

Titus Noltenius
Assistent der Geschäftsführung
Telefon: +49 (0)69 263 57678
Telefax: +49 (0)69 263 50645
titus.noltenius@degi.com

An den
Finanzausschuss
des Deutschen Bundestages
Platz der Republik 1
11001 Berlin

Bankkonto:
Dresdner Bank AG, Ffm.
(BLZ 500 800 00) Nr.: 922 729 00

Ust-ID-Nr.: DE 114 104 974

Frankfurt, 23. Februar 2007

Öffentliche Anhörung zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung "Gesetz zur Schaffung deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen"

Sehr geehrte Damen und Herren,

herzlichen Dank für die Möglichkeit unsere Anmerkungen zum "Gesetz zur Schaffung deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen" (kurz REITG-E) geben zu können. Die DEGI – Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds ist seit drei Jahrzehnten im Immobiliengeschäft im In- und Ausland tätig. Innerhalb der Allianz Gruppe haben wir an praxisbasierten Vorschlägen zum REITG-E mitgearbeitet.

Am Regierungs-Entwurf sollten einige Punkte verbessert werden, damit die Praxisfähigkeit dieser indirekten Immobilienanlage gesichert werden kann. Deshalb werden wir uns hier nicht auf politische Vor-Entscheidungen (z.B. Einbringung von Bestandsmietwohnimmobilien in einen REIT), sondern vornehmlich auf technische Fragen des Gesetzentwurfes konzentrieren:

DEGI Deutsche Gesellschaft
für Immobilienfonds mbH
Weserstraße 54
60329 Frankfurt am Main
Postfach 11 04 48
60039 Frankfurt am Main

Telefon +49 69 263-15000
Telefax +49 69 263-51775
Internet: www.degi.com
Sitz: Frankfurt am Main
Handelsregister: HRB 12759
Amtsgericht: Frankfurt am Main

Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Dr. Markus Rieß
Geschäftsführung:
Bärbel Schomberg, Michael Determann,
Thomas Linker, Malcolm R. Morgan

§ 1 Wesen der REIT-Aktiengesellschaften

In Abs. 1 sollten aus Klarstellungsgründen sämtliche zulässige Vermögensgegenstände der REIT-AG aufgeführt werden, also auch die Auslandsobjektgesellschaften und die REIT-Dienstleistungsgesellschaft. Im Zusammenspiel zwischen § 1 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 und Abs. 3 ist kein objektiver Grund ersichtlich, warum Immobilienpersonen-Gesellschaften sowohl im In- als auch im Ausland erworben werden dürfen, Kapitalgesellschaften aber nur im Ausland. Diese Frage stellt sich ebenso für den bisher im Entwurf vorgesehenen Fall, dass bei Immobilienpersonen-Gesellschaften die Beteiligungen unter 100 % liegen und hierbei auch Minderheitsbeteiligungen erworben werden dürfen, bei den Kapitalgesellschaften aber nur solche, deren Anteile sich vollständig im Besitz der REIT-AG befinden.

Hier sollte eine Angleichung dahingehend erfolgen, dass im In- und Ausland Immobilienpersonen- und Kapitalgesellschaften ohne eine Mindestbeteiligungsquote erworben werden dürfen.

Gerade zur Diversifizierung und Risikostreuung ist es üblich, dass indirekte Beteiligungen erworben und diese gegebenenfalls auch über Konzernstrukturen gehalten werden. Ein steuerliches Ausfallrisiko ist hier nicht gegeben, da die Tochtergesellschaften grundsätzlich nicht steuerbefreit sind.

Wir schlagen daher vor § 1 Abs. 1 Nr. 1 des REITG-E wie folgt zu fassen:

§ 1 Wesen der REIT-Aktiengesellschaft

(1) REIT Aktiengesellschaften sind Aktiengesellschaften, deren Unternehmensgegenstand sich darauf beschränkt,

1. Eigentum oder dingliche Nutzungsrechte an in- und ausländischem unbeweglichen Vermögen mit Ausnahme von Bestandsmietwohnimmobilien und andere Vermögensgegenstände im Sinne von § 3 Abs.1 bis 3 und Abs. 7 und 8 zu erwerben, ...

