



VERBAND DER AUSLANDSBANKEN IN DEUTSCHLAND E. V.
ASSOCIATION OF FOREIGN BANKS IN GERMANY

INTERESSENVERTRETUNG AUSLÄNDISCHER BANKEN, KAPITALANLAGEGESELLSCHAFTEN, FINANZDIENSTLEISTUNGSINSTITUTE UND REPRÄSENTANZEN
REPRESENTATION OF INTERESTS OF FOREIGN BANKS, INVESTMENT MANAGEMENT COMPANIES, FINANCIAL SERVICES INSTITUTIONS AND REPRESENTATIVE OFFICES

Deutscher Bundestag
Herrn Eduard Oswald
Mitglied des Deutschen Bundestages
Platz der Republik 1

11011 Berlin

23. Februar 2007/JT

Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Bundesregierung „Schaffung Deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen“ (BT-Drs. 16/4026, 16/4036) sowie dem Antrag der Fraktion DIE LINKE „Neue Steuervergünstigungen und Gewinnverlagerungen in das Ausland verhindern – REITs in Deutschland nicht einführen“ (BT-Drs. 16/4046) – Öffentliche Anhörung am 28. Februar 2007

Sehr geehrter Herr Oswald,

wir bedanken uns sehr herzlich für die Einladung zur o.g. Anhörung des Finanzausschusses des Deutschen Bundestages am 28. Februar 2007. Als Vertreter des Verbandes wird neben dem Linksunterzeichner auch Herr Dr. Florian Schultz, Partner der Rechtsanwaltskanzlei Linklaters, teilnehmen, der uns in REIT-Themen beraten hat. Sehr gerne nehmen wir die Gelegenheit wahr, Ihnen nachfolgend unsere zentralen Petiten vorzutragen.

Gestatten Sie uns jedoch vorab einige grundsätzliche Anmerkungen. Der Verband der Auslandsbanken vertritt mit derzeit 154 ausländischen Banken und Fondsgesellschaften das Gros der in Deutschland ansässigen ausländischen Finanzindustrie. Alle unsere Institute gehören zu großen – teilweise den weltgrößten –, international agierenden Finanzkonzernen mit Niederlassungen und erheblicher REIT-Erfahrung in zahlreichen Ländern.

Wir möchten unbedingt sicherstellen, daß die rechtlichen Rahmenbedingungen für REITs am deutschen Finanzplatz international üblichen Standards entsprechen. Denn nur dann können unsere Mitglieder als Investoren oder Produkthanbieter Gewinnchancen im deutschen Markt realisieren. Dafür notwendige Investitionen aus dem Ausland nach Deutschland bedeuten hierzulande zusätzliche Arbeitsplätze und steigende Steuereinnahmen. Die Nichteinführung von deutschen REITs bedeutet demgegenüber nicht einen Verzicht der ausländischen Finanzindustrie auf ein Engagement am deutschen Immobilienmarkt. Jedoch würden ohne ein wettbewerbsfähiges deutsches REIT-Gesetz durch synthetische REIT-Strukturen Gewinnpotenziale ins Ausland verlagert werden. Dies zu vermeiden, sollte Interesse aller Beteiligten sein. Aus diesen Gründen ist die Einführung von international üblichen REITs für den deutschen Finanzplatz vor dem Hintergrund des internationalen Standortwettbewerbs sehr wichtig. Wir begrüßen deshalb den von der Bundesregierung vorgelegten Gesetzentwurf ausdrücklich und hoffen sehr, daß er nun zügig

Savignystraße 55
60325 Frankfurt am Main
Homepage www.vab.de

Telefon 069/97 58 50-0
Telefax 069/97 58 50-10
Email verband@vab.de

Konto Nr. 1000742700
SEB AG Frankfurt am Main
BLZ 500 101 11



verabschiedet wird. Wir begrüßen insbesondere, daß es gelungen ist, einen ausbalancierten Kompromiss zwischen dem Ziel der Sicherung inländischen Steuersubstrats und den Anforderungen des internationalen Kapitalmarkts zu finden.

