

**Finanzausschuss**  
**Wortprotokoll**  
**48. Sitzung**

**Berlin, den 28.02.2007, 11:00 Uhr**  
**Sitzungsort: Berlin, Marie-Elisabeth-Lüders-Haus**

**Anhörungssaal 3.101**

**Vorsitz: Eduard Oswald, MdB**

**ÖFFENTLICHE ANHÖRUNG**

Gesetzentwurf der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Schaffung deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen

BT-Drucksachen 16/4026; 16/4036

Antrag der Abgeordneten Heidrun Bluhm, Dr. Barbara Höll, Dr. Axel Troost, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.

Neue Steuervergünstigungen und Gewinnverlagerungen in das Ausland verhindern - REITs in Deutschland nicht einführen

BT-Drucksache 16/4046

Beginn: 11.02 Uhr

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Meine sehr verehrten Damen und Herren, ich begrüße Sie sehr herzlich zur öffentlichen Anhörung des Finanzausschusses im Deutschen Bundestag. Diese bedeutende Anhörung wird auch über die Medien übertragen, da sie ja öffentlich ist. Sie sehen zum Teil die Bilder oben in dem entsprechenden Bildschirm. Ich begrüße Sie sehr herzlich. Diese öffentliche Anhörung des Finanzausschusses hat den Gesetzentwurf der Bundesregierung „Entwurf eines Gesetzes zur Schaffung deutscher Immobilien-Gesellschaften mit börsennotierten Anteilen“ - die Drucksache liegt Ihnen vor - zum Gegenstand. Daneben auch den Antrag der Fraktion DIE LINKE. „Neue Steuervergünstigungen und Gewinnverlagerungen in das Ausland verhindern - REITs in Deutschland nicht einführen“. Da nun die Fachwelt sehr intensiv in den letzten Wochen diskutiert hat, erspare ich mir einen Einführungsvortrag. Ich will Ihnen nur jetzt sagen, nach dem Zeitplan des Finanzausschusses ist die abschließende Beratung der Vorlagen im Ausschuss am 21. März 2007 vorgesehen und die 2./3. Lesung im Plenum des Deutschen Bundestages voraussichtlich am 23. März 2007. Ich erwähne dies schon jetzt, da Sie nun die Möglichkeit haben, Ihre Punkte heute anzubringen. Wir verfahren immer so, dass keine Statements gehalten werden, sondern dass die Fragestellungen der Kolleginnen und Kollegen des Finanzausschusses beantwortet werden. Wir haben uns einen Zeitplan bis 14.30 Uhr vorgenommen. Das ist deswegen einzuhalten, weil wir um 15.00 Uhr die dritte heutige Sitzung des Finanzausschusses beginnen werden. Ich begrüße von Seiten der Bundesregierung die Frau Parlamentarische Staatssekretärin Dr. Barbara Hendricks sehr herzlich, mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Hauses. Aber an Sie, meine sehr verehrten Damen und Herren, die Sachverständigen, geht der erste Gruß. Wir dürfen uns bei Ihnen bedanken dafür, dass Sie uns Ihre Stellungnahmen zugesandt haben, aber auch dafür, dass Sie nicht nur bei Anhörungen oder bei diesem Thema, sondern dem Finanzausschuss des deutschen Parlaments ständig als Berater, als Gesprächspartner zur Verfügung stehen. Dafür möchten wir uns ausdrücklich bedanken und bieten Ihnen das nicht nur für heute und für gestern, sondern auch zukünftig an. Ich begrüße auch unsere Gäste, die zu diesem Fachthema herzlich willkommen sind. Ich darf Ihnen sagen, dass ein Wortprotokoll erstellt wird und zu diesem Zweck die Anhörung mitgeschnitten wird. Zur Erleichterung derjenigen, die von diesem Mitschnitt das Protokoll erstellen, bitte ich Sie sehr herzlich, soweit nicht schon von mir klar und deutlich formuliert, vor jeder Abgabe einer Stellungnahme den Namen zu sagen, damit es für das Protokoll klar ist. Ich bitte Sie sehr herzlich - das geht an meine Kolleginnen und Kollegen im Finanzausschuss -, dass möglichst bevor die Frage gestellt wird, schon gesagt wird, an wen die Frage sich richtet, damit die betreffenden Sachverständigen sich dann in besonderer Weise angesprochen fühlen. Und jetzt starten wir. Wir machen das immer so, dass in der ersten Runde die gesamten Fraktionen zum Zuge kommen. Wir gehen also in der Reihenfolge der Fraktionen vor. Als erster Fragesteller ist es für die Fraktion der

CDU/CSU der finanzpolitische Sprecher der CDU/CSU, Kollege Otto Bernhardt, dem ich zur ersten Fragestellung das Wort gebe. Bitte schön, Kollege Otto Bernhardt.

**Otto Bernhardt (CDU/CSU):** Ich habe eine Frage an Herrn Dr. Beck von der Commerz Grundbesitz-Investmentgesellschaft, weil ich davon ausgehe, dass er einer von denen ist, die vielleicht von dem Gesetz Gebrauch macht. Und eine Frage an Herrn Böge vom Zentralen Immobilien-Ausschuss, weil ich davon ausgehe, dass dort das gebündelte Wissen liegt. Meine Frage lautet: Alle am Kapitalmarkt in Deutschland Beteiligten fordern seit Jahren REITs. Mir ist niemand bekannt, der es nicht wollte. Nun liegt ein Gesetzentwurf vor, der viel Zustimmung und viel Kritik gefunden hat. Wenn wir einmal davon ausgehen, dass der Gesetzentwurf in der vorliegenden Form verabschiedet wird, was glauben Sie, wie sich REITs in Deutschland entwickeln werden? Hat REITs mit diesem Gesetzentwurf eine Chance in Europa im Vergleich zu den gesetzlichen Regelungen in anderen Ländern?

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Vielen Dank, Kollege Otto Bernhardt. Ich beginne in der Reihenfolge, wie wir die Fragestellung vom Kollegen Otto Bernhardt gehört haben und würde also Sie, Dr. Heiko Beck von der Commerz Grundbesitz-Investmentgesellschaft mbH, als ersten bitten. Bitte schön, Herr Dr. Beck.

**Sv Dr. Beck (Commerz Grundbesitz-Investmentgesellschaft mbH):** Die Frage ist sehr breit gestellt, Herr Bernhardt. Ich will versuchen, es auf wenige Punkte zu bringen. Wenn mit dem jetzigen Gesetzentwurf, wenn er so bliebe, wie wir ihn heute vor uns liegen haben, werden wir REITs in Deutschland bekommen. Das ist einmal sicher. Allerdings haben wir ein paar Beschränkungen in diesem Entwurf, die teilweise aus politischen Erwägungen heraus kommen, die auch hinlänglich diskutiert worden sind. Und wir haben auch noch ein paar praktische, handwerkliche, technische Themen in diesem Entwurf, die die volle Blüte behindern können. Was ein wesentlicher Punkt ist: Wie der Entwurf jetzt ist, wäre das Thema REITs primär für Gesellschaften interessant, die in deutsche Immobilien investieren würden, weil einfach die steuerliche Behandlung bei Auslandsinvestments nachteilig wäre. Die Strukturierungsmöglichkeiten sind derzeit auch noch im jetzigen Entwurf begrenzt, was Joint-Venture-Strukturen, was Minderheitsbeteiligungen betrifft. Das ist insbesondere eben bei ausländischen Investments, wo man so etwas häufiger macht. Denken Sie daran, man baut z. B. ein großes Einkaufszentrum und dort hat man einen externen Partner, mit dem man das dann betreibt, da macht man häufig solche Strukturen. D. h. da hat man auch Restriktionen, dass bestimmte Immobilienkategorien per se ausgeschlossen sind, wie die Wohnimmobilien, will ich jetzt nicht weiter vertiefen. Das ist auch hinlänglich diskutiert worden. Wir haben dann noch ein paar technische Punkte, die ich aber nicht völlig nachrangig sehen wollte. Denken Sie an die Streubesitzklausel, denken Sie an die Höchstbeteiligungsgrenze, denken Sie an den Anwendungsbereich der Exit Tax, Geltungsdauer der Exit Tax, wo wir meinen, dass da die Gestaltung so ist, dass sie potenzialbegrenzend wirkt und nicht potenzialsteigernd. Das

soll heißen, mit dem jetzigen Gesetz: Wir werden REITs in Deutschland bekommen, wir könnten aber noch bedeutend mehr Potenzial mobilisieren, wenn wir noch an ein paar Schrauben nachjustieren würden.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Vielen Dank, Herr Dr. Heiko Beck, für die Beantwortung der Frage des Kollegen Otto Bernhardt. Die zweite Frage hat sich an Claus-Matthias Böge vom Zentralen Immobilien-Ausschuss gerichtet. Herr Böge, Sie haben das Wort.

**Sv Böge (Zentraler Immobilien-Ausschuss e. V.):** Den Ausführungen von Herrn Beck ist wenig hinzuzufügen. Er hat eine umfassende Stellungnahme dazu abgegeben und ich glaube, dem kann ich voll zustimmen. Einen Aspekt würde ich allerdings ergänzen, der in der Stellungnahme von Herrn Beck nicht zutage kam. Das ist die Frage, was eigentlich mit den bestehenden Immobiliengesellschaften passiert. Es sind zwar nicht so furchtbar viele, aber wir haben eine ganze Reihe von Immobiliengesellschaften die bereits börsennotiert sind. Für die - da ich ein Vertreter dieser Kategorie bin - kann ich klar sagen, dass das bestehende Gesetz dazu führen würde, dass eigentlich keine dieser Gesellschaften in der Lage wäre, sich in einen REIT umzuwandeln, weil die Restriktionen, von denen Herr Beck sprach, dazu führen, dass Sie im Prinzip das Rad neu erfinden müssen. Das REIT-Gesetz als solches ist wirklich zu begrüßen, aber aus meiner Sicht funktioniert es nur, wenn ich mit einem weißen Blatt Papier anfangen und ein neues Konstrukt namens REIT schaffe.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Vielen Dank, Herr Böge. Das waren die Antworten auf die Fragestellungen vom Kollegen Otto Bernhardt. Die zweite Fragestellung erfolgt von unserem Kollegen Florian Pronold, dem Obmann der Fraktion der Sozialdemokraten. Das Wort hat Kollege Florian Pronold.

**Florian Pronold (SPD):** Meine Frage richtet sich an den Deutschen Mieterbund, den Herrn Rips und an den GdW, Frau Esser. Halten Sie die Herausnahme von Bestandswohnimmobilien aus dem Unternehmensgegenstand einer REIT-AG für richtig, um Belange des Mieterschutzes und der sozialen Stadtentwicklung nachhaltig zu unterstützen?

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Vielen Dank, Kollege Florian Pronold. Der Erste, der die Antwort gibt, ist Herr Dr. Franz-Georg Rips vom Deutschen Mieterbund. Bitte schön, Herr Rips.

**Sv Dr. Rips (Deutscher Mieterbund):** Die Position unseres Verbandes ist in dieser Frage klar. Wir haben auf den deutschen Wohnimmobilienmärkten ohnehin schon erhebliche Transformationsprozesse in den Eigentumsstrukturen erlebt. Das muss ich hier nicht im Detail darstellen. Aber ich denke, es werden etwa 800 000 Wohnungen aus öffentlichem Eigentum ins private Eigentum internationaler Investoren in Deutschland übergegangen sein.

Wir als Deutscher Mieterbund glauben, dass die Tradition, dass Wohnungen in Deutschland als Wirtschafts- und Sozialgüter betrachtet werden und dass die Wohnungswirtschaft diese Grundlage auch akzeptiert hat und auch ihre Wohnungsbewirtschaftung unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit betrieben hat, ein richtiger Ansatz ist. Wenn Wohnimmobilien in REITs aufgenommen würden, würden wir sicherlich eine deutlich stärkere Renditeorientierung erleben. Wir glauben, dass sich dafür Wohnimmobilien nicht eignen und dass sie herausgenommen werden sollten. Wir halten den Kompromiss, den die Bundesregierung gefunden hat, für ein tragfähiges Modell. Wenn REITs auch Wohnimmobilien umfassen würden, rechnen wir damit, dass das Renditedenken des Managements stärker in den Vordergrund rücken würde. Renditen lassen sich nur erzielen, wenn man Einnahmen erhöht. Einnahmenerhöhung heißt immer, Druck auf die betroffenen Mieterhaushalte, und Ausgabenreduzierung heißt letztlich Instandhaltung und Modernisierung zurückzustellen. Beide Aspekte wären für eine vernünftige Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes in Deutschland schädlich. Insoweit kann ich die Frage, die Herr Abg. Pronold gestellt hat, mit klarem Ja beantworten. Wir halten es für richtig, dass Wohnimmobilien in der Fassung des Gesetzentwurfes der Bundesregierung nicht REITs-fähig sind.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Vielen herzlichen Dank, Herr Dr. Rips. Das war die Antwort auf die Frage vom Kollegen Pronold. Jetzt die Frage an Frau Ingeborg Esser vom Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.. Frau Esser, Sie haben das Wort.

**Sve Esser (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.):** Vielen Dank für die Frage, Herr Pronold. Der GdW vertritt als Verband einen Großteil der Wohnimmobilienbestandhalter in Deutschland. Wir haben uns gleichwohl als Verband niemals direkt gegen REITs ausgesprochen, aber für Rahmenbedingungen - wenn den REITs kämen - die eine vernünftige und ordnungsgemäße Bestandserhaltung und -bewirtschaftung auch zulassen. Da kann ich sagen, dass in dem jetzt vorliegenden Gesetzentwurf unseres Erachtens diese Voraussetzungen nicht gegeben wären. Wir haben uns deshalb auch in unserer Stellungnahme ganz ausführlich zu aus unserer Sicht dringenden Punkten, wo noch Nachbesserung geboten ist, dezidiert geäußert, weil für uns die Möglichkeit besteht, dass Wohnimmobilien später in REITs zugelassen werden und dann die Rahmenbedingungen ggf. nicht gänzlich verändert werden. Wir meinen, dass in dem Gesetzentwurf derzeit zwei wesentliche Probleme enthalten sind. Einmal, dass Abschreibungen ebenfalls ausschüttbar sind und dass die Unternehmen nicht die Möglichkeit haben, in genügendem Maße Vorsorge gerade für die von Herrn Rips angesprochenen notwendigen Investitionen in den Bestand vornehmen zu können. Unter diesem Gesichtspunkt kann man sicherlich momentan REITs für Wohnimmobilien so auf jeden Fall nicht mittragen.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Frau Esser, vielen herzlichen Dank. Das war die Beantwortung der Fragen unseres Kollegen Florian Pronold. Wir kommen zum nächsten Fragesteller. Das ist der Kollege Carl-Ludwig Thiele. Er ist Stellvertretender Fraktionsvorsitzender der FDP-Fraktion. Kollege Thiele, Sie haben das Wort.

**Carl-Ludwig Thiele (FDP):** Ich begrüße es, dass wir heute endlich den Weg geschafft haben, im parlamentarischen Verfahren auf die Anhörung zu kommen, um das Ganze, was bislang über die Medien geisterte, in ein geordnetes parlamentarisches Verfahren einzuführen. Dem sollen abschließende Beratungen des Finanzausschusses und im Ergebnis des Deutschen Bundestages möglichst noch im März folgen. Insofern stelle ich in dem Zusammenhang einfach die Frage, die den politischen Bereich am stärksten tangiert, denn wenn REITs auch in anderen Ländern inzwischen Standard für Immobilien sind, fehlt dieses Standardprodukt in Deutschland. Deshalb ist es gut, dass es kommt. Aber wenn es kommt - die Frage möchte ich einmal an Herrn Dr. von Freyend vom ZIA und an Frau Schaumberg von der Deutschen Gesellschaft für Immobilienfonds richten -, warum werden dann Wohnungsbestände in diesem Zusammenhang ausgeklammert? Denn sie gehören eigentlich hinein. Herr Rips hat gerade als Sachverständiger ausgeführt, dass in den letzten Jahren 800 000 Wohnungen den Weg von der öffentlichen Hand in private oder in andere Eigentümerformen gefunden haben. Wenn man sich dann anschaut, welcher Investitionsstau auch in öffentlich gehaltenen Wohnungen herrscht, kann man sich durchaus die Frage stellen, ob nicht auch dieser Investitionsstau durch andere Eigentümer eher abgebaut werden kann, als durch die öffentliche Hand in den Kommunen, die auch andere Aufgaben hat.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Vielen Dank, Kollege Carl-Ludwig Thiele. Als erstes rufe ich Herrn Dr. Eckhardt von Freyend vom Zentralen Immobilien-Ausschuss auf. Bitte schön, Herr von Freyend, Sie haben das Wort.

**Sv Dr. von Freyend (Zentraler Immobilien-Ausschuss):** Ich bin in der Tat - und mit mir die Mitglieder im Zentralen Immobilien-Ausschuss, die für etwa 200 bis 250 Milliarden Immobilienvermögen stehen, also die großen Gesellschaften, die auch für die Umwandlung in REITs in Frage kommen - ganz anderer Meinung, was den Wohnbereich angeht. Stellen wir uns doch einmal vor: 7 Billionen Euro Immobilienvermögen in Deutschland. Davon ungefähr 4 Milliarden Wohnimmobilien und 3 ½ Milliarden Gewerbe...

Zwischenruf

**Sv Dr. von Freyend (Zentraler Immobilien-Ausschuss):** 4 Billionen - 4 000 Milliarden, Ich will damit nur sagen, ein gewaltiges Volumen, das wir den kommenden REITs nicht zur Verfügung stellen. Es gibt kein Beispiel in der Welt, in den über 20 Ländern, in denen in der Zwischenzeit REITs eingeführt worden sind, wo Wohnimmobilien prinzipiell ausgeschlossen

wären. Das ist für mich doch auch unter Benchmarking-Aspekten ein Hinweis. Obwohl in Amerika, in anderen Ländern seit 40 Jahren REITs bestehen, sind Wohnimmobilien dort üblich. Es gibt Wohn-REITs und wir können kein Argument sehen, das gegen Wohn-REITs spricht. Unsere Mieter sind bestens durch entsprechende gesetzliche Rechte geschützt. Daran ändert die Immobilienaktiengesellschaft als Wohn-REIT überhaupt nichts. Ohne den REIT werden Investoren weiter Wohnungsbestände erwerben, auch internationale Investoren werden weiter Wohnungsbestände erwerben - daran ändert sich gar nichts - ggf. internationale Investoren, die hier z. T. mit negativen Attributen, auch gerade in der Politik, belegt werden. Der Ausschlussstatbestand ist vor allem den von uns gewünschten Investments internationaler großer Kapitalgesellschaften gar nicht zu vermitteln. Es schadet also dem Standort Deutschland, wenn wir sagen, dieser große Bereich steht nicht für die Entwicklung des REITs zur Verfügung. Auch die schnelle Entwicklung des REITs wird, wenn wir die Hälfte der möglichen Zuläufe von vornherein gesetzlich ausschließen, sich nur schwerer entwickeln können. Die Sonderregelung verhindert aber nicht, dass Wohnimmobilien in einen ausländisch REIT eingebracht werden. Wir können sie dann nicht in einen inländischen REIT einbringen, aber sie kommen in einen ausländischen REIT, zumindest ist das möglich. Das muss man bei dieser Diskussion bedenken. Die Gefahr ist, dass Wohnungsgesellschaften an ausländische Börsen abwandern und die Aktien über das Ausland an den deutschen Börsen notiert werden. Wir haben bereits ein aktuelles Beispiel mit der GAGFAH. Ich glaube, das alles sollten wir dabei überlegen und keinen deutschen Sonderweg eingehen, wo wir nach vielen Jahren die Erfahrungen des internationalen Kapitalmarktes nutzen und den REIT auch in Deutschland hoffähig machen. Vielleicht darf ich - wie ich meine - diese doch sehr wichtigen und bedenkenswerten Argumente noch einmal vortragen, um im letzten Anlauf doch noch einmal die Frage zu erörtern, ob man den Wohn-REIT nicht auch möglich macht.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Vielen Dank, Herr Dr. von Freyend. Jetzt ist vom Kollegen Thiele weiter die Frau Bärbel Schomberg von der Deutschen Gesellschaft für Immobilienfonds gefragt worden. Frau Schomberg, Sie haben das Wort.

**Sve Schomberg (Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH):** Herr Dr. John von Freyend hat schon einen breiten Rahmen dargestellt, warum Wohnimmobilien nicht aus dem REIT-Gesetz ausgeschlossen werden sollen. Lassen Sie mich noch ergänzend aus der Sicht der Nutzer und auch der Sicht der Investoren das Thema Wohnungen in REITs betrachten. Generell kann man sagen, Wohnungen wären oder sind prädestinierte Anlagen für REITs, weil Wohnungen einen stabilen langfristigen cash-flow bieten. Das ist eine Grundvoraussetzung für einen REIT, der stark ausschüttungsbetont agieren muss. REITs sind Investoren, die sich in einem gesetzlich vorgegebenen Rahmen bewegen. Deshalb sind die REITs entsprechend gute Vermieter für die Mieter, denn die REITs haben keine Möglichkeit, z. B. Fremdfinanzierung bis zu 90 Prozent oder mehr non-recourse aufzunehmen, wenn sie

entsprechende Wohnimmobilien in ihre Bestände nehmen, sondern sie müssen ein solides Geschäft betreiben. Die Ausschüttungen, die ich eben erwähnte, die der eine oder andere als Argument gegen Wohnungen in REITs verwenden möchte, gerade die Ausschüttungen müssen gesichert werden, was bedeutet, dass die REITs als Investoren in die Wohnungen und in ihre Bestände investieren und vor allen Dingen ihre Mieter als ihre Kunden betrachten und entsprechend die Mieter pflegen müssen. Nicht nur die Bestände, sondern auch die Mieter. Alle Rahmenbedingungen, die für ein solides und langfristiges Investment sprechen, werden durch das REITs-Gesetz letztendlich vorgegeben und bieten ein günstiges Umfeld auch für die Nutzer der Immobilien. Aber lassen Sie mich abschließen mit dem Wort: Mieterschutz sollte dort geregelt werden, wo er hingehört. Finanzmarktinstrumente sollten dort geregelt werden, wo sie ebenfalls hingehören. Beides miteinander zu vermischen, wäre eine unscharfe intellektuelle Diskussion.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Da baut sich 'was auf. Frau Schomberg, vielen herzlichen Dank. Jetzt kommen wir zur nächsten Fragestellung. Das ist der Kollege Dr. Axel Troost. Er spricht für die Fraktion DIE LINKE. und ist auch der Sprecher. Bitte schön, Kollege Dr. Axel Troost.

**Dr. Axel Troost (DIE LINKE.):** Ich möchte auch die erste Runde nutzen - ähnlich wie Herr Thiele -, um ganz grundsätzlich zu fragen. Aber es wird niemanden überraschen, aus genau der anderen Richtung heraus. Frage an Prof. Jarass und auch den DGB: Wie beurteilen Sie die ganze Einführung von REITs. Es ist im Prinzip klar. Es gibt neue Steuervorteile, neue Steuerprivilegien und die Frage ist: Warum wird das eigentlich gemacht, außer aufgrund der Tatsache, dass es andere Nationen auch gemacht haben? Wie beurteilen Sie letztlich dieses neu geschaffene Steuersonderrecht? Welche Risiken sind damit im Hinblick auf Steuergerechtigkeit, aber auch auf neue Steuergestaltungsmöglichkeiten verbunden?

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Vielen Dank, Kollege Dr. Axel Troost. Ich gebe jetzt gleich dem Herrn Prof. Dr. Lorenz Jarass das Wort. Bitte schön, Prof. Dr. Jarass.