In diesem Zusammenhang schlagen wir daher vor § 3 Abs. 8 des REITG-E wie folgt zu fassen:

§ 3 Begriffsbestimmung

(8) Unbewegliches Vermögen sind Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte sowie vergleichbare Rechte nach dem Recht anderer Staaten sowie Anteile an Immobiliengesellschaften.

§ 2 Voraussetzungen für den Vor-REIT

Ausweislich der Begründung zum Gesetzesentwurf können REITs nur entstehen und auch erfolgreich sein, wenn ausreichend adäquate Immobilien zur Verfügung stehen. Daher sollen Unternehmen ihre Immobilien auf einen REIT übertragen können oder sich selbst zu REITs fortentwickeln können.

Als Anstoß hierzu soll vor allem die sog. „Exit Tax“ dienen. Danach soll die Übertragung von Immobilien auf den REIT oder Vor-REIT zeitlich auf drei Jahre befristet durch den halben

Wertansatz beim Verkäufer begünstigt werden. Der Vor-REIT ist in § 2 Abs. 1 REITG-E als Aktiengesellschaft mit Sitz im Geltungsbereich des REIT-Gesetzes definiert,

deren Unternehmensgegenstand im Sinne des § 1 Abs. 1 REITG-E beschränkt ist,

die die Voraussetzungen des § 12 REITG-E erfüllt und

die beim Bundeszentralamt für Steuern als Vor-REIT registriert ist.

Durch den Verweis auf § 12 REITG-E muss bereits das Vermögen des Vor-REITs zu 75% aus unbeweglichem Vermögen bestehen und es müssen bereits 75% der Bruttoerträge des Vor-REITs aus Vermietung, Leasing, Verpachtung und Veräußerung von unbeweglichem Vermögen stammen.

Damit werden an den Vor-REIT hinsichtlich der Vermögenszusammensetzung die gleichen Anforderungen wie an einen REIT gestellt. Mit dem Sinn und Zweck der „Exit Tax“ für den Fall der Neugründung ist dieser Gesetzeswortlaut allerdings nur schwer in Einklang zu bringen. Denn bei einer neu gegründeten Aktiengesellschaft, die den REIT-Status erlangen will, wird im Regelfall nur Geld vorhanden sein (aus Einlagen der Gesellschafter oder Bankdarlehen), mit dem neue Immobilien gekauft werden sollen. Eine solche Gesellschaft könnte jedoch nicht den Status des Vor-REIT erreichen, da sie noch nicht 75% unbewegliches Vermögen besitzt. Dies wäre erst dann möglich, wenn das Vermögen der Gesellschaft bereits zu mindestens 75% aus Immobilien besteht, d.h. das Ziel der Privilegierung bereits erreicht ist.

Um einen solchen Zirkelschluss zu vermeiden, regen wir an, die Voraussetzungen für den Vor-REIT zu überdenken und auf die Vermögensgrenzen sowie die Ausschüttungsverpflichtung nach § 12 REITG-E zu verzichten. Stattdessen könnte bei Registrierung des Vor-REIT ein Nachweis über den geplanten Börsengang, zum Beispiel in Form eines plausiblen Business-Plans, verlangt werden.

Formulierungsvorschlag für § 2 REITG-E:

„Ein Vor-REIT ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz im Geltungsbereich dieses Gesetzes,

deren Unternehmensgegenstand im Sinne des § 1 Absatz 1 beschränkt ist und die beim Bundeszentralamt für Steuern als Vor-REIT registriert ist.

Eine Aktiengesellschaft wird gemäß Satz 1 Nr. 3 nach Anmeldung als Vor-REIT registriert, wenn sie in der Anmeldung gegenüber dem Bundeszentralamt für Steuern versichert, dass sie die Voraussetzungen gemäß Satz 1 Nr. 1 erfüllt und nachweist, dass sie innerhalb von drei Jahren auch die Voraussetzungen der §§ 8 bis 15 erfüllen wird. Auf Aufforderung des Bundeszentralamt für Steuern hat sie dies durch Vorlage von geeigneten Unterlagen nachzuweisen.“

§ 8 Anmeldung

Gem. § 8 REITG-E ist die REIT-Aktiengesellschaft von allen Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates bei dem zuständigen Gericht als REIT-Aktiengesellschaft anzumelden. Es ist davon auszugehen, dass das Registergericht die Vorgaben zum Vermögen der und zu Aktienstreuung einer REIT-AG nicht erneut zu überprüfen hat. Der Nachweis ist durch die Registrierung beim Bundeszentralamt für Steuern erbracht. Eine Klarstellung in der Gesetzesbegründung ist aus unserer Sicht wünschenswert.

