

BEIJING	GANGHOFERSTRASSE 33	KÖLN
BERLIN	80339 MÜNCHEN	LEIPZIG
BRÜSSEL	POSTFACH 200335	MOSKAU
DÜSSELDORF	80003 MÜNCHEN	MÜNCHEN
FRANKFURT A. M.	TELEFON: +49-89-3 50 65-00	NÜRNBERG
HONG KONG	TELEFAX: +49-89-3 50 65-123	SHANGHAI
KIEW	E-MAIL:	ST. PETERSBURG
	BBLAW-MUENCHEN@BBLAW.COM	WARSCHAU
	WWW.BBLAW.COM	

Herrn Bundesminister a.D.
Eduard Oswald, MdB
Vorsitzender des Finanzausschusses
des Deutschen Bundestages
Platz der Republik 1
11011 Berlin

26. Februar 2007
06/03725 - HVV / ps

Dr. Hans Volkert Volckens
Telefon: +49 89/350 65-1212
Telefax: +49 89/350 65-2124
Hans.Volckens@bblaw.com

Per E-Mail an: finanzausschuss@bundestag.de

Öffentliche Anhörung am 28. Februar 2007

Zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung vom 2. November 2006 eines Gesetzes zur Schaffung deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierter Anteile (Drucksache 16/4026; 16/4036)

Sehr geehrter Herr Oswald,

ich danke für die Einladung zur öffentlichen Anhörung am 28. Februar 2007. Als einer derjenigen Rechtsberater, der seit Beginn der Diskussion um die Einführung des deutschen Real Estate Investment Trusts ("REIT") intensiv involviert ist, begrüße ich den vorliegenden Kabinettsentwurf vom 2. November 2006 als Zeichen des Gesetzgebers, diese international akzeptierte und zum Standard der indirekten Investition in Immobilienbestände reife Anlageform auch in Deutschland einzuführen.

Neben den vielen positiven Regelungen zeigt der Kabinettsentwurfes allerdings auch erhebliche Schwächen, die es nun zu beseitigen gilt. Zur Vermeidung von Wiederholungen verweise ich auf die Stellungnahme der Initiative Finanzstandort Deutschland (IFD) vom 19. Februar 2007, deren Petiten und Vorschläge ich inhaltlich teile.

Als deutscher Vertreter des U.S.-amerikanischen Verbandes der Real Estate Investment Trusts ("NAREIT") und damit der Interessen der ausländischen REITs möchte ich jedoch

gesondert auf das Erfordernis der Normierung einer praxistauglichen Übergangsvorschrift für die steuerliche Verschärfung im Hinblick auf Beteiligungen an ausländischen Real Estate Investment Trusts hinweisen:

Nach Jahrzehnten der steuerlichen Diskriminierung durch das Auslandinvestmentgesetz werden entsprechende Beteiligungen an ausländischen REITS seit dem 1. Januar 2004 den allgemeinen Besteuerungsregeln unterworfen. Dies bedeutet, dass der deutsche Anleger sowohl im Rahmen der Besteuerung der Dividenden als auch der Besteuerung der Veräußerungsgewinne das Halbeinkünfteverfahren bzw. die Steuerfreistellung nach § 8b KStG beanspruchen kann. Aufgrund dieser bewussten steuerlichen Änderungen im Jahre 2004 werden Anlagen in diese Asset Klasse durch den Gesetzgeber gefördert.

Nunmehr sieht der Kabinettsentwurf eine Abkehr von dieser Besteuerung durch (rückwirkende) Versagung des Halbeinkünfteverfahrens bzw. der Steuerfreistellung nach § 8b KStG vor. Dies bedeutet für natürliche Personen eine Verdoppelung der Steuerlast und für körper-schaftlich organisierte Anleger eine Erhöhung der Besteuerung auf das immerhin 20-fache!

Ungeachtet der Tatsache, dass die massive Verschärfung der Besteuerung nach nur 3 Jahren adäquater Besteuerung einen erheblichen Vertrauensverlust bezüglich dieser Beteiligungsform nach sich ziehen wird, ist allein schon aus verfassungsrechtlichen Gründen die Normierung einer ausreichenden Übergangsfrist geboten.