**Sv Prof. Dr. Jarass:** Wir haben gerade in diesen Tagen ein umfangreiches Papier der führenden Wirtschaftsverbände lesen dürfen, wo zu Recht bitterlich beklagt wird, dass das deutsche Steuersystem immer komplizierter und immer bürokratisierter wird. Der hier vorliegende Gesetzentwurf ist ein klassisches Beispiel, dass es genau die Wirtschaftsverbände sind, die dieses Steuerrecht immer komplizierter machen, denn die REITs sind ein Ausnahmetatbestand, sie widersprechen den Grundprinzipien der 2001 eingeführten Unternehmensteuerreform, nämlich Erträge mäßig an der Quelle besteuern und sie haben eine Vielzahl von weiteren Nachteilen, auf die ich kurz eingehen will. Der entscheidende Nachteil, der mich als Professor besonders berührt ist, dass diese REITs ein weiterer Schritt sind, gut bezahlte Arbeitsplätze ins Ausland zu vertreiben. Ein immer größerer Teil meiner Studenten



arbeitet in Dublin. Gerade jetzt sind wieder drei Praktikanten nach Dublin gegangen. Was machen sie dort? Sie verwalten von Dublin aus deutsches Vermögen. Warum ist es so? Die REITs machen nur dann Sinn, wenn der final beneficiary, der endgültig Begünstigte, im Ausland sitzt. Denn nur dann greift der niedrige Kapitalertragsteuersatz von 10 Prozent. Der private Vermieter hingegen muss in Deutschland weiterhin 42 Prozent auf seine Erträge aus gewerblichen Immobilien bezahlen. Es ist eine dramatische Benachteiligung des steuerehrlichen inländischen Kapitalanlegers gegenüber ausländischen Kapitalanlegern, die in Deutschland gegenüber den gleichen Immobilienerträgen nur 10 Prozent Kapitalertragsteuer zahlen müssen. Wenn diese REITs so eingeführt werden, wird gleichzeitig die parallel diskutierte Unternehmensteuerreform 2008 unterminiert. Denn ein wesentlicher Teil der gewerblichen Immobilien, die von großen und auch von kleineren Unternehmen gehalten werden, müssen dann gezwungenermaßen an REITs verkauft werden und die Erträge müssen dann systematisch ins Ausland transferiert werden. REITs benachteiligen auch generell mittelständische Unternehmen, Makler z. B. und ähnliche, Immobilienunternehmen, die zu klein sind, um für REITs interessant zu sein und die Erträge, Makler z. B., in Deutschland voll versteuern müssen im Gegensatz zu REITs, die einen Teil ihrer Geschäfte auch in Konkurrenz zu den mittelständischen Maklern und ähnlichem machen können. Ein entscheidender Punkt, weshalb wir seit 2001 doch gemeinsam Unternehmensteuerreformen gemacht haben, war die Stärkung der Eigenkapitalbasis. Ich habe von Anfang an immer wieder argumentiert, dass ein wesentlicher Grund für die scheinbar niedrige Eigenkapitalbasis deutscher Unternehmen das unsinnige deutsche Steuerrecht ist. Diese Gesetzgebung zu REITs ist ein Gipfel zur Schwächung der Eigenkapitalbasis der Unternehmen, weil man Immobilienunternehmen, die ganz langfristig investieren müssen, zwingt, einen wesentlichen Teil ihrer Erträge auszuschütten. Wir haben eine ähnlich unsinnige Regelung wie es damals 2001 beschlossen worden ist, dass der damalige Finanzminister Eichel für jede sechs Euro Dividende, die ausgeschüttet worden ist, oben einen Euro Ausschüttungsprämie draufgesetzt hat. Wir haben über Steuerverluste im Vorfeld dieser REITs intensiv gesprochen. Auch hier taucht wieder eine systematische, ich möchte sagen Unklarheit, eine systematische Unkorrektheit bei der Abschätzung der Steuerausfälle auf. Es werden einerseits ein Vorziehen des Steueraufkommens durch verschlechterte Abschreibungsbedingungen - in diesem Fall durch die Exit Tax, ein einmaliger Effekt -, gegen gerechnet durch dauerhafte Verluste. Die Steuerverluste werden anfangs weit über eine Milliarde sein. Sie werden bereits nach wenigen Jahren weit über zwei Milliarden pro Jahr sein. Ich weise darauf hin, dass wir in unserer Arbeitsgruppe bei der Unternehmensteuerreform von Anfang an gesagt haben, die Vorschläge werden deutlich über 10 Milliarden Euro pro Jahr in den ersten Jahren kosten. Das Finanzministerium ist mittlerweile bei acht Milliarden angelangt. Bis das fertig ist, werden es auch deutlich über 10 sein. Ich komme zu meinem letzten Punkt, mit dem ich angefangen habe, nämlich Kompliziertheit und Unverständlichkeit des deutschen Steuerrechts. Die REITs benötigen - das sagen alle Fachleute - Sonderregeln, die zu einer weiteren wesentlichen Verkomplizierung nicht nur des

Steuerrechts, sondern auch des Aufsichtsrechts und der Bilanzierung führen. Es gibt eine Vielzahl von neuen Optionsmöglichkeiten. Es gibt eine Vielzahl von neuen Steuerplanungsstrategien. Das ist der Grund, warum meine Freunde am Bankenplatz Frankfurt so sehr für die REITs sind. Meine Freunde und ehemaligen Studienkollegen, weil sie dadurch erhebliche Umsätze in der Umschichtung von gewerblichen Immobilien hin zu REITs machen. Ein letzter Punkt. Der geht mir von Anfang an in der Diskussion durch den Kopf herum: Wenn denn REITs so toll für Wachstum und Beschäftigung in Deutschland sind, dann ist nicht verständlich, warum genau der Bereich der deutschen Volkswirtschaft, der überhaupt nicht im internationalen Wettbewerb steht, nämlich die gewerblichen Immobilien, in Zukunft ganz legal in Deutschland auf ihre Erträge nur noch 10 Prozent Steuern zahlen sollen. Wenn denn der Staat schon so viel Geld hat, auf so viel Geld zu verzichten, dann sollte er doch besser BMW oder Siemens oder ähnliche Hightech-Unternehmen, Thyssen-Krupp und ähnliche, massiv steuerbegünstigen, die wirklich im internationalen Wettbewerb stehen und wo meine Studenten immer schwerer Chancen finden, Arbeitsplätze zu gewinnen. Diese sollten dann begünstigt werden, die wirklich im internationalen Wettbewerb stehen, und nicht diejenigen, die überhaupt nicht im internationalen Wettbewerb stehen.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Wir danken Ihnen für die Beantwortung der Frage und ihre persönliche Einschätzung. Jetzt zum Deutschen Gewerkschaftsbund, Herr Dr. Dierk Hirschel, Sie haben das Wort.

**Sv Dr. Hirschel (Deutscher Gewerkschaftsbund):** Es ist sehr ehrenwert, dass man sich um den Finanzstandort Deutschland sorgt und ihn fördern möchte, aber aus gewerkschaftlicher Sicht ist das nur dann begrüßenswert, wenn auch die Interessen unserer Kollegen und Kolleginnen entsprechend berücksichtigt werden und es sozusagen eine Interessensidentität zwischen der Förderung des Finanzstandortes Deutschland und der Lebenssituation der abhängig Beschäftigten in diesem Land gibt. Damit sind auch die Mieter in diesem Land gemeint. Wenn man die Diskussion genauer betrachtet, dann stellen wir zumindest fest, dass die ökonomischen und sozialen Argumente zur Einführung von REITs, sehr dürftig sind. Das ist das, was für uns letzten Endes entscheidend ist. Die volkswirtschaftliche und soziale Bewertung dieser Gesetzesmaßnahme ist für uns entscheidend. Da sehen wir ökonomisch betrachtet zunächst einmal: Es wird dazu führen, dass die Kurzfristorientierung in der Immobilienbewirtschaftung zunehmen wird. Es wird dazu führen, dass der Renditedruck weiter zunehmen wird. Beides ist aus unserer Sicht einer nachhaltigen Immobilienbewirtschaftung nicht zuträglich. Wenn wir uns die sozialen Folgen ansehen, befürchten wir - Herr Rips hat das bereits angesprochen -, dass wir Probleme bekommen in der Wohnraumversorgung für Haushalte mit Zugangsproblem, dass wir in der Städteplanung Probleme bekommen. Das resultiert dann daraus, dass die Rentabilität von REITs nur dadurch erhöht werden kann, indem die Einnahmen gesteigert werden durch eben die maximale Ausnutzung von Mieterhöhungsmöglichkeiten, durch Streckung

notwendiger Instandhaltungen und Reparaturen, durch Luxussanierungen etc.. Das sind Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt, die wir in Zukunft nicht haben wollen, die wir verurteilen. Zu den steuerlichen Auswirkungen hat Herr Jarass schon einiges richtiges gesagt, das wir voll und ganz unterstützen können. Wir halten es für problematisch, dass die Gewerbesteuerpflicht wegfällt. Wir halten es für problematisch, dass beim Verkauf stiller Reserven es zu einer Steuerbegünstigung kommt. Das erinnert uns sehr stark an die Steuerfreiheit bei Gewinnen aus Veräußerungsbeteiligungen. Wir haben große Probleme mit der Anlegerbesteuerung im Ausland. Auch dort heißt es, dass durch die 10-Prozent-Regelung Missbrauch unterbunden wird. Wir haben aber große Zweifel daran, dass dieser Missbrauch dadurch wirklich unterbunden wird, weil man durch die entsprechende rechtliche Konstruktion, durch die Schaffung von Tochtergesellschaften - wir kennen das aus der Steuerpolitik zur Genüge - diese gesetzlichen Regeln umgehen kann. Unter dem Strich: Steuerlich gehen wir davon aus, dass es mittelfristig zu Einnahmeverlusten kommen wird, dass auf diese Art und Weise ein weiteres Steuerprivileg für den Finanzstandort Deutschland entsteht. Lassen Sie mich abschließend noch etwas zu dem Argument sagen, im Ausland gibt es das ja alles. Das hören wir seit Jahren, wenn es um Liberalisierung und Deregulierung des Finanzstandortes Deutschland geht. Dann heißt es, in den USA ist es so und so geregelt, in der City of London ist es so und so geregelt und wir müssen jetzt nachziehen. Wenn wir zu der Ansicht kommen, dass bestimmte gesetzliche Maßnahmen keinen ökonomischen Nutzen für dieses Land bringen und auch sozial nicht erwünscht sind, dann ist es aus meiner Sicht eine politische Kapitulationserklärung, wenn man mit Blick auf das Ausland nur das nachvollzieht, was dort ebenfalls ökonomisch und sozial nicht sinnvoll ist. Da reicht auch das Argument nicht, wir haben bereits die Probleme auf dem deutschen Wohnungsmarkt. Private Equity ist bereits massiv aktiv auf dem deutschen Wohnungsmarkt und hat sich große Immobilienbestände bereits unter den Nagel gerissen. Das ist richtig. Wenn wir das aber wirtschaftlich und sozial verurteilen, dann müssen wir uns zukünftig darum kümmern - zukünftig heißt dann, wir müssen in der Private Equity-Gesetzgebung, die in den nächsten Monaten ansteht, darauf achten -, dass solche Verwerfungen unterbunden werden. Auf internationaler Ebene, innerhalb der Euro-Zone bspw., muss man sich dann darum kümmern, dass wir eine Regulierungsform finden, die solche Entwicklungen verunmöglicht.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Wir danken Ihnen. Damit hatten wir die Beantwortung der Fragen vom Kollegen Dr. Axel Troost und wir kommen jetzt zu der Fragestellung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN. Hier spricht der Kollege Dr. Gerhard Schick. Bitte schön, Kollege Dr. Gerhard Schick.

**Dr. Gerhard Schick (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN):** Es ist in verschiedenen Stellungnahmen die Exit Tax in unterschiedlicher Art und Weise thematisiert worden und ich würde gerne in meinen Fragen darauf eingehen. Es ist schon ganz kurz in dem Beitrag von Prof. Jarass

angesprochen worden. Und zwar wollte ich die Deutsche Steuer-Gewerkschaft und den Verband Geschlossener Fonds zu ihren Einschätzungen fragen sowohl was das Europarechtliche betrifft als auch was sie für konkrete Wirkungen hat. In der Stellungnahme der Deutschen Steuer-Gewerkschaft ist von Steuergestaltung und Steuerakrobatik die Rede. Da wäre vielleicht interessant, ein bisschen in die Tiefe zu gehen, um das genauer zu haben. Ich möchte in dem Zusammenhang auch noch einmal darauf hinweisen, dass auch das ZEW in seinem Gutachten davon gesprochen hat, dass hier ein neues Steuerprivileg geschaffen wird, das einem früheren Beschluss im Kabinett widerspricht. Wir bräuchten also eine sehr gute Begründung, so etwas zu tun und ich möchte deswegen da in die Tiefe gehen.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Vielen herzlichen Dank. Das wird jetzt sicher getan. Deutsche Steuer-Gewerkschaft - ich habe hier zwei Persönlichkeiten, die da sind. Herr Niederoth und Herr Eigenthaler, wer wird die Frage beantworten?

**Sv Eigenthaler (Deutsche Steuergewerkschaft):** Thomas Eigenthaler für die Deutsche Steuer-Gewerkschaft, Herr Vorsitzender.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Bitte schön, Herr Eigenthaler, Sie haben das Wort.

**Sv Eigenthaler (Deutsche Steuergewerkschaft):** Ich möchte vielleicht so anfangen: Ich habe zur Vorbereitung dieser Sitzung das steuerliche Fachschrifttum gesichtet und habe festgestellt, dass die Beiträge aus der Steuerberaterschaft von den Juristen her in Bezug auf diesen Gesetzentwurf sehr wohlwollend sind. Das muss auffallen vor dem Hintergrund der letzten Jahre, wo nahezu jeder Gesetzentwurf der Bundesregierung zerpfückt worden ist. Das muss seine Ursachen haben, warum dieser Gesetzentwurf so wohlwollend beurteilt wird. Als Steuerpraktiker habe ich mich auf die steuerlichen Fragen gestürzt. Da stört mich natürlich - nicht an erster Stelle, aber an zweiter Stelle - die Exit Tax. An erster Stelle, wenn ich das vielleicht auch hier anfügen darf, ist es die Frage dieser Strafzahlungen, die die Finanzbehörden festsetzen sollen. Ich habe gehört, mittlerweile soll es den Begriff der Zahlungen geben. Aber um den Anschaulichkeitsgrad zu erhöhen, möchte ich doch bei dem Begriff der Strafzahlungen bleiben. Aber zunächst zu Exit Tax: Eigentlich müssten die Betroffenen angesichts der Regelungsdichte im gesellschaftsrechtlichen Bereich und auch angesichts der vielen Kautelen um gerade die Exit Tax aufschreien. Aber nichts dergleichen passiert. D. h. diese Regelung muss als Steuerprivileg eingeordnet werden. Innerhalb von drei Jahren kann mit der Hälfte des Veräußerungsgewinns Immobilienvermögen veräußert werden. Das ist natürlich vor dem Hintergrund des Gleichbehandlungsgebots aus meiner Sicht eine eindeutige Privilegierung. Die Stellungnahme des Bundesrates wirft zu Recht die Frage auf, ob das nicht vor dem Hintergrund des sehr scharfen Europäischen Gerichtshofes nicht unter dem Stichwort Subvention/Beihilfe abgearbeitet werden muss. Die Regelung in sich ist sehr prüfungsintensiv. Es ist eine Behaltefrist von vier Jahren vorgesehen. Ich frage

mich als Finanzamtsvorsteher, wer das überhaupt prüfen soll? Das Grundstück geht heraus von meiner steuerzahlenden Firma, deren steuerliche Verhältnisse ich prüfen soll, in eine REIT-AG, die irgendwo in Deutschland sitzt. Wie soll ich denn erfahren, dass das Grundstück innerhalb der Behaltefrist von vier Jahren veräußert wurde? Die Exit Tax sorgt dafür, dass wir Sondersteuerrecht schaffen und dass wir eine Besteuerungslücke haben, weil im Anschluss an diese Veräußerung mit dem Abgang aus dem Betriebsvermögen des Veräußerers und der Besteuerung als Exit Tax es in ein anderes Betriebsvermögen hinein geht. Ich muss als Leiter eines Finanzamtes befürchten, dass da viele sale-and-lease-back-Gestaltungen Eingang finden. Ich höre, es soll schon erste Konstruktionen geben, wo man über dem gemeinen Wert hinaus veräußert. Nehmen wir einmal an, das Grundstück ist eine Million Euro wert. Wen hindert es denn daran, das für zwei Millionen zu veräußern? Man besteuert dann zwar freiwillig zunächst mehr, aber im Wege der sale-and-lease-back-Gestaltung holt man sich das auf dem Zeitstrahl wieder zurück. Wenn das Grundstück dann zu vorher vereinbarten Werten dann an die ursprüngliche Veräußerin wieder zurückgeht, ergibt sich zumindest auf dem Zeitstrahl ein erhebliches steuerliches Privileg. Wie das volkswirtschaftlich einzuordnen ist, vermag ich nicht zu beurteilen. Ich bin kein Finanzwissenschaftler. Ich habe die Fragen zunächst einmal als Steuerpraktiker angesprochen. Da sind sie mir aufgefallen. Und gerade die Exit Tax sind sicherlich ein Grund, weshalb viele auf die Einführung der REIT-AG warten.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Vielen herzlichen Dank, Herr Thomas Eigenthaler. Jetzt ist Herr Erik Romba vom Verband Geschlossener Fonds gefragt. Bitte schön, Herr Romba, Sie haben das Wort.

**Sv Romba (Verband Geschlossene Fonds e. V.):** Dr. Schick hat in seiner Frage zwei Punkte angesprochen. Zum einen die europarechtliche Komponente und zum anderen die Exit Tax und Auswirkungen auf den Markt. Ich nenne es schlicht Wettbewerbsverzerrung. Zum Europarecht hat der Kollege vorhin unseres Erachtens nach zutreffend aufgeführt, dass sich hier europarechtliche, beihilferechtliche Fragen stellen werden und es seitens des Bundestages genau geprüft werden sollten, inwieweit man hier eine Büchse der Pandora eröffnet, die man vielleicht nicht wieder einfangen kann. Der andere Punkt, der uns sehr als Anbieter geschlossener Fonds am Herzen liegt, insbesondere der Immobilienfonds, ist, dass die Exit Tax letztendlich zu einer Wettbewerbsverzerrung am Markt führen wird. Ein praktisches Beispiel: Ein großer Automobilhersteller aus dem süddeutschen Raum hat im letzten Jahr seine Unternehmenszentrale verkauft. Bei diesem Verkauf im sale-and-lease-back-Verfahren war in den letzten Bieterrunden auch ein Anbieter von geschlossenen Immobilienfonds mit in der letzten Runde. Letztendlich hat den Zuschlag ein Private-Equity-Haus bekommen. Wenn ich mir vorstelle, dass ein REIT oder ein offener Immobilienfonds steuerlich incentiviert wird bzw. der Verkäufer an einen REIT, heißt das für Anbieter geschlossener Immobilienfonds, dass sie, um im Wettbewerb um die Immobilie bleiben zu

können, immer mehr zahlen müssen, nämlich diesen steuerlichen Incentive ausgleichen müssen. Das geht natürlich nur bis zu einem gewissen Rahmen, um das auch betriebswirtschaftlich kalkulierbar zu machen. Wenn wir einen Wettbewerb der indirekten Immobilienanlagen haben möchten und wenn wir das Ziel haben, dass Unternehmensimmobilien mobilisiert werden und in den Markt gebracht werden, verbunden mit Grunderwerbsteuereinnahmen, dann sollte es unseres Erachtens nach so sein, dass die Exit Tax auf alle indirekten Immobilienanlagen ausgedehnt wird. Wenn es darum geht, dass man lediglich den REIT sozusagen den Steigbügel halten möchte, weil das ein noch nicht so ausgeprägt und eingeführtes indirektes Immobilienvehikel ist wie die offenen Fonds oder die geschlossenen Immobilienfonds, sollte man die Exit Tax auf die REITs begrenzen. Vielleicht ergänzend dazu: Wenn man ins Ausland schaut, das ist hier oft angesprochen worden, Märkte wie Japan oder die Niederlande haben keine steuerliche Privilegierung der stillen Reserven. Ebenfalls in den USA oder Australien. Vielleicht sollte man den Blick dahin werfen und es einfach auf einen wirklichen Wettbewerb der indirekten Immobilienanlagen ankommen lassen und da muss sich der REIT auch behaupten.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Vielen herzlichen Dank, Herr Romba. Das waren die Fragestellungen unseres Kollegen Dr. Gerhard Schick. Wir kommen zur nächsten Runde. Der erste Fragesteller ist der Obmann der Fraktion der CDU/CSU, Kollege Leo Dautzenberg. Ich gebe Kollege Leo Dautzenberg das Wort.

**Leo Dautzenberg (CDU/CSU):** Wir haben in den Eingangsstatements und Bemerkungen zum Rahmenwerk des REIT gehört, wie wichtig der Einbezug des Wohnimmobilienvermögens ist. Aber meine Fragestellung möchte ich auf andere wichtige Punkte im Entwurf konzentrieren und möchte meine erste Frage an Herrn Roche zur Exit Tax stellen. Wir haben, Herr Roche, die Negativpunkte zur Exit Tax gehört. Die Frage ist: Teilen Sie die? Und die Frage ist, auf welchen Personenkreis sollte sich der Exit Tax konzentrieren? Eine Frage, die mit der Exit Tax verbunden ist: Ist es sinnvoll, bei der Einbringung nur Vermögen zuzulassen, was schon 10 Jahre vor der Einbringung zu dem Unternehmen gehörte? Muss nicht aus Risikogesichtspunkten eine kürzere Frist sein? Wie sind die Ausgestaltungen im Entwurf zu sehen, dass damit sale-and-lease-back im Grunde verhindert wird? Meine zweite Frage möchte ich richten an Herrn Volckens: Wir haben die Gefahr der Doppelbelastung oder auch Doppelbesteuerung - jetzt nicht Doppelbesteuerungsabkommen, das ist etwas anderes mit 10 Prozent und sagt noch nichts über die definitive Belastung des jeweiligen Anlegers in seinem Heimatland aus. Deshalb ist hier die Frage zu stellen: Wenn der deutsche REIT in ausländisches Vermögen investiert, kann durchaus eine zweifache oder Doppelbelastung gegeben sein. Welche Vorkehrungen und welche Möglichkeiten müssen eröffnet werden, damit dies nicht eintritt?

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Vielen herzlichen Dank, Kollege Leo Dautzenberg. Ich beginne mit dem Vertreter der Firma Ernst & Young, Herrn Mathias Roche. Herr Roche, Sie haben das Wort.

**Sv Roche (Ernst & Young):** Aus der steuerrechtlichen Sicht möchte ich sagen, das Thema Exit Tax ist erst einmal eine Frage der politischen Entscheidung. Gebe ich sie oder gebe ich sie nicht? Wenn ich sie gebe - wie gesagt, da ist der Gesetzgeber gefragt, da sind Sie als Parlamentarier gefragt -, muss sie verfassungsrechtlich und muss sie sicherlich auch EU-rechtlich, denn auch das EU-Recht gilt es heute zu beachten, haltbar sein. Die Haltbarkeit würde ich als sehr stabil, als sehr solide einschätzen, wenn mit gleichen Maßstäben gemessen wird. Die gleichen Maßstäbe sind meines Erachtens - gestatten Sie mir die Formulierung - ein Alles oder Nichts. Entweder schiebe ich den REIT und den Vor-REIT an und gebe ihm die Möglichkeit, Immobilien günstig zu erwerben, sodass er startfähig aus den Löchern, aus der Startbahn, herauskommen kann. Oder aber ich sage, ich gebe für einen bestimmten Zeitraum - Man kann sich über das Zeitfenster sicherlich unterhalten. Im Augenblick sind es drei Jahre. Bis das Gesetz richtig kommt, werden es zweieinhalb Jahre sein, deswegen auch die Überlegung, ob man dieses Zeitfenster nicht um ein Jahr verlängert. - aber davon einmal abgesehen, wenn ich bei dem Zeitfenster bleibe, dann kann ich auch die politische Entscheidung treffen, die dann auch wieder steuersystematisch und auch verfassungsrechtlich sauber ist, ist allen zu geben. Da würde ich Herrn Romba zustimmen, dass ich dann auch die geschlossenen Fonds und andere Formen der indirekten Immobilienanlage einbeziehen sollte. Die Frage, Herr Dautzenberg, nach den 10 Jahren: 10 Jahre sind im heutigen Leben, in der heutigen Schnelligkeit des Wirtschaftslebens, ein zu langer Zeitraum. Ich würde persönlich für einen Fünfjahreszeitraum plädieren, womit dann auch die Frage kommt - auch das möchte ich in aller steuersystematischen Offenheit hier sagen -, dass ich den Abgeberkreis mir noch einmal anschauen müsste. Im Augenblick haben wir die 10 Jahre und ich glaube, das ist der Hauptanlass für diese Zahl, gleichgeschaltet mit den Privatpersonen. Solange es die Spekulationsfrist noch gibt, kann die Privatperson, die ihr Immobilienvermögen im Privatvermögen hält und nicht im Betriebsvermögen angelegt hat, nach 10 Jahren steuerfrei veräußern. Insoweit die Gleichziehung mit dem Betriebsvermögen, der die Exit Tax dann bekommt, wenn er die fragliche Immobilie, die zum Verkauf ansteht, nach den 10 Jahren veräußert. Wenn ich auf die fünf Jahre heruntergehe, dann stellt sich die Frage - das will ich gerne konzederen -, ob man den Kreis erweitern müsste und auch auf die Privatpersonen gehen müsste. Das ist aber auch - gestatten Sie mir den saloppen Ausdruck - eine erneute politische Diskussion, ein Fass, das hier aufzumachen ist, denn da geht es sehr klar um Steuersubstrat. Die Frage nach sale-and-lease-back ich halte diese Diskussion für etwas - gestatten Sie mir - an den Haaren herbei gezogen. Es gibt sale-and-lease-back seit anno Schnupftabak. Wir sind alle bestens damit vertraut. Wenn ich die Exit Tax gebe, dann ist es der Reflex aus der Exit Tax-Gewährung heraus, dass ich die Immobilie verkaufe und dann im Rahmen eines sale-and-lease-back zurückmiete. Dass ich dann zum vollen

Steuersatz - wie hoch auch immer der sein mag - die Leasing-Rate abziehen kann, ‚so what?‘ kann ich nur sagen. Das ist Teil der sale-and-lease-back-Struktur. Dass hier mit überhöhten Preisen etwas hineingegeben wird in einen REIT, eine Aktiengesellschaft, die börsennotiert ist, meine Damen und Herren, das ist den Popanz an die Wand malen. Das kann nicht sein. Da hat nämlich der Vorstand ein Problem, da hat der Aufsichtsrat ein Problem, da werden Sie von der Steuerseite kommen und fragen, ob ungerechtfertigte Vorteile hin und her geschoben werden. Ich glaube, der Markt wird das schon richten. Im Übrigen würden Sie die erhöhte Grunderwerbsteuer bekommen. Das wäre für den Fiskus auch nicht so schlecht. Dass ich über den Zeitstrahl meinen Kaufpreis wieder hinein bekomme, aber wie heißt es so schön, „time value of money“. Wenn ich heute eine Million zuviel bezahle, die ich dann über die Miete zurückbekomme, dann geht - und ich bin kein Finanzwissenschaftler - aber die Rechnung hier nicht auf. Bei der Exit Tax sollten wir noch eines berücksichtigen, gestatten sie mir den Hinweis: Wir sind im Augenblick - Herr Böge hat das Thema angesprochen - bei den bestehenden Immobilienunternehmen so wie die gesetzliche Verknüpfung im Augenblick aussieht, auch bei der Anwendung dieser 10 Jahres-Frist. Da hier kein Grundstückswechsel von einer Rechtsperson zur anderen passiert, sondern bei dem Übergang einer bestehenden Immobilienkapitalgesellschaft formwechselnd in die REIT-AG sich diese Immobilie nicht bewegt, sondern in dem Rechtskleid drin bleibt, sollte hier im Rahmen einer Rechtsfolgen- und nicht im Rahmen einer Rechtsgrundverweisung, die Exit Tax ausgestaltet und ausgestattet werden, sodass die bestehenden Unternehmen sich formwechselnd in den REIT-Status begeben und die Exit Tax nutzen können, ohne auf die 10 Jahre Rücksicht nehmen zu müssen.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Wir danken Ihnen für die Beantwortung der Frage des Kollegen Leo Dautzenberg. Jetzt zur zweiten Frage. Herr Dr. Hans Volkert Volckens, Sie haben das Wort.