§ 10 Börsenzulassung

Des Weiteren ist im Zusammenhang mit der Exit-Tax zu regeln, inwieweit hierunter die Buchgewinne eines Pre-REIT fallen, sofern es zu einer Hochschreibung bei einer Fair-Market-Bewertung (Aufstockungsgewinne) kommt. Grundsätzlich ist zu erwarten, dass der Pre-REIT die Objekte ankaufen wird und dann diese in der Bilanz zu Ankaufswerten ausweisen wird. In Vorbereitung auf den Börsengang wird mit einer externen Bewertung der Fair-Market-Value bestimmt und, sofern dieser höher als der bisherige Wert liegt, zu versteuern sein. Da ein Pre-

REIT jedoch noch nicht von der Besteuerung ausgenommen ist, sind auf diesen Buchgewinn Steuern zu entrichten. Diese unterfallen jedoch auch nicht der Exit-Tax-Regelung, da der Pre-REIT die Liegenschaften noch keine zehn Jahre halten kann. Hierbei kommt es kurz vor dem Börsengang zu einem Erschwernis, das zumindest durch die Einbeziehung in die Exit-Tax-Regelung erleichtert werden könnte. Für Prüfung des Sachverhalts sowie Klarstellung wären wir dankbar.

§ 11 Streuung der Aktien / § 18 Sanktionen

Generell ist hier zu klären, inwieweit sich die REIT AG bzw. die handelnden Organe gegenüber den Aktionären haftbar machen, wenn die Streubesitzquote / Höchstbeteiligungsgrenze nicht eingehalten wird, da dies nicht mit „normalem“ Management 100 % ig sichergestellt werden kann – die Ansprache der Anleger muss nicht zwangsläufig zum Erfolg führen und der Versuch von Kapitalerhöhungen kann sich als nicht durchführbar - mangels Nachfrage - erweisen. Grundsätzlich könnte hier über eine entsprechende Exculpationsmöglichkeit der Gesellschaft nachgedacht werden.

In § 18 Abs. 3 wird angefügt:

Satz 1 und 2 gilt nicht, wenn die REIT-Aktiengesellschaft nachweist, dass sie im Rahmen des Zumutbaren darauf hingewirkt hat, dass der Streubesitz auf mindestens 15 % ansteigt und vorhandene direkte Beteiligungen unter 10 % ansinken.

Als Alternative dazu könnte eine Sicherung durch vinkulierte Namensaktien herbeigeführt werden. Diese hat aber zu Folge, dass es bei der Notierung im amtlichen Markt zu Problemen kommen kann, da durch die Ausübung des Vinkulums der geregelte Börsenhandel als eingeschränkt

gelten könnte. Sollte die Prüfung der Sachlage ergeben, dass diese Variante präferiert wird, dann wäre eine klarstellende Regelung im REITG-E wünschenswert. Hierbei sollte geregelt werden, dass die Ausübung des Vinkulums um das Über- bzw. Unterschreiten einer Anlagegrenze zu verhindern den geregelten Börsenhandel nicht beeinträchtigt.

§ 12 Abs. 1 VERMÖGENSZUSAMMENSETZUNG 75% IMMOBILIEN

Gemäß § 12 Abs. 1 REITG muss das gesamte Vermögen der REIT-Aktiengesellschaft nach Abzug der Ausschüttungsverpflichtung (§ 13 Abs. 1 REITG-E) und der Rücklagen im Sinne des § 13 Abs. 5 REITG-E zu mindestens 75 % aus unbeweglichem Vermögen bestehen.

