

Deutschen Bundestag
Finanzausschuss
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Der Vorstand

Kontakt:
Friedhelm Westebbe
westebbe@leasingverband.de
Fon +49(0)30-206337-11
Fax +49(0)30-206337-30

Berlin, 21. Februar 2007

Gesetz zur Schaffung deutscher Immobilien- Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem o. e. Gesetzentwurf.
Aus Sicht der deutschen Leasing-Wirtschaft ist folgendes anzumerken:

Einführung von REITs grundsätzlich zu begrüßen

Wir unterstützen die mit dem Gesetzentwurf angestrebte Zielsetzung, die internationale Wettbewerbsfähigkeit deutscher Unternehmen durch die Mobilisierung ihres Immobilienvermögens und die damit verbundene Stärkung von Liquidität und Eigenkapitalquoten zu verbessern. REITs stellen hierzu ein neues, zusätzliches Instrument dar, neben dem die etablierten Verfahren zum Outsourcing von Immobilien-Investitionen jedoch nicht vernachlässigt werden sollten. So erweitert das klassische Immobilien-Leasing in seinen verschiedenen Erscheinungsformen seit Jahrzehnten den finanziellen Handlungsspielraum von Unternehmen und ermöglicht ihnen eine Konzentration auf ihre Kernkompetenzen.

Die Instrumente REITs und Immobilien-Leasing erfüllen ähnliche Funktionen und können sich idealerweise gegenseitig ergänzen. Einerseits ermöglicht es das klassische Immobilien-Leasing aufgrund seiner hohen Flexibilität, optimal auf die Gegebenheiten des jeweiligen Objekts und die unternehmensindividuellen Bedürfnisse des Leasing-Nehmers einzugehen. Dies kommt insbesondere dem Mittelstand zugute, da ein nennenswerter Anteil der Mittelstandsimmobilien aufgrund ihrer Größe und betrieblichen Einbindung für REITs ungeeignet sein dürfte. Andererseits eröffnet der Kapitalmarkt-zugang von REITs auch für klassische Leasing-Strukturen erweiterte Finanzierungsmöglichkeiten, etwa wenn sich eine REIT-AG an einer herkömmlichen Immobilien-Objektgesellschaft beteiligt.

Um die Synergieeffekte von REITs und klassischem Immobilien-Leasing nutzen zu können, sind für beide Instrumente vergleichbare steuerliche Rahmenbedingungen erforderlich.

Einbeziehung klassischer Leasing-Strukturen in die Exit Tax

Nach derzeitigem Entwurfsstand sollen ausschließlich Immobilienverkäufe an REITs, Vor-REITs und offene Immobilienfonds in den Genuss der Steuerbefreiung des hälftigen Veräußerungsgewinns gelangen („Exit Tax“, Art. 2 Ziff. 1 des Gesetzentwurfs). Dies würde zu massiven Wettbewerbsverzerrungen zulasten derjenigen Unternehmen führen, die ihr Immobilien-Vermögen nicht über REITs, sondern über herkömmliche Verfahren des Outsourcings von Immobilien-Investitionen mobilisieren. Wie oben bereits dargelegt, erscheinen insbesondere Mittelstandsimmobilien aufgrund ihrer spezifischen Gegebenheiten mitunter weniger für eine Übertragung auf REITs geeignet als vielmehr für ein Outsourcing z. B. über klassische Immobilien-Leasing-Strukturen oder über einen geschlossenen Fonds. In derartigen Situationen entfaltet die Exit Tax in ihrer derzeit geplanten Ausgestaltung unerwünschte Lenkungswirkungen, wenn sich ein Steuerpflichtiger ausschließlich zur Erlangung des Steuervorteils für eine in der speziellen Situation betriebswirtschaftlich ungünstigere Variante entscheidet. Im schlimmsten Fall findet sich aufgrund individueller Umstände gar keine REIT-AG zu einem Erwerb der betreffenden Immobilie bereit. Das im Allgemeinen flexiblere klassische Immobilien-Leasing würde hier grundsätzlich einen Weg eröffnen, um dennoch eine gesamtwirtschaftlich wünschenswerte Mobilisierung des Immobilienbesitzes zu erreichen, wenn dem nicht die Benachteiligung durch einen Ausschluss von der Exit Tax entgegenstehen würde. Aus Gründen der Chancengleichheit insbesondere zwischen Mittelstand und Großunternehmen ist es deswegen unverzichtbar, den Anwendungsbereich der Exit Tax auf alle Formen des Outsourcings von Immobilien-Investitionen auszudehnen.