**Sv Dr. Volckens (Beiten Burkhardt Rechtsanwälts mbH):** Ich glaube, man muss mit einem Missverständnis aufräumen. Wir reden über den REIT, als sei es ein Steuersparmodell. Ich glaube, in der jetzigen Ausgestaltung ist er für den inländischen Aktionär genau das Gegenteil. Es ist schlichtweg nicht richtig, wenn gesagt wird, es würde Gewerbesteuer entfallen. Das ist vielleicht der erste Punkt, den ich kurz ansprechen möchte. Eine heutige Immobiliengesellschaft zahlt auf Grundlage der geltenden gewerbesteuerrechtlichen Vorschriften keine Gewerbesteuer, denn es wird die sog. erweiterte Kürzung geltend gemacht. Als Berater machen Sie sich haftbar, wenn Sie nicht in der Lage sind, diese Vorschrift anzusetzen. Die Unternehmensbesteuerung auf Ebene des REIT ist Null und dafür wird auf Ebene des deutschen Anlegers das sog. Halbeinkünfteverfahren bzw. die Steuerbefreiung nach §8b KStG für Körperschaftsteuerlich organisierte Aktionäre verlangt. Sie haben die Vollbesteuerung. Damit wird die Besteuerung auf Anlegerebene nachgeholt, die auf Unternehmensebene unterbleibt. Soweit ein in sich geschlossenes System und ver-



ständig. Aber der REIT investiert nicht alleine nach dem derzeitigen Leitbild des Gesetzes in deutsche Immobilien, die damit steuerfrei auf Unternehmensebene erwirtschaftet werden, die Erträge. Sondern er investiert in ausländische Immobilien. Die ausländischen Erträge unterliegen im jeweiligen Belegenheitsstaat der Immobilie der vollen körperschaftsteuerlichen Erfassung, weil der deutsche REIT-Status im Ausland regelmäßig nicht anerkannt wird. Stellen Sie sich eine Besteuerung im Ausland mit 40 Prozent bspw. vor. Sie erwirtschaften einen Gewinn von 100, dann werden die verbleibenden 60 an den deutschen Anleger ausgeschüttet. Wenn Sie eine deutsche Besteuerung mit 40 Prozent ansetzen, hätten Sie kumuliert 64 Prozent Steuern. Das ist eine meines Erachtens Überbesteuerung, die dazu führt, dass Anreize für den REIT, die zwar gesetzlich vorgesehen sind, nämlich in ausländisches Immobilienvermögen zu investieren, fiskalisch ausgehebelt werden. Dasselbe gilt übrigens für die Erträge, die auf Ebene der Dienstleistungsgesellschaften erwirtschaftet werden, die auch voll körperschaftsteuer- und insoweit wirklich gewerbesteuerpflichtig sind. Ich denke, wir müssen also im Rahmen der derzeitigen Gesetzgebung aufpassen, dass der REIT nicht ein Steuererhöhungsmodell wird. Vorschlag hier: Es wäre im Rahmen der Ausschüttung darauf zu achten, dass diejenigen Ausschüttungsbestandteile, die einer Vorbelastung unterliegen haben, ausländische Immobilienerträge, Erträge aus Nebentätigkeiten, die steuerpflichtig sind, dass die insoweit unter Anwendung der gültigen Regelungen zum Halbeinkünfteverfahren und zur § 8b-Steuerfreistellung hochgereicht werden.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Wir danken Ihnen, Dr. Volckens. Das waren die Antworten auf die Fragen unseres Kollegen Leo Dautzenberg. Wir kommen nun zur Fragestellung des Kollegen Jörg-Otto Spiller. Kollege Jörg-Otto Spiller ist der finanzpolitische Sprecher der Sozialdemokratischen Fraktion. Ich gebe ihm das Wort. Bitte schön.

**Jörg-Otto Spiller (SPD):** Meine Frage richtet sich an Herrn Prof. Kofner und an Herrn Dr. Hirschel vom DGB. Ich möchte noch einmal auf den Aspekt Herausnahme der Wohnimmobilien aus dem Feld der REITs zurückkommen. Es ist vorhin beklagt worden, dass möglicherweise das Angebot an Immobilien - Sie haben gesagt, es könnte die Größenordnung von 7 Billionen sein - doch sehr verkürzt wird und eine Nachfrage nicht auf die ausreichende Menge an Angebot stößt. Das muss man nicht so sehen. Ich frage doch noch mal die beiden Herren, ob die Herausnahme der Wohnimmobilien (ein großer Teil, zumindest soweit sie nach dem Krieg gebaut sind, sind auch mit umfangreicher öffentlicher Förderung in Deutschland errichtet worden) nicht unter dem Gesichtspunkt Mieterschutz, aber auch Stadtentwicklung gut begründet ist und ob eine Differenzierung zwischen einem großen Bürogebäude und Wohnimmobilien für die breite Bevölkerung nicht sehr wohl unter Stadtentwicklungs- unter Mieterschutzgesichtspunkten Sinn machen.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Vielen herzlichen Dank, Kollege Spiller. Ich gebe zunächst dem Herrn Prof. Dr. Stefan Kofner das Wort. Bitte schön, Prof. Kofner.

**Sv Prof. Dr. Kofner:** Wenn ich mir die Regelung zur Herausnahme der Wohnimmobilien in dem vorliegenden Gesetzentwurf anschau, dann muss ich sagen, wasserdicht. Der Mieterbund kann sicherlich damit zufrieden sein, vielleicht mit der Ausnahme dann der Mieter, die in einer Immobilien mit einem geringen prozentualen Anteil an Wohnnutzung wohnen. Die Frage zielt natürlich darauf ab, ist diese restriktive und strenge Ausnahmeregelung nötig? Ich meine, wir haben bis jetzt zu sehr über Wohnimmobilien im Allgemeinen gesprochen. Das jetzige Privatisierungsgeschehen ist auf einen bestimmten Ausschnitt des Wohnimmobilienmarktes gerichtet. Auf die großen Pakete. Das sind die Wohnimmobilien, die von den öffentlichen Wohnungsunternehmen gehalten werden, die aktuelle oder ehemalige Sozialwohnungen sind, die einseitig belegt sind, wo es sich um Problemquartiere handelt. Das gilt für Westdeutschland wie für Ostdeutschland. Noch eine Sache ist mir etwas aufgestoßen, weil es auch heute wieder mehrfach gesagt wurde: Im Ausland lacht man über uns, das habe ich auch in der Frankfurter Allgemeinen Zeitung gelesen, weil wir die Wohnimmobilien herausnehmen. Das ist einfach Unsinn, meine Damen und Herren. Zum Beispiel in Großbritannien bestand überhaupt keine Notwendigkeit, eine derartige Ausnahmeregelung in das REIT-Gesetz aufzunehmen, weil es dort rechtlich nicht möglich und politisch unvorstellbar ist, dass Wohnungsbestände von den local authorities oder von den housing associations verkauft würden, an wen auch immer. Bei den housing associations ist es institutionell unmöglich. Insofern läuft dieses Argument völlig daneben. Wenn ich an die Frage ‚Ausschluss von Wohnimmobilien‘ mit meinem ökonomischen Rüstzeug methodisch herangehe, dann stellt sich für mich die Frage: Können sozusagen die freien Wohnungsunternehmen oder die freien Anbieter alles allein richten oder brauchen wir auf der Angebotseite des Wohnungsmarktes ein ergänzendes, öffentliches oder gemeinnütziges Marktsegment, oder ein gemeinnütziges Segment mit einer gemeinnützigen Orientierung? Das ist die Diskussion, die zurzeit unter dem Stichwort Stadtrendite geführt wird. Ich will die jetzt hier nicht Ihnen vortreten. Aber die Diskussion ist gerade erst am Anfang. Allererste Versuche sind erst unternommen worden, Stadtrendite zu definieren und zu messen. Nach allem was ich erfahre und mitbekomme, tun die kommunalen Wohnungsunternehmen mehr als eigeninteressiert zu wirtschaften und nur an die Bilanzrendite zu denken. Wenn wir methodisch herangehen, dann müssen wir sagen, wo gibt es am Wohnungsmarkt Marktversagen. Ich sage dazu nur einen Satz. Ich habe den einmal formuliert, ich habe gesagt: Der Wohnungsmarkt ist der unvollkommenste Markt von allen. Ich könnte jetzt eine Stunde hier referieren, was am Wohnungsmarkt alles nicht funktioniert.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Wir laden Sie wieder mal ein.

**Sv Prof. Dr. Kofner:** Ich will das nicht tun, ich will das nicht tun. Aber es ist einfach so: Die öffentliche/ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft, aber das Gedankengut ist ja noch da - größtenteils jedenfalls - ist ein wohnungspolitisches Instrument. Und vielleicht ist sie das

umfassendste und flexibelste, das wir haben. Ich komme jetzt zum Schluss. Ich sehe die Mission der öffentlichen oder ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft darin, nicht den eigenen Gewinn zu maximieren, sondern den Beitrag zu maximieren, den ein Wohnungsunternehmen zum Wohlergehen seiner Standortgemeinde leisten kann. Also insofern bin ich entschiedener Befürworter der Herausnahme von Wohnimmobilien aus dem Gesetzentwurf.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Vielen Dank, Prof. Dr. Kofner. Jetzt gehen wir zum Deutschen Gewerkschaftsbund. Dr. Hirschel, Sie sind wieder gefragt. Bitte schön.

**Sv Dr. Hirschel (Deutscher Gewerkschaftsbund):** Auch wir sind der Ansicht, dass Wohnraum keine gewöhnliche Ware ist. Vor diesem Hintergrund begrüßen wir zunächst einmal, dass der Handel mit Wohnungen beschränkt wurde, halten jedoch die 50-Prozent-Regelung für unzureichend. Aus unserer Sicht wäre es wünschenswert, wenn diese Quote auf etwa 20 Prozent abgesenkt werden würde. Wir sind der Ansicht, Wohnungen sind ein wichtiges Stück Sozialstaat in diesem Land und wir brauchen den Wohnungsbau für die Stadtplanung, wir brauchen ihn als Steuerungsinstrument für die soziale Mischung. Eine Finanzmarktorientierung von Wohnraum würde implizieren, dass diese Ziele nicht mehr so erreicht werden können, wie das in der Vergangenheit der Fall war. Deswegen - ich will es kurz machen - wollen wir eine Garantie dafür bekommen, das ist der wesentliche Punkt für uns, dass Wohnungsimmobilien kein betriebswirtschaftlich relevantes Handlungsfeld von REITs werden. Dafür wäre es aus unserer Sicht angebracht, wenn diese Quotierung noch stringenter gehandhabt werden würde.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Vielen herzlichen Dank. Das waren die Antworten auf die Fragen unseres Kollegen Jörg-Otto Spiller. Jetzt geht es weiter. Der nächste Fragesteller kommt wieder aus der Unionsfraktion. Kollege Georg Fahrenschohn ist der haushalts- und finanzpolitische Sprecher der CSU-Landesgruppe. Bitte schön, Kollege Georg Fahrenschohn.

**Georg Fahrenschohn (CDU/CSU):** Ich erlaube mir angesichts dieser Doppelfunktion noch einmal, das Thema Exit Tax aufzurufen, weil wir uns angesichts der Haushaltslage überlegen müssen, mit welchen steuerlichen Ausfällen wir die notwendige Finanzmarkt-optimierung begleiten. Deshalb geht meine Frage an zwei Praktiker: Herr Böge und Herr Patt. Mich würde Ihre Einschätzung auf den Markt bezogen interessieren. Der Entwurf der Bundesregierung sieht jetzt vor, quasi die REITs und auch einen Teil der Vorwirtschaft in die Begünstigung der Exit Tax zu kriegen. Wenn man jetzt argumentiert und sagt, wir wollen diesem neuen Instrument möglichst viele Möglichkeiten in einer Startphase geben, sich zu etablieren, könnte man durchaus mit Blick auf Steuerausfälle argumentieren, dann lassen Sie uns diese Exit Tax alleine auf den REIT konzentrieren. Das würde dann auch diejenigen, die sich wie Herr Patt z. B. eingelassen und gesagt haben, also mit der Zuschneidung bin ich nicht einverstanden, ein Stück weit wieder vor eine neue Frage stellen. Mir geht es darum zu

sagen, wenn wir jetzt die Exit Tax nur auf den REIT konzentrieren, wird dann akzeptiert, dass wir ein neues Finanzmarktinstrument in Deutschland möglichst gut und möglichst schnell einführen oder würden Sie dann auch sagen: Nein, damit sind wir nicht einverstanden. Wenn dann müssten alle in den Genuss der Exit Tax kommen.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Vielen Dank, Kollege Georg Fahrenschoen. Ich beginne bei Herrn Claus-Matthias Böge vom Zentralen Immobilien-Ausschuss. Herr Böge, Sie haben das Wort.

**Sv Böge (Zentraler Immobilien-Ausschuss e. V.):** Der Herr Roche und Herr Romba haben zu diesem Thema schon Stellung genommen und ich bin identisch der Meinung: Entweder alles oder gar nichts. Entweder für alle Immobilienprodukte, die es hier in Deutschland gibt, die Exit Tax einführen oder aber ausschließlich auf den REIT beschränken. Ich persönlich neige dazu, es wirklich auf den REIT zu beschränken, um dem REIT eine echte Chance zu geben, sich als weiteres Kapitalmarktprodukt am Markt zu etablieren. Denn wenn er im Wettbewerb zu allen anderen Produkten steht, ist fraglich, ob er auch die Dynamik entwickeln kann, die beabsichtigt ist. Ich bin nicht ganz einverstanden, mit dem Begriff der Steuerausfälle in der öffentlichen Diskussion, Herr Fahrenschoen. Ich glaube, es wird keine Steuerausfälle geben, sondern es wird zusätzliche Steuern geben. Wenn wir von Steuerausfällen hier in der Diskussion sprechen, dann reden wir über theoretische Steuerausfälle. Das sind Steuern, die würden nie gezahlt werden, weil sie niemanden zwingen können, seine Immobilien zu verkaufen. Insofern wird es in jedem Falle zu einem Mehr an Steuern führen. Theoretisch ad infinitum verlieren Sie Steuern, aber kurzfristig verlieren Sie überhaupt keine Steuern. Ich plädiere klar dafür, es wirklich auf den REIT zu beschränken, um diesem Produkt eine Chance zu geben, sich neben den teilweise sehr starken Immobilienprodukten in Deutschland etablieren zu können.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Vielen Dank, Herr Böge. Die nächste Frage unseres Kollegen Fahrenschoen ging an den Bundesverband Deutscher Leasing-Unternehmen, Herrn Friedrich Wilhelm Patt. Herr Patt, Sie haben das Wort.

**Sv Patt (Bundesverband Deutscher Leasing-Unternehmen e. V.):** Ich kann mich eigentlich nur anschließen, was mein Vorredner zum Thema Exit Tax gesagt hat. Entweder für alle oder gar nicht. Das wäre eine ordnungspolitisch und wettbewerbspolitisch saubere Trennung. Denn anknüpfend an das Beispiel, das Herr Romba gebracht hat, würden wir vom Markt her sehen, es gibt sicher eine Preisobergrenze, was ein Investor bezahlen kann, wenn er eine Immobilie kauft. Ein Investor, der dem Verkäufer einen Steuervorteil verschaffen kann, muss weniger bieten, weil er dem Verkäufer einen zusätzlichen Vorteil bietet. Das bedeutet, wir werden dann auf dem Markt, wenn es einseitige Privilegierungen gibt, keine optimalen Preise auf dem Markt haben. Das bedeutet aber auch, dass weniger stille

Reserven gehoben werden. Das bedeutet fiskalisch im Ergebnis auch, dass weniger Steuer einkommt, weil einfach nicht der optimale Preis erzielt wird. Von daher: Entweder alle oder gar keiner. Thema REITs: Wir haben jetzt in der Diskussion gehört, dass der REIT eine Reihe von Bürden mit sich schleppt. Die Wohnungen sind nicht einbezogen worden, die Auslandsimmobilien faktisch wegen der Doppelbesteuerung ausgeschlossen, dass man sie in REITs bekommt. Wir haben das ungelöste Problem beim Halbeinkünfteverfahren. Der REIT ist - mit Verlaub - derzeit nicht optimal. Von daher kann er jede Förderung brauchen. Daher würde ich ausnahmsweise sagen, man kann dafür plädieren, zwei, drei Jahre den REIT bei der Exit Tax alleine zu privilegieren. Aber wenn man über den REIT hinausgehen würde, dann würde ich wirklich sagen, alle oder gar keiner.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Vielen herzlichen Dank, Herr Patt. Das waren jetzt die Fragen des Kollegen Georg Fahrenschon. Jetzt als nächster kommt unser Hamburger Kollege aus der sozialdemokratischen Fraktion Ortwin Runde. Bitte schön, Kollege Ortwin Runde.

**Ortwin Runde (SPD):** Die Frage der Besteuerung beim Anleger ist eines der Kennzeichen des REITs und wir haben vorhin schon gehört, dass das mit dem deutschen Anleger so gut klappt, dass der sogar übermäßig steuerlich belastet wäre. Das Problem stellt sich bei den ausländischen Anlegern. Wie wir aus früheren Diskussionen wissen, sind das um die 80 bis 90 Prozent, wenn man die bisherigen Akteure sich ansieht. Deswegen an Herrn Schmidtbleicher und Herrn Klühs die Frage: Für wie tragfähig halten Sie die 10-Prozent-Höchstbeteiligungsgrenze zur Sicherstellung der Anlegerbesteuerung zugunsten des deutschen Fiskus? Damit sollen das Schachtelprivileg und die Umgehung der Besteuerung durch den ausländischen Anleger verhindert werden. Welche Verstärkung wäre ggf. über das schon jetzt damit verbundene treaty override notwendig und welche alternative Regelung wäre besser, um die Anlegerbesteuerung auch der ausländischen Anleger in Deutschland sicherzustellen?

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Vielen Dank, Kollege Runde. Ich gebe zunächst dem Herrn Schmidtbleicher das Wort. Bitte schön, Herr Roland Schmidtbleicher.

**Sv Schmidtbleicher:** Wie Sie der Stellungnahme sicherlich auch schon entnehmen konnten, besteht der momentane Ansatz - das ist auch allgemein bekannt - darin, die Schachtelprivilegien, die aus den DBA für ausländische Anleger entstehen können, dadurch zu umgehen, dass man eine Höchstbeteiligungsgrenze von 10 Prozent an dem REIT mittels § 11 Abs. 4 des Entwurfes versucht zu etablieren. Herrn Klühs wie auch mir ist dabei aufgefallen bzw. aufgestoßen, dass es wohl eine Differenz zwischen dem Begriff des Beteiligten nach den DBA und der Begrifflichkeit des Beteiligten, der sich eben dann nur zu 10 Prozent beteiligen darf, in dem Entwurf gibt. Diesen Begriff gilt es, rechtssicher zu

schließen. Gilt es zum einen, um das Steuersubstrat sicherzustellen, gilt es aber auch zum anderen, da § 11 Abs. 4 mit dieser Höchstbeteiligungsgrenze der Ausgangspunkt für Sanktionen gegen die Gesellschaft selber ist, da bei einem Überschreiten dieser Höchstbeteiligungsgrenze in drei Wirtschaftsjahren aufeinander das Steuerprivileg des REITs entfällt. Voraussetzung um das abzuwenden ist, dass man eine Möglichkeit hat, Einfluss zu nehmen auf seine Anleger. Wir sollten vielleicht der Reihe nach vorgehen. Im Detail auseinander zu nehmen, warum der Beteiligungsbegriff nicht genau dem Beteiligungsbegriff der DBA entspricht, ist sicherlich zu detailreich und führt hier nicht weiter. Auf jeden Fall bedarf es da einer Nachbesserung. Die Frage ist, wie man nachbessert. Wir haben den Vorschlag unterbreitet, dass man den bereits im Entwurf befindlichen treaty override in der Form ausweitet, als dass man sicher zu erfassen versucht, dass selbst für den Fall, dass die 10-Prozentschwelle überschritten werden sollte, dennoch die Steuerprivilegien nicht gewährt werden - wenn man den Weg gehen will. Zur Beantwortung der zweiten Frage: Das ist etwas diffiziler. Man kann aufgrund der Basis des WpHG - so wird das in dem Entwurf vorgegeben - nicht feststellen, wer diese 10-prozentige Beteiligungsgrenze in einem relevanten Maße überschritten hat und wer nicht. Dafür gibt es mehrere Ursachen. Eine der wesentlichen ist, dass der Beteiligtenbegriff des Entwurfs und der Begriff des Meldepflichtigen und die Meldetatbestände im WpHG nicht übereinstimmen - Punkt eins. Dazu kommt noch das Problem, dass es eine sog. doppelte Meldepflicht gibt, dass nämlich nicht nur der tatsächlich Beteiligte meldet, sondern auch noch weitere Beteiligte meldepflichtig sind. Wenn man das ganz vereinfacht versucht darzustellen, können nach den Pflichtmeldungen im WpHG über 100 Prozent Beteiligungen an einer Gesellschaft aufaddiert werden. In einem solchen System, in dem diese beiden Vermischungen zusammentreffen, nämlich einmal haben wir keinen deckungsgleichen Meldetatbestand zum Beteiligtenbegriff und es können über 100 Prozent nach den Meldungen beteiligt sein, ist für die Gesellschaft unmöglich, im Endeffekt zu trennen, wer ist an ihr relevant beteiligt, gegen wen muss sie vorgehen. Das wiederum verlangt aber der Gesetzentwurf von ihr, um abzuwenden, dass sie ihr Steuerprivileg entzogen bekommt. Das sind so die beiden wesentlichen Punkte. Die Frage ist, möchte man jetzt nachbessern hinsichtlich des Beteiligtenbegriffs, nachbessern hinsichtlich des treaty overrides, der sich genau auf den Beteiligungsbegriff bezieht, um alle auf der Welt vorherrschenden DBA treffsicher sich vorzunehmen und möchte man dann auf der anderen Seite ein separates Meldesystem einführen, denn ich habe eben versucht darzulegen - zumindest in aller Schlichtheit -, dass das WpHG-Meldesystem nicht funktionieren wird. Deswegen müsste man ein alternatives Meldesystem extra für die REIT-Gesellschaft etablieren, indem man die vorherrschenden Mängel - zumindest für diese Erfassung - das WpHG auslöscht. Oder wäre vielleicht die große Alternative, dass man anstelle einer Höchstbeteiligungsgrenze von 10 Prozent einfach einen umfassenden treaty override etabliert, indem man letztlich sagt, beteiligt euch wie ihr lustig seid - das gilt nicht für die Streubesitzklausel. Das steht auf einem anderen Papier, wobei die Probleme wohl ähnlich gelagert sein werden -, also beteiligt euch, wie ihr möchtet, ihr werdet aber steuerlich nie

behandelt, als ob ihr über 10 Prozent beteiligt seid. Dann würde man diesen enormen Verwaltungsaufwand, der damit verbunden ist, und die Gefahr, dass man nicht nach allen DBA treffsicher den Beteiligungsbegriff in der Gesetzgebung gefunden hat, auf jeden Fall umgehen.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Vielen herzlichen Dank, Herr Schmidtbleicher. Jetzt gehen wir gleich zu Ihnen, Herr Hannes Klühs, Sie haben das Wort. Bitte schön, Herr Klühs.

**Sv Klühs:** Ich kann mich sozusagen anschließen, weil ich die Stellungnahme mit verfasst habe, möchte aber vielleicht noch zu dem Aspekt ein kleines Beispiel bringen. Wenn wir sagen, dass der § 11 Abs. 4 nicht ausreichend konkret gefasst ist, soll ja verhindert werden, wenn man ein neues REIT-Gesetz schafft, dass Auslegungsprobleme entstehen, dass am Ende in der Rechtsprechung geklärt werden muss, wer der Beteiligte ist. Das würde auch vor dem Hintergrund, dass der REIT die Höchstbeteiligungsgrenze kontrollieren soll und auch dementsprechend sanktioniert werden kann, soll gerade auch Rechtsunsicherheit vermieden werden. Wenn man sich jetzt den § 11 Abs. 4 aus juristischer Perspektive betrachtet, dann steht dort, dass kein Anleger sich mit 10 Prozent direkt beteiligen und auch nicht Aktien in einem Umfang halten darf, dass er über 10 Prozent der Stimmrechte verfügt. Wenn man sich diesen Satz 1 des § 11 Abs. 4 anschaut und sich vergegenwärtigt, dass in der heutigen praktischen Diskussion die Ansicht vertreten wird, dass es sehr wohl möglich ist, über Tochtergesellschaften doch über mehr als 10 Prozent der Stimmrechte - zumindest über 10 Prozent der Stimmrechte zu kontrollieren. Nehmen wir das Beispiel: Ein REIT-Anleger besitzt 9,9 Prozent und über fünf bis sechs Tochtergesellschaften, die auch jeweils 9,9 Prozent halten, kommt er dann zu einer Stimmrechtskontrolle von 50 bis 60 Prozent. In der praktischen Diskussion wird es von Rechtsanwälten vertreten, dass das auf jeden Fall eine Gestaltung ist, wie man die Stimmenmehrheit in einer REIT-AG weiterhin halten kann und sein Immobilienvermögen in einen REIT einbringt und trotzdem weiterhin Stimmenmehrheit über diese Töchterkonstruktion aufrechterhalten kann. Ob das so gewollt ist, weiß ich nicht. Aber die Sache ist, wenn man diese Konstruktion mit dem § 11 Abs. 4 abgleicht, ist die Frage erstens: REIT-Aktien in einem Umfang halten über 10 Prozent? Für die zweite Alternative des Satz 1 wird nicht auf das direkte Halten abgestellt. Hier könnte ein Richter die Rechtsauffassung vertreten, dass auch das indirekte Halten hier genügt. Die Mutter würde indirekt über 10 Prozent der REIT-Aktien halten, durch dieses Halten der Aktien nicht über 10 Prozent der Stimmrechte verfügen. Jetzt hat die Mutter die Kontrolle über die Stimmrechtsausübung der Töchter. Jetzt ist die weitere Rechtsunsicherheit: Verfügt die Muttergesellschaft über mehr als 10 Prozent der Stimmrechte. Ich will an diesem praktischen Beispiel illustrieren, dass durch diese Formulierung, die im Gesetz gewählt ist, wo auch in der Gesetzesbegründung kein Wort steht, wie diese unbestimmten Rechtsbegriffe auszulegen sind, es zu erheblicher Rechtsunsicherheit nicht nur in der Rechtsprechung führen wird, sondern auch beim REIT selbst, der es kontrollieren muss und im Endeffekt

dafür auch sanktioniert werden kann. Als Alternative haben wir eine ganz klare Regelung vorgeschlagen, die auf die Definition im Einkommensteuergesetz verweist und sozusagen die bestehende Rechtsprechung schon als Auslegungshilfe heranziehen kann.

Zwischenbemerkung des Vorsitzenden

**Sv Klühs:** Vielen Dank, Herr Vorsitzender.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Das waren die Antworten auf die Fragen des Kollegen Ortwin Runde. Der nächste Fragesteller kommt aus der Fraktion der CDU/CSU, Kollege Klaus-Peter Flosbach.