In der derzeitigen Formulierung des § 12 Abs. 1 REITG-E werden sprachlich die Aktiv- und die Passivseite der Bilanz miteinander vermengt. Daher sollte die Formulierung wie folgt präzisiert werden:

Formulierungsvorschlag für § 12 Absatz 1 Satz 1 REITG:

„Das gesamte Aktivvermögen der REIT-Aktiengesellschaft muss nach Abzug eines Betrages in Höhe der gesetzlichen für das Folgejahr vorgeschriebenen Mindestausschüttung im Sinne des § 13 Absatz 1 und eines den Rücklagen im Sinne des § 13 Absatz 5 entsprechenden Betrages zu mindestens 75 Prozent aus unbeweglichem Vermögen bestehen.“

Der Begriff „unbewegliches Vermögen“ ist in § 3 Abs. 8 REITG-E gesetzlich definiert und umfasst Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte sowie vergleichbare Rechte nach dem Recht anderer Staaten. Von der Definition des § 3 Abs. 8 REITG-E sind jedoch nicht Beteiligungen an Immobiliengesellschaften und Auslandsobjektgesellschaften erfasst. Da sie somit nicht im Rahmen der 75%-Grenze berücksichtigt werden, dürften nach dem Gesetzeswortlaut die Beteiligungen an allen Tochtergesellschaften einer REIT-Aktiengesellschaft (d.h. Immobilienpersonengesellschaften, Auslandsobjektgesellschaften und REIT-Dienstleistungsgesellschaften) zusammen maximal 25% des Vermögens ausmachen.

Ein Grund für eine solche Beschränkung lässt sich dem Gesetzesentwurf nicht entnehmen. Die Erläuterungen zu § 3 Abs. 1 REITG-E sehen ausdrücklich vor, dass die REIT-Aktiengesellschaft auch die Möglichkeit haben soll, Immobilien indirekt über Immobilienpersonengesellschaften zu halten. Begründet wird dies damit, dass ein solcher mittelbarer Immobilienerwerb auch den anderen indirekten Immobilienanlagevehikeln erlaubt sei. Dabei wird u.a. auf die Regelung für offene Immobilienfonds (§ 68 Investmentgesetz) verwiesen, die ebenfalls keine solche Beschränkung enthält. Zudem soll es der REIT-Aktiengesellschaft laut Gesetzesbegründung ermöglicht werden, in bestimmten Grenzen Konzernstrukturen zu bilden. Bei einer Beschränkung sämtlicher Beteiligungen auf insgesamt 25% des Vermögens der REIT-Aktiengesellschaft wird die Möglichkeit der Konzernbildung jedoch erheblich eingeschränkt. Schließlich dienen die Auslandsobjektgesellschaften lediglich dazu, der REIT-Aktiengesellschaft die Investition in ausländische Grundstücke zu ermöglichen, falls der ausländische Staat den Erwerb durch eine deutsche Gesellschaft nicht zulässt (Gesetzesentwurf der Bundesregierung, zu § 3 Abs. 3 REITG-E, S. 30).

Soll ausweislich der Gesetzesbegründung eine indirekte Immobilienanlage über Immobilienpersonengesellschaften und Auslandsobjektgesellschaften zugelassen werden, ist das Aktivvermögen dieser Gesellschaften mit in die Berechnung der 75%-Vermögensgrenze einzubeziehen. Dies kann relativ einfach durch einen Verweis auf den IFRS-Konzernabschluss des REIT erreicht werden. Zudem lässt der Gesetzeswortlaut derzeit offen, zu welchem Zeitpunkt bzw. über welchen Zeitraum die 75%-Vermögensgrenzen zu ermitteln sind.

Beides sollte unseres Erachtens einheitlich für alle Tatbestände in § 12 Abs. 4 REITG angeordnet werden (siehe unser Formulierungsvorschlag zu § 12 Abs. 4 unter Abschnitt 4 – Ermittlung der Vermögens- und Ertragsgrenzen).

§ 12 Abs. 2 75% Ertragsgrenzen

Gemäß § 12 Abs. 2 REITG-E müssen 75% der Bruttoerträge der REIT-Aktiengesellschaft aus Vermietung, Leasing, Verpachtung und Veräußerung von unbeweglichem Vermögen stammen.

