

IVG Immobilien AG • Postfach 20 07 51 • 53137 Bonn

Vorstand

Sekretariat des Bundestagsfinanzausschusses
Paul-Löbe-Haus
11001 Berlin

22.02.2007

BL

Stellungnahme für die Öffentliche Anhörung zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung eines Gesetzes zur Schaffung deutscher Immobilien- Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen (Drucksache 16/4026; 16/4036)

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die IVG als größte börsennotierte Immobilienaktiengesellschaft in Deutschland hat die Einführung einer REIT-Gesetzgebung eine hohe strategische Bedeutung. Wir stehen sowohl beim Erwerb attraktiver Immobilienportfolios als auch auf den Kapitalmärkten im intensiven Wettbewerb insbesondere auch mit ausländischen Anbietern und begrüßen daher das vorliegende Gesetzgebungsvorhaben als wichtigen Schritt zur Weiterentwicklung des deutschen Immobilien- und Finanzmarktes.

Allerdings berücksichtigt der vorliegende Entwurf aus unserer Sicht die Komplexität bestehender Unternehmensstrukturen und Geschäftsmodelle nur unzureichend. Es besteht daher die Gefahr, dass bestehende deutsche Unternehmen von einem sich entwickelnden REIT-Markt de facto ausgeschlossen werden, so dass dieser dann von neu gegründeten Unternehmen (etwa mit Private Equity-Hintergrund) dominiert würde.

Vor diesem Hintergrund sind wir für die Gelegenheit dankbar, zu dem Entwurf mit diesem Schreiben und im Rahmen der Anhörung am 28. Februar Stellung nehmen zu dürfen. Dabei wollen wir uns auf die Beschreibung der Auswirkungen ausgewählter Regelungen des Gesetzentwurfes aus Sicht der Unternehmenspraxis beschränken:

IVG Immobilien AG
Zanderstraße 5-7
53177 Bonn
Tel. +49 (0) 228 844-0
Fax +49 (0) 228 844-107

Berücksichtigung bestehender Konzernstrukturen

Der Regierungsentwurf schränkt den deutschen REIT hinsichtlich der Strukturierung seines Geschäftes auf verschiedene Rechtsträger stark ein. So sollen im Inland Immobilien nur direkt oder über Personengesellschaften gehalten werden dürfen, im Ausland soll indirektes Immobilieneigentum nur über sich vollständig im Besitz des REIT befindliche Kapitalgesellschaften zulässig sein. Bei der Berechnung der Immobilienquote des REIT (mind. 75%) sollen nach dem derzeitigen Wortlaut des Entwurfes nur direkt gehaltene Immobilien Berücksichtigung finden. Alle Nicht-Kerngeschäfte des REIT müssen in einer einzigen Dienstleistungsgesellschaft gebündelt werden, an der kein Dritter beteiligt sein darf. Ausländische REIT-Gesetzgebungen kennen keine vergleichbaren Beschränkungen.

Bestehende Immobilienunternehmen zeichnen sich im Gegensatz hierzu typischerweise durch eine Vielzahl von Tochterunternehmen und Beteiligungen aus. So gehörten etwa dem IVG-Konzern neben der IVG Immobilien AG als Konzernobergesellschaft zum letzten Bilanzstichtag noch mehr als 150 weitere Kapitalgesellschaften an, davon mehr als 30 im Inland. An 6 inländischen Kapitalgesellschaften und 20 ausländischen Kapitalgesellschaften sind fremde Dritte beteiligt. Diese müssten entweder ihre Zustimmung für die Umwandlung in eine Personengesellschaft erteilen (Inland) bzw. ihre Anteile an die IVG verkaufen (Ausland), damit die IVG den im Regierungsentwurf enthaltenen Strukturvoraussetzungen für eine Umwandlung in einen REIT genügen könnte. Die Mitwirkung dieser externen Partner wird nur gegen Inkaufnahme möglicherweise signifikanter wirtschaftlicher Nachteile seitens der IVG möglich sein. Selbst dann ist auf Grund verschiedenster Einspruchs- und Klageoptionen von Minderheitsgesellschaftern das Erreichen des REIT-Status etwa während der für die Exit Tax vorgesehenen Zeitspanne kaum möglich.