**Klaus-Peter Flosbach (CDU/CSU):** Ich bleibe bei dem Thema der Beteiligungsgrenze von 10 Prozent und möchte eine Frage an Herrn Dr. Krämer und an den GDV richten. Ist also diese im REIT-Gesetz vorgesehene Beteiligungsobergrenze von 10 Prozent geeignet, die Besteuerung des in- und ausländischen Anlegers sicherzustellen und bleiben die fiskalischen Interessen des Staates auch dann gewährt, wenn der REIT gegen diese Beteiligungsgrenze verstößt? Zweitens noch: Wie beurteilen Sie mittelbare Beteiligungen oberhalb dieser 10-Prozent-Grenze?

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Vielen Dank, Kollege Klaus-Peter Flosbach. Beginnen wir bei Ihnen, Herr Dr. Joachim Krämer. Bitte schön, Herr Krämer, Sie haben das Wort.

**Sv Dr. Krämer (Fried Frank Rarris Shriver & Jacobson LLP):** Es ist mir ein Anliegen gewesen, auch in meiner Stellungnahme darauf hinzuweisen, dass die Einhaltung der Beteiligungsgrenze für steuerliche Zwecke allein durch die Finanzverwaltung vorgenommen wird. Wenn wir davon ausgehen - das ist die Grundannahme -, dass wir mit der 10-Prozent-Grenze die ausreichende Besteuerung der ausländischen Anleger sicherstellen können, weil wir verhindern können, dass DBA-Schachtelprivilegien in Anspruch genommen werden können, dann wird die steuerliche Kontrolle, allein durch die Finanzverwaltung vorgenommen. Wenn Sie also einen ausländischen Anleger haben, der das Schachtelprivileg in Anspruch nehmen wollte, weil er aus irgendwelchen Gründen auf 10 Prozent oder über die 10 Prozent gekommen wäre, dann müsste er rein praktisch zur Finanzverwaltung gehen, zum Bundeszentralamt in Bonn, und argumentieren: Liebes Bundeszentralamt, bitte entlaste mich von den Steuern, weil ich über 10 Prozent habe. Dann hat das Bundeszentralamt für Steuern es immer in der Hand naturgemäß, zu sagen: Ja, das mag sein, dass du über 10 Prozent hast, aber es gibt die Entlastung nicht, weil dir das nach dem REIT-Gesetz nicht zusteht. Was ich damit ganz pointiert zum Ausdruck bringen möchte: Die Einhaltung der 10 Prozent-Grenze für steuerliche Zwecke wird allein durch die Finanzverwaltung kontrolliert. Die Nichteinhaltung riskiert die Besteuerung nicht und die Besteuerung ist insbesondere nicht



darauf angewiesen, dass der REIT seinen Mitteilungspflichten nachkommt oder gar seinen Pflichten nachkommt dahingehend, auf die Anleger einzuwirken, dass sie unter 10 Prozent bleiben. Das ist für die Besteuerung unerheblich. Die andere Frage ist die: Können wir durch die Beschränkung der Beteiligungshöhe auf 10 Prozent allgemein die ausreichende Besteuerung ausländischer Anleger sicherstellen? Da ist unsere Auffassung: Ja. Es hat jahrelange Diskussionen darum gegeben. Wir sind jetzt zu dem Ergebnis gekommen, die 10 Prozent-Grenze ist sicherlich ein Mittel, das eine Besteuerung ausländischer Anleger sicherstellt. Im Regelfall, wenn ein DBA vorliegt bei 15 Prozent, da gibt es sicherlich Ausnahmen bei dem einen oder anderen DBA, aber die ganz große Masse der DBA sehen eine Besteuerung der ausländischen Anleger von 15 Prozent vor. Das ist sicherlich etwas, was annehmbar und hinnehmbar ist und auch ausreichend ist vor dem Hintergrund, dass man damit eine Regelung hat, die international anerkannt ist oder zumindest bekannt ist, und eine Regelung hat, die verhältnismäßig einfach - wenn ich an die beiden anderen Modelle, die früher diskutiert wurden, zurückdenke - in der Struktur und auch in der Anwendung ist.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Dr. Krämer, vielen herzlichen Dank. Als Nächste wurde gefragt der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft, Herr Dr. Dirk Schlochtermeyer. Bitte schön, Herr Dr. Schlochtermeyer.

**Sv Dr. Schlochtermeyer (Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft e.V.):** Es ist schon angeklungen, ich möchte drei Gründe nennen, weshalb aus unserer Sicht das Wertpapierhandelsgesetz nicht geeignet ist, eine effektive Kontrolle über die Beteiligung an den Unternehmen sicherzustellen. Der erste Grund ist angeklungen. Das ist die in der Praxis vorkommende Doppelmeldung. Und das WpHG ist auch nicht dafür gedacht, um Anteilsquoten zu erfassen, sondern es geht um Transparenz hinsichtlich der Stimmrechte. Wenn Sie auf die Homepage der BaFin gehen und sich die Datenbank der Stimmrechtsanteile ansehen, ist der erste Hinweis, den Sie bekommen, dass es in der Praxis sehr häufig zu Summen über 100 Prozent kommt, weil es Direktmeldungen und solche Stimmbestände, die hinzuzurechnen sind. Der zweite Grund ist, dass es auch in Deutschland keinen Begriff gibt, was Streubesitz eigentlich ist. Hier wird mit dem WpHG gearbeitet. Wir kommen aber zu dem Ergebnis, indem man 100 Prozent nimmt und davon alle die abzieht, die eine Meldeschwelle überschritten haben - sie sind erst meldepflichtig, wenn sie drei Prozent überschritten haben. Kapitalanlagegesellschaften müssen fünf Prozent überschreiten, bevor sie melden müssen. Für ausländische Fonds gelten wiederum noch andere Vorschriften -, so dass sie nur zu einer Näherung kommen. Der dritte Punkt ist, dass zwischen den einzelnen nach dem WpHG vorgesehenen Schwellen von 3, 5, 10, 15 usw. Prozent nicht vorgesehen ist, dass sie eine Meldung machen müssen, wenn sie entsprechend sich verändern. Wenn Sie also sicherstellen wollen, dass die Investoren zuverlässig identifiziert werden, haben wir vorgeschlagen, das Instrument der vinkulierten Namensaktie einzuführen, weil dann die Gesellschaft die Vorgaben des Gesetzes

überprüfen kann und auch die Besteuerung Deutschlands sichergestellt wird. Denn das ist ein wesentlicher Sinn dieser 10 Prozent-Grenze, die höchstmögliche Quellenbesteuerung ausländischer Investoren sicherzustellen. Die Namensaktien und die vinkulierte Namensaktie ist ein sicheres und auch ein vertrautes Instrument. 12 der 30 Unternehmen im DAX haben eine Namensaktie bzw. eine vinkulierte Namensaktie. Sie stellen damit über 50 Prozent der Marktkapitalisierung. Die Gesellschaft hat ein Interesse daran, ihre Aktionäre zu kennen, weil im Falle, dass die Höchstbeteiligungsgrenze über drei Jahre hintereinander nicht eingehalten wird, die Entschädigung aus dem Firmenvermögen erfolgt und damit zu Lasten aller rechtstreuer Anleger. Wenn man das mit einer Pflicht sich einzutragen koppelt, die es bisher nicht gibt, weil es viele Möglichkeiten gibt, sich nicht direkt einzutragen zu lassen, könnte man auf diese Weise die Vorgaben des Gesetzes überprüfen und auch die Besteuerungshöhe sicherstellen.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Wir danken Ihnen, Herr Dr. Schlochtermeyer. Das waren die Fragen unseres Kollegen Klaus-Peter Flosbach. Jetzt gehen wir zur Fraktion der SPD. Die nächste Fragestellerin ist unsere Kollegin Frau Nina Hauer.

**Nina Hauer (SPD):** Ich möchte gerne an die Fragen anknüpfen, die zum Teil schon besprochen worden sind, was die Mindeststreuung und die Beteiligungsgrenzen angeht. Meine Frage richtet sich an die Deutsche Steuer-Gewerkschaft und die BaFin. Der REIT ist ein Produkt, das auf einem hochdynamischen Markt angeboten werden soll, aber er scheint mir in der Administrierbarkeit und in den Regelungen, die dafür erforderlich sind, so zu sein, dass er offensichtlich zu mehr bürokratischen Aufwand führt, als wir uns das vielleicht wünschen. Deswegen ist meine Frage, ob Sie das, was wir an Sanktionsregelungen vorgesehen haben, für ausreichend halten und ob Sie es für administrierbar halten, was die Beteiligungsgrenzen und auch die Überwachung der Mindeststreuung angeht? Und ob Sie das, was wir im Wertpapierhandelsgesetz dazu haben - § 21 - für ausreichend erachten oder ob wir da andere gesetzliche Maßnahmen zusätzlich ergreifen müssen?

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Vielen Dank, Frau Kollegin Hauer. Wir gehen jetzt gleich zur Deutschen Steuer-Gewerkschaft. Herr Eigenthaler, machen Sie das wieder?

**Sv Eigenthaler (Deutsche Steuer-Gewerkschaft):** Sie haben den Begriff der Administrierbarkeit verwendet und das scheint mir eine besonders wichtige Frage in diesem Zusammenhang zu sein. Wir haben von der Exit Tax gesprochen. Das war die eine Seite der Medaille und wir sind jetzt bei der REIT-AG. Da hört man von dem Begriff der transparenten Besteuerung. Transparenz liegt natürlich insofern vor, als die Gesellschaft selbst steuerfrei ist. Ich möchte nicht die Frage der Gewerbesteuer ansprechen. Das ist richtig, was der Kollege vorher gesagt hat. Aber wir reden auch von Körperschaftsteuerfreiheit. Etwa 10 Prozent, nämlich das, was nicht zwingend ausgeschüttet werden muss, bleibt ohnehin

transparent steuerbefreit. Da zahlt weder die Gesellschaft, noch der Anteilseigner etwas. Wenn wir dann auf den Anteilseigner schauen, kann ich die Systematik natürlich nachvollziehen, dass dort zu einer Besteuerung aufgerufen wird. Ich mache mir darüber als Praktiker allerdings so meine Sorgen und meine Gedanken. Wir hatten schon jetzt im Bereich der Kapitaleinkünftebesteuerung Vollzugsdefizite. Nach diesem Gesetzentwurf wäre es auch wieder so, dass der Anteilseigner von sich aus diese Dividenden deklarieren müsste. Ich möchte niemand etwas unterstellen, aber ich darf trotzdem feststellen, dass es in der Praxis Besteuerungsprobleme gibt. Jetzt könnte man einwenden, es ist Kapitalertragsteuer - 25 Prozent - abgezogen worden. Der normale Steuersatz bei Zinsen ist im Übrigen 30 Prozent mit dem Zinsabschlag - hier nur 25 - und wenn dann in der Praxis diese Dividenden nicht erklärt werden, bleibt es bei einer Definitivbesteuerung von 25 Prozent Höchststeuersatz - zur Erinnerung - wäre 42, weil gerade das Halbeinkünfteverfahren nicht gelten soll. Dieses alles soll nur funktionieren, wenn die ganz bestimmten Kriterien dieses Gesetzes erfüllt werden. Dieses hat nach dem Gesetzentwurf das Finanzamt zu prüfen und es soll zu allem Überfluss auch noch Strafgebühren festsetzen. Ich habe drei Fälle von Strafgebühren gefunden, die zu prüfen sind. Sehr unbestimmt sind die Normen zu den Strafgebühren. Fünf Fälle sind verzeichnet - wenn ich richtig gezählt habe -, wo die Steuerfreiheit widerrufen werden soll. Acht Fälle soll das Finanzamt sozusagen als Wirtschaftskontrollbehörde prüfen, ob das REIT-Gesetz nun richtig angewendet wird oder nicht. Es prüft nicht Steuerrecht im eigentlichen Sinne, sondern letztlich Strafgebühren, Zahlungen, wie der Bundesrat vorschlägt. Bei der Gelegenheit darf ich noch einmal die Frage der Gesetzgebungskompetenz für diese Zahlungen aufwerfen. Ich habe bislang noch kein richtig gefunden. Es soll keine Steuer sein und ob es eine steuerliche Nebenleistung ist, wie der Bundesrat vorschlägt, da habe ich auch meine Zweifel. Ich möchte deshalb die Anregung übergeben, hier noch einmal die Gesetzgebungskompetenz bezüglich dieser Strafgebühren festzulegen. Summa summarum: Steuerfrei, aber viele Kautelen, die die Finanzbehörde prüfen muss. Wie ich in der Stellungnahme des Bundesrates gelesen habe, wird dort vorgeschlagen: Bitte schafft Regelungen, damit sich das Finanzamt fachkundiger Dritter bedienen soll. Das Nähere regelt eine Rechtsverordnung. Sehr unbestimmt alles, wenn es wieder um Geld geht. Also, dieses alles ist schon ein hoher Preis für die Einführung der REIT-AG.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Vielen herzlichen Dank, Herr Eigenthaler. Jetzt gehen wir zur BaFin, Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Wer wird die Beantwortung übernehmen? Ich gehe davon aus, Frau Dr. Hannelore Lausch.

**Sve Dr. Lausch (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht):** Ich möchte noch einmal auf die zwei verschiedenen Schwellen eingehen, die der Gesetzentwurf für die REITs vorsieht. Einmal den § 11 Abs. 4: Kein Anleger darf direkt 10 Prozent oder mehr Aktien und die entsprechenden Stimmrechte halten. Das WpHG hat im § 21 die Meldeschwelle von 10

Prozent. Ein Erreichen der 10 Prozent würde der BaFin normalerweise, wenn der Meldepflichtige seinen Pflichten nachkommt, gemeldet. Das heißt, diese Schwelle ist von der BaFin zu überprüfen.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Wenn ich Sie unterbrechen darf. Es gilt für alle hier, Kolleginnen und Kollegen, wie Sachverständige, es muss die Zeit sein, die Telefonate draußen zu führen. Ich muss das sagen. Es wäre störend, wenn jeder der hier Anwesenden das gleiche Recht für sich in Anspruch nähme. Bitte sehr, Sie haben das Wort.

**Sve Dr. Lausch (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht):** Der zweite Punkt: § 11 Abs. 2 sieht vor, dass diese 15-Prozent-Quote im Streubesitz gehalten werden muss. Dazu gibt es dreierlei Möglichkeiten. Erstmal: Die BaFin erhält nach dem Entwurf zum Ende eines Jahres die Mitteilung der REIT-AG selbst. Hier besteht eine Meldepflicht der Aktiengesellschaft. Der zweite Punkt: Der Abschlussprüfer hat festzustellen, ob die Grenzen des § 11 eingehalten sind und hierzu einen besonderen Vermerk zu erstatten. Auch die Möglichkeit besteht für die BaFin zu überprüfen. Und drittens gibt es dann die Meldeschwellen und zwar nach der Umsetzung der Transparenzrichtlinie jetzt ab drei Prozent. Die Meldepflichtigen müssen ihre Schwellen von drei und fünf Prozent melden. Insofern können wir in der BaFin feststellen, ob sich aus den Stimmrechtsmitteilungen ergibt, dass die Grenze von 15 Prozent offensichtlich nicht überschritten ist. Ich mache dazu ein Beispiel: Stellen Sie sich vor, es gibt 18 Mitteilungspflichtige, die jeweils ein Überschreiten von fünf Prozent haben. Dann wäre ich bei 90. Dann kann ich aus den Stimmrechtsmitteilungen erkennen, es gibt offensichtlich keine 15 Prozent mehr im Streubesitz. Die BaFin kommt allerdings dort an ihre Grenzen, wo bestimmte Schwellen überschritten sind, aber die nächste Schwelle vom Meldepflichtigen noch nicht erreicht wird, weil es dort keine Meldepflicht gibt. Rechnerisch einmal dargestellt: Es gibt die 5-Prozent-Schwelle. Der Meldepflichtige meldet auch die fünf Prozent und von dieser Sorte gibt es neun Aktionäre. Nach Adam Riese 45 Prozent definitiv in festen Beständen. Wenn jetzt in dieser theoretischen Aktion jeder dieser neun Meldepflichtigen seinen Anteil auf 9,5 Prozent erhöhen würde im Laufe des Jahres, wäre keine dieser neun Personen meldepflichtig, weil er die 10-Prozent-Schwelle nicht erreicht. Trotzdem hätten diese neun 85,5 Prozent. Das können wir nicht wissen. Unsere Überprüfung kann dahin gehen, ob anhand der uns vorliegenden Meldungen offensichtlich die 15 Prozent nicht mehr sichergestellt sind.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Vielen herzlichen Dank auch für diesen in der Tat wichtigen Hinweis. Danke schön, Frau Dr. Lausch. Das waren die Antworten auf die Fragen unserer Kollegin Nina Hauer. Wir gehen jetzt zur Fraktion der CDU/CSU. Hier hat sich unsere Kollegin Patricia Lips gemeldet. Bitte schön, Frau Kollegin Patricia Lips.

**Patricia Lips (CDU/CSU):** Ich möchte noch einmal ganz kurz auf das Grundsätzliche zu sprechen kommen. Daraus resultiert eine Frage an den Deutschen Mieterbund und den Deutschen Gewerkschaftsbund. Wir haben gehört, private Investoren gab es und es wird sie auch weiterhin geben. Die Frage ist, können wir bspw. mit einem Instrument wie REITs in Teilen auf bestimmte Dinge Einfluss nehmen. Ich möchte kurz das mit Sicherheit bekannte Beispiel Dresden erwähnen. 48 000 Wohnungen haben den Besitzer gewechselt. Es wurde eine Sozialcharta veranlasst, was den Mieterbund vor Ort dazu veranlasst hat, öffentlich zu sagen, er geht nicht von drastischen Mietererhöhungen aus. Das Angebot an die Mieter hat sich deutlich verbessert - räumlich wie in den Serviceleistungen. Deshalb zunächst meine Frage an den Mieterbund vor diesem Hintergrund: Gibt es unabhängige Studien oder ähnliches, die Ihnen vorliegen, dass die Mieterzufriedenheit dennoch auf breiter Front bei Privatinvestoren abnimmt? Oder anders: Worin sehen Sie die Ursachen, dass Leerstand und Fluktuation in der Regel bei privaten Gesellschaften oftmals deutlich niedriger sind, als bei den meisten in öffentlicher Hand? Meine Frage an den Gewerkschaftsbund: Bitte korrigieren Sie mich, falls ich etwas Falsches sage, aber meines Wissens nach hat die Holding der Gewerkschaften ebenfalls ihre Wohnungsgesellschaft, die BauBeCon an einen internationalen Finanzinvestor verkauft. Da mache ich zunächst einmal einen Punkt. Nichtsdestotrotz würde mich in diesem Zusammenhang interessieren, welche Sozialcharta Sie über die bereits vorhandenen sehr guten Mieterschutzeinrichtungen in Deutschland vereinbaren konnten und ob sie nicht doch auch in REITs ein Instrument sehen könnten, gute Beispiele auch gesetzlich nachhaltig zu verbessern.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Vielen herzlichen Dank. Geben wir zunächst dem Mieterbund das Wort, dann hat Dr. Hirschel längere Zeit zum nachdenken. Bitte schön, Herr Dr. Rips, beginnen Sie.

**Sv Dr. Rips (Deutscher Mieterbund):** Es gibt in der Tat drei laufende Untersuchungen, die die Frage behandeln, wie sich die Veränderungen in den Eigentumsstrukturen auf die Wohnungsbestände auswirken. Leider kann ich Ihnen zu allen drei Untersuchungen noch keine endgültigen Ergebnisse mitteilen, weil sie noch nicht vorliegen. Eine Untersuchung ist von der Bundesregierung in Auftrag gegeben worden. Ich rechne damit, dass diese Ergebnisse auch in den nächsten Wochen vorgelegt werden, weil die Arbeit begleitet wurde durch einen Beirat, an dem ich auch mitwirken konnte. Eine weitere Untersuchung ist vom Deutschen Mieterbund und Volksheimstättenwerk zusammen in Auftrag gegeben worden. Hier rechne ich noch mit einer Untersuchungsdauer von einem halben Jahr. Und eine dritte Untersuchung ist vom InWIS in Bochum ansatzweise veröffentlicht worden. Nach meiner Kenntnis liegt die Vollveröffentlichung noch nicht vor. Ich will Ihnen aus allen drei Untersuchungen die allgemeine Erkenntnis wiedergeben. Die kann man heute schon formulieren. Es kommt auf die Marktsituation an. Da, wo die Märkte entspannt sind, wo es also durchaus einen Überhang an Wohnungen gegenüber der Nachfrage gibt, verhalten sich

die neuen Investoren nicht wesentlich unterschiedlich gegenüber dem bisherigen, tradierten Wohnungsunternehmen. Da, wo die Wohnungsmärkte angespannt sind - und mitunter kann das in einer Stadt wie Berlin schon regional innerhalb einer Stadt sehr unterschiedlich sein - da erkennen wir durchaus spürbare auffällige Unterschiede, was das Verhalten in Modernisierung anbelangt, was das Verhalten angeht, Mieterhöhungen durchzusetzen, sie bis an die Grenze auszureizen. Wenn das, was ich jetzt als allgemeine These aufgestellt habe, vorliegt, dann werden Sie in den nächsten Monaten jedenfalls in allen drei Untersuchungen - da bin ich ziemlich sicher - dieses zusammengefasste Ergebnis wiederfinden. Gestatten Sie mir eine Anmerkung, weil es auch mit Ihrer Frage angesprochen ist und auch aus anderen Diskussionsbeiträgen jedenfalls sich als Problem ergeben hat. Ich persönlich glaube nicht, dass REITs eine Alternative zu dem Engagement internationaler Investoren - ich drücke das bewusst vorsichtig aus, andere nennen sie auch Heuschrecken, aber Heuschrecken können auch sehr nützliche Tiere sein, wie wir wissen, es kommt also immer darauf an - sind hierzu. Sie sind ein additives Instrument. Ein zusätzliches, um das zu bewirken, was ich schlagwortartig als Ökonomisierung des Wohnimmobilienbereichs bezeichnen würde. Auch hierzu, Frau Abgeordnete, gibt es übrigens eine Sachverständigenkommission des deutschen Verbandes, die diese Frage, was geschieht ökonomisch auf den Wohnimmobilienmärkten in Deutschland und welche Auswirkungen wird das lang- und mittelfristig haben, untersucht und bei der ich damit rechne, dass die Ergebnisse auch in diesem Jahr noch vorgelegt werden. Vielleicht noch einen Gesichtspunkt: Die Behauptung, dass Leerstand und Fluktuation bei privat geführten Wohnungsunternehmen geringer wären, ist mir jedenfalls nicht bekannt. Da ist vielleicht etwas an mir vorbeigegangen. Ich kann das aus den mir bekannten Fakten jedenfalls nicht entnehmen. Ich sage allerdings auch sehr deutlich, es gibt hervorragend geführte kommunale Wohnungsunternehmen, die alle Aufgaben erfüllen, Sozialrenditen erwirtschaften, Stadtrenditen und auch noch Gewinne an ihre Gesellschafterin abgeben. Und es gibt gut und schlecht geführte private Wohnungsunternehmen, wie es auch schlechter geführte kommunale gibt. Ich glaube, dass es auf die Qualität des Managements der Wohnungsunternehmen ankommt.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Es kommt überall auf die Menschen an. Vielen Dank, Herr Dr. Rips. Jetzt zum Deutschen Gewerkschaftsbund, der sich vorbereitet hat auf die Antwort zu den Fragen der Kollegin Patricia Lips. Bitte schön, Herr Dr. Hirschel.

**Sv Dr. Hirschel (Deutscher Gewerkschaftsbund):** Ja, Herr Vorsitzender, das hätte auch ohne Beratungszeit, ohne Überlegungszeit funktioniert.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Respekt.

**Sv Dr. Hirschel (Deutscher Gewerkschaftsbund):** Lassen Sie mich auf die Frage der Widersprüchlichkeit zwischen konkretem gewerkschaftlichem Handeln und unserem

politischen Forderungskatalog eingehen. Nun ist es so, dass wir uns die Zeiten, in denen wir gewerkschaftlich arbeiten, nicht ausgesucht haben. Es gibt - das kennen Sie aus vielen Bereichen des Lebens - natürlich den Widerspruch zwischen betriebswirtschaftlicher Notwendigkeit und politischem Wunsch. Wir befinden uns genau in dieser Widersprüchlichkeit. Wir haben die wirtschaftliche Stagnation der letzten Jahre nicht verantwortet. Wir haben die hohe Arbeitslosigkeit nicht verantwortet, aber beides führt dazu, dass - wie Sie alle wissen - die Gewerkschaften Mitglieder verlieren und in der Konsequenz, dass Gewerkschaften dann auch gezwungen sind, aufgrund dieser Mitgliederverluste und der damit verbundenen Einnahmeverluste ihre wirtschaftliche Situation in Ordnung zu bringen. Dazu gehört dann bedauerlicherweise manchmal eben auch der Verkauf von Wohnungsimmobilien. Wir haben - da können Sie sicher sein - bei dem Verkauf der Wohnungsimmobilien darauf geachtet, dass die sozialen Standards eingehalten werden. Es sind, wenn man das vergleicht - ich denke, das kann Herr Rips bestätigen -, Verkäufe, wo die Standards mit am höchsten waren. Natürlich können wir uns vorstellen, dass die Standards noch besser sein könnten. Man könnte bspw. den Mieterschutz noch weiter ausbauen, aber ich denke dafür würden wir in diesem Haus gegenwärtig keine Mehrheit bekommen, aber das wäre natürlich auch eine denkbare Lösung, um mit dem Problem von Finanzinvestoren auf dem Wohnungsmarkt zurechtzukommen, indem man den Mieterschutz entsprechend weiter ausbaut. Abschließend erlauben Sie mir noch eine flapsige Bemerkung zum Schluss: Es ist natürlich immer so, wir können natürlich als Dachorganisation auch nicht immer für das Verhalten unserer Einzelgewerkschaften einstehen. Das ist dann wie in der CDU oder wie in der FDP, wissen Sie. Das Fehlverhalten von Herrn Kohl oder das Fehlverhalten von Herrn Kanther oder das Fehlverhalten von Herrn Möllemann, führt noch lange nicht dazu, dass FDP oder CDU kriminelle Organisationen wären.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Also in dieser Form ist das nicht angebracht. Es steht Ihnen insofern zwar als Staatsbürger zu. Da können Sie das alles sagen. Aber ich weiß nicht, ob Sie das alles, was Sie hier tun, so politisieren wollen. Ich würde an Ihrer Stelle mich ...

