



Berlin, den 23. Februar 2007

## **Stellungnahme**

**zum Gesetzentwurf der Bundesregierung „Entwurf eines Gesetzes zur Schaffung deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen“ (Drucksachen 16/4026; 16/4036)**

**Antrag der Fraktion DIE LINKE „Neue Steuervergünstigungen und Gewinnverlagerungen in das Ausland verhindern – REITs in Deutschland nicht einführen“ (Drucksache 16/4046)**

**im Rahmen der öffentlichen Anhörung am 28. Februar 2007 des Finanzausschusses des Deutschen Bundestages**

Sehr geehrter Herr Oswald,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, eine Stellungnahme zu dem oben genannten Regierungsentwurf abzugeben und am Mittwoch, dem 28. Februar 2007 an der öffentlichen Anhörung teilzunehmen.

### **I. Einleitung**

Mit dem Vorhaben, in Deutschland REITs einzuführen, geht die Bundesregierung einen bedeutenden Schritt, ein international anerkanntes Immobilienanlagevehikel zu schaffen und Deutschland damit im Rahmen der Globalisierung international wettbewerbsfähig zu machen. Der Gesetzentwurf trägt damit grundsätzlich der Notwendigkeit Rechnung, dass Immobilien auch als Investitions- und Anlagemöglichkeit dem internationalen Markt geöffnet werden. Als indirekte Anlageformen existieren zurzeit nur offene und geschlossene Immobilienfonds sowie einige börsennotierte Immobili-

lienaktiengesellschaften. Dem Anleger, der in Immobilien investieren möchte, stehen nur diese drei Anlageformen zur Verfügung, obwohl Deutschland in Europa den größten Immobilienmarkt besitzt. Die Einführung des REIT als besser geeignetes Finanzmarktvehikel für Immobilien ist daher unter globalen Kapitalmarktgesichtspunkten zu begrüßen.

### **1. Einführung rein börsennotierter REITs führt zur echten Mittelstandsbenachteiligung**

Die Einführung von rein börsennotierten REITs ist nur sinnvoll, wenn auch mittelständische Immobilien- und Wohnungsunternehmen, denen zurzeit eine Umwandlung in eine Immobilienaktiengesellschaft mit Börsennotierung nicht möglich ist, sich in einen nicht börsennotierten REIT umwandeln oder den Immobilienbestand an einen nicht börsennotierten REIT verkaufen können. Bei Betrachtung des Immobilienmarktes in Deutschland würde die Einführung eines rein börsennotierten, zudem nur auf Gewerbeimmobilien konzentrierten REIT nur einen geringen Anteil am immobilienwirtschaftlichen Gesamtvolumen ausmachen. Eine vermehrte Investitionstätigkeit und eine Erhöhung der Attraktivität des deutschen Immobilienmarktes blieben damit nahezu aus. Nur große Immobilienunternehmen erlangten durch die Einführung von börsennotierten REITs den Zugang zu preiswertem Kapital. Diese Möglichkeit bleibt nach dem jetzt vorliegenden Gesetzentwurf mittelständischen Immobilienunternehmen verwehrt.

Internationale Erfahrungen mit dem nicht börsennotierten REIT haben gezeigt, dass diese die bereits bestehenden indirekten Immobilienanlageformen ideal ergänzen. Nur wenige Länder kennen ausschließlich den börsennotierten REIT (z. B.: SIIC in Frankreich). Sowohl als Vorstufe für den börsennotierten REIT als auch als Exit-Möglichkeit für einen REIT, der an der Börse nicht reüssiert hat, kommt dem nicht börsennotierten REIT eine wichtige Kapitalmarktfunktion zu. Der Wirtschaftsstandort Deutschland würde durch die Einführung eines nicht börsennotierten REIT gestärkt, da eine Wettbewerbsgleichheit gegenüber anderen europäischen und internationalen Finanz- und Immobilienstandorten herbeigeführt würde. Die Einführung nur börsennotierter REITs stellt eine faktische Beschränkung der mittelständischen Immobilienwirtschaft dar, führt zu einer Ungleichbehandlung und konterkariert Ziele der Bundesregierung, den Mittelstand zu fördern. Dies kann auch zu nicht absehbaren negativen Konzentrationswirkungen auf dem Immobilienmarkt führen. Eine Ungleichbehandlung zwischen überwiegend institutionellen Aktionären (Pensionsfonds, Lebensversicherungen usw.), sowie Kleinaktionären und mittelständischen Anlegern wäre die Folge.

