



BVI · Eschenheimer Anlage 28 · 60318 Frankfurt am Main

finanzausschuss@bundestag.de

An den
Finanzausschuss des Deutschen
Bundestages
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Bundesverband Investment
und Asset Management e.V.

Ihr Ansprechpartner:
Rüdiger H. Päsler
Tel.: 069/154090-222
Fax: 069/154090-122
ruediger.paesler@bvi.de

15. Februar 2007

Entwurf eines Gesetzes zur Schaffung deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen (Drucksachen 16/4026; 16/4036)

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Einladung zur öffentlichen Anhörung am Mittwoch, dem 28. Februar 2007, an der wir gerne teilnehmen werden.

Wir begrüßen die Einführung von REITs als Bereicherung der Angebotspalette am Finanzplatz Deutschland. Das neue Produkt wird sich positiv auf den deutschen Immobilienmarkt auswirken. Hiervon werden auch andere Marktteilnehmer profitieren. Wir gehen dabei davon aus, dass der Gesetzgeber den fairen Wettbewerb zwischen Offenen Immobilienfonds und REITs gewährleisten wird.

Im Einzelnen möchten wir zu dem Gesetzentwurf folgendes anmerken:

1. Exit Tax (Artikel 2 Nr. 1 REITG-Entwurf)

Die im Gesetzentwurf vorgesehene Regelung zur so genannten Exit Tax bei der Veräußerung betrieblicher Grundstücke an einen REIT oder einen Offenen Immobilienfonds ist sachgerecht. Denn Offene Immobilienfonds sind ebenso wie die geplanten REITs eine spezialgesetzlich geregelte, indirekte, fungible und transparente Immobilienanlage. Sowohl REITs als auch Offene Immobilienfonds sind jederzeit erwerb- und veräußerbar und stellen eine indirekte Immobilienanlage bereits mit geringen Anlagebeträgen dar. Zu berücksichtigen ist auch, dass beide Instrumente steuertransparent sind und die Besteuerung ausschließlich auf der Anlegerebene vorsehen. REITs und Offene Immobilienfonds sind demnach in wesentlichen Produktmerkmalen

Hauptgeschäftsführer:
Stefan Seip
Geschäftsführer:
Rüdiger H. Päsler
Rudolf Siebel

Eschenheimer Anlage 28
60318 Frankfurt am Main
Postfach 10 04 37
60004 Frankfurt am Main
Tel.: 069/154090-0
Fax: 069/5971406
info@bvi.de
www.bvi.de

gleich strukturierte Produkte, die hinsichtlich der Exit Tax in sachgerechter Weise gleich behandelt werden müssen.

In diesem Zusammenhang bitten wir ergänzend zu prüfen, ob auch Veräußerungen von betrieblichen Grundstücken an Spezialfonds mit mehreren institutionellen Anlegern in die Regelung einbezogen werden können. Dies erscheint sachgerecht, weil auch die Aktien deutscher REITs ausschließlich von institutionellen Anlegern gehalten werden können.

2. Änderung des Investmentgesetzes

Der vorliegende Gesetzentwurf sieht - ebenso wenig wie der Entwurf des Investmentgesetzes - keine Vorschriften vor, die die künftige Rolle der Kapitalanlagegesellschaften als mögliche Gründer und Anleger in Aktien deutscher REITs regeln.

Wir regen deshalb an, den Start des Produkts deutscher REIT dadurch zu erleichtern, dass auch Kapitalanlagegesellschaften mit ihrem in Jahrzehnten aufgebauten Immobilien-Know-How und ihrer Erfahrung in in- und ausländischen Immobilienmärkten in die Gründung und Beteiligung an REITs eingebunden werden.

Dieses Ziel kann durch folgende Änderungen des Investmentgesetzes erreicht werden:

a) § 7 Abs. 2 InvG ist um folgende Nummer 2a zu ergänzen:

"2a. die Gründung von und Beteiligung an REIT-Aktiengesellschaften und Vor-REITs im Sinne des REIT-Gesetzes, sofern die Kapitalanlagegesellschaft befugt ist, Immobilien-Sondervermögen zu verwalten, ..."

Der unseres Erachtens wichtige Einsatz von Immobilien-Kapitalanlagegesellschaften als Portfolioverwalter und Berater deutscher REITs ist bereits durch die Regelung der zulässigen Geschäftstätigkeiten in § 7 Abs. 2 Nr. 2 InvG abgedeckt, so dass insoweit eine Ergänzung des Investmentgesetzes nicht erforderlich ist.

b) Offene Immobilienfonds sollten künftig bis zu 20 % des Wertes ihres Fondsvermögens in in- und ausländische REIT-Aktien investieren dürfen.