#### Zwischenruf

Jeder ist für das immer selbst verantwortlich, was er sagt. Merken Sie sich das. Ich akzeptiere es so nicht, ob Sie sich und dem Deutschen Gewerkschaftsbund damit einen Gefallen tun, wenn Sie in dieser Weise hier politisieren, müssen Sie selbst verantworten. Ich jedenfalls würde Ihnen vorschlagen, das zurückzunehmen oder in anderer Form zu artikulieren. Ich glaube, Sie sind hier nicht auf einer öffentlichen Veranstaltung, sondern in einer Anhörung des deutschen Parlamentes. Also jeder ist für das selbst verantwortlich, was er sagt, und jeder wirkt auch insofern nach außen. Ich jedenfalls akzeptiere das so für mich

persönlich nicht. Als nächstes die Fragestellung des Kollegen Ortwin Runde von der Fraktion der Sozialdemokraten.

**Ortwin Runde (SPD):** Ich möchte noch einmal zur Exit Tax und zu Gestaltungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit der Exit Tax zurückkommen und die Deutsche Steuer-Gewerkschaft und Herrn Jarass fragen: Halten Sie Vorkehrungen für möglich, um sale-and-lease-back-Gestaltungen zu verhindern, bei denen Steuerpflichtige unter Ausnutzung der Exit Tax auch ohne wirtschaftliche Belastung steuerliche Verluste und damit Steuerminde- rung produzieren können?

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Vielen Dank. Beginnen wir mit Ihnen, Herr Eigenthaler. Bitte schön, Herr Eigenthaler, Deutsche Steuer-Gewerkschaft.

**Sv Eigenthaler (Deutsche Steuer-Gewerkschaft):** Es ist bei den verschiedenen Beiträgen deutlich geworden, und ich habe noch mehrfach den Satz im Ohr: Entweder alle oder gar nicht. Ich glaube, das hat das Problem nochmals auf den Punkt gebracht. Nach meinem Verständnis kann man nicht an einer bestimmten Stelle das Ventil öffnen, und ein normales Unternehmen, das sein Grundstück mit hohen stillen Reserven veräußert, muss voll bezahlen. Ich sehe hier eine systemwidrige Benachteiligung. Von daher bin ich weiterhin bei der Ansicht, dass wir hier ein Sonderrecht haben, und ich sehe keine Sachbezogenheit in dieser Ungleichbehandlung. Herr Abgeordneter, das wäre gleichzeitig meine Lösung zu dieser Frage: Sobald Sie eine Besteuerungslücke haben, ob Sie die nun bei 50 Prozent ansetzen, bei 70 Prozent oder bei 20 oder 30 Prozent, Sie werden immer das Problem haben, dass Ihnen etwas fehlt. Das sale-and-lease-back-Geschehen können Sie nicht eindämmen. Sie würden in die Vertragsfreiheit, in den Wirtschaftskreislauf eingreifen. Aus meiner Sicht gibt es dort keine rechtliche Handhabe, etwas zu machen. Wir können auch nicht mit dem Missbrauch rechtlicher Gestaltungsmöglichkeiten kommen. Eine Möglichkeit sehe ich allerdings. Es wurde vorher bezweifelt, ob es dieses Phänomen geben könnte. Problem noch mal: Wenn wir über dem Verkehrswert veräußern, wenn wir also bewusst sozusagen Substrat schaffen, da könnte ich mir vorstellen, dass man eine Veräuße- rungsgrenze ‚gemeiner Wert‘ einzieht. Zu dem Thema von vorher, dass wir doch froh sein sollen, dass wir wenigstens 50 Prozent besteuern, weil die Chance, dass hier überhaupt etwas besteuert wird, könnte gegen Null tendieren, weil das Unternehmen nicht verpflichtet ist, stille Reserven aufzulösen. Der Ansicht kann ich mich nicht anschließen. Mit der gleichen Begründung könnten Sie auch nur 10 oder 20 Prozent besteuern. Das mag vielleicht in einer Steueroase der Fall sein, wo man darüber befindet, wie viel bist du denn bereit zu bezahlen, damit du auflöst? Aber ich finde, unsere Besteuerungstradition ist eine andere. Wir können uns nicht auf dem Dealwege verständigen. Ich halte die 50 Prozent persönlich für zu wenig. Entweder alle oder niemand.



**Vorsitzender Eduard Oswald:** Wir danken Ihnen, Herr Eigenthaler. Jetzt gehen wir zu Prof. Dr. Lorenz Jarass. Bitte schön, Prof. Dr. Jarass.

**Sv Prof. Dr. Jarass:** Zu dem Punkt „alle oder keiner“ hat mein Vorredner sich schon abschließend geäußert. Ich möchte noch hinzufügen: Alle oder keiner heißt auch: Wenn alle, dann nicht nur Immobilienvermögen, sondern auch andere Vermögen, sonstige gewerbliche Vermögensgegenstände. Ich will, Herr Abgeordneter, auf Ihre Frage in einem zweiten Punkt noch eingehen: Wir haben eine systematische Asymmetrie. Der Veräußerer zahlt für seinen Veräußerungsgewinn den halben Steuersatz. Der Erwerber kann vom vollen Kaufpreis voll abschreiben. Der Veräußerer zahlt halb und der Erwerber kann voll abschreiben und hat die volle Steuerersparnis. Ich will, nachdem deutsche Professoren - da nehme ich mich gar nicht aus - häufig dazu neigen, nur immer zu kritisieren und keine konkreten Verbesserungsvorschläge zu machen, hier mit einem konkreten Verbesserungsvorschlag an Sie herantreten: Es gibt einen guten Grund, dass wir Anreize schaffen, dass stille Reserven gehoben werden. Sie hatten das Vergnügen - ohne mich - zum SEStEG eine Anhörung durchführen zu dürfen. Was hatte das SEStEG als Zielsetzung? Sicherstellung, dass unversteuerte Erträge, in Deutschland als stille Reserven bezeichnet, auch irgendwann in der Zukunft noch besteuert werden können, wenn der Eigentümer der hinter den stillen Reserven liegenden Vermögensgegenstände ins Ausland verzieht. Die Lösung, wie man herangehen könnte, wäre, dass man bis zum Anschaffungspreis - so ist es in vielen anderen Ländern geregelt - eine allgemeine Wertaufholung dergestalt macht, dass offensichtlich ungerechtfertigte Abschreibungen der Vergangenheit rückgängig gemacht werden müssen. Wertsteigerungen, die über dem Anschaffungspreis hinausgehen, im Rahmen einer generellen capital gains tax ermäßigt besteuert werden. Das würde auch bedeuten, dass der Erwerber dann nicht zum neuen Kaufpreis das in die steuerliche Bilanz einstellen könnte, sondern nur zum ursprünglichen Anschaffungspreis. Es ist der erste Punkt, den ich zur Exit Tax machen möchte. Also wenn, dann eine generelle Exit Tax für alle Vermögensgegenstände dergestalt, dass bis zu den ursprünglichen Anschaffungskosten wertaufgeholt wird und darüber hinaus eine vergünstigte Besteuerung gemacht wird, die aber symmetrisch sein muss. Steuervergünstigung beim Verkäufer und keine zusätzliche Steuervergünstigung beim Erwerber dergestalt, dass nicht von einem Kaufpreis, sondern nur vom ursprünglichen Anschaffungswert des Vorbesitzers abgeschrieben werden kann.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Prof. Dr. Jarass, vielen herzlichen Dank für den weiterführenden Vorschlag. Aber Sie haben natürlich Recht mit Ihrer Eingangsbemerkung, es sollte in der Tat keine Anhörung des Finanzausschusses ohne Sie geben.

Heiterkeit

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Das waren die Antworten auf die Frage von Kollegen Ortwin Runde. Als Nächster der Kollege Leo Dautzenberg, der Obmann der CDU/CSU-Fraktion.

**Leo Dautzenberg (CDU/CSU):** Ich möchte noch einmal auf einige weitere Punkte, die sich aus den Stellungnahmen ergeben haben, Bezug nehmen und möchte meine erste Frage an Herrn Balmes von KPMG stellen, weil das Thema des Vor-REITs nur rudimentär angesprochen ist. Die Bedingungen, die an den Vor-Reit gestellt sind, bis wann manches erfüllt sein muss, sind die so zutreffend? Und was müsste da noch geändert werden, weil auch die Immobilienquote von 75 Prozent auch schon für den Vor-REIT gilt. Muss da nicht noch eine andere Öffnung sein, damit dieser Vor-REIT-Status gegeben ist? Meine zweite Frage möchte ich an Herrn Volckens richten: Es ist eben über die Sanktionen diskutiert worden. Ich will kurz formulieren: Es kann an sich in der Systematik dieses Gesetzes nicht sein, wenn sich hinsichtlich der Beteiligungsquote, also Streubesitz, ergibt, dass Fehlverhalten einiger oder weniger von den Sanktionen her dazu führen kann, dass der gesamte REIT in Frage gestellt wird und abgewickelt werden muss. Wo sind da praktikable Ansätze zu sehen? Weil wir von der Finanzverwaltung hörten, dass es da sehr schwer wird, die Sanktionen zunächst festzustellen und danach auch zu exekutieren.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Danke schön, Kollege Leo Dautzenberg. Die erste Frage richtet sich an die KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft, Herr Dr. Balmes, Sie haben das Wort.

Abg. Runde übernimmt den Vorsitz

**Sv Dr. Balmes (KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft AG):** Mit der Exit Tax beschäftigen wir uns alle, und wir sind als Berater ein bisschen in die Kritik geraten, dass wir ein Gesetz loben, dass eher steuerbegünstigend sein soll. Ich glaube, dass die Exit Tax nicht so eine Steuerbegünstigung ist, sondern dass der Gesetzgeber ganz richtig erkannt hatte, wenn er die Immobilie mobilisieren will - und das ist in Deutschland wirklich Zeit, dann man das tut -, dass er einen Anreiz für die Überführung der Immobilie in den REIT als Startbedingung bringen soll. Es soll eine Immobilienbasis geschaffen werden, damit endlich von diesen 7 Billionen, wie wir heute gehört haben, steuerlich etwas bewegt werden kann. Der Gesetzgeber hat auch richtig erkannt, dass der Börsengang eines REITs ein Prozess ist. Es wird ein Prozess von ein bis zwei Jahren sein. Deswegen macht es keinen Sinn, dann den REIT erst zu begünstigen, also d. h. die Veräußerung an den REIT zu begünstigen, sondern ich muss vorher ansetzen. Deswegen hat er die gute Idee zu sagen, wir erlauben einen Vor-REIT. Eine Aktiengesellschaft, die schon den gleichen Satzungszweck hat wie die spätere REIT, und wenn ich an diese Vor-REIT veräußere, dann komme ich in den Genuss des halben Steuersatzes, diese so genannte Exit Tax. Er muss beim Bundeszentralamt für Steuern registriert sein, damit man weiß, wer eben Vor-REIT ist. Der Vor-REIT hat sonst

keine steuerliche Begünstigung. Er wird ganz normal besteuert. Das ist noch einmal ganz wichtig. Den einzigen Vorteil, den er hat, ist, dass der Veräußerer die Exit Tax geltend machen kann. Wenn jetzt dieses Gesetz schon sagt, ich muss als Voraussetzung schon § 12 erfüllen, d. h., 75 Prozent der Immobilien müssen schon in dem Anlagevermögen sein, 75 Prozent der Erträge müssen sie aus Nutzung der Immobilien schaffen, kann ich natürlich den Gesetzeszweck nicht erreichen. Da kann ich mir eigentlich auch sparen, den Vor-REIT zu gründen. Ich beginne bei Null, ich will erst eine Immobilie erschaffen, und erst, wenn ich eine Immobilie geschaffen habe, habe ich auch die Basis, um diese 75 Prozentgrenze einzuhalten. Deswegen meine ich, ist es richtig, den Aufbau eines REITs schon im Vorstadium zu fördern, aber dann bitte ohne die Verweisung auf die 75-Prozentgrenze, einmal Ertrag, einmal Vermögen. Das sollte erst im ersten Jahr der Börsennotierung gehen, weil nur so der Gesetzeszweck erreicht werden kann. Wenn man den Gesetzeszweck ernst nimmt, dass der Gesetzgeber sagt, ich will eine Mobilisierung der Immobilien machen, dann sollte das auch schon für den Vor-REIT gehen.

**Amtierender Vorsitzender Ortwin Runde:** Schönen Dank, Dr. Balmes. Als nächstes ist Dr. Hans Volkert Volckens um Stellungnahme gebeten worden.

**Sv Dr. Volckens:** Die Frage der 10-Prozentgrenze ist in der Tat problematisch, denn hier wird der REIT für etwas bestraft, das er im Zweifelsfalle nicht zwingend selber in der Hand hat. Wenn jemand 10 Prozent und mehr an dem REIT hält, soll das sanktioniert werden. Das war übrigens in ersten Entwürfen vor dem Kabinettsentwurf nicht der Fall. Es sollte zunächst sanktionslos bleiben. Vielleicht einmal als kleiner Einschub: Ist es ein Problem, wenn es sanktionslos bleiben würde? Ich glaube deshalb nicht, weil im REIT-Gesetz klar verankert ist, dass niemand 10 Prozent und mehr halten darf. Wenn jemand gegen deutsches Recht verstößt, kann er meines Erachtens sich nicht darauf berufen, dass er eine steuerliche Privilegierung dafür auch noch in Anspruch nehmen darf. Wenn ich wissentlich 10 Prozent und mehr direkt an einem deutschen REIT halte, ist es dem ausländischen Aktionär aus meiner Sicht nicht mehr möglich, zum Bundeszentralamt zu gehen und zu sagen, ich hätte gerne für diesen Gesetzesverstoß auch noch einen Teil der einbehaltenen Kapitalertragsteuer erstattet. Insofern bin ich mir nicht sicher, ob wir tatsächlich überhaupt eine Sanktion benötigen.

Abg. Eduard Oswald übernimmt wieder den Vorsitz.

**Sv Dr. Volckens:** Die Möglichkeit, wie sie z. B. im Ausland - in U.K. - geschaffen wurde, war, dass man das insofern sanktionslos lässt, als man das Management verpflichtet, alles Zumutbare und Taugliche zu tun, um diese 10-Prozentgrenze einzuhalten. Ich glaube, das wäre ein guter Reflex auch im Gesetz, den REIT nicht tatenlos nur zusehen zu lassen, sondern zu verpflichten. Ob nun die Vinkulierung zwingend das richtige Instrument ist, das

wage ich aus steuerrechtlichen Gründen zu bezweifeln. Ich halte es aber für denkbar, mögliche Einziehungsverpflichtungen, Schadenersatzansprüche in der Satzung zu normieren und ggf. auch die Anleger zu verpflichten, auf einen Dritten entsprechende Aktien zu übertragen. Ich glaube nicht, dass der Verstoß gegen die 10-Prozentgrenze an sich zwingend durch den Verlust des REIT-Status sanktioniert werden kann. Ich halte das auch für völlig kontraproduktiv. Ich glaube, dass die 10-Prozentgrenze, wenn sie gesetzlich kodifiziert ist, den deutschen Fiskus ausreichend schützt, um seinen fairen Anteil am Quellensteueraufkommen zu erhalten.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Wir danken Ihnen, Herr Dr. Volckens für die Beantwortung der Frage unseres Kollegen Leo Dautzenberg. Zwischenzeitlich darf ich auch mich herzlich bei Kollegen Ortwin Runde bedanken, der hier Hilfestellung geleistet hat. Nächste Fragestellung Kollege Florian Pronold für die Fraktion der Sozialdemokraten.

**Florian Pronold (SPD):** Es geht auch um die Frage Sanktionierung, Einhaltung der Verpflichtungen. Ich möchte die Deutsche Steuer-Gewerkschaft und Herrn Schmidtbleicher konkret fragen: Wie könnte man ein Regime aufbauen, das den berechtigten Anspruch des deutschen Staates, die Anlegerbesteuerung sicherzustellen, auch in die Realität mehr umsetzt als es - nach dem, was ich hier gehört habe - in dem bestehenden Gesetzentwurf der Fall zu sein scheint? Welche administrierbaren Maßnahmen oder Mitteilungspflichten könnten Sie sich vorstellen, um diese Steuerprivilegierung nicht zu einem kompletten Steuerschlupfloch werden zu lassen?

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Vielen Dank, Kollege Florian Pronold. Jetzt die Deutsche Steuer-Gewerkschaft, Herr Eigenthaler, Sie sind heute sehr gefordert. Bitte schön.

**Sv Eigenthaler (Deutsche Steuer-Gewerkschaft):** Ich muss einräumen, es ist eine sehr schwierige Frage, Herr Abgeordneter. Die Beantwortung fällt mir nicht deshalb so schwer, weil es mir am Intellekt mangelt, sondern weil es eine Folge der Umstellung dieses Besteuerungssystems ist. Wir haben normalerweise, wie Herr Prof. Jarass schon ausgeführt hat, die Besteuerung an der Quelle, bei der Kapitalgesellschaft. Davon weichen wir aus meiner Sicht ohne Not ab und helfen uns dabei, dass wir die transparente Besteuerung beim Anteilseigner hoch halten, wo ich bezweifle, ob sie so transparent gelingen wird, und haben jetzt alle Not, die Dinge wieder einzufangen, indem wir das gesellschaftsrechtlich so eng knüpfen, dass auch nichts passiert, dass da nichts anbrennt. Was macht der deutsche Gesetzgeber, der deutsche Beamte? Er will es sanktionieren, wenn hier etwas schiefgeht.

Zwischenbemerkung

**Sv Eigenthaler (Deutsche Steuer-Gewerkschaft):** Der Beamte muss es dann exekutieren. Entschuldigung.

#### Zwischenbemerkungen

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Das Wort hat Herr Eigenthaler. Der findet schon die richtigen Worte.

**Sv Eigenthaler (Deutsche Steuer-Gewerkschaft):** Man muss in einem Verwaltungsakt festlegen, du hast gefehlt, du hast gesündigt, liebe Aktiengesellschaft, du musst bezahlen. Ohne Sanktionierung wird man wahrscheinlich aus diesem Regelungsgeflecht nicht herauskommen. Sonst macht jeder was er will. Dann werden die 10 Prozent nicht eingehalten. Dann wird nicht mindestaugeschüttet. Dann wird gehandelt. Dann wird ein Nebenbetrieb aufgemacht, nicht mehr nur mit den Grundstücken. Also ich sehe eigentlich nur die eine Lösung und zum Grundsystem wieder zurückzugehen. Warum Einbruch in der Systematik? Alle Welt redet von Aufarbeitung des Steuersystems. Alle Welt redet von Deregulierung, von Bürokratieabbau, von Subventionsabbau. Aber dieses Gesetz schafft weitere Bürokratie. Es regelt in meinen Augen in der Exit Tax einen Fall der Subventionierung, und es ist ein gravierender Einbruch ins Besteuerungssystem, der meines Erachtens nicht notwendig ist. Warum nicht die Gesellschaft als solche besteuern. Dann ist eben der Anteilseigner so mit dabei, wie in der Vergangenheit bei einer anderen Aktiengesellschaft auch.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Vielen Dank, Herr Eigenthaler. Jetzt richtete sich die zweite Frage an den Herrn Roland Schmidtbleicher. Ich gebe Ihnen das Wort.

**Sv Schmidtbleicher:** Ich möchte es von der anderen Seite versuchen. Die Frage ging auf alternativ handhabbare Systeme neben einer 10 Prozent Höchstbeteiligungsgrenze. Warum haben wir die 10 Prozent Höchstbeteiligungsgrenze im Entwurf? Die 10 Prozent Höchstbeteiligungsgrenze ist im Entwurf, um sicherzustellen, dass Schachtelprivilegien aus Doppelbesteuerungseinkommen für die Ausschüttung der Dividenden an ausländische Anleger nicht in Anspruch genommen werden und es so zu einer noch größeren Steuervergünstigung für diese kommt. Jetzt ist die Möglichkeit zum einen: Ich schreibe im Gesetz fest, er soll sich nicht über 10 Prozent beteiligen. Ich habe vorhin ausgeführt, wie es jetzt festgeschrieben ist, ist es meines Erachtens nach nicht 100prozentig wasserdicht, aber sicher zu einem hohen Bereich. Herr Dr. Krämer sagte, er geht davon aus, dass es wasserdicht ist. Festzustellen hat es sicherlich zum einen die Finanzbehörde. Der gegenüber wird auch offengelegt, ob jemand über 10 Prozent beteiligt ist oder nicht. Das ist der eine Punkt. Die Frage ist nur, wenn man es dabei bewenden lässt, funktioniert es eventuell. Dabei lässt man es nicht bewenden, sondern es ist ja unmittelbar damit verknüpft - das habe ich vorhin auch versucht

deutlich zu machen - das Mittel der Sanktionen, wenn nun gegen diese 10 Prozent verstoßen wird. Die Gesellschaft hat selber ein Interesse daran, dass die Beteiligungsverhältnisse an ihr in 10 Prozent-Beteiligungen zerfallen, plus den Streubesitz, den einmal beiseite gelassen. Das kann sie aber nicht. Das war der wesentliche Punkt. Was kann man also als große Alternative feststellen? Wir lassen dieses nur aus steuerrechtlichen Gesichtspunkten eingeführte System der Höchstbeteiligung von 10 Prozent wegfallen und regeln es dort, wo es hingehört, nämlich steuerrechtlich. Wenn man sich dazu von Seiten des Gesetzgebers bereiterklärt, sich mit einem Bruch der bestehenden DBA, mit dem treaty override zu arrangieren, der sich in zweifacher Ausfertigung bereits in den Entwürfen befindet - nämlich um zu verhindern, dass sich jemand wider dem Wortlaut des Gesetzes über 10 Prozent beteiligt und sich dann auf seine Schachtelprivilegien berufen kann bzw. diese in Anspruch nehmen will. Das finden wir hier schon. Warum fasse ich das nicht insgesamt als Klausel und verzichte vollkommen auf diese kritische Höchstbeteiligungsgrenze, die nämlich der REIT letztlich in keiner Art und Weise bei der richtigen Gestaltung überwachen kann. Das hätte auch den zweiten Vorteil: Derjenige, der große Immobilienvermögen in einen REIT überführen möchte, hat ein legitimes Interesse daran, dass er nachher noch in irgendeiner Form Kontrolle über dieses Vermögen ausüben kann. Das kann er aber letztlich nicht, wenn man ihn zu 10 Prozent in der Beteiligung filetiert. Je nach dem, wie weit man gehen möchte, wenn auch noch das Halten über Töchter, und so könnte man den Wortlaut auch verstehen, auch noch außen vor ist und das wäre noch steuerlich nach DBA-Sicht wohl neutral, dann macht das keinen Sinn. Der europarechtliche Aspekt, den ich in der Stellungnahme von Herrn Bron gefunden habe, ist noch gar nicht zur Sprache gekommen, ob nämlich die Höchstbeteiligungsgrenze vielleicht noch gegen die Kapitalverkehrsfreiheit verstößt. Da könnte man sagen, jetzt einführen und einmal abwarten. Das by the way. Aber man könnte den ganzen administrativen Aufwand und die Scherereien mit der Höchstbeteiligungsgrenze sich damit ersparen, indem man es auf der steuerrechtlichen Ebene regelt und einfach sagt: Egal, wie die Beteiligung tatsächlich aussieht, wir werden dich steuerrechtlich nicht so behandeln, als ob du über 10 Prozent beteiligt bist. Damit ist eigentlich das Kernanliegen, nämlich die Besteuerung der ausländischen Anleger sicherzustellen, letztlich auch erreicht, ohne den höheren Kosten- und Verwaltungsaufwand für die Gesellschaft, und im Endeffekt auch das Risiko für die Gesellschafter, dass nämlich diese Gesellschaft ihr Steuerprivileg verliert, darüber kann man sich vielleicht auch noch einmal Gedanken machen, wenn das in letzter Instanz treffen wird.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Herr Florian Pronold hat eine Nachfrage. Bitte schön.

**Florian Pronold (SPD):** Wie ist ein treaty override mit einem deutschen Rechtsstaatsverständnis in größerem Ausmaß, und völkerrechtlich geht es auch ins deutsche Rechtsstaatsverständnis ein, denn auf Dauer zu begründen?

**Sv Schmidbleicher:** Meines Erachtens nach finden wir in etlichen Regelungen, die Doppelbesteuerungsabkommen betreffen, immer wieder treaty overrides. Es ist auch keine reine deutsche Praxis. International anerkannt. Ob man das aus einer völkerrechtlichen Sicht gutheißen möchte oder nicht, das mag ein anderer Punkt sein. Sicherlich ist es ein Bruch bestehenden Völkerrechts. Aber es ist ein Bruch, der von den Partnern geduldet wird. Gegenseitig verantwortlich sind in dem Bereich des Völkerrechts nur die beiden Staaten, die miteinander korrespondieren, und eben nicht der Bürger. Der BFH hat Fälle entschieden und gesagt, auf den einzelnen Steuerpflichtigen hat es keine Auswirkung, und es ist möglich. Wie man das dann dauerhaft begründen kann? Dann muss man dauerhaft an den DBA, und das dürfte im Interesse aller Beteiligten in Europa sein, die DBA so ändern bzw. Klauseln schaffen. Bis es soweit ist, kann man das Ganze auch über diesen treaty override über den Bruch des Völkerrechts regeln, der aber innerstaatlich keine Rechtswirkung für die Steuerpflichtigen entfaltet. Man spart, ich möchte das noch einmal betonen, das ganze Gezerre um die Höchstbeteiligungsgrenze.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Vielen, herzlichen Dank. Das war die Beantwortung der Fragen des Kollegen Florian Pronold. Jetzt kommen wir zur FDP. Hier ist wieder unser Kollege Carl-Ludwig Thiele der Fragesteller. Bitte schön Kollege Carl-Ludwig Thiele.

**Carl-Ludwig Thiele (FDP):** Meine Frage richtet sich an die Initiative Deutsche Wohnimmobilien-REITs, an Herrn Beck. In Ihren Ausführungen haben Sie auf die Gesetzesbegründung verwiesen und gesagt, die Gesetzesbegründung wäre überhaupt nicht einschlägig, denn hier würde erklärt, warum Wohn-REITs Schaden ausüben, obwohl es die noch nicht gibt. Sie haben darauf hingewiesen, dass es insbesondere auch vom Berliner Senat ein Gutachten gibt. Nach dieser Studie seien zwischen kommunalen und privatisierten Unternehmen hinsichtlich Mietanhebungen, Sanierungstätigkeit oder Mieterfluktuation keine Unterschiede nachzuweisen. Insofern haben Sie dann auch erklärt, dass es verfassungsrechtliche Bedenken gegen den Ausschluss von Wohnungen in REITs geben würde, denn hierdurch würde gleiches sehr ungleich behandelt. Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie mündlich noch einmal erläutern können, warum Sie gerade die Hereinnahme von Wohnimmobilien in REITs für ausgesprochen wichtig erachten.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Es ist bei uns nicht ganz angekommen: Also nur an einen die Frage gestellt? Ja wohl. Vielen Dank. Jetzt die Initiative Deutsche Wohnimmobilien-REITs, Herr Christoph Beck. Sie haben die Fragestellung gehört. Bitte schön Herr Beck.