Einige Aspekte des Gesamtprojekts „G-REIT“ beurteilen wir allerdings ausgesprochen kritisch. Wir erwähnen zwei zentrale Kritikpunkte nachfolgend, weil wir hoffen, damit den Gang vergleichbarer zukünftiger Gesetzgebungsverfahren positiv zu beeinflussen.

- **Dauer der Diskussion:** Ein Diskussionszeitraum von inzwischen über drei Jahren ist - nach unserem Eindruck aus vielen Gesprächen - im Ausland nicht vermittelbar. Andere Staaten, die in unmittelbarer Konkurrenz zu Deutschland als Finanzstandort stehen, haben die eigene Regulierung dieser Produkte in einem deutlich kürzeren Zeitraum etabliert. Das Bild Deutschlands als wettbewerbsfähiger Finanzplatz hat hierdurch bereits erheblich gelitten, Ansiedlungschancen, die eine schnelle Einführung von REITs mit sich gebracht hätte, wurden vertan.
- **Ausklammerung von Bestandsmietwohnimmobilien:** Unsere nachdrückliche Unterstützung des vorliegenden Gesetzentwurfs darf keinesfalls dahingehend (miß)verstanden werden, daß wir die vorgesehene Ausklammerung von Bestandsmietwohnimmobilien begrüßen. Wir sind weiterhin der Meinung, daß die Berücksichtigung dieser Immobilien im Sinne der Attraktivität des G-REIT und der schnelleren Etablierung eines entsprechenden Marktes nachhaltig geboten wäre.

Weiterhin sehen wir keinen sachlichen Grund, der gegen eine solche Einbeziehung sprechen könnte. Eine Nichtberücksichtigung von Bestandsmietwohnimmobilien in deutschen REITs ist jedenfalls nicht geeignet, das wahrgenommene Problem, den Erwerb derartiger Immobilien durch Finanzinvestoren und die damit nach Meinung der Kritiker einhergehenden Fragen des Mieterschutzes, wirksam zu adressieren. Zur Wahrung berechtigter Mieterinteressen steht in Deutschland das Mietrecht zur Verfügung. Dort können Aspekte des Mieterschutzes wirksam und umfassend geregelt werden. Nicht hierfür geeignet ist hingegen eine Produktregulierung für ein spezielles Produkt, das zudem auf absehbare Zeit nach der Markteinführung nur einen kleineren Teil des Marktes auf sich vereinigen dürfte.

Jenseits dieser Anmerkungen plädieren wir dafür, den Gesetzentwurf in folgenden Punkten zu überarbeiten, um das gewünschte Produkt flexibler und europarechtstauglicher zu machen:

1. Der Gesetzentwurf benachteiligt das Investment des REITs in Auslandsimmobilien

Das weltweite Konzept von REITs sieht eine Verlagerung der Besteuerung von der Ebene der Gesellschaft auf die Ebene der Anteilseigner vor. Dadurch soll eine gleichzeitige Besteuerung der Immobilieneinkünfte auf diesen beiden Ebenen vermieden werden. Kleinanlegern wird ermöglicht, über REIT-Aktien risikodiversifiziert und mittelbar in Immobilien investieren, ohne gegenüber kapitalstarken Großanlegern, die ganze Immobilien direkt halten können, steuerlich benachteiligt zu sein.

REITs sind zu diesem Zweck steuerbefreit. Um eine Besteuerung der Gewinne eines REIT trotzdem sicherzustellen, muß ein REIT jedes Jahr 90% seines Gewinns an die Anteilseigner ausschütten, wo der ausgeschüttete Gewinn als Dividende zu versteuern ist. Normale Dividenden werden bei den Empfängern wegen der steuerlichen Vorbelastung der Gewinne auf Ebene der Gesellschaft privilegiert besteuert (Halbeinkünfteverfahren). Wegen der fehlenden steuerlichen Vorbelastung auf Ebene des steuerbefreiten REIT sind dessen Dividenden von den Anteilseignern systemgerecht voll zu versteuern. Steuerliche



Vorbelastungen der Ausschüttungen des REITs stellen deshalb eine systemwidrige Doppelbelastung dar und sollten vermieden werden.