Nach dieser Formulierung gehören sog. Zuschreibungsgewinne im Rahmen einer Neubewertung nach IAS 40 („fair value modell“) nicht zu den begünstigten Erträgen. Sofern der IFRS-Abschluss für die Ermittlung der Ertragsgrenzen relevant sein soll, wofür sowohl die Systematik als auch die Gesetzesbegründung sprechen, müssen solche Gewinne für die Ermittlung der Ertragsgrenzen ebenfalls herangezogen werden. Zudem sollten auch Leistungersatzzahlungen, wie z.B. Schadensersatz wegen Nichterfüllung aus Miet-, Pacht- und Leasingverträgen hier berücksichtigt werden.

Formulierungsvorschlag für § 12 Absatz 2 REITG-E:

„Mindestens 75 Prozent der Bruttoerträge der REIT-Aktiengesellschaft müssen aus Vermietung, Leasing, Verpachtung, Veräußerung und Neubewertung von unbeweglichem Vermögen stammen. Hierzu zählen auch sonstige nicht regelmäßig wiederkehrende Erträge, die in unmittelbarem Zusammenhang mit den Haupttätigkeiten gem. § 1 Abs. 1 stehen.“

Auch bei der Ermittlung der Ertragsgrenzen ist entscheidend, ob hierbei die Erträge der Tochtergesellschaften des REIT ebenfalls berücksichtigt werden oder nicht. Dies gilt insbesondere dann, wenn zu den Bruttoerträgen des REIT auch Dividenden bzw. Gewinnanteile sowie Zinserträge aus Tochtergesellschaften zählen. Nach dem derzeitigen Gesetzeswortlauf wird auch insoweit nicht auf den Konzernabschluss abgestellt, wodurch der indirekte Immobilienerwerb durch Tochtergesellschaften für den REIT unattraktiv wird. Schließlich lässt der Gesetzeswortlaut derzeit offen, zu welchem Zeitpunkt bzw. über welchen Zeitraum die 75%-Ertragsgrenzen zu ermitteln sind. Es kommt sowohl eine Durchschnittsbetrachtung über das gesamte Wirtschaftsjahr als auch eine Stichtagsbetrachtung zum Bilanzstichtag in Betracht. Um den Verwaltungsaufwand zu minimieren und eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten schlagen wir vor, auf die Ertragsgrenzen nur zum Bilanzstichtag zu ermitteln.

Dies sollte unseres Erachtens einheitlich für alle Tatbestände in § 12 Abs. 4 REITG angeordnet werden (siehe unser Formulierungsvorschlag zu § 12 Abs. 4 unter Abschnitt 4 – Ermittlung der Vermögens- und Ertragsgrenzen).

§ 12 Abs. 4 Ermittlung der Vermögens- und Ertragsgrenzen

Der REIT hat zur Ermittlung und Überwachung der Vermögensgrenzen seine Vermögensgegenstände „zu Marktwerten“ zu bewerten (§ 12 Abs. 4 S. 1 REITG-E). Nach dem Wortlaut des Gesetzes findet sich jedoch kein ausdrücklicher Bezug auf den Rechnungslegungsstandard IAS 40 oder auf irgendwelche anderen Standards. Ausweislich der Gesetzesbegründung soll aber neben dem HGB-Einzelabschluss zusätzlich ein Einzelabschluss nach IFRS erstellt werden (Gesetzesentwurf der Bundesregierung, zu § 12 Abs. 3 REITG-E, S. 37). Eine solche Verpflichtung ergibt sich jedoch weder aus dem REIT-G noch aus anderen Gesetzen.

Der Konzernabschluss nach IFRS soll wiederum ausschließlich für Zwecke der Berechnung des Verhältnisses von (i) Vermögen der REIT-Dienstleistungsgesellschaften zum gesamten Vermögen des REIT und (ii) der Bruttoerträge aus Dienstleistungen zu den gesamten Bruttoerträgen des REIT maßgebend sein. Im Rahmen des IFRS-Konzernabschlusses hat der REIT hinsichtlich der Bewertung seiner Immobilien nach IAS 40 ein Wahlrecht zwischen dem sog. „Fair Value Model“ und dem „Anschaffungskostenmodell“. Die Bewertung nach Marktwerten wäre bei Ermittlung der Ertragsgrenzen somit nicht zwingend. Dies widerspricht aber der Aussage des § 12 Abs. 4 S. 1 REITG-E.