**Sv Beck (Initiative Deutsche Wohnimmobilien-REITs):** Die Diskussion in der kommunalen Wohnungswirtschaft und in der Kommune ist die, dass man sich Gedanken darüber macht, ob man sich aus fiskalpolitischen Gründen in aller Regel von Wohnimmobilien trennt. Der Berliner Haushalt ist vielen bekannt, und so geht es auch vielen anderen Kommunen.

Dresden ist ein Beispiel. Ich persönlich bin der Meinung, dass kommunale Wohnimmobilien eine Berechtigung haben, gerade aus Unterbringungsaspekten, aus Stadtentwicklungsaspekten, wie es schon benannt wurde, und aus fiskalischen Aspekten. Dass es in der Vergangenheit nicht immer so funktioniert, hat vielfältige Gründe. Zum einen dass die Ausschüttungen von kommunalen Gesellschaften, die in aller Regel aus der Gemeinnützigkeit stammen, heute auch steuerrechtlich durch die EK-02-Problematik behindert sind, die sicherlich gelöst werden sollte, und dass aufgrund der Einflussnahme von Gesellschaftern häufig bestimmte Ziele nicht erfolgt sind. Sicher ist, dass die Entscheidung über die Veräußerung von Wohnungsbeständen auf einer ganz anderen Ebene stattfindet und die Entscheidung über die Veräußerung von kommunalen Gesellschaften - wie vom Deutschen Gewerkschaftsbund ausgeführt - häufig auch andere Gründe hat, außer denen, für die die Instrumente da sind, Stadtentwicklungspolitik langfristig zu betreiben. Dafür könnte es Sinn machen, wenn ein Gesellschafter sich dafür entscheidet zu verkaufen, dass man dann versucht, eine Rechtsform zu finden, in dem die dauerhafte Bewirtschaftung, in dem die Instandhaltung und auch bestimmte Quartiersentwicklungen möglich sein können. Da könnte der REIT eine sinnvolle Ergänzung sein, weil über die Streubesitzklausel keine starke Einflussnahme einzelner Interessensgesellschaften da sind. Es wurde angeführt, dass insbesondere durch die Privatisierung besondere Investitionskraft in die Gesellschaften kommt und man den Instandsetzungsstau abarbeiten kann. Das sehe ich nicht so. Wenn ich mir die großen Privatisierungen anschau, sind in aller Regel die Kaufpreise durch die Gesellschaften, durch down-stream-merger, finanziert worden. Die Verschuldung ist auf 90 Prozent gestiegen. Da frage ich mich, wo die Finanzkraft herkommen soll, um umfangreiche Investitionsprogramme zu fahren. Das ist in der Konstruktion, wie sie hier vorgesehen ist, in Teilen anders. Der GdW hatte darauf hingewiesen, dass Instandhaltung u. ä. sicherlich geregelt sein sollte. Aber durch die Streubesitzklauseln könnte dieses eine Ergänzung sein, wenn - das möchte ich deutlich betonen -, die Gesellschafter sich dafür entscheiden, sich von ihren Wohnimmobilien zu trennen. Das ist immer die Voraussetzung. Der REIT ist kein Instrument, wo man den ganzen Privatisierungsprozess beeinflussen kann. Die Entscheidung über die Privatisierung, das findet auf einer anderen Ebene statt. Siehe das Beispiel Dresden u. a. Wenn sich ein Gesellschafter dafür entscheidet, sich von seinen Beteiligungen zu trennen, könnte der REIT im Hinblick auf Stadtentwicklungspolitik, Ausschüttungspolitik, Fiskalinteressen unter der Beteiligung der Kommune selbst, da kann man über Regeln nachdenken, ob für Kommunen eine etwas höhere Beteiligung gelten könne, könnte das ein ergänzendes Instrument sein. Insofern kann ein sinnvoller Weg beschritten werden, um auch die Privatisierung eben nicht an Finanzinvestoren zu forcieren, sondern an Streubesitzgesellschaften. Denn die meisten großen Deals sind in der Vergangenheit an Einzelgesellschaften gegangen. Und man verhindert ja nicht den Börsengang. Sehen Sie das Beispiel der GAGFAH. Das ist heute eine Luxemburger Gesellschaft, die börsennotiert ist. Der Börsengang der GSW wird vorbereitet usw. usf. Ich glaube, dass man die Privatisierung an sich durch den Nichteinbezug der Wohnungen nicht wirklich wird stoppen können. Doch man



sollte überlegen, ob man über so ein Instrument, die ungewünschten Effekte der Privatisierung, die auch Herr Rips benannt hat, besser steuern kann.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Vielen, herzlichen Dank, Herr Beck, von der Initiative Deutsche Wohnimmobilien-REITs. Das war die Frage unseres Kollegen Carl-Ludwig Thiele. Haben Sie noch eine Nachfrage Kollege Thiele?

**Carl-Ludwig Thiele (FDP):** Nein. Das war aus meiner Sicht sehr gut und erschöpfend.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Gut. Vielen, herzlichen Dank. Nächste Fragestellerin ist unsere Kollegin Dr. Barbara Höll von der Fraktion DIE LINKE.

**Dr. Barbara Höll (DIE LINKE.):** Meine Frage schließt sich inhaltlich wunderbar an. Ich möchte sie an Prof. Häußermann und an Prof. Rausch richten. Darf ich noch einen Dritten benennen? Dann würde ich gern noch Dr. Rügemer nehmen. Aber das müssen Sie entscheiden, Herr Vorsitzender.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Na, so groß ist die Fraktion nicht, Frau Kollegin.

**Dr. Barbara Höll (DIE LINKE.):** Mir geht es darum, dass schon jetzt die Neubauten ab 1.1. und die Mietwohnungen mit einbezogen sind, die in Mischobjekten sind, die unter 50 Prozent-Anteil ausmachen. Nach statistischen Angaben betrifft das 780 000 Wohnungen. Ich denke, es ist trotzdem kein unerheblicher Faktor. Da würde mich Ihre Meinung in der Richtung interessieren: Welche Auswirkungen sehen Sie in Richtung allgemeiner Renditedruck, der auf dem Mietwohnungsmarkt entsteht, Stadtentwicklung als ein ganz riesiges Problem und die Auswirkungen auf einkommensschwache Haushalte? Inzwischen haben wir auch die ersten Berichte, wo es die Frage sein wird, inwieweit vereinbarte Sozialchartas dann tatsächlich über einen gewissen Zeitraum hinweg Bestand haben oder inwieweit es dann doch zu Mieterhöhungen kommen kann.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Wir danken Ihnen für die Fragestellung. Ich gebe zunächst Ihnen, Herr Prof. Dr. Hartmut Häußermann, das Wort.

**Sv Prof. Dr. Häußermann:** Herr Oswald, wir haben vor zwei Jahren zusammen gesessen und über Soziale Stadt geredet und über die Probleme, die entstehen, wenn das städtische Sozialgefüge unter einen neuen Ökonomisierungsdruck gerät. Eigentlich ist es das Thema, was wir mit behandeln müssten, also nicht so einseitig nur die finanzwissenschaftlichen, die finanzwirtschaftlichen, finanzpolitischen Aspekte, sondern die ganze Komplexität der Stadt und der Entwicklung ins Auge fassen, die auch angesprochen worden ist. Es geht darum, die Wohnungen nicht nur als ein Investitionsgut zu betrachten, was bei den meisten Stellung-

nahmen hier im Zentrum steht, was klar ist. Sondern auch als Sozialgut. Die Wohnung ist eben mehr. Sie befriedigt ein Grundbedürfnis. Dieses Grundbedürfnis steht unter dem Schutz des Staates. Die Wohnung ist nicht nur ein Investitionsgut, sondern sie ist für viele Leute, die nicht über das eigene Kapital verfügen, um Eigentümer zu werden, eine Heimat, die von jemandem geschützt und gewährleistet werden muss. Die Politik und der Staat müssen für diese Verlässlichkeit und für die Stabilität von Wohnungsversorgungen sorgen. Das ist die politische Aufgabe des Staates. Die Einbettung in Nachbarschaften, die Ermöglichung für Gemeinschaftsbildung setzt Stabilität voraus, und das ist nicht gegeben, wenn die Wohnung vor allem als ein Investitionsgut behandelt wird. Das internationale Kapital oder auch das Immobilienkapital generell hat kein Interesse an lokalen Gemeinschaften, sondern hat Interesse an den Renditen, die aus diesen Wohnungen zu erwirtschaften sind. Die Politik aber muss die Hand über solche lokalen Gemeinschaften halten. Sie darf nicht die Unruhe schüren und auch nicht unterstützen, dass Unruhe in die Nachbarschaften und in die Gemeinschaften hineingetragen wird. Es gibt deshalb aus meiner Sicht, wenn man von der Seite die Sache betrachtet, keinen vernünftigen Grund für die Einführung dieser Kapitalmarktinstrumente, über die wir hier reden. Das sind ganz andere Gründe, die dafür sprechen. Es ist nicht der Grund, dass wir irgendein Problem auf der Ebene der lokalen Wohnungsversorgung hätten, das dadurch besser gelöst wird. Die Einführung wird - das hat die Bundesregierung selber in ihre Stellungnahme gesagt, das hat auch der Städtetag betont - den Privatisierungsdruck erhöhen. Damit wird Unruhe, wird Instabilität, wird auch Angst in Wohnungsbestände getragen, die bisher durch das geltende Recht, und das Mieterrecht geht ja weit, gut geschützt sind. Im Grunde geht es hier auch um das Interesse eines relativ kleinen Teils der Bevölkerung, die über Kapital verfügen, gegen die Interessen von etwa 50 Prozent der Bevölkerung, die in Mietwohnungen wohnen. Letztlich ist das die Konstellation, über die wir reden müssen. Das Ideal der konservativen Wohnungspolitik war in der Vergangenheit 100 Prozent der Bewohner zu Eigentümern zu machen, also diese Stabilität zu schaffen. Wenn 50 Prozent es bis heute nicht geschafft haben, verdienen sie trotzdem den Schutz der Politik, insbesondere auch der konservativen Parteien.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Aller Parteien des gesamten Parlamentes.

**Sv Prof. Dr. Häußermann:** Der Standort Deutschland, das ist die Argumentation der Bundesregierung für die Einführung, dürfe nicht zurückstehen. Deshalb müsse das Instrument hier eingeführt werden. Aber der Standort Deutschland darf nicht gegen die Interessen an ruhigem Wohnen und stabilen Nachbarschaften ausgespielt werden. Das muss abgewogen werden. Wir wissen heute, dass Städte - deshalb habe ich am Anfang auf das Programm „Soziale Stadt“ verwiesen - mehr sind als eine beliebige Ansammlung von Häusern oder von Investitionsgütern. Wenn der Markt die Stadt nur nach Marktgesichtspunkten gestaltet würde, würde er die Bewohner sehr genau nach Einkommen sortieren, die Stadt nach Prestige, nach Sozialstatus sehr stark aufteilen. Das haben wir in Europa bisher

weniger als in allen anderen Teilen der Welt. Wir haben es in Deutschland weniger als in anderen Teilen von Europa. Das haben wir als ein hohes soziales Gut kennen gelernt. Wir haben nicht diese Unruhen, wir haben nicht diese Spannung, wir haben nicht diese große Ungleichheit in der Wohnungsversorgung, wie wir es aus anderen Ländern kennen, wo vor allem der Markt diese Wohnungsversorgung reguliert. Deshalb denke ich, dass die Herausnahme von Bestandsimmobilien auf jeden Fall eine Minimalforderung ist, um diese Situation, die wir über lange, über 100 Jahre Wohnungspolitik erreicht haben, nicht zu gefährden. Ich frage mich aber, warum der Konflikt, der in der Drucksache auf Seite 26, wo das Gesetz begründet wird, zwischen den renditemaximierenden Strategien der REIT-Aktiengesellschaften und dem langfristigen Ziel von Stadtentwicklung und sozialer Wohnungspolitik, warum der nur für Bestandsimmobilien gelten soll und warum der nicht generell für Wohnimmobilien gilt. Es ist zu überlegen, ob die Interessen, die die Kapitalbesitzer, die in die Immobilien investieren wollen, nicht hinreichend berücksichtigt wird, wenn man sagt, ihr könnt es tun, überall wo es um Gewerbe, wo es um Parkhäuser, wo es um Einkaufszentren geht, aber nicht da, wo die Stabilität von Nachbarschaften berührt ist, also nicht da, wo gewohnt wird.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Vielen, herzlichen Dank. Wir danken Ihnen für die Beantwortung der Frage. Die nächste Antwort sollte an die Bürgerinitiative „Wohnen ist Menschenrecht“ gehen. Herr Prof. Dr. Günter Rausch, Sie sind gefragt.

**Sv Prof. Dr. Rausch (Bürgerinitiative „Wohnen ist Menschenrecht“):** Vergelts Gott, Herr Vorsitzender. Danke Frau Abgeordnete.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Das hat noch niemand geschadet.

Heiterkeit

**Sv Prof. Dr. Rausch (Bürgerinitiative „Wohnen ist Menschenrecht“):** Erlauben Sie mir zunächst drei Takte zu sagen zu „Wohnen ist Menschenrecht“. Für Sie vielleicht nicht bekannt, ich komme aus Freiburg. In Freiburg gab es am 1. April letzten Jahres die Erklärung, die Stadt will alle städtischen Wohnungen verkaufen. Von Fortress war die Rede. Binnen drei, vier Tage hat sich eine Bürgerinitiative gebildet, die am selben Abend noch gesagt hat, wir heißen „Wohnen ist Menschenrecht“. Die Diskussion hatte eine Logik für sich zu sagen, wohnen ist nicht irgendwas. Man kann auf vieles verzichten, nicht auf die Wohnung. Man hat diskutiert, dass man wirklich dies und das verkaufen kann, aber man braucht im Prinzip das Dach über dem Kopf. Man kann nicht ‚Nichtwohnen‘. Wir hatten begonnen, es haben sich ganz viele Gruppen, Verbände, Organisationen angeschlossen, interessanterweise auch die FDP, Herr Thiele. Auch die FDP hat gesagt: Nein, diese Verkäufe sind nicht gut. Die Wohnungen müssen der Stadt Freiburg bleiben. Wir hatten

sieben Monate heftige Auseinandersetzungen, und nach sieben Monaten gab es den großen Bürgerentscheid. Die ganze Republik hat am Abend teilhaben können. Tagesthemen hat live gesendet. 70,5 Prozent der Bevölkerung hat gesagt, die Wohnungen müssen bei der Stadt Freiburg bleiben. Und ich denke, dass diese 70,5 Prozent ein Ausdruck einer sehr differenzierten, sehr komplexen Gemengelage an unterschiedlichen Argumentationszusammenhängen ist, aber es geht um mehr als nur um Mieterinteressen. Ein Gedanke, der eben von Herrn Häußermann angesprochen worden ist. Es gab in Freiburg eine intensive Diskussion über die Frage: Wie viel Wohnungen braucht denn eine Stadt? Kann eine Stadt überhaupt Zukunft gestalten? Kann man noch soziale, nachhaltige Stadtentwicklung betreiben, wenn man keine eigenständigen Wohnungsbestände mehr hat? Man hat nach Frankreich geschaut. Da hatten ein paar Monate vorher die Autos gebrannt. Man hat in Freiburg gesagt, um Zukunft zu gestalten, um soziale Balance, die wir über Jahrzehnte in unserem Lande hatten, auch als Wirtschaftsfaktor, als Wirtschaftsstandort und um unsere soziale Balance zu halten, brauchen wir diese städtischen Bestände, brauchen wir diesen kommunalen Besitz. Es war für viele ein sehr nachdenkliches Ergebnis. Zur eigentlichen Frage nach diesen Mischobjekten und nach den Neubauwohnungen: Zunächst einmal, wir haben darüber diskutiert in der Bürgerinitiative in Freiburg. Wir begrüßen ausdrücklich, dass die Bundesregierung gesagt hat, die traditionellen Bestandsimmobilien bleiben draußen. Es werden nur diese Mischobjekte und es werden nur Neubauprojekte hereingenommen. Habe nicht ganz verstanden, welche immanente Logik darin steckt. Wir haben diese Studie gelesen. Wir haben die Vorlage der Bundesregierung gelesen und denken, dass die Argumente, die dafür sprachen, die Dinge heraus zu lassen, auch dafür sprechen, den gesamten Bestand REITs-frei zu halten. Wir denken, die Logik Renditedruck, wir denken, die Logik, dass die Mietpreise durch REITs steigen werden, die Logik, dass im Grunde städtebauliche Entwicklung und ähnliches mehr gefährdet ist, gilt für die gesamte Debatte. Mit all den REITs werden Immobilienpreise steigen, werden Mietpreise steigen, werden Städte mehr denn je verlockt werden, ihre Bestände zu verkaufen. Man wird geneigt sein zu sagen, Mensch, da sind noch kräftigere zahlungsfreudige Investoren da. Die Städte brauchen aber das Geld und brauchen andere Lösungen, um ihre Finanzprobleme in den Griff zu bekommen. Wir meinen von daher, dass es wichtig ist, gerade wenn beispielsweise in Baden-Württemberg keine Neubauwohnungen mehr staatlich gefördert werden. Der soziale Wohnungsbau fährt in Baden-Württemberg gegen Null. Es wird früher oder später so sein, dass diese REITs auf dem deutschen Immobilienmarkt eine gehörige Portion Einfluss haben werden, mittel-, langfristig wird es notwendig dazu führen, dass Wohnen noch teurer wird. Wir haben große Ängste in der Bevölkerung. Die Menschen wissen nicht mehr, ob die Renten sicher sind. Sie wissen nicht mehr, ob die Arbeitsplätze sicher sind, und sie wissen auch nicht mehr, ob sie ihre Miete noch bezahlen können. Von daher plädieren wir aus Freiburg, die Bürgerinitiative „Wohnen ist Menschenrecht“, dafür, dass wir generell auf diese Einführung der REITs verzichten, begrüßen aber zumindest diese Herausnahme der Wohnimmobilien.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Wir danken Ihnen. Ich meine zur Abrundung, Herr Dr. Werner Rügemer, Sie sollten hier auch noch etwas dazu sagen. Bitte schön.

**Sv Dr. Rügemer:** Die Anhörung heute hat auch keinen volkswirtschaftlichen Gründe zutage gefördert, die für die REITs sprechen. Ich denke auch nicht, dass die REITs einen Schutz gegen die Praktiken sein können, die bisher von Finanzinvestoren beim Kauf öffentlicher Wohnungsbestände ausgehen, so wie es die Bundesregierung zu Recht formuliert hat. Aber einen Schutz können REITs nach meiner Meinung nach nicht sein. Sie hatten auch gefragt, wie die Auswirkungen der Käufe wie in Dresden und sonst wo gewesen sind. Es hat sehr viel mehr Käufe von Wohnungen bisher gegeben. Ich spreche nur an die GAGFAH-Wohnungen, 82 000, die schon vor Jahren getätigt worden sind durch Fortress. Wir haben die Erfahrung machen müssen, dass die vereinbarte Sozialcharta nicht wirklich eingehalten wird, weil sie nämlich voller Haken und Ösen ist. Wir haben Mieterhöhungen, sei es in Köln, in Frankfurt, bei GAGFAH-Wohnungen etwa, zwischen 7 und 15 Prozent. Wenn dann Mieter kommen und sagen, in der Sozialcharta steht doch eine Begrenzung auf 3 Prozent usw. pro Jahr, dann wird darauf hingewiesen - was vorher in der Öffentlichkeit nicht deutlich gemacht worden ist -, dass sich diese 3-Prozentbegrenzung auf den bundesweiten Wohnungsbestand insgesamt bezieht. Es ist natürlich klar, dass kein Finanzinvestor so dumm ist, flächendeckend alle 82 000 Wohnungen in der GAGFAH mit einer Mieterhöhung zu überziehen, sondern da werden - wie schon gesagt worden ist -, nach klarer Markt- und Kaufkrafterkundung in bestimmten Wohnkomplexen, in bestimmten Stadtteilen die Komplexe herausgesucht, wo man sagt, denen können wir das zumuten. Wenn wir da erst einmal hundert oder tausend Wohnungen mit Mieterhöhungen überziehen, dann bleiben wir wunderbar unter unseren bundesweiten Durchschnitt und wir halten trotzdem der Form nach die Sozialcharta ein. Also wenn es tatsächlich so einen Bedarf gibt, Mieter zu schützen, dann müssten andere Regelungen getroffen werden. Nicht nur einfach den Wohnungsbestand aus den REITs herauszunehmen, sondern es müssten beispielsweise aus den bisherigen Erfahrungen sehr viel genauere Kriterien für Sozialcharta festgelegt werden und auch beispielsweise sehr viel genauere Festlegungen für die Finanzierung dieser Käufe, die in der Regel - wie es in Dresden und sonst wo auch der Fall ist - zu einer Überschuldung der gekauften Wohnungsgesellschaften wie der WOBA in Dresden führen mit den entsprechenden steuerlichen Folgen. Ich verweise auf den Börsenprospekt der GAGFAH - der ist sehr umfangreich, eine sehr lohnende Lektüre - beim Börsengang der GAGFAH letzten Oktober in Luxemburg. Dort können sie die Erfolgsmeldung des Inhabers Fortress lesen, wie viele Steuerrückzahlungen allein für das Jahr 2005 der Investor schon bekommen hat. Auch diese Folgen wären bei REITs natürlich zu befürchten.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Wir danken Ihnen. Jetzt haben wir das abgerundet. Das waren die Fragen der Frau Kollegin Barbara Höll. Jetzt kommt der nächste Fragesteller aus der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN. Herr Kollege Dr. Gerhard Schick.

**Dr. Gerhard Schick (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN):** Vergelt's Gott, Herr Vorsitzender. Da Sie das so schön finden, dann kann man das als Schwabe noch mal anbringen. Das ist gar kein Problem.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Das ist in allen deutschen Landschaften zu Hause.

**Dr. Gerhard Schick (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN):** Ich möchte über den süddeutschen Raum hinaus jetzt auf die europäische Ebene einen Blick werfen.

**Florian Pronold (SPD):** Ich dachte, man fragt, wie die GRÜNEN sich in Freiburg verhalten haben.

**Dr. Gerhard Schick (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN):** Ich möchte den Blick auf die europäische Ebene werfen, lieber Kollege Pronold. Wir werden uns danach über die Position der Mannheimer SPD unterhalten. Was Herr Schmidtbleicher angeregt hat. Ich möchte noch einmal die europarechtlichen Fragen, die Herr Bron aufgeworfen hat, genauer anschauen und möchte mich darauf konzentrieren. Sie sagen, es verstoßen gleich mehrere der vorgesehenen Regelungen gegen das Europarecht. Es verstößt alles Mögliche gegen das Europarecht, aber es ist wichtig für uns, klarzumachen, was denn das konkret auslöst. Meine Einschätzung ist nach dieser Anhörung, dass die relativ entspannte Behandlung der Steuerfragen durch die Immobilien- und Finanzwirtschaft daher rührt, dass es im Wesentlichen Risiken sind, die die öffentliche Hand treffen und dass die verschiedenen Urteile sehr schnell herbeigeführt werden könnten und alle Sicherungsmaßnahmen, die wir heute in das Gesetz schreiben, nach und nach wegkippen. Deswegen würde ich Sie bitten, bei den einzelnen Punkten, die Sie aufführen, konkret zu sagen: Was passiert, wenn das vor dem Europäischen Gerichtshof angegriffen wird und was hat das für Konsequenzen auf die Gesamtkonstellation, die wir nachher haben, wenn nach drei, vier Jahren in einigen Urteilen das eine oder andere weggekippt ist? Wie sieht es dann steuerrechtlich oder in den anderen Fragen bei der Sicherung Streubesitz etc. konkret aus?

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Vielen Dank. Ist es bei mir richtig angekommen einmal Herr Schmidtbleicher und dann Herr Bron? Die beiden.

**Dr. Gerhard Schick (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN):** Ich hatte es auf Herrn Bron konzentriert. Wenn Sie was ergänzen wollen, möchte ich das gerne ermöglichen.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Also die Frage geht an Herrn Bron. Bitte schön, Herr Bron, Sie sind gefragt.

**Sv Bron:** Der Hauptpunkt scheint wohl die Höchstbeteiligungsgrenze zu sein, gerade mit Blick auf die Sicherstellung des Steuersubstrats. Da haben wir schon in verschiedenen anderen Wortbeiträgen gehört, dass noch einige Defizite in der Formulierung des Gesetzes liegen. Ich möchte darauf hinweisen, dass in §16 ausschließlich die direkte Beteiligung sanktioniert werden soll und weiter hinten in § 20 Abs. 4 ausschließlich die indirekte. Durch eine Kombination von direkten und indirekten Anteilen soll es da möglich sein, das Ganze zu umgehen. Aber selbst, wenn man sich auf die 10 Prozent konzentriert - gehen wir einmal davon aus, dass es Nachbesserungen in der Form geben wird -, verstößt die 10-Prozentregelung gegen die Kapitalverkehrsfreiheit. Der Kapitalverkehrsfreiheit ist nicht nur ein Diskriminierungs-, sondern ein Beschränkungsverbot zu entnehmen. Die Höchstbeteiligung von 10 Prozent ist ganz klar eine Beschränkung, die auch nicht zu rechtfertigen ist. Das Risiko kann man relativ einfach vermeiden, indem man das treaty override, was dhnein vorgesehen ist, entsprechend weit formuliert. Denn das treaty override ist europarechtlich, zumindest nach der EuGH-Rechtsprechung, unbedenklich, solange die direkten Steuern nicht harmonisiert sind, weil die Steuerbelastung lediglich aus dem Zusammenwirken von zwei Staaten resultieren kann. Da sagt man, das ist also eine Quasibeschränkung oder unechte Beschränkung und ist insoweit okay. Also, durch ein wirksames treaty override, entsprechend sauber formuliert, dürfte das für das Steuersystem insofern keine Gefahren geben.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Vielen, herzlichen Dank. Das war die Fragestellung des Kollegen Dr. Schick. Jetzt geht es weiter mit der nächsten Runde. Kollege Georg Fahrenschon für die Unionsfraktion, bitte schön.