### **2. Negative Auswirkungen auf Wohnimmobilienmarkt durch Herausnahme von Wohnimmobilien**

Bislang sind Wohnungen nicht in dem Gesetzentwurf enthalten. Wir sprechen uns ausdrücklich für eine Einbeziehung von Bestandsmietwohnimmobilien in das Gesetz aus. Die Veräußerung von Wohnimmobilien an REITs führt nicht - wie in der bekannten „Heuschreckendiskussion“ behauptet - zu Mietsteigerungen oder zu einem Unterlassen von Instandhaltungsinvestitionen wie das Beispiel Dresden zeigt. Das deutsche Mietrecht enthält als eines der strengsten Mietgesetze weltweit durch Kappungsgrenzen und Bindung an örtliche Mietspiegel einen ausreichenden Mieterschutz, so dass auch der REIT als Vermieter den gleichen Anforderungen wie bspw. kommunale Wohnungsunter-

nehmen unterliegt. Das deutsche Mietrecht und damit der Mieterschutz sind unabhängig von der Eigentumsstruktur der Wohnungen. Hinzu kommt, dass Kommunen durch die Vereinbarung einer Sozialcharta bei Verkauf von kommunalen Wohnungsgesellschaften ausschließen können, dass Mieterhöhungen in Zukunft ohne Kontrolle beschlossen werden können. Gerade aus diesen Gründen führt die Ausklammerung von Wohnungen zu weiteren Abwanderungsbewegungen internationaler Investoren auf andere Finanzplätze. Deutschland ist im Gegensatz zu anderen Ländern (z.B. USA) ein Land, in dem die Eigentumsquote sehr gering ist, so dass die Öffnung des REIT auch für Wohnimmobilien eine Investition in die Zukunft des Finanzplatzes Deutschland darstellt.

Der REIT, der in Immobilien mit sozial schwächeren Mietern investiert, wird dies tun, um die Wohngelderträge als stabile Mieterträge sicher zu stellen. Der Verkauf von kommunalen Wohnungsbeständen an REITs kann Vorteile für die Mieter beinhalten, da durch effizientes Management Kosten gesenkt werden können, die in die Instandhaltung und Modernisierung der Bestände umgeleitet werden können. Die kommunalen Wohnungsunternehmen haben die Möglichkeit, nur Teile an den REIT zu veräußern und können Mitspracherechte beibehalten. Kommunen können beim Verkauf ihrer Objekte Belegungsrechte vereinbaren, um Transferhilfeempfängern Wohnungen zum Wohngeld-Mietpreis vorzuhalten. Eine Ausklammerung der Bestandmietwohnimmobilien hat zur Folge, dass Gemeinden ihre Wohnbestände nicht teilweise an einen REIT verkaufen können, um durch Minderheitsbeteiligungen ihren Einfluss auf die Entwicklung in den Beständen zu nehmen. Vielmehr werden sie weiterhin den kompletten Ausverkauf ihrer Wohnungsbaugesellschaften zur Sanierung des Haushalts wählen.

Im Übrigen verhindert der Ausschluss von Bestandmietwohnimmobilien aus der Unternehmenstätigkeit deutscher REITs keineswegs, dass diese nicht in REITs eingebracht werden. Vielmehr werden die Gesellschaften unter Ausnutzung der europarechtlichen Möglichkeiten, insbesondere der Niederlassungsfreiheit ins Ausland verlegt, um dort den REIT-Status oder den eines synthetischen REIT anzunehmen.

### **3. Europarechtliche Erwägungen**

Wir möchten ebenfalls auf die vom Bundesrat in seiner Stellungnahme geäußerten europarechtlichen Bedenken hinweisen.