§ 67 InvG ist um folgenden Absatz 2a zu ergänzen:

"(2a) Wenn die Vertragsbedingungen dies vorsehen, darf die Kapitalanlagegesellschaft vorbehaltlich des § 68 für Rechnung eines Immobilien-Sondervermögens auch Anteile an REIT-Aktiengesellschaften, Vor-REITs oder ande-

ren REIT-Körperschaften, REIT-Personenvereinigungen oder REIT-Vermögensmassen im Sinne des REIT-Gesetzes erwerben. Die Anteile nach Satz 1 dürfen nur erworben werden, wenn zur Zeit des Erwerbs ihr Wert zusammen mit dem Wert der bereits im Sondervermögen befindlichen Anteile gleicher Art 20 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens nicht überschreitet."

- c) § 79 Abs. 1 Satz 2 InvG sollte wie folgt geändert werden:

"In einer Anlage zur Vermögensaufstellung sind die im Berichtszeitraum getätigten Käufe und Verkäufe von Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und Anteilen im Sinne des § 67 Absatz 2a anzugeben."

- d) § 79 Abs. 2 Satz 2 InvG sollte um folgenden Satz erweitert werden:

"Die Angaben nach Satz 2 Nr. 1 bis 3 sind auch für Anteile im Sinne des § 67 Absatz 2a zu machen."

3. Regelungen zu ausländischen REITs (Artikel 1 § 19 Abs. 6 REITG-Entwurf)

Der Entwurf des REIT-Gesetzes enthält eine Definition ausländischer REITs. Er sieht vor, dass die Inhaber von Anteilen in- und ausländischer REITs künftig in gleicher Weise besteuert werden sollen. Damit soll eine Chancengleichheit hergestellt werden. Dieses Ziel ist sachgerecht, wird aber mit der konkreten Formulierung des Gesetzentwurfs nicht erreicht.

- a) Zunächst regen wir an, den Inhalt von § 19 Abs. 6 REITG-Entwurf in § 3 "Begriffsbestimmung" zu verschieben, um deutlich zu machen, dass die Definition ausländischer REITs nicht nur für steuerliche Zwecke relevant ist.
- b) Ein ausländischer REIT liegt nach dem Gesetzentwurf vor, wenn sein Vermögen zu mehr als zwei Dritteln aus direkt gehaltenen Grundstücken besteht und gleichzeitig seine Bruttoerträge zu mehr als zwei Dritteln aus der Vermietung, Verpachtung und Veräußerung von direkt gehaltenen Immobilien stammen. Diese Vorgaben sind unseres Erachtens zu eng.

Sämtliche Gesellschaften, die vorwiegend indirekt über Gesellschaftsbeteiligungen in Immobilien investieren, wären von der Definition nicht erfasst. Dies hat zur Folge, dass z. B. Ausschüttungen eines US-REIT, der direkt in Immobilien investiert, voll steuerpflichtig sind. Demgegenüber würden Ausschüttungen eines US-REIT, der indirekt über Personengesellschaften in Immobilien investiert nach Investment-Steuerrecht (InvStG) oder allgemeinem Steuerrecht

(Halbeinkünfteverfahren) zu versteuern. Die Nichterfassung zahlreicher ausländischer Konstruktionen widerspricht aber dem Ziel der angestrebten Chancengleichheit wirtschaftlich vergleichbarer Produkte.

- c) Für die Investmentbranche würde eine zu enge Definition ausländischer REITs negative Folgen haben, falls die Vorgaben des REIT-Gesetzes übernommen werden, um im Rahmen des InvG und des InvStG zwischen Anteilen an ausländischen Immobilienfonds und Aktien ausländischer REITs zu unterscheiden. So könnten z. B. Aktien eines US-REIT, der indirekt über Personengesellschaften in Immobilien investiert, nicht mehr für einen deutschen Wertpapierfonds erworben werden, weil es sich aus deutscher Sicht nicht um REIT-Aktien, sondern um Anteile an einem ausländischen Immobilienfonds handeln würde.

Wir schlagen daher vor, Artikel 1 § 19 Abs. 6 REITG-Entwurf wie folgt zu fassen:

"Andere REIT-Körperschaften, -Personenvereinigungen oder Vermögensmassen im Sinne dieser Vorschrift sind alle Körperschaften, Vereinigungen oder Vermögensmassen, die

- 1. nicht im Inland ansässig sind,**
- 2. direkt oder indirekt unbewegliches Vermögen halten,**
- 3. in ihrem Heimatstaat keiner Investmentaufsicht unterliegen,**
- 4. deren Anteile im Rahmen eines geregelten Marktes gehandelt werden und**
- 5. deren Ausschüttungen an ihre Anleger nicht mit einer der deutschen Körperschaftsteuer vergleichbaren ausländischen Steuer in ihrem Sitzstaat vorbelastet sind."**

- d) In diesem Zusammenhang sollte das Einführungsschreiben des BMF zum InvStG dahingehend ergänzt werden, dass die "Strafbesteuerung" für intransparente Fonds keine Anwendung findet auf Anteile an ausländischen Vehikeln, die als REIT-Aktien für einen Fonds erworben werden und dann während der Haltedauer zu Anteilen an einem ausländischen Fonds "mutieren", weil sie die im REIT-Gesetz festgelegten Voraussetzungen nicht mehr erfüllen.