**Georg Fahrenschon (CDU/CSU):** Ich will noch einmal ein Thema aufgreifen, das vorhin schon am Rande eine Rolle gespielt hat. Stichwort die EK-02-Problematik. Meine Frage geht an die Frau Esser vom GdW und an Herrn Dr. Carls von der Initiative Deutsche Wohnimmobilien-REITs: Im Referentenentwurf hatten wir im Zusammenhang mit der Möglichkeit, Wohnimmobilie zu REITs zu machen, auch eine Lösung für die unversteuerten Rücklagen von Wohnungsunternehmen vorgesehen. Die sind im Gesetzentwurf wieder herausgenommen worden. Jetzt würde mich an dieser Stelle interessieren: Könnten Sie uns deutlich machen, ob wir eine Lösung für die EK-02-Problematik brauchen? Muss die zeitnah sein? Weil man überlegen könnte, unabhängig davon, ob wir Wohnungen in welcher Art und Weise wir wieder integrieren, könnten wir uns mit der EK-02-Problematik bei diesem Gesetzentwurf auseinandersetzen. Wenn Sie in der Lage sind, könnten Sie noch Bezug nehmen auf die Lösung, die die Bundesregierung im Referentenentwurf angedacht hatte und die der

Bundesrat im Übrigen jetzt auch in seiner Einlassung zum Gesetz fordert, und könnten Sie uns sagen, ob die sachgerecht ist oder wie eine andere, bessere Lösung aussehen müsste?

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Vielen, herzlichen Dank, Kollege Georg Fahrenschon. Beginnen wir beim Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Frau Ingeborg Esser. Sie sind gefragt.

**Sve Esser (GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.):** Tatsächlich ist es so, dass im ursprünglichen Referentenentwurf die EK-02-Problematik, die vor allem die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in Westdeutschland tangiert, enthalten war. Und zwar in der Form, dass nicht nur den Unternehmen, die vielleicht Bestände in einen REIT einbringen wollen oder sich generell in einen REIT umwandeln wollen, sondern allen die Möglichkeit eröffnet würde, aus dieser EK-02-Problematik durch eine einmalige Abgeltungsteuer herauszukommen. Man muss wissen, die Regelung ist eine Übergangsregelung aus der Einführung des Körperschaftsteuerrechtes, die 2001 eingeführt worden ist, und diese Regelung läuft 2019 planmäßig aus. Alles was bis 2019 von den ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen nicht ausgeschüttet ist, ist damit auch generell nicht mehr steuerbelastet. Heute beträgt die Belastung 3/7, also round about 40 Prozent, und ist natürlich ein Damoklesschwert. Auch im Sinne der kommunalen Wohnungsunternehmen. Wir haben das vorhin durch Herrn Beck gehört, ist es so, dass kommunale Unternehmen unter einem Druck der Kommune stehen, wenn sie nicht verkauft werden. Wenn die Kommune auch nicht in einer finanziell sehr guten Situation ist, müssen diese kommunalen Unternehmen Renditen erwirtschaften und sollen sie an die Kommunen ausschütten. Das wird momentan doch durch diese EK-02-Nachsteuer sehr stark behindert bis eigentlich gänzlich ausgeschlossen. Insoweit war der generelle Ansatz im ursprünglichen Referentenentwurf, dieser EK-02-Problematik eine Lösung zu eröffnen - nicht die Unternehmen zwingen, diese Abgeltungsteuer zu bezahlen, aber die Unternehmen, die meinen, dass sie in ihrer ganzen Geschäftspolitik auch gegenüber dem Anteilseigner behindert sind, dass man ihnen eine Option eröffnet -, war das ein sehr guter Ansatz. Wir würden es ausgesprochen begrüßen, wenn hier zeitnah eine Lösung gefunden werden könnte. Aus Sicht des Fiskus ist es sicherlich der heutigen Situation vorzuziehen. Denn es gibt auch Untersuchungen beim Bundesfinanzministerium, dass momentan aus Ausschüttungen von EK 02 so gut wie kein Steuersubstrat gezogen wird. Hier könnte durchaus eine positive Situation für den Fiskus entstehen. In dem ursprünglichen Gesetzentwurf war ein Abgeltungssatz von 3/40 auf den Gesamtbestand enthalten. Wir haben das durchgerechnet. Man muss hier sehen, dass diese Regelung schon länger besteht und auch in der Vergangenheit nicht ausgeschüttet worden ist. Unseres Erachtens - wir können das gerne mit Berechnungen belegen - sind die 3/40 zu hoch, weil sie nicht dem entsprechen, was die Unternehmen überhaupt noch an Gewinn in der Zeit bis 2019 erwirtschaften und damit auch maximal ausschütten können. Unseres Erachtens wäre in



diesem Zusammenhang ein Betrag von 1/40 sachgerecht. Aber noch einmal der Appell: Wichtig wäre es generell, eine Option zu ermöglichen, dass man wirklich den Unternehmen die Chance gibt, sich aus dieser EK-02-Problematik freizukaufen und damit auf der anderen Seite dem Staat auch die Möglichkeit zu geben, hier tatsächlich Steuern zu generieren.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Wir danken Ihnen Frau Esser. Jetzt ist als Nächster gebeten worden, eine Antwort zu geben, Herr Dr. Carls. Bitte schön Herr Dr. Carls.

#### Zwischenbemerkung

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Das ist keine Frage. Also dann macht das Herr Robert Schmidt. Ich sage das nicht, damit ich Vergnügen habe, die Namen zu sagen, sondern natürlich, damit es im Protokoll richtig aufgeführt wird. Herr Robert Schmidt, Sie haben das Wort.

**Sv Schmidt (Initiative Deutsche Wohnimmobilien-REITs):** Ich möchte bei der Beantwortung etwas weiter ausholen. Ich selbst bin Geschäftsführer einer Wohnimmobilien-gesellschaft mit 65 000 Wohnungen, die ein sehr nachhaltiges Bewirtschaftungskonzept verfolgt. Gleichwohl sind wir der Auffassung, dass auch die Einbeziehung von Wohnimmobilien in REITs sinnvoll und nützlich und auch für einen nachhaltigen Geschäftsansatz kein Teufelszeug ist. Warum sage ich das? Ich sage das aus zwei Gründen: Das Erste ist, REITs haben eine Eigenkapitalquote vorgesehen von 40 Prozent. Viele Wohnimmobilienunternehmen wären froh, wenn sie diese Substanz hätten. Punkt zwei: REITs sind keine Handelsimmobiliengesellschaften, sondern sind Bestandsimmobilien-gesellschaften. Wer erfolgreich einen REIT implementieren will, muss ein nachhaltiges Geschäftsmodell haben. Wir in Nordrhein-Westfalen sehen die Situation, dass wir in vielen Städten und Regionen einen Angebotsüberhang haben. Es ist nicht die Problematik letztendlich, Luxusmodernisierungen oder Mieterhöhungen zu haben. Die Problematik heute bei vielen Immobiliengesellschaften ist die, Leerstand zu reduzieren und letztendlich die Bestände nachhaltig an den Markt zu bringen und zu vermieten. Aber zurück zur eigentlichen Fragestellung. Man könnte sich denken, irgendetwas muss da verkehrt sein. Entweder sind wir in der Immobilienwirtschaft alle zu blöd oder die Ausländer sind die blöden. Wir sehen im Moment einen Effekt, dass die Deutschen sich aus der deutschen Wohnimmobilie zurückziehen und die Ausländer eine andere Markteinschätzung haben. Warum ist das so? Das ist meine festen Meinung nach auch deshalb so, weil die deutsche Wohnimmobilie im Moment steuerlich erheblich diskriminiert wird. Es ist das, was Frau Esser vorhin angesprochen hat. Wenn wir heute unser Ergebnis ausschütten wollen, zahlen wir darauf faktisch 45 Prozent Steuern. Jeden zweiten Euro zahlen wir an den Fiskus. Welche Konsequenzen hat das? Das hat dazu geführt, dass viele überhaupt nicht mehr ausschütten. Das gesamte Ausschüttungs- oder Körperschaftsteueraufkommen aus der EK-02-Problema-

tik beträgt rund 20 Millionen per anno für den Fiskus. Wenn aber eine Wohnimmobilien-gesellschaft ihrem Gesellschafter sagt, wir schütten nicht mehr aus, dann sagt der Gesellschafter: Okay, bei den Preisen, die im Moment gezahlt werden, komme ich durchaus ins Grübeln. Deshalb meine herzliche Bitte: Wenn wir Wohnimmobilieninvestitionen in Deutschland nachhaltig sichern wollen, dann müssen wir die Wohnimmobilie diskrimi-nierungsfrei behandeln. Wir müssen sie genauso besteuern wie jede andere Immobilien-investition, wie jeden anderen Ertrag. Um das mit ein paar Fakten zu hinterlegen: Der gesamte EK-02-Bestand in der Bundesrepublik Deutschland wird auf 100 bis 200 Mrd. Euro geschätzt. Wenn wir darauf eine Abgeltungsteuer von 1 Prozent erheben, ist das ein unmittelbarer Ertrag für den Fiskus von 1 bis 2 Milliarden, versus der Situation, dass wir heute per anno daraus 20 Millionen annehmen.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Wir danken Ihnen Herr Schmidt. Das waren die Fragen des Kollegen Georg Fahrenschon, die beantwortet wurden. Jetzt als Nächster wieder für die SPD-Fraktion Kollege Florian Pronold.

**Florian Pronold (SPD):** Ich habe die vorher angesprochenen GAGFAH-Rechen-schaftsberichte auch gelesen. Da wird davon ausgegangen, dass der deutsche Fiskus nicht so großzügig sein kann und wird, jemals die EK-02-Geschichte vorzeitig steuerbegünstigt zu machen. Es wurde vor der REITs-Gesetzgebung selbst von der GAGFAH nicht damit gerechnet, dass man daraus noch einen Ertrag erzielt. Aber man kann ja heute immer über alles reden und halt schauen, wie günstig das alles noch werden soll. Meine Frage richtet sich aber bezüglich der Frage Sozialcharta und der Frage Situation der Wohnimmobilien an Prof. Dr. Kofner und an den Deutschen Mieterverein, Herrn Rips: Mich würde interessieren, wie die Frage eingeschätzt wird, wie das Besteuerungsregime bei den REITs für die Frage von Substanz erhaltenden Maßnahmen wirkt. Also die Frage des Ausschüttungszwangs, die Frage, was bilanztechnisch an Rückstellungen geleistet werden kann, wie die sich auf einen längeren Zeitraum auswirken. Das ist die entscheidende Frage in der Immobilienwirtschaft. Verknüpft damit - mehr an den Deutschen Mieterbund - die Frage, die vorher schon angeklungen ist bei den Sozialchartas: Wie sind die zu bewerten, wenn - was mit REITs durchaus auch angedacht ist - ein Zwischenverkauf stattfindet? Wie ich das aus vielen Debatten entnommen habe, ist es nicht nur so, dass REITs unter Umständen die Endabnehmer sind, sondern dass sehr wohl die Gesellschaften, die angeblich mit den REITs in Konkurrenz stehen, nämlich Private Equity, ein großes Interesse daran haben, REITs einzuführen. Also muss man damit rechnen, dass es öfter zu Verkäufen kommt. Gibt es da Erfahrungen? Und was bedeutet das für die Frage der Sozialklausel?

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Vielen Dank Kollege Florian Pronold. Jetzt ist als Erster gefragt Herr Prof. Stefan Kofner. Sie haben das Wort.

**Sv Prof. Dr. Kofner:** Es im Grunde eine Prognose, die hier gefordert ist, wie sich die noch nicht existierenden deutschen REIT-AG gegenüber ihren Immobilienbeständen im Hinblick auf die Bestandspflege verhalten werden? Das kann man sicherlich nicht in einem Satz beantworten. Man muss sehen, welche Anreizwirkungen die Gestaltungsregelungen, die von der Bundesregierung beabsichtigt sind, erzielt werden. Ich will ein paar Punkte herausgreifen: Zunächst unterliegt die Deutsche REIT-AG - ich habe das einmal so bezeichnet - einer ganz erheblichen Selbstfinanzierungsrestriktion. Sie sind gesetzlich gezwungen, 90 Prozent ihrer handelsrechtlichen Gewinne auszuschütten. Das bedeutet, dass Selbstfinanzierungsmittel für Bestandserhaltung, für Modernisierung ein knappes Gut sind, müssen im Zweifel durch Kapitalerhöhungen beschafft werden, müssen im Zweifel auch durch Verkauf von Teilportfolios beschafft werden. Ein Weiteres: Dieser permanente Ausschüttungsdruck. Es ist von verschiedenen Seiten versucht worden, uns die REITs als das kleinere Übel zu verkaufen. Ich misstrauere dieser Theorie des kleineren Übels sehr. Denn wenn man das auf der Zeitschiene betrachtet, sind die REITs durch die ganzen Anreize noch mehr gehalten, kurzfristig zu denken, in Quartalsergebnissen zu denken, denn sie müssen ständig diese Selbstfinanzierungsquellen im Blick haben, also bei den Analysten, bei den Kapitalanlegern immer gut angeschrieben sein. Sie müssen im Zweifel auch einen hohen Portfolioumschlag erreichen, wenn sie umfangreiche Modernisierungen machen möchten oder neue Entwicklungen machen wollen. Konkret zu den Instandhaltungen und Modernisierungen: Instandhaltungen sind normalerweise als Aufwand zu qualifizieren, würden insoweit die Ausschüttungen verkürzen. Dann wäre da kein Finanzierungsproblem, vorausgesetzt, sie generieren entsprechende Mieteinnahmen. Bei Modernisierungsmaßnahmen, die aktivierungspflichtig wären, sieht das deutlich anders aus. Die Abschreibungsausschüttung selber - ich bin froh, dass ich jetzt noch die Gelegenheit bekomme, dazu etwas zu sagen. Als ich das zum ersten Mal gelesen habe, habe ich gedacht: Wo kommt das her? Wer hat sich das ausgedacht? Das ist doch einem deutschen Betriebswirt überhaupt nicht zu vermitteln. Man muss überlegen, bei einem Immobilienunternehmen ist es durchaus üblich, dass der Abschreibungsaufwand höher ist als der gesamte Gewinn. Hier wird ein riesiger Dividendenmanipulationsspielraum aufgemacht und auch die Möglichkeit geschaffen - das wird zwar im Begründungsteil des Gesetzentwurfs bestritten, aber zu Unrecht -, aus der Substanz auszuschütten und dadurch massiv die Bestandspflege zu vernachlässigen. Da sprechen jetzt viele Argumente gegen: Gläubigerschutz, fairer Wettbewerb gegenüber anderen Formen der indirekten Immobilienanlage, auch der Anlegerschutz, es mag auch unbedarfte Anleger geben, die sich von den optisch hohen Ausschüttungen täuschen lassen und die für nachhaltig halten. Es ist eine völlige Beliebigkeit zwischen der operativen Gewinnsituation und den Ausschüttungen gegeben, die dieser REIT macht. Die Bestandspflege spielt an der Stelle überhaupt keine Rolle. Noch ein weiterer Punkt, der hier hinreingehört, ist die Rückstellung für Bauinstandhaltung. Das ist eine ganz eigenwillige Sache, die vom Volumen her in den Bilanzen von Wohnungs- und Immobilienunternehmen eine große Rolle spielt, handelsrechtlich anerkannt ist. Steuerrechtlich gilt aber ein

Passivierungsverbot. Wenn man sich das näher anschaut, wie sich das bei der REIT-AG darstellt? Es hat da eine ganz andere Wirkung, weil die Zuführungen zur Rückstellung für Bauinstandhaltung unmittelbar ausschüttungsverkürzend wirken, verkürzen unmittelbar die steuerliche Bemessungsgrundlage und damit die Steuereinnahmen. Die restriktiven Regelungen des Einkommensteuerrechtes, die normalerweise bei anderen Rechtsformen als Korrektiv wirken, sind praktisch alle ausgeschaltet. Dadurch kann die REIT-AG - also diese 10 Prozent, die erstmal steuerfrei bleiben, sieht so wenig aus - das Tortenstück manipulieren an verschiedenen Stellen: über die langfristigen Rückstellungen, über Aktivierungswahlrechte, z. B. der derivative Firmenwert, wenn sie andere Unternehmen übernehmen. Mir scheint dieser ganze Komplex der Bilanzierungsfragen nicht nachvollziehbar und abschließend geregelt zu sein. Um diesen Punkt zusammenzufassen: Ich habe also große Zweifel. Ich fürchte fast, dass manche REIT-AG dazu neigen, eine selektive Instandhaltungsstrategie zu fahren, vielleicht auch selektiert nach den verschiedenen Mietermilieus, die man so bedient, denn soziale Entmischung ist in Wohnungsmärkten, wo Preise für das Wohnen der Reichen und Schönen unter sich gezahlt werden, immer eine vorteilhafte Strategie. Sozialchartas - werde ich mich jetzt etwas kürzer fassen. Ich hatte mich mit der WOBA-Sozialcharta ein bisschen genauer auseinandergesetzt. Den Punkt hatte ich allerdings auch ziemlich schnell entdeckt, der jetzt gerade dabei ist, uns auf die Füße zu fallen. Die Mieterhöhungsbegrenzung dort sind gesamtbestandsbezogen. Es ist überhaupt keine einzelvertragliche Schutzwirkung dort zu erkennen. Ich stimme dem Kollegen Rügemer zu. Die Sozialchartas, die mir bekannt sind, haben viele Schwachstellen. Und da sind auch Regelungen, die haben so einen ja fast Täuschungscharakter, muss man sagen, für die gutwilligen Verhandlungspartner von den Kommunen und die Mieter, die es dann glauben sollen, also einen Placebocharakter und noch viele Programmaussagen wie Mitwirkung bei der Stadtentwicklung und so etwas, was im Zweifel wohl juristisch nicht hart zu machen ist. Die Bindung möglicher Zweiterwerber durch die Sozialcharta ist ein kritischer Punkt, ist aber meines Erachtens in der Dresdner Sozialcharta an der Stelle ganz vernünftig geregelt worden. Ich habe keine Defizite an dem Punkt erkannt. Aber noch einmal zu Sozialchartas: Den Privatisierungsvorgängen solche Sozialchartas mit auf den Weg zu geben, halte ich letzten Endes nicht für zielführend. Was wir eigentlich bräuchten - insoweit stimme ich auch der Initiative Wohnungs-REITs zu -, wir brauchen keine Wohnungs-REITs. Die REITs, wie sie im Entwurf stehen, sind nicht das richtige Instrument für Wohnimmobilieninvestitionen. Aber wir brauchen vielleicht ein anderes Instrument der Eigenkapitalzuführung, was eine sozialverträgliche Wohnungsprivatisierung ermöglicht. Aber das ist wahrscheinlich heute nicht ein Thema, das zu intensivieren ist.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Ich bedanke mich. Ich gebe gleich weiter zu Ihnen, Herr Dr. Franz-Georg Rips. Bitte schön.

**Sv Dr. Rips (Deutscher Mieterbund):** Ich ziehe das Thema Sozialcharta vor, weil es immer wieder in der Diskussion ist, wenn Verkäufe anstehen. Wir haben Erfahrungen mit Sozialchartas beim GAGFAH-Verkauf, darauf hatte schon Herr Rügemer hingewiesen, dass die Formulierung sich auf das Gesamtunternehmen bezieht, nicht auf die einzelne Mieterhöhung und deshalb die Wirkung überhaupt nicht kontrollierbar ist, um das deutlich zu sagen. Denn wie will man kontrollieren - auch über das gesamte Wohnungsunternehmen -, ob diese Mieterhöhungsspielräume ausgenutzt worden sind oder nicht. Wir haben in Dresden eine Sozialcharta, die ich als Anwalt ganz gerne gemacht und abgerechnet hätte. Denn das ist eigentlich nichts anderes als eine Wiedergabe gesetzlicher Vorschriften, die sehr blumenreich umschrieben worden sind und 30 Schreibmaschinenseiten lang, aber wenig Wert war, nach meinem Dafürhalten. Die Hauptkritik an den Sozialchartas liegt darin, dass sie alle, unabhängig von der inhaltlichen Bewertung, eine zeitliche Befristung haben, nämlich längstens zehn Jahre. Zehn Jahre sind für einen Immobilienmarkt, ich drücke das etwas akzentuiert aus, eine Sekunde. Das ist nichts, was wirklich langfristig, dauerhaft, kontinuierlich wirkt. Schon aus diesem Grunde, ich will das gar nicht anders bewerten, glaube ich, dass die Wirkung von solchen Sozialchartas einfach sehr begrenzt ist und eben nicht dauerhaft die Interessen derjenigen absichert, die abgesichert werden sollen. Die zweite Aussage: REITs werden börsentäglich gehandelt und bewertet. Die Investoren gucken doch nicht darauf, ob das Management ein nachhaltiges Wohnungsbewirtschaftungskonzept hat, sondern die Bewertung wird danach vorgenommen, was ausgeschüttet wird, um das sehr deutlich zu sagen. Die Höhe der Ausschüttung kann sich nur daraus ergeben, was erwirtschaftet worden ist. Über Einnahmen habe ich schon mehrfach gesprochen. Die können sich eigentlich nur auf Verkäufe und auf Mieterhöhungen beziehen. Ich empfehle jeden, sich die Bilanzen der Jade, der Wilhelmshavener Wohnungsgesellschaft, die am häufigsten in Deutschland verkauft worden ist, nämlich viermal, anzusehen und sich dabei auf den Anteil zu konzentrieren, der an Rückstellungen für Modernisierungen und Instandhaltungen gebildet worden ist. Sie werden feststellen, dass mit jedem Verkauf dieser Anteil deutlich geringer geworden ist, um auf diese Weise ein bilanziell besseres Ergebnis darzustellen. Ich fürchte, dass sich REITs in der Tendenz genauso verhalten werden und dass unterm Strich der Wohnungsbestand einen qualitativen Schaden nimmt. Lassen Sie mich bei der Frage, Verhalten der REITs-Unternehmen auf dem Wohnungsmarkt noch eines hinzufügen: Ich glaube nicht, dass REITs, ohne dass entsprechende Vergütungen erfolgen, sich an den Prozessen der Stadtentwicklung und des Stadumbaus aktiv beteiligen werden. Alle, die etwas von Wohnungsmärkten verstehen, wissen, dass infolge der Schrumpfung der Bevölkerung, des Älterwerdens, des Jungerwerdens wir einen erheblichen Anpassungsbedarf in den Wohnungsbeständen haben. Ich fürchte, dass die sich daraus ergebenden Anforderungen dann wieder bei den restlichen kommunalen Wohnungsunternehmen und bei den öffentlichen Händen hängen bleiben und gewissermaßen die REITs-Wohnungsunternehmen den Nutzen mitnehmen würden, aber die Lasten, die daraus resultieren, weitgehend an die Allgemeinheit abgeben. Deshalb - wenn

ich das einmal so bildlich formulieren darf -, würden wir uns Wohnungsunternehmen wünschen, die sich als Farmer auf dem Markt betätigen, nicht als Jäger und Sammler. Ich glaube ziemlich sicher, dass REITs-Unternehmen eher in die zweite Gruppe gehören.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Vielen, herzlichen Dank. Mit Blick auf die Uhr muss ich sagen, dass es in die letzte halbe Stunde geht. Ich sage das allen Fragestellern wie auch Antwortgebern, wir müssen in der Tat exakt um 14.30 Uhr hier Schluss machen. Nächster Fragesteller unser Kollege Klaus-Peter Flosbach.

**Klaus-Peter Flosbach (CDU/CSU):** Ich hatte an sich eine andere Frage vor. Aber jetzt ist solange über die Wohnungswirtschaft gesprochen worden. Genau unter diesem Raum ging die Mauer hier. Das wissen Sie. Es gab viel Wohnungsbestand im Osten, den haben wir gesehen, der auch politisch begründet war. Wir kennen auch im Westen viele große Wohnanlagen, bei uns in Köln-Chorweiler, wir kennen diese großen Anlagen der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. Wir kennen auch, was sie an der Städtebauentwicklung, in der Stadtpolitik geleistet haben. Überall sind große Problemzonen meistens politisch begründet worden. Deswegen stelle ich meine Frage an den GdV und auch an die Allianz. Sie haben dafür plädiert, die Wohnungen mit aufzunehmen. Nachdem wir gehört haben, dass Sie im Grunde mit den Wohnungen nicht richtig umgehen können, bitte ich Sie doch zu begründen, warum Sie eigentlich Wohnungen in die REITs mit aufnehmen wollten.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Vielen, herzlichen Dank, Kollege Klaus-Peter Flosbach. Der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft ist gefragt. Herr Dr. Dirk Schlochtermeyer als Erster. Bitte schön.

**Sv Dr. Schlochtermeyer (Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft e.V.):** Es ist verschiedentlich schon gesagt worden: Im Grunde genommen haben wir nach diesem Gesetz die Situation, dass jeder deutsche Wohnungen kaufen kann, nur eben die deutschen REIT nicht. Das ist aus unserer Sicht eine absurde Situation. Die ist auch durch nichts zu begründen. Der REIT führt für die normalen Anleger dazu, dass man eine neue börsennotierte Anlageklasse schafft, die ein spezielles Renditerisikoprofil hat. Aus diesem Gesichtspunkt gehören auch die Wohnimmobilien dazu. Für die Unternehmen bietet es die Möglichkeit, ihre Immobilien zu mobilisieren und damit gebundenes Eigenkapital freizusetzen, das dann wieder für Investitionen zur Verfügung steht. Wir haben hier insgesamt die Möglichkeit, das Potenzial unseres Finanzmarktes zu nutzen und auch auszubauen. Der Finanzdienstleistungsbereich ist ein Bereich, der auch im Vergleich zu anderen wirtschaftlichen Sektoren höhere Wertschöpfung hat. Er ist also aus unserer Sicht ein Zukunftsbereich. Von daher ist es konsequent, wenn dieses Volumen voll umfänglich genutzt wird. Der Gesetzentwurf sieht eine Reihe von Beschränkungen vor. Wir haben darüber schon in der letzten Zeit gesprochen. Die Frage ist eben: Wie eng macht man die Voraussetzungen

damit es los geht? Der Ausschluss der Wohnimmobilien ist eine weitere Einschränkung, die das Potenzial dieses neuen Vehikels aus unserer Sicht über Gebühr einschränkt.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Vielen, herzlichen Dank, Herr Dr. Schlochtermeyer. Jetzt ist gefragt Herr Markus Miederhoff, Allianz AG. Bitte schön.