Im Fall einer Investition in inländische Grundstücke kommt es auf Ebene des deutschen REITs in der Regel nicht zu einer steuerlichen Vorbelastung der Ausschüttungen.

Anders stellt sich die Lage im Fall einer Investition des deutschen REITs in ausländische Grundstücke dar. Auch die Gewinne aus solchen ausländischen Grundstücken sind in Deutschland zu versteuern (Welteinkommensprinzip). Hier kommt es aber in der Regel zu einer Vorbelastung mit ausländischer Steuer. Im Fall einer normalen steuerpflichtigen Gesellschaft kann eine steuerliche Vorbelastung ausländischer Einkünfte bei der Berechnung der deutschen Steuer berücksichtigt werden. Dies ist im Fall eines REITs wegen dessen Steuerfreiheit nicht möglich. Da die Besteuerung auf die Ebene der Anteilseigner verlagert wird, wäre eine Berücksichtigung dieser Vorbelastung bei deren Besteuerung systemgerecht. Eine solche Berücksichtigung ist im Gesetzentwurf aber nicht vorgesehen. Konkrete Vorschläge, wie eine solche Berücksichtigung technisch ausgestaltet werden kann, sind von der einschlägigen Fachliteratur gemacht worden. Gerne werden wir entsprechende Vorschläge unterbreiten, wenn dies im weiteren Verfahren gewünscht ist.

Der Verband der Auslandsbanken in Deutschland e.V. empfiehlt daher die Berücksichtigung einer steuerlichen Vorbelastung der Dividende eines REITs mit ausländischen Steuern bei der Besteuerung der Anteilseigner des REITs.

- Nur so läßt sich eine steuerliche Gleichbehandlung von Kleinanlegern mit Immobilien direkt haltenden Großanlegern erreichen. Bei letzteren werden im Ausland gezahlte Steuern in der Regel auf ihre deutschen Steuern angerechnet.
- Nur so wird der deutsche REIT als Plattform für Immobilieninvestitionen in ganz Europa attraktiv. Aufgrund der steuerlichen Benachteiligung werden andernfalls Investitionen des deutschen REITs in ausländische Grundstücke in der Praxis nicht erfolgen.

Formulierungsvorschlag:

In § 19 Abs. 5 REITG-E sollte nach Satz 1 ein neuer Satz 2 angefügt werden: „Satz 1 gilt insoweit nicht, als Einkünfte der REIT-Aktiengesellschaft aus außerhalb des Geltungsbereichs dieses Gesetzes belegtem unbeweglichen Vermögen stammen und mit einer der deutschen Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer vergleichbaren ausländischen Steuer vorbelastet sind.“

2. Der Gesetzentwurf benachteiligt ausländische Immobiliengesellschaften

Das REIT-Gesetz soll nach der Gesetzesbegründung auch dazu dienen, deutsche Unternehmen zum Verkauf ihrer Immobilienbestände anzuregen, damit das so frei werdende Kapital für Investitionen in den Betrieb (Forschung, Maschinen etc.) genutzt werden kann und die Wettbewerbsfähigkeit verbessert wird. Deutschen Unternehmen verfügen im internationalen Vergleich über weit überdurchschnittliches Immobilieneigentum. Notwendige betriebliche Gebäude stehen den Unternehmen über langfristige Mietverträge, an denen der REIT und andere Erwerber wegen der sicheren Einkommensquelle ebenfalls ein Interesse haben, weiterhin zur Verfügung.

Veräußert ein deutsches Unternehmen seine Immobilien, ist der Überschuß des Veräußerungspreises über



den Buchwert in der Bilanz des Unternehmens (stille Reserven) einmalig im Jahr der Veräußerung geballt zu versteuern. Diese stillen Reserven können insbesondere bei Immobilien, die schon lange zum Unternehmen gehören, sehr umfangreich sein. Eine Veräußerung ist dann aufgrund der damit verbundenen Steuerbelastung unattraktiv. Praktisch werden solche stillen Reserven daher nur äußerst selten gehoben.