Formulierungsvorschlag für § 12 Absatz 4 REITG-E:

„Maßgeblich für die Ermittlung der relevanten Vermögens- und Ertragsgrenzen im Rahmen des § 12 ist der IFRS-Einzelabschluss der REIT Aktiengesellschaft zum jeweiligen Bilanzstichtag. Sofern die REIT Aktiengesellschaft als Muttergesellschaft zur Aufstellung eines IFRS-Konzernabschlusses verpflichtet ist, ist dieser maßgeblich. Für Zwecke des § 12 sind Vermögensgegenstände zu Marktwerten zu bewerten; insbesondere sind unbewegliche Vermögensgegenstände im Rahmen von IAS 40 nach den Grundsätzen des sog. „Fair Value Models“ zu bewerten.“

§ 14 Ausschluss des Immobilienhandels

Hier sollten Ausnahmen bei Liquidation der AG vorgesehen werden, damit auch bei der Abwicklung eines REITs die Steuerbefreiung bis zum Ende gewährleistet werden kann.

§ 15 Kreditaufnahme

Gem. § 15 Abs. 1 S.1 REITG-E darf die REIT-Aktiengesellschaft Kredite nur bis zur Höhe von 60 Prozent ihres Gesellschaftsvermögens aufnehmen. Bei fallendem Immobilienwert führt dies zur Notwendigkeit der Rückführung von Kreditlinien. Die Rückführung von Kreditlinien kann jedoch bei Verbriefungen von Darlehen zu erheblichen Schwierigkeiten der REITGesellschaft führen.

Im Sinne eines kapitalmarktorientierten Produktes sollte die 60 Prozent-Grenze stichtagsbezogen angewandt werden und ein späteres Absinken der Immobilienvermögenswerte zumindest unterjährig nicht berücksichtigt werden.

Zu § 17 Abs. 2 „Exit Tax“ bei Beginn der Steuerbefreiung

Bei Wechsel von der steuerpflichtigen Immobilienaktiengesellschaft zur steuerbefreiten REIT-Aktiengesellschaft sind nach § 13 KStG die stillen Reserven aufzudecken (sog. „Aufstockungsgewinne“). Ausweislich der Gesetzesbegründung soll die geplante „Exit Tax“ nicht nur bei Veräußerungen an einen (Vor-)REIT zur Anwendung kommen, sondern soll auch diese „Aufstockungsgewinne“ erfassen.

Hierzu enthält § 17 Abs. 2 REITG-E den Hinweis, dass die Regelungen der §§ 3 Nr. 70 und 3 c Abs. 3 EStG-E bei Anwendung des § 13 Abs. 1 und Abs. 3 KStG entsprechend gelten sollen. Diese Formulierung lässt jedoch offen, ob es sich bei dem Verweis um einen Rechtsgrund- oder um einen Rechtsfolgenverweis handelt.

Handelte es sich um einen Rechtsgrundverweis, müssten für eine Anwendung der „Exit Tax“ auf die Aufstockungsgewinne auch die in § 3 Nr. 70 EStG-E genannten Voraussetzungen auf Ebene der REIT-Aktiengesellschaft vorliegen. Nach § 3 Nr. 70 EStG-E muss der veräußerte Grundbesitz zum Zeitpunkt der Veräußerung seit mehr als zehn Jahren zum Anlagevermögen eines inländischen Betriebsvermögens des Steuerpflichtigen gehört haben und dass die Veräußerung aufgrund eines nach dem 31. Dezember 2006 und vor dem 1. Januar 2010 rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrags erfolgt sein muss. Handelte es sich dagegen um einen Rechtsfolgenverweis, wäre auf Aufstockungsgewinne generell die „Exit Tax“ anwendbar, ohne dass es auf die Voraussetzungen des § 3 Nr. 70 EStG-E ankäme.

