bank, Ernst&Young, DekaBank, DeutscheBörseGroup, Linklaters, März 2006, S. 95)

#### **5 Reformbedarf und Lösung**

(1) Statt der Einführung von REITs sollten die ganzen Hinzurechnungs- und Kürzungsvorschriften des Gewerbesteuergesetzes bereinigt werden: Grundprinzip muss sein, dass alle in Deutschland erwirtschafteten Kapitalentgelte der Gewerbesteuer unterliegen. Warum sind z.B. eigentlich derzeit Erträge aus der Wohnungs-Immobilienverwaltung auf Antrag des Eigentümers gewerbesteuerfrei (z.B. §9(1)Satz2 GewStG)? All diese – vermutlich aus der Wohnungsnot der Nachkriegszeit resultierenden – Sondervorschriften zur Teilbefreiung von der Gewerbesteuer sollten abgeschafft werden, insbesondere da sie verhindern, dass alle in Deutschland erwirtschafteten Kapitalentgelte auch in Deutschland besteuert werden können.

(2) Bei der steuerlichen Behandlung von REITs sollte strikt unterschieden werden in:

- Mieterträge aus in Deutschland gelegenen Immobilien: diese sollten zukünftig gewerbe- und körperschaftsteuerpflichtig sein wie alle anderen Unternehmenserträge auch;
- Mieterträge aus im Ausland gelegenen Immobilien: diese sollten generell beim Zufluss nach Deutschland steuerfrei sein. Im Ausland erwirtschaftete Mieterträge sind ohnehin schon jetzt im Regelfall beim empfangenden Unternehmen in Deutschland steuerfrei, so dass durch diesen Vorschlag mit keinen nennenswerten Steuerausfällen zu rechnen ist.

(3) Damit wäre dem Argument begegnet, ohne Einführung von REITs würde der Finanzplatz Deutschland beschädigt. REITs könnten eingeführt werden und gleichzeitig wäre die Besteuerung der in Deutschland erwirtschafteten Erträge sichergestellt.

(4) Wenn man Investitionen in Deutschland steuerlich fördern will, sollte man die Abschreibungssätze verbessern – keinesfalls absenken, wie für 2008 vorgesehen – da dadurch ausschließlich Sach-Investitionen in Deutschland statt Finanzinvestitionen gefördert würden.

Zu weiteren Details und zu den Zahlen und Quellen siehe 'Unternehmenssteuerreform 2008', S. 79ff. und S. 107f.

### **Unternehmenssteuerreform 2008 - Kosten und Nutzen der Reformvorschläge**

MV-Verlag, Münster, 11,50 €, 153 S., 22 Abbildungen, 43 Tabellen

versandkostenfrei lieferbar für 11,50 € bei <http://www.mv-buchhandel.de>

auch online kostenfrei verfügbar unter [www.JARASS.com](http://www.JARASS.com):

<http://www.jarass.com/Steuer/A/Unternehmensteuerreform%202008%20Langfassung.pdf>