Um die Veräußerung von Immobilien für die Unternehmen dennoch attraktiv zu machen, sieht der Gesetzentwurf als Lenkungsnorm ein zeitlich begrenztes Steuerprivileg vor: Bis 1. Januar 2010 ist bei Immobilien, die bereits mehr als zehn Jahre einem Unternehmen gehören und die daher in der Regel über hohe stille Reserven verfügen, lediglich die Hälfte der stillen Reserven zu versteuern. Ein derartiges Steuerprivileg ist bei der Einführung von REITs international üblich.

Der Gesetzentwurf sieht diese privilegierte Besteuerung des veräußernden Unternehmens (sog. „Exit Tax“, § 3 Nr. 70 EStG-E) nur bei einer Veräußerung an einen deutschen REIT (bzw. einen Vor-REIT) und an bestimmte inländische offene Immobilienfonds vor. Veräußerungen an ausländische Gesellschaften sind hingegen nicht privilegiert. Veräußerungen an solche Gesellschaften sind für Immobilien besitzende deutsche Unternehmen nur dann attraktiv, wenn ein Kaufpreis gezahlt wird, der die größere Steuerbelastung des veräußernden Unternehmens ausgleicht. Dies läuft nicht nur dem bereits oben genannten, von der Bundesregierung selbst als wichtig erachteten Ziel zuwider, durch Immobilienverkäufe die Investitionsbasis der Unternehmen zu stärken, sondern ist im Fall von Gesellschaften eines anderen Mitgliedstaats der Europäischen Gemeinschaft, die den privilegierten inländischen Gesellschaften vergleichbar sind, auch europarechtlich bedenklich (Diskriminierung). Auch ausländische Gesellschaften sind nach der Veräußerung mit ihren Einkünften aus inländischen Immobilien hier steuerpflichtig. Der Wettbewerb um die Unternehmensimmobilien wird unnötig beschränkt. Dies wirkt sich auf die von den Unternehmen erzielbaren Veräußerungserlöse aus. Diese (und die Steuereinnahmen!) fallen geringer aus und den Unternehmen steht weniger Geld für Investitionen zur Verfügung.

Der Verband der Auslandsbanken in Deutschland e.V. empfiehlt daher, die „Exit Tax“ (§ 3 Nr. 70 EStG-E) auf den privilegierten deutschen Gesellschaften vergleichbare ausländische Gesellschaften zu erstrecken.

- Nur so läßt sich eine europarechtswidrige Diskriminierung von Gesellschaften anderer Mitgliedstaaten vermeiden.
- Nur so läßt sich ein fairer Wettbewerb um deutsche Unternehmensimmobilien erreichen. Dies wirkt sich positiv auf den von deutschen Unternehmen erzielbaren Veräußerungspreis aus und erhöht deren Mittel, die für notwendige Investitionen zur Verfügung stehen.
- Das von der Bundesregierung formulierte Ziel, durch die Stimulierung eines Immobilienverkaufs die Investitionskraft deutscher Unternehmen und damit letztlich ihre Wettbewerbsfähigkeit zu fördern, würde zusätzlich unterstützt.

Formulierungsvorschlag:

In § 3 Nr. 70 EStG-E sollte nach der Angabe „an eine REIT-Aktiengesellschaft“ die Angabe „eine Gesellschaft im Sinne des § 19 Abs. 6 REITG-E“ eingefügt werden.



3. Der Gesetzentwurf benachteiligt Investitionen inländischer Anleger in ausländische Immobiliengesellschaften

Anteilseigner eines deutschen REITs unterliegen mit ihren Dividendeneinkünften systemgerecht der vollen Besteuerung mit ihrem persönlichen Steuersatz. Das Halbeinkünfteverfahren oder die § 8b KStG Begünstigung ist nicht anwendbar (näher hierzu bereits die erste Empfehlung).

Der vollen Besteuerung unterliegen nach dem Gesetzentwurf auch Dividenden, die inländische Anteilseigner von anderen REIT-Körperschaften, –V Personenvereinigungen oder –Vermögensmassen erhalten. Dies sind nach der Definition in § 19 Abs. 6 REITG-E ausländische Gesellschaften, die bestimmte Kriterien erfüllen. Kriterien sind etwa der überwiegende Besitz von Immobilienvermögen, der Handel ihrer Anteile an einem geregelten Markt und die fehlende Vorbelastung ihrer Ausschüttungen mit einer der deutschen Körperschaftsteuer vergleichbaren Steuer in ihrem Sitzstaat. Nach dem Gesetzentwurf dient die volle Besteuerung der Dividenden solcher Gesellschaften der Chancengleichheit des Investments in in- und ausländische REITs.