**Sv Miederhoff (Allianz Global Investors AG):** Dem würde ich mich gerne anschließen. Vielleicht um es zusammenzufassen: Die Hereinnahme oder Herausnahme von Wohnbestandsimmobilien ist für uns als Allianz nicht der kriegsentscheidende Punkt. Es ist viel wichtiger, dass jetzt einfach ein Schritt getan wird. Es gibt ein paar Inkonsequenzen. Es ist sicher richtig, was der GdV gesagt hat. Das unterstütze ich auch. Wir reden massiv über Einschränkungen, Abstriche. Aber letztlich sind es politische Entscheidungen. Die muss man akzeptieren. Wenn es im Augenblick politisch nicht durchsetzbar ist, Wohnbestandsimmobilien hinein zu nehmen, dann sollten wir auch nicht nachkarten. Mich wundert ein bisschen, warum Auslandswohnbestandsimmobilien auch ausgeschlossen werden, wo diese Länder offensichtlich selber die gleichen Bedenken nicht haben. Aber auch das ist wahrscheinlich eher ein Nebenaspekt. Ich möchte gern die Gelegenheit nutzen, einen Aspekt in die Diskussion einzuwerfen, der in die Richtung dessen geht, was der Deutsche Gewerkschaftsbund gesagt hat. Er sehe den sozialpolitischen Nutzen dieses Instruments nicht, weil das bis dato völlig aus meiner Sicht verkannt wurde oder nicht besprochen wurde. Warum investieren wir als institutionelle Kapitalanleger in REITs? Auch das als Hinweis: Wir tun das bereits heute in ganz erheblichem Umfang, nicht in deutsche REITs, weil es sie nicht gibt. Wir sind investiert als Versicherungen, aber auch als Kapitalanlagegesellschaften in REITs überall in dieser Welt, wo es die gibt. Warum tun wir das? Weil das REIT-Instrument als solches Spezifika hat, ganz spezifische Finanzmarktausstattungsmerkmale, die sie unterscheiden von Aktien und Rentenpapieren. Es gibt keine Korrelation zwischen Aktien, Renten und REITs. Das ist das erste ganz Wesentliche. Aber es gibt eine klare Korrelation zur Inflationsentwicklung. Wenn Sie sich die Daten in den Ländern angucken, wo es REITs gibt. Alle sehr erfolgreich. Die Renditen der REITs waren immer leicht über der Inflation. Für uns als jemand, der Produkte für die Altersvorsorge anbietet, ist das das ideale Instrument, um die Grundabsicherung für Altersvorsorgeprodukte sicherstellen zu können. Wir fragen uns natürlich schon, warum müssen wir dazu auf nichtdeutsche Instrumente ausweichen, wo der Immobilienbestand in Deutschland qualitativ mit Sicherheit hochwertiger ist, als in vielen anderen Ländern, wo wir heute gezwungen sind zu investieren.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Vielen, herzlichen Dank, Herr Miederhoff. Jetzt ist der nächste Fragesteller der Kollege Ortwin Runde für die SPD-Fraktion.

**Ortwin Runde (SPD):** Ich hätte eine Frage an Herrn Rips und Herrn Prof. Rausch. Mir ist es so gegangen, dass ich nie so häufig das Loblied auf den deutschen Meterschutz gehört

habe wie im Rahmen dieser Diskussion über die Einführung von REITs. So oft ist die Sozialcharta eigentlich nie gelobt worden, sodass ich den Eindruck habe, Herr Dr. Rips, dass sich alle hier Anwesenden bei Ihnen schon als Mitglieder eingetragen hätten, um als Förderverein für den Mieterschutz tätig zu sein. Ist das so? Haben Sie auch diesen Eindruck? Die Frage ist ja: Worauf führen Sie die leuchtenden Augen aller Investoren bei den deutschen Wohnimmobilien zurück? Hängt es zusammen mit der öffentlichen Förderung früherer Jahre? Mit all dem, was unter Gemeinnützigkeitsrecht dort geschaffen wurde? Hängt es damit zusammen? Und hängt das mit dem geordneten Wohnungsmarkt auch im Vergleich zum Ausland zusammen, wo die Investitionsbedingungen vielleicht in den anderen Ländern, die dargestellt wurden, und wo die Wohnungsmärkte so aufgepocht sind, dass alle auf Deutschland ihr Augenmerk richten? Können Sie darum die Enttäuschung verstehen, dass die Regierung politisch entschieden hat, Immobilien nicht einzubeziehen? Und empfinden Sie darauf eine gewisse Freude?

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Also, die Frage ist angekommen. Herr Dr. Rips, jetzt sagen Sie, wo die leuchtenden Augen sind und die weniger leuchtenden. Bitte schön.

**Sv Dr. Rips (Deutscher Mieterbund):** Jedenfalls sind die FDP-Abgeordneten noch nicht Mitglied des Deutschen Mieterbundes geworden, soweit ich das überblicken kann, weil es doch noch sehr unterschiedliche ordnungspolitische Vorstellungen gibt, denke ich mir. Aber in der Tat zu dem Teil, den ich gerne noch einmal aufgreifen würde: Ich glaube, dass wir insgesamt auf die Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes durchaus stolz sein können. Dass es eine Erfolgsgeschichte ist, das schätze ich ganz anders ein, als es einige Redner aus dem Bereich und Sachverständige der Finanzanlageinteressenten hier vorgebracht haben. Wir haben es in Deutschland geschafft, für alle Bevölkerungsschichten geeignete Wohnungen zu schaffen, wobei wir - das will ich nicht leugnen - sicherlich noch Defizite haben. Aber diese Defizite kriegen wir aus eigener Kraft und mit tradierten Instrumenten gelöst. Da bin ich ziemlich sicher. Wir haben übrigens auch die öffentliche Förderung des Wohnungsbereichs deutlich umgestellt. Weg von Gießkannenförderungen, die wir in der Vergangenheit wie Eigenheimzulage und degressive Abschreibung hatten, hin zu gezielten Förderprogrammen mit der Chance, die Defizite, die noch bestehen, wirklich gezielt auszuräumen. Ich glaube deshalb, dass wir das Risiko nicht eingehen sollten, mit völlig neuen Rechtsformen und neuen Instrumenten diesen Wohnungsmarkt neu ordnen zu wollen. Das ist nicht nötig nach meinem Dafürhalten. Ich bin sicher, dass wir die Herausforderungen, vor denen wir stehen, mit den Unternehmen und mit den Akteuren vernünftig und friedlich regeln können. Man muss das einmal deutlich sagen dürfen - ein Vorredner hat es angesprochen: Verhältnisse, wie wir sie auf den französischen Wohnungsmärkten im letzten Jahr erlebt haben, die wird es in Deutschland bis auf weiteres nicht geben. Man sollte meines Erachtens auch jede Gefährdung unterlassen, dass wir zu ähnlichen Unruhen und Revolten in den Wohnquartieren kommen können. Da sehe ich



REITs sicherlich nicht als das Instrument an, das das unmittelbar herbeiführt. Aber es verändert die Struktur des deutschen Wohnimmobilienmarktes. Das sollten wir nicht ohne Not und ohne sachlichen Grund tun. In unserer Stellungnahme heißt es ganz am Anfang: Der Wohnstandort ist wichtiger als der Finanzstandort. Bei der Aussage würde ich auch gerne bleiben. Ich glaube, dass den Nutzen, vom volkswirtschaftlichen und vor allem auch vom sozialen Nutzen her, die Menschen eher von dem stabilen Wohnstandort Deutschland als von einem erweiterten Finanzstandort Deutschland haben.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Dr. Rips, vielen Dank. Jetzt als Nächster Prof. Dr. Rausch. Bitte schön.

**Sv Prof. Dr. Rausch (Bürgerinitiative „Wohnen ist Menschenrecht“):** Ich habe selber 15 Jahre als Gemeinwesenarbeiter in sozialen Brennpunkten gearbeitet. Öffentliche Wohnungsbereiche, Bereiche, wo die Menschen wohnen konnten, die nirgendwo auf dem freien Wohnungsmarkt eine Chance hatten. Von daher habe ich immer wieder erlebt, welche Rolle eigentlich Wohnungsbaugesellschaften spielen können und spielen sollten, sofern sie sich dem Gemeinwohl verpflichtet fühlen. Ich denke, dass die Entwicklung der letzten Jahrzehnte in unserem Lande durchaus eine positive war, nicht zuletzt durch die Einführung des von Kollegen Häußermann erwähnten Programms ‚Soziale Stadt‘, sodass in den Bereichen, wo es Erneuerungsbedarf gibt, in den Bereichen, wo sich Missverhältnisse entwickelt hatten, nachgebessert werden muss, gemeinsam durch Wohnungseigentümer, durch Unternehmen, die im gewerblichen Bereich tätig sind, aber auch durch Mieterinnen und Mieter etwas passieren muss. Wir haben etwas in Deutschland, was es in anderen Ländern in dieser Form so nicht gibt: Partizipationsmodelle, Mitbestimmungsmodelle, Mitwirkungsmodelle der Mieterinnen und Mieter, die wesentlich dazu beigetragen haben, dass der soziale Friede im Land doch relativ gut gelungen ist. Das ist ein Faktor. Der andere ist, was bisher nicht erwähnt worden ist, der geringe Mietanteil auf der einen Seite. Andererseits gibt es noch eine Wohnform, die noch gar nicht erwähnt wurde, nämlich Genossenschaften. Es gibt eine Wohnform - hunderttausende von Wohnungen in Genossenschaften -, die im Grunde sozial wie demokratisch ist und die auch eine Alternative zu vielen anderen Diskussionen darstellt. Wenn ausländische Investoren nach Deutschland schauen - Sie kennen diese Diskussionen, die deutschen Immobilien sind weltweit gesehen, global betrachtet verhältnismäßig günstig -, da sehen manche durchaus Nachholbedarf im dem Sinne, dass man da noch etwas zulegen kann, da kann man noch eine Schippe 'drauf bekommen. Insoweit ist es ein Grund mehr zu sagen, einerseits verhältnismäßig gute, geordnete, sozial ausgewogene Strukturen, gepflegte Bestände vielerorts. Ich kann diese Kritik an öffentlichen Wohnungsbeständen nicht nachvollziehen. Die ich kenne, sind recht gut in Schuss gehalten oder instandgesetzt worden. Und zum Dritten auch die verhältnismäßig günstigen Preise.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Vielen, herzlichen Dank, Prof. Rausch. Jetzt geht es zum nächsten Punkt. Der Fragesteller ist der Kollege Carl-Ludwig Thiele. Ich weiß nicht, wie viele wir noch aufrufen können. Aber Kollege Karl-Ludwig Thiele ist auf jeden Fall noch dran. Bitte schön, Kollege Thiele.

**Carl-Ludwig Thiele (FDP):** Kurze Anmerkung: Es gibt neben den Mietern in unserem Lande auch Eigentümer und Mieterschutz wird durch Kauf nicht gebrochen. Das ist ein unstreitiger Rechtsgrundsatz. Insofern sind nicht alle Angstsznarien tatsächlich real, sondern einige sind zum Glück wirklich nur Szenarien. Es ist zuvor Freiburg mit FDP-Kommunalpolitikern angesprochen worden. Da möchte ich kurz darauf hinweisen, dass es auch in Dresden PDS-Kommunalpolitiker gab und gibt, die die Privatisierung einer Wohnungsbaugesellschaft durchaus betrieben haben, sodass es hier durchaus farbige Situationen gibt. Ich erinnere mich an einen ehemaligen Minister unseres Landes, der zuständig für die Veräußerung der GAGFAH war und der es mit betrieben hat, dass sie einer Heuschrecke als Futter vorgeworfen wurde. Das nur zur Abrundung der Vielfalt des Bildes in unserem Land. Ich möchte auf einen Punkt noch einmal eingehen: Die Exit Tax. Bevor es die Diskussion in unserem Lande über REITs stärker gab, gab es noch unter Rot-Grün einen Jobgipfel. Ich weiß nicht mehr, ob es März oder Mai 2005 war. Jedenfalls fand der Jobgipfel an dem Tag statt, an dem es in Schleswig-Holstein eine neue Ministerpräsidentin geben sollte. Während dieses Jobgipfels war seinerzeit Vorschlag des rot-grünen Kabinetts, eine Exit Tax für Immobilien mit dem Ziel zu beschließen, immobiles Kapital zu heben, zu Teilen der Steuerpflicht zuzuführen, was den Fiskus gestärkt hätte, und mit dem wesentlichen Ziel, dadurch den Unternehmen insbesondere Möglichkeiten zu geben, ihre Eigenkapitalbasis zu stärken. Auch durch den vierten Wahlgang von Frau Heide Simonis, der nicht so glücklich verlief, wurde dieser Jobgipfel überlagert. Aber das war eine Diskussion über die Exit Tax in unserem Lande. Wir diskutieren dieses momentan konkret auf das Thema REITs bezogen. Da würde ich gerne Herrn Dr. Beck von der Commerz Grundbesitz-Investment fragen: Wie haben das eigentlich Frankreich und England gemacht? Wie waren dort die steuerrechtlichen Rahmenbedingungen für Exit Tax? Das würde mich auch aus dem Kreis der anderen Sachverständigen interessieren. Ich weiß nicht, ob Sie, Herr Roche, dazu was sagen können, und wenn Sie noch einmal den Grundgedanken der Exit Tax bewerten könnten, der 2005 unter Rot-Grün schon einmal gebracht wurde, und jetzt in der Ausgestaltung, weil dieses auch ein Thema sein wird, welches wir weiter im Finanzausschuss beraten müssen, um zu einem sachgerechten Ergebnis zu kommen.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Vielen Dank, Kollege Carl-Ludwig Thiele. Also, die Commerz Grundbesitz-Investmentgesellschaft mbH als erstes, Dr. Heiko Beck. Bitte schön, Herr Dr. Beck.

**Sv Dr. Beck (Commerz Grundbesitz-Investmentgesellschaft mbH):** Es ist ganz wichtig, dass man auch den Blick sozusagen aus der Binnendiskussion, die wir in den letzten zwei Stunden sehr intensiv geführt haben, einmal herausnimmt. Deswegen möchte ich, bevor wir auf die Frage, wie haben es die anderen konkret gemacht, auch etwas dazu sagen, warum sie es gemacht haben und in welchem Umfeld wir uns bewegen. Wir sehen - da lasse ich jetzt das Wohnungsthema, das hier sehr dominiert hat, ausdrücklich außen vor, klammere das ganz bewusst aus -, dass wir in der Immobilienwirtschaft einen Trend in den letzten fünf bis zehn Jahren erleben, den wir im Wertpapiergeschäft schon länger hinter uns haben: Die Globalisierung, die Internationalisierung. Konkret, wir reden nicht nur über Ausländer, die nach Deutschland wollen. Ja, ausländische Investoren möchten nach Deutschland, möchten hier in Deutschland Immobilien kaufen. Umgekehrt haben wir sehr viele deutsche Investoren, die im Ausland anlegen wollen. Wir haben gewerbliche, professionelle Anleger, also Kapitalsammelstellen wie z. B. eine Allianz, und wir haben Privatanleger. Diese Investoren haben unterschiedliche Anlagebedürfnisse und Anlageinteressen. Da gibt es welche, die schauen eher nach breiter Risikostreuung, suchen von daher Produkte, die sehr breit anlegen. Und es gibt Investoren, die wollen eher fokussierte Produkte, die sich auf bestimmte Branchen, auf bestimmte Regionen konzentrieren, und die auch bewusst bereit sind, dafür ein höheres Risiko in Kauf zu nehmen. Für diese Anleger müssen wir geeignete Produkte anbieten, Anlageprodukte. Mit „wir“ meine ich nicht nur irgendwelche geldgierigen Leute in der Finanzwirtschaft oder in der Immobilienwirtschaft, sondern da meine ich die Volkswirtschaft insgesamt. Wenn wir diese Produkte nicht anbieten, dann tun das andere außerhalb dieses Rechtskreises. Das ist in der Diskussion ziemlich untergegangen. Das will ich noch einmal in Erinnerung rufen. Wesentliche Wettbewerber von uns befinden sich in Großbritannien und in Frankreich. UK und Frankreich sind nach Deutschland, mit Abstand nach Deutschland, die zweit- und drittgrößten Immobilienmärkte in Europa. Sie sind allerdings, im Falle UK ganz klar der Finanzplatz Nummer eins. Was diese Länder gemacht haben, ist: Frankreich hat vor vier Jahren gesagt, okay, auch wir haben diesen Trend. Immobilienanleger wollen in Frankreich Immobilien kaufen. Französische Investoren wollen ins Ausland. Auch die haben vorhandene Produkte wie geschlossene Fonds, so etwas ähnliches wie Spezialfonds, so etwas ähnliches wie offene Immobilienfonds, aber sie haben kein Produkt für institutionelle Anleger gehabt, die gesagt haben, ich möchte ein Produkt haben, wo ich tägliche Bewertung an der Börse habe - fungibel, liquide -, wo ich investieren und desinvestieren kann. Deswegen hat Frankreich ganz in der Tradition seiner Industriepolitik, wie wir auch dieser Tage bei anderen Themen erleben dürfen, gesagt: Okay Leute, haben wir verstanden. Wir machen ein REIT-Gesetz. Wir brauchen aber, für diese REITs Immobilien, denn REIT heißt: Real Estate Investment Trusts, und Real Estate heißt Immobilie. D. h., das Thema fängt mit Immobilie an. Also haben die Franzosen gesagt, wir machen das. Damit auch ausreichend Projekte hinein kommen incentivieren wir das steuerlich. Man kann darüber diskutieren, ob das gerechtfertigt ist, ob das steuersystematisch sauber ist. Die Diskussion möchte ich nicht führen. Ich möchte auf eine

ökonomische Ebene gehen, weil wir letztlich auch wieder über Arbeitsplätze, über Steuern reden. Die Franzosen haben das gemacht und haben gesagt, für vier Jahre öffnen wir ein Zeitfenster. Bei demjenigen, der Immobilien an einen REIT veräußert, nur 50 Prozent Besteuerung der stillen Reserven, die aufgedeckt werden, und Steuerstundung für denjenigen, der den Erlös bekommt, über einen Zeitraum von maximal vier Jahren, damit es nicht sofort den großen Liquiditätsabfluss geben muss, wenn die Steuerlast fällig wird. Es hat sich in Frankreich bewährt. Ich habe vorgestern Abend mir eine Information einer großen Beratungsgesellschaft durchgelesen. Angeblich hat Frankreich in diesen vier Jahren 2,2 Mrd. Euro zusätzliche Steuereinkünfte aus dem französischen Exit Tax-Regime erlangt. Frankreich hat mittlerweile einen Immobilien-AG-Sektor von über 30 Gesellschaften mit einer Marktkapitalisierung von deutlich über 40 Mrd. Euro. Sie sind damit momentan der größte europäische REIT-Markt. Es gibt in Frankreich dementsprechend REIT-AG. Es gibt REIT-AG, die übrigens auch ganz unterschiedliche Anteilseigner haben. Das sind auch die Sparkassen, Genossen, die öffentliche Hand dabei. Es gibt Wohnungs-REITs. Die Commerzbank hat einen REIT; das ist richtig. Dementsprechend sind in Paris auch Jobs entstanden, und auch dort fließen Steuern. England hat - motiviert durch unsere Diskussion in Deutschland. Das haben wir immerhin erreicht, trotz der schwierigen Diskussion, die wir in den letzten drei Jahren hatten, dass die Engländer nervös geworden sind. - gesagt, jetzt machen 'mal die Deutschen eine Innovation im Finanz- und Immobilienmarkt. So was hat es die letzten Jahre wohl nicht gegeben, sonst hecheln die immer hinterher. Jetzt machen wir mal ganz schnell ein REIT-Gesetz, damit wir nicht abgehängt werden. England hat einen großen Vorteil uns gegenüber: England hat heute schon den größten Sektor börsennotierter Immobilien-AG. Nicht REITs, die sie bisher nicht hatten. Aber sie haben über 40 Immobilien-AG an der Börse. Marktkapitalisierung in der Größenordnung 60 Mrd. Euro. Was hat England gemacht? Die haben auch eine Art Exit Tax gemacht. Allerdings ein ganz anderes Modell. England hat kein Mobilisierungsproblem. Die brauchen nicht Immobilienbestände freisetzen. Dort werden Immobilien schon jetzt sehr transparent gehandelt. Sie haben nur gesagt, wir wollen einfach schnell die größten REIT-Markt in Europa haben, damit wir wieder in der Welt herumlaufen und sagen können, wir sind die Größten. Und - lassen Sie mich bitte ausreden - sie haben gesagt, wir machen einfach eine Wandlungsteuer von 2 Prozent auf den Verkehrswert des Immobilienbestandes einer AG, die REIT-Status annehmen möchte. Wenn die 1 Milliarde Immobilien haben, zahlen die darauf 2 Prozent Steuern, one-off, das war's. Das ist die Exit Tax der Engländer. Damit will ich sagen, jede dieser Volkswirtschaften hat sich ein Instrument gesucht, um das zu incentivieren und sich die positiven Effekte an Bord zu holen. Ich glaube, das ist ganz wichtig, wenn wir hier in der Diskussion weitergehen.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Vielen Dank. Wir sind hier in einem parlamentarischen Gremium. Da gibt es natürlich auch Zwischenrufe und die sind genauso legitim wie das, dass der Betreffende sagt, er habe das Wort. Also, das ist völlig klar und das ist auch richtig so.

So muss es auch sein. Herr Mathias Roche von Ernst & Young hat als Nächster das Wort. Bitte schön.

**Sv Roche (Ernst & Young):** Ich kann mich kurz fassen. Herr Dr. Beck hat die Grundzüge bereits skizziert. Die Franzosen haben mit dem REIT-Thema begonnen. Dem kann ich nur zustimmen. It's a matter of fact. Man muss sich eines vorstellen: Eine REIT-AG ist davon gekennzeichnet, auch das wurde zur Genüge besprochen, dass sie selbst steuerfrei ist. Eine bestehende Immobilien-Aktiengesellschaft geht aus der Steuerpflicht in die Steuerfreiheit hinein. Da brauche ich sozusagen eine Schlussbesteuerung. Das ist der Gedanke, den wir auf der einen Ebene haben, nämlich dieser Formwechsel. Ich habe die Immobilien-Kapitalgesellschaft, die mutiert, hinübergeht in die REIT-AG. Das löst dann eine Schlussbesteuerung aus. Da ist die Frage, zu welchem Satz. Das ist eine politische Thematik. Die Franzosen haben die 50 Prozent auf diesen Formwechsel im ersten Schritt gemacht, haben dann aber nachgelegt, ich glaube ein/anderthalb Jahre später, und haben die Verkäufer einbezogen. Die Engländer haben - auch das hat Herr Dr. Beck bereits gesagt - die 2 Prozent Pauschalisierungsregelung, ob mit oder ohne stille Reserven, aber jedenfalls auf den fair market value der Immobilie, wenn die Immobilien-Kapitalgesellschaft in den REIT hineingeht, wenn der REIT beginnt. Wir machen letztlich nichts anderes - aus der Steuerpflicht in die Steuerfreiheit. Diese Schlussbesteuerung muss stattfinden, denn wenn der REIT aus seiner Struktur wieder in die normale Struktur einer Kapitalgesellschaft zurückgeht, würden die hoch geschriebenen Werte entsprechend als Anfangsbilanz so fortgeführt werden. Wir haben dann den zweiten Punkt, dass auch die Verkäufe Exit Tax möglich sein können. So viel aus meiner steuerlichen Sicht dazu.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Vielen, herzlichen Dank. Es verbleiben noch ein paar Minuten und die kürze ich dann von meinem entsprechenden Schlusswort weg und nehme jetzt der Reihenfolge nach noch die Fraktion DIE LINKE., Kollege Dr. Axel Troost.

**Dr. Axel Troost (DIE LINKE.):** Ich habe versprochen, keine Frage mehr zu stellen, und wollte nur noch einmal auf Kollegen Thiele kurz eingehen, weil hier Dresden angesprochen worden ist. Ich wollte nur klarstellen, das war sozusagen ein individueller Fehler, und beide Parteien, die demnächst die Linke bilden werden, werden dafür Sorge tragen, dass das möglichst nie wieder vorkommen wird und das sozusagen ein Fehler war.

**Dr. Barbara Höll (DIE LINKE.):** Es waren ja nur einige Stadträte.

**Vorsitzender Eduard Oswald:** Vielen, herzlichen Dank. Solange die Fraktion DIE LINKE., bestehend aus zwei Kollegen, also schon Ihr beide Euch einig seid, ist ja auch schon viel gewonnen. Liebe Kolleginnen und Kollegen auf der einen Seite, Sie, meine Damen und Herren auf der anderen Seite. Heute stand in einer Zeitung, die in Süddeutschland erscheint,

die Überschrift: „REITs spalten Expertenwelten in zwei Lager“. Gestern gab es eine Überschrift in der Börsenzeitung, da stand: „Scharfe Kontroverse vor der REITs-Anhörung im Bundestag“. Ich meine, im Wesentlichen war es doch eine Kontroverse, und die ist gut so. Davon lebt die Demokratie. Die Demokratie lebt von kontroversen Diskussionen, von unterschiedlicher Darstellung von Meinungen. Dazu sind auch Anhörungen im Parlament da. Das ist die Stärke der Demokratie. Die Sachverständigen tun sich jetzt relativ leicht. Sie haben ihre Meinung gesagt. In unserer Betroffenheitsdemokratie sagt immer jeder, was er gerade aus seiner Position als wichtig empfindet. Aber in der Gesamtverantwortung für Staat und Gesellschaft befinden sich die frei und unabhängig gewählten Parlamentarier, die nun in ihren Fraktionen, in der Koalition beraten müssen, wie es hier weitergeht. Den Zeitplan habe ich schon erwähnt. Ich jedenfalls bedanke mich bei Ihnen, dass Sie uns Rede und Antwort gestanden haben, dass Sie uns Informationen gegeben haben. Wir versprechen Ihnen, dass wir das, was Sie heute gesagt haben, in den weiteren Beratungen sehr ernst nehmen und einbeziehen und im weiteren Zeitplan Ihre Positionen bewerten und beraten werden. Wir danken Ihnen heute fürs Kommen und wünschen Ihnen alles erdenklich Gute. Wir sehen uns sicher bei der nächsten Gelegenheit wieder. Auf Wiedersehen und herzlichen Dank.

Ende 14.28 Uhr