Wir äußern Bedenken besonders im Hinblick auf die Regelung der Steuerbefreiung und der Exit Tax, da diese möglicherweise gegen die europarechtlich garantierten Grundfreiheiten der Kapitalverkehrs- und Niederlassungsfreiheit gem. Art. 43 ff. und Art 56 ff. EG verstoßen (siehe hierzu jüngst: Urteil des EuGH vom 14. 9. 2006 - Rs. C-386/04, Stauffer, Rn. 40 ff.).

## **II. Stellungnahme zu den Einzelvorschriften**

Aus Sicht des BFW sind neben den vorangestellten Erwägungen einige Nachbesserungen an Details des Entwurfes notwendig, um eine praxisgerechte Umsetzung sicher zu stellen. Wir werden einige Punkte im Folgenden benennen und erläutern.

### **Artikel 1      Gesetz über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften (REIT-Gesetz – REITG)**

#### **Abschnitt 1 Allgemeine Vorschriften**

##### **§ 1 Wesen der REIT-Aktiengesellschaften**

§ 1 Abs. 1 Nr. 1 bestimmt, dass der Unternehmensgegenstand der REIT-Aktiengesellschaft (REIT-AG) nicht das Halten von Bestandsmietwohnimmobilien zum Ziel haben darf. Wie unter I.2. bereits erläutert, halten wir eine Ausgrenzung der Bestandsmietwohnimmobilien aus dem Anwendungsbereich der REITs nicht für zweckmäßig.

In § 1 Abs. 1 Nr. 1 sollten folgende Wörter gestrichen werden: „mit Ausnahme von Bestandswohnimmobilien“.

##### **§ 3 Begriffsbestimmungen**

In § 3 Abs. 3 sollte gestrichen werden: „mit Ausnahme von Bestandsmietwohnimmobilien“.

§ 3 Abs. 9 sollte insgesamt gestrichen werden.

#### **Abschnitt 2 Qualifikation als REIT-Aktiengesellschaft**

##### **§ 10 Börsenzulassung**

Wir sprechen uns gegen die ausschließliche Einführung von REIT-Aktien aus, die zum Handel an einem organisierten Markt gem. § 2 Abs. 5 Wertpapierhandelsgesetz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union zugelassen sind. Wie bereits unter I.1. erläutert, führt eine Nichtzulassung nichtbörsennotierter REITs zu einer Mittelstandsbenachteiligung und zu Standortnachteilen gegenüber anderen Ländern, in denen nicht börsennotierte REITs bereits erfolgreich etabliert sind.

##### **§ 13 Ausschüttung an die Anleger**

§ 13 Abs. 1 bestimmt eine Ausschüttungsquote von 90% des ausschüttungsfähigen Gewinns an die Aktionäre. Diese ist sachgerecht, da als Bemessungsgrundlage der nach Handelsgesetzbuch ermittelte Gewinn dient, der vorsichtig ermittelt wird und stille Reserven nicht wertsteigernd berücksichtigt. 10% der Erträge des deutschen REIT werden nicht besteuert, so dass eine steuerliche Besserstellung zu anderen Immobilienunternehmen besteht. Durch die 10%-ige Steuerbefreiung

wird der erforderliche Anreiz gegeben, dieses Volumen nicht auszuschütten und in der REIT-AG und damit zu Gunsten der Objekterhaltung zu verwenden.

Die in § 13 Abs. 5 gegebene Möglichkeit, Veräußerungsgewinne bis zur Hälfte in eine Rücklage einzustellen, begrüßen wir. Die Veräußerungsgewinne stellen eine wichtige Grundlage für die Reinvestition in Immobilien dar. Jedoch ist die Frist zur Auflösung der Rücklage von zwei Jahren zu kurz. Diese sollte mindestens vier Jahre betragen, da Immobilieninvestitionsentscheidungen von verschiedenen Faktoren abhängen und langfristiger Planungen bedürfen (siehe beispielsweise auch § 6b EStG).