Die so gefaßte Definition von ausländischen REITs ist allerdings zu weit und erstreckt sich auch auf ausländische Immobiliengesellschaften, die nicht dem internationalen Konzept eines REIT (Verlagerung der Besteuerung von der Ebene der Gesellschaft auf die Ebene der Anteilseigner) folgen. Dennoch sollen diese Gesellschaften in Deutschland nach diesem Konzept (volle Besteuerung der Dividende statt Halbeinkünfteverfahren oder § 8b KStG Privileg) besteuert werden. So ist etwa unklar, was unter einer Vorbelastung mit einer der deutschen Körperschaftsteuer vergleichbaren Steuer im Sitzstaat der Gesellschaft zu verstehen ist.

Statt unklare materielle Kriterien bei der Definition eines ausländischen REITs zu verwenden, sollte auf ein formales Kriterium abgestellt werden. Dies schafft Rechtssicherheit für deutsche Anleger, die nach dem Gesetzentwurf nie sicher sein können, wie sie mit ihren Dividendeneinkünften aus einer ausländischen Immobiliengesellschaft im Inland besteuert werden. Die Rechtsunsicherheit und die steuerliche Schlechterstellung im Vergleich zu Investments in „normale“ Aktien führen dazu, daß Investments in ausländische Immobiliengesellschaften nicht mehr erfolgen. Im Fall von Immobiliengesellschaften eines anderen Mitgliedstaats der Europäischen Gemeinschaft handelt es sich dabei um einen bedenklichen Eingriff in die Kapitalverkehrsfreiheit.

Das Abstellen auf ein formales Kriterium entspricht auch dem Ansatz im Diskussionsentwurf der Novelle des Investmentgesetzes, der den Wechsel vom bisher gültigen materiellen Investmentbegriff für ausländische Investmentvermögen zu einem formalen Begriff vollziehen möchte. Das Argument, nur über eine materielle Definition ließen sich alle vergleichbaren Fälle erfassen, wird in diesem ähnlich gelagerten Fall von der Finanzverwaltung offenbar selbst nicht mehr vertreten. Das Abstellen auf ein formales Kriterium dient mithin der Einheit der Rechtsordnung. Ausländische REITs, die ein formales Kriterium erfüllen würden, existieren etwa in Australien, Frankreich, den Niederlanden, den USA und seit diesem Jahr auch in Großbritannien.

Der Verband der Auslandsbanken in Deutschland e.V. empfiehlt daher, die Definition des „Auslands-REIT“ in § 19 Abs. 6 REITG-E anhand eines formalen Kriteriums vorzunehmen.

- Nur so läßt sich eine ungerechtfertigte steuerliche Benachteiligung des Investments inländischer Anleger in ausländische Immobiliengesellschaften vermeiden. Die notwendige Rechtssicherheit wird wieder hergestellt.



- Nur so läßt sich eine Verletzung der Kapitalverkehrsfreiheit vermeiden.
- Nur das Abstellen auf ein formales Kriterium entspricht dem Ansatz des BMF im Diskussionsentwurf einer Novelle des Investmentgesetzes und dient der Einheit der Rechtsordnung.

Formulierungsvorschlag:

**§ 19 Abs. 6 REITG-E sollte wie folgt ersetzt werden: „Andere REIT-Körperschaften, -
Personenvereinigungen und -Vermögensmassen sind die in der Anlage 1 zu diesem Gesetz
aufgeführten Gesellschaften.“**

**In der Anlage sind die rechtlichen Bezeichnungen der REIT-Gesellschaften der etwa zwanzig
Staaten aufzuführen, die bislang einen REIT eingeführt haben.**

Wir würden uns freuen, wenn Sie unsere vorgenannten Petiten unterstützen könnten. Für Rückfragen
steht Ihnen der Linksunterzeichner jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Jens Tolckmitt

gez. Markus Erb