Aus diesem Grunde wird vorgeschlagen,

Gewinne aus der Veräußerung von sowie laufende Bezüge aus Beteiligungen an ausländischen börsennotierten Real Estate Investment Trusts, die keiner Investmentaufsicht in ihrem Sitzstaat unterliegen und somit gemäß Tz. 6 des BMF-Schreibens zu Zweifels- und Auslegungsfragen zum InvStG vom 2. Juni 2005 (IV C 5 – S 1980 – 1 – 87/05) den allgemeinen Besteuerungsregeln unterfallen, nur dann der verschärften Besteuerung nach den Vorschriften des § 19 REITG zu unterwerfen, wenn die Beteiligung nach dem Tag der Verkündung des REITG im Bundesgesetzblatt angeschafft wurden.

Darüber hinaus sollten laufende Ausschüttungen aus Anteilen an ausländischen REITs, die nach dem Tag der Verkündung des REITG im Bundesgesetzblatt angeschafft wurden, erst mit Ablauf des 31.12.2008 den Vorschriften des § 19 REITG unterworfen werden, sofern diese Ausschüttungen an Privatanleger erfolgen.

Derart drastische Steuererhöhungen im Rahmen einer bestehenden Anlageform müssen den Steuerpflichtigen rechtzeitig angekündigt werden. Dies gilt insbesondere für Privatanleger, die erst zeitverzögert durch ihre Anlageberater (z.B. Sparkasse) auf die Steuerverschär-

fungen hingewiesen werden. Mit dem Tag der Verkündung des Gesetzes im Bundesgesetzblatt ist dieses Wissen regelmäßig noch nicht vorhanden.

Da REIT-Aktien insbesondere von Privatanlegern erworben werden, um aufgrund deren hoher Ausschüttung laufende Einkünfte zu erzielen (z.B. auch als Instrument der individuellen Altersvorsorge), wirkt sich die unvermittelte Verdoppelung der Besteuerung auf die familiäre Liquiditätsplanung aus. Vor diesem Hintergrund scheint es sachgerecht, die verschärfte Besteuerung auf denjenigen Zeitpunkt hinauszuschieben, in dem die Abgeltungssteuer für Privatanleger ohnehin greifen wird. Denn durch die Einführung der Abgeltungssteuer - bei gleichzeitiger allgemeiner Versagung des Halbeinkünfteverfahrens im Privatbereich - wird die eintretende Steuererhöhung für alle Dividendenempfänger zumindest der Höhe nach begrenzt (Abgeltungssteuersatz wohl 25%).

Eine Wettbewerbsverzerrung bezüglich deutscher REITs wird nicht auftreten, da entsprechende deutsche REIT-Gesellschaften nicht ad hoc mit Verkündung des REITG entstehen werden. Vielmehr ist davon auszugehen, dass deutsche REITs erst ab dem Jahre 2008 auf dem deutschen Kapitalmarkt nachhaltig in Erscheinung treten werden. Insofern könnten deren Ausschüttungen für das erste volle REIT-Geschäftsjahr (Ablauf regelmäßig zum 31.12.2008, Ausschüttung nach Feststellung des Jahresabschlusses in 2009) ohnehin dem Anwendungsbereich der Abgeltungssteuer unterworfen werden.

Durch eine entsprechende gesonderte Übergangsregelung der laufenden Ausschüttungen für Privatanleger würde folglich weder der Wettbewerb beeinträchtigt, noch der Privatanleger verschreckt. Eine dreimalige drastische Änderung der Besteuerung innerhalb von nur 1 ½ Jahren (derzeit Halbeinkünfteverfahren, nach Einführung REITG Vollbesteuerung und ab dem VZ 2009 Abgeltungssteuer) stellt keine für die Privatperson nachvollziehbare gesetzgeberische Gestaltung dar.

Mit freundlichen Grüßen
BEITEN BURKHARDT Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Dr. Hans Volkert Volckens
Rechtsanwalt und Steuerberater
Fachanwalt für Steuerrecht

Pro absente:


Andreas Panzer
Rechtsanwalt