#### **§ 14 Ausschluss des Immobilienhandels**

Wir begrüßen den in § 14 getroffenen Kompromiss, den Immobilienhandel grundsätzlich auszuschließen und den Verkauf von Immobilien durch den REIT nur in begrenztem Umfang zuzulassen, um das eigene Portfolio neu zu strukturieren. Damit wird die REIT-AG ihrem Zweck gerecht, langfristig Immobilien zu halten und zu verwalten, und die Verfolgung kurzfristiger spekulativer Zwecke durch den REIT wird verhindert.

#### **§ 15 Kreditaufnahme**

§ 15 bestimmt, dass die Kreditaufnahme der REIT-AG nur bis zu einer Höhe von 60% des Gesellschaftsvermögens bei marktüblichen Bedingungen möglich ist. Des Weiteren muss die Kreditaufnahme in der Satzung der REIT-AG vorgesehen sein. Wir befürworten die hohe Eigenkapitalquote des REIT von über 40 %, da er sich damit deutlich von Private Equity Fonds oder anderen kurzfristigen Anlegern abgrenzt. Die Eigenkapitalquote sichert den Bestand des REIT und trägt dem Gläubiger- und dem Anlegerschutz Rechnung.

#### **§ 16 Steuerbefreiung der REIT-Aktiengesellschaft**

§ 16 Abs. 1 bestimmt, dass eine deutsche REIT-AG von der Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer befreit ist. Dies ist sachgerecht, da die Besteuerung auf Seite der Anleger zu 100% erfolgt. Die Regelung sieht vor, dass ausländische REITs, in denen inländisches Immobilienvermögen vorhanden ist, nicht von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit werden.

Wir begrüßen die transparente Besteuerung, die nur auf Anlegerseite greift. Auf die bereits unter I.3. von uns angeführten europarechtlichen Bedenken wird verwiesen.

### **Artikel 2 Änderungen des Einkommensteuergesetzes**

#### **§ 3 Nr. 70 EStG Exit Tax Regelung**

Wir begrüßen die Regelung der sogenannten Exit Tax, die durch § 3 Nr. 70 EStG eingeführt werden soll. Durch § 3 Nr. 70 EStG wird dem Steuerpflichtigen, der im Betriebsvermögen gehaltene Immobilien in eine REIT-AG, einen sog. Vor-REIT oder einen offenen Publikums-Immobilienfonds

einlegt, die Möglichkeit eröffnet, bei der Einkommensteuer nur mit dem halben Wertansatz besteuert zu werden. Die Exit Tax wird zur vermehrten Hebung stiller Reserven, die in Immobilienbeständen vorhanden sind führen, da durch die Steuervergünstigung ein Impuls zur Schaffung von REITs gegeben wird.

Die steuerliche Begünstigung ist laut Entwurf auf den Zeitraum nach dem 31.12.2006 bis zum 1.1.2010 beschränkt und damit auf drei Jahre befristet. Auch kann die Begünstigung der Exit Tax nur in Anspruch genommen werden, soweit sich die Immobilien bereits mehr als zehn Jahre im Bestand des Betriebsvermögens befunden haben.

Während dies grundsätzlich richtig ist, geben wir zu Bedenken, dass diese Restriktionen in Zusammenhang mit der Ausklammerung der Bestandsmietwohnimmobilien zu einer starken Eingrenzung der potentiell einlagefähigen Immobilien führt. Soweit nur börsennotierten REIT-AGs die Möglichkeit gegeben wird, mit Exit Tax-Vorteilen Immobilien einkaufen zu können und alle anderen Immobilienunternehmen eine solche steuerlich Begünstigung nicht in Anspruch nehmen können, liegt darin eine Mittelstandsdiskriminierung. Weitere Beschränkungen führen in der Konsequenz dazu, dass weniger Immobilien in REITs eingebracht werden können und somit auch das Steueraufkommen geringer ausfällt. Eine Ausweitung der Befristung auf vier Jahre sowie eine Mindesthaltedauer auf fünf bis sieben Jahren führe dagegen zu einem wesentlich größeren einlagefähigen Immobilienvolumen.

Mit freundlichen Grüßen

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN e. V.



Alexander Rychter, Assessor jur. M. A.  
- Bundesgeschäftsführer -



Rechtsanwältin Ira von Cölln, LL.M.  
- Referentin für BWL, Finanzen und Steuerrecht -