Gegen eine Beschränkung der Exit Tax auf REITs und offene Immobilien-Fonds sprechen auch verfassungsrechtliche Gründe. Im Hinblick auf die Zielsetzung des Gesetzgebers, die Mobilisierung des Immobilienvermögens deutscher Unternehmen zu fördern, erfüllen die Instrumente REITs und Immobilien-Leasing – wie oben dargelegt – vergleichbare Funktionen. Der auch in der Gesetzesbegründung angesprochene Artikel 3 des Grundgesetzes gebietet deshalb eine Gleichbehandlung von Unternehmen, die entsprechend der gesetzgeberischen Zielsetzung ihren Immobilienbestand mobilisieren, unabhängig davon, auf welchem Weg diese Mobilisierung erfolgt. Wenn der Bundesrat mit Blick auf europarechtliche Vorgaben Bedenken hinsichtlich eines Ausschlusses *ausländischer* REITs und offener Fonds von einer Anwendung der Exit Tax äußert (vgl. Ziff. 12 Nr. 3 der Stellungnahme des Bundesrates, BR-Drs. 779/06), so müssen diese Bedenken im Hinblick auf den sowohl verfassungs- als auch europarechtlich verankerten Gleichbehandlungsgrundsatz erst recht bezüglich eines Ausschlusses alternativer *inländischer* Instrumente zur Mobilisierung von Immobilienvermögen gelten.

Angesichts dessen schlagen wir vor, die Exit Tax unter sonst gleichen Voraussetzungen unabhängig von der Person des Erwerbers zu gewähren. In wesentlichen Zügen ist dies bereits 2005 anlässlich des „Jobgipfels“ zwischen den heute die Bundesregierung tragenden Parteien vereinbart worden und als Bestandteil des „Entwurfs eines Gesetzes zur Verbesserung der steuerlichen Standortbedingungen“ (BT-Drs. 15/5554) lediglich aufgrund des vorzeitigen Endes der 15. Legislaturperiode nicht mehr verabschiedet worden. Durch diese Maßnahme würde das Gesamtvolumen der Mobilisierung von Immobilienvermögen weiter gesteigert und dadurch sogar zusätzliches Steueraufkommen generiert.

Keine Beschränkungen für Sale-and-Lease-back-Geschäfte

Wir begrüßen, dass sich der Anwendungsbereich der Exit Tax in dem Gesetzentwurf grundsätzlich auch auf Fälle des Sale-and-Lease-back erstreckt. Dadurch werden auch solche Immobilien für eine liquiditätssteigernde und Eigenkapital freisetzende Mobilisierung erschlossen, die im Unternehmen weiterhin für betriebliche Zwecke benötigt werden. Das potenziell für eine Mobilisierung zur Verfügung stehende Immobilienvolumen wird dadurch vervielfacht. Wie in der Gesetzesbegründung zutreffend dargelegt wird, führt die lange unkündbare Laufzeit der Mietverträge im Rahmen von Sale-and-Lease-back-Geschäften zu einer besonders intensiven Bindung des Leasing-Nehmers an den Standort und sichert dem REIT langfristig kalkulierbare Mieteinnahmen.

Die vom Bundesrat in diesem Zusammenhang geäußerte Sorge vor einem Steuerausfallrisiko durch sale-and-lease-back-basierte Steuergestaltungen (vgl. Ziff. 30 der Stellungnahme des Bundesrates, BR-Drs. 779/06) halten wir für unbegründet und das geschilderte Beispiel für unrealistisch. Die vom Bundesrat beschriebene Gestaltung setzt den steuerbegünstigten Verkauf einer Immobilie an den REIT zu einem weit über dem Verkehrswert liegenden Preis voraus. Einem derartigen Geschäft würden schon allein die rigiden Rechnungslegungs-, Börsenaufsichts- und Rating-Erfordernisse eines börsennotierten und der ständigen Beobachtung durch den Kapitalmarkt unterliegenden REITs entgegenstehen bis hin zum Straftatbestand der Bilanzfälschung. Auch würde es nach den herrschenden Grundsätzen zu Beanstandungen seitens der Finanzbehörden führen (z. B. hinsichtlich der Zurechnung des wirtschaftlichen Eigentums oder hinsichtlich einer zumindest teilweisen Umqualifizierung in ein Kreditgeschäft). Der bestehende Spielraum bei der Bewertung zu veräußernder Grundstücke wird darüber hinaus durch Finanzierungsrestriktionen stark eingeschränkt. So wäre das vom Bundesrat geschilderte Sale-and-Lease-back-Geschäft wegen der damit verbundenen erheblichen Bonitätsrisiken in der Person des Veräußerers bzw. Leasing-Nehmers in der Praxis schlichtweg nicht finanzierbar.

Angesichts dessen scheint das „Restrisiko“ aufkommensgefährdender Steuergestaltungen verschwindend gering. Es wird durch die mit einer Einbeziehung von Sale-and-Lease-back-Geschäften verbundene Chance auf Steuer Mehraufkommen infolge der Erschließung zusätzlicher Mobilisierungspotenziale mehr als aufgewogen.

Mit freundlichen Grüßen

Bundesverband Deutscher
Leasing-Unternehmen e. V.



Friedrich-Wilhelm Patt
Vorstand



Friedhelm Westebbe
Hauptgeschäftsführer