Wir bitten auch zu beachten, dass diese Regelungen mit der vorgesehenen Regelung in § 2 Abs. 8 bzw. Abs. 9 des InvG harmonisieren müssen.

4. Anwendungsregelungen (Artikel 5 § 18 und Artikel 7)

- a) Wir regen an, Artikel 5 § 18 Abs. 4 REITG-Entwurf wie folgt zu fassen:

"(4) § 2 in der Fassung des Gesetzes vom (BGBl. I S.) ist erstmals auf Dividenden und Veräußerungserlöse anzuwenden, die dem Investmentvermögen nach dem 31. Dezember 2006 dem Tag der Verkündung des REIT-Gesetzes zufließen oder als zugeflossen gelten. § 8 in der Fassung des Gesetzes vom (BGBl. I S.) ist erstmals bei der Rückgabe oder Veräußerung oder der Bewertung eines Investmentanteils nach dem 31. Dezember 2006 dem Tag der Verkündung des REIT-Gesetzes anzuwenden. Die Investmentgesellschaft hat für Bewertungstage nach dem 31. Dezember 2006 dem Tag der Verkündung des REIT-Gesetzes bei der Ermittlung des Prozentsatzes nach § 5 Absatz 2 die Neufassung des § 8 zu berücksichtigen."

- b) Wir regen an, Artikel 7 REITG-Entwurf wie folgt zu fassen:

"Dieses Gesetz tritt vorbehaltlich des Satzes 2 am 1. Januar 2007 in Kraft. § 19 REIT-G tritt am Tag der Verkündung dieses Gesetzes in Kraft."

Investmentfonds sind derzeit schon in ausländische REIT-Aktien investiert. Die im Gesetzentwurf vorgesehene Rückwirkung zum 1.1.2007 hätte zur Folge, dass die Aktiengewinne, die täglich in 2007 veröffentlicht werden, am Tag der Verkündung des REIT-Gesetzes rückwirkend korrigiert werden müssten. Dies könnte den Anlegern nur schwer vermittelt werden und wäre mit einem hohen Aufwand für die Kapitalanlagegesellschaften verbunden. Im Übrigen gibt es unseres Erachtens keine Notwendigkeit, die Behandlung von Ausschüttungen (ausländischer) REITs rückwirkend zu regeln.

5. Technische Anmerkungen

- a) Wir regen an, in Artikel 1 § 1 Abs. 3 REITG-Entwurf positiv zu regeln, ob das Umwandlungsgesetz und das Umwandlungssteuergesetz auf die REIT-Aktiengesellschaft Anwendung finden sollen. Zur Begründung dürfen wir auf die Erfahrungen mit § 99 Abs. 1 InvG verweisen: Diese Vorschrift ähnelt dem Artikel 1 § 1 Abs. 3 REITG-Entwurf sehr stark. Da die Anwendbarkeit der genannten Gesetze hier nicht eindeutig geregelt ist, besteht in der Praxis regelmäßig Unsicherheit.

- b) Artikel 1 § 1 Abs. 2 REITG-Entwurf kann unseres Erachtens aufgrund der Regelung in Artikel 1 § 9 REITG-Entwurf entfallen.
- c) Artikel 3 § 8 Abs. 1 Nr. 9 letzter Teilsatz REITG-Entwurf (Änderung des Außensteuergesetzes) sollte wie folgt gefasst werden:

"Verluste aus der Veräußerung oder der Herabsetzung ihres Kapitals sind nur insoweit zu berücksichtigen, als der Steuerpflichtige nachweist, dass sie auf Wirtschaftsgüter zurückzuführen sind, die Tätigkeiten im Sinne der Nummer 6 Buchstabe b oder, soweit es sich um Einkünfte einer Gesellschaft im Sinne des § 16 des REIT-Gesetzes handelt, oder Tätigkeiten im Sinne des § 7 Abs. 6a dienen."


Wir würden uns freuen, wenn unsere Anregungen im weiteren Gesetzgebungsverfahren Beachtung finden würden.

Mit freundlichen Grüßen

BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Seip', written over the printed name 'Stefan Seip'.

Stefan Seip

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Päsler', written over the printed name 'Rüdiger H. Päsler'.

Rüdiger H. Päsler