Da die Anwendung der „Exit Tax“ vor allem bei Etablierung eines REIT eine entscheidende große Rolle spielt, sollte gerade hierbei Rechtssicherheit durch eine klare und eindeutige Formulierung gewährleistet sein. Da die in § 3 Nr. 70 EStG-E enthaltenen Voraussetzungen eindeutig auf eine Veräußerung und nicht auf eine Aufstockung nach § 13 KStG zugeschnitten sind, schlagen wir vor, in das Gesetz einen eindeutigen Rechtsfolgenverweis aufzunehmen.

Formulierungsvorschlag für § 17 Absatz 2 REITG-E:

„Bei Anwendung des § 13 Absatz 1 und Absatz 3 KStG gelten die Rechtsfolgen der §§ 3 Nr. 70 und 3c Absatz 3 EStG entsprechend.“

ZU § 3 NR. 70 ESTG-E - VORAUSSETZUNGEN DER „EXIT TAX“

Aus der Formulierung des § 3 Nr. 70 ESTG-E ergibt sich nicht eindeutig, ob die „Exit Tax“ auch auf Veräußerungen von Immobilien-Personengesellschaften zur Anwendung kommt. Der Wortlaut enthält, anders als die ähnliche Vorschrift des § 3 Nr. 40 EStG, keinen ausdrücklichen Hinweis darauf, dass auch Betriebsvermögensmehrungen aus der Veräußerung von Personengesellschaftsanteilen insoweit begünstigt sind, als sie auf die Veräußerung von Grund und Boden und Gebäuden entfallen. Dies sollte ähnlich wie in § 3 Nr. 40 b EStG auch in § 3 Nr. 70 EStG-G klargestellt werden.

Formulierungsvorschlag für § 3 Nr. 70 EStG-E:

„[70. die Hälfte der Betriebsvermögensmehrungen und der Einnahmen aus der Veräußerung von Grund und Boden und Gebäuden, die zum Zeitpunkt der Veräußerung seit mehr als zehn Jahren zum Anlagevermögen eines inländischen Betriebsvermögens des Steuerpflichtigen gehören, wenn diese auf Grund eines nach dem 31. Dezember 2006 und vor dem 1. Januar 2010 rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrages an eine REIT-Aktiengesellschaft, einen Vor-REIT oder ein inländisches Immobilien-Sondervermögen im Sinne des § 66 des Investmentgesetzes, zu dessen Anlegern auch natürliche Personen gehören, veräußert werden. Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn

- a) der Steuerpflichtige den Betrieb veräußert oder aufgibt und der Veräußerungsgewinn nach § 34 besteuert wird,
- b) soweit der Steuerpflichtige von den Regelungen der §§ 6b und 6c Gebrauch macht,
- d) soweit der Ansatz des niedrigeren Teilwerts in vollem Umfang zu einer Gewinnminderung geführt hat und soweit diese Gewinnminderung nicht durch den Ansatz eines Werts, der sich nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 Satz 4 ergibt, ausgeglichen worden ist,
- e) wenn der Buchwert zuzüglich der Veräußerungskosten den Veräußerungserlös übersteigt. Ermittelt der Steuerpflichtige den Gewinn nach § 4 Absatz 3, treten an die Stelle des Buchwerts die Anschaffungs- oder Herstellungskosten verringert um die vorgenommenen Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung.“]

Satz 1 ist auch auf den Veräußerungspreis im Sinne des § 16 Absatz 2 anzuwenden soweit er auf die Veräußerung von Grund und Boden und Gebäuden, die zum Zeitpunkt der Veräußerung seit mehr als zehn Jahren zum Anlagevermögen eines inländischen Betriebsvermögens des Steuerpflichtigen gehören, entfällt und wenn der Betrieb, Teilbetrieb oder Mitunternehmeranteils auf Grund eines nach dem 31. Dezember 2006 und vor dem 1. Januar 2010 rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrages an eine REIT-Aktiengesellschaft, einen Vor-REIT oder ein inländisches Immobilien-

Sondervermögen im Sinne des § 66 des Investmentgesetzes, zu dessen Anlegern auch natürliche Personen gehören, veräußert wird.

Mit freundlichen Grüßen

Bärbel Schomberg

Titus Noltenius