Entsprechende Überlegungen dürften für die anderen bereits börsennotierten deutschen Immobilienaktiengesellschaften gelten. Auch für diese wird eine Umwandlung in einen REIT nur möglich sein, wenn bestehende Konzernstrukturen jedenfalls im Grundsatz beibehalten werden können. Wir regen daher an, die Beschränkung auf Personengesellschaften im Inland fallen zu lassen und sowohl bei Auslandsgesellschaften als auch bei den Dienstleistungsgesellschaften Gemeinschaftsunternehmen zuzulassen. Entsprechend wäre die für den REIT-Status geforderte Immobilienquote auf Konzernebene zu ermitteln.

Doppelbesteuerung

Als führendes deutsches Immobilienunternehmen hat die IVG bereits frühzeitig eine europäische Perspektive eingenommen. Heute stammen über 40% der Mieteinnahmen des IVG-Konzerns aus ausländischen Objekten. Gemäß den einschlägigen Doppelbesteuerungsabkommen werden diese Erträge im Belegheitsstaat der jeweiligen Immobilie besteuert. Entsprechend vorbelastete Gewinne kann die IVG im Inland demnach weitgehend steuerfrei vereinnahmen. Aus diesen Aktivitäten stammende Ausschüttungen unterliegen systematisch richtig dem Halbeinkünfteverfahren.

Bei Umwandlung der IVG Immobilien AG in einen REIT würde sich an der Vorbelastung im Ausland nichts ändern. Gleichwohl sieht der Regierungsentwurf vor, dass entsprechende Gewinne in Höhe der daraus resultierenden Ausschüttung (mind. 90%) beim Anleger der vollen Besteuerung unterliegen, das Halbeinkünfteverfahren also nicht angewendet wird. Im Ergebnis kommt es daher zu einer systemwidrigen Doppelbesteuerung von Auslandsaktivitäten. Anstatt deutsche

Unternehmen für eine Vorreiterrolle in der mittelfristig anstehenden Konsolidierung der europäischen Immobilienmärkte zu positionieren, wird eine internationale Expansion durch diese Regelung letztlich verhindert.

Wie viele vergleichbare internationale Unternehmen investiert die IVG nicht nur das Geld ihrer Aktionäre, sondern bietet auch außenstehenden Investoren die Möglichkeit, in von der IVG gemanagte Immobilien zu investieren. Aus der Kombination beider Kapitalquellen mit ihren unterschiedlichen Anforderungsprofilen hinsichtlich Rendite und Risiko leitet sich nach unserer Überzeugung der Erfolg eines Immobilienunternehmens von der Größe und Struktur der IVG ganz wesentlich ab. Die Verwaltung fremden Immobilienvermögens ist ein wichtiger Bestandteil des Geschäftsmodells eines führenden Immobilienkonzerns. Diese Aktivitäten wären nach Umwandlung in einen REIT in eine steuerpflichtige Tochtergesellschaft auszulagern. Gleichwohl soll die Ausschüttung dieser Erträge nach dem Regierungsentwurf beim Investor nicht dem Halbeinkünfteverfahren unterliegen, sondern voll und damit doppelt besteuert werden.

Auch wenn der IVG vor dem Hintergrund der angesprochenen Regelungen des Regierungsentwurfes die Umwandlung in einen REIT wirtschaftlich unmöglich sein sollte, erwägen wir jedoch alternativ auch die Ausgliederung bestimmter Geschäftsaktivitäten in einen Tochter-REIT mit eigener Börsennotierung. Allerdings würde auch in diesem Fall eine signifikante steuerliche Mehrbelastung entstehen, da die Ausschüttungen des Tochter-REITs nach dem Regierungsentwurf bei der Muttergesellschaft in voller Höhe der Gewerbesteuer unterliegen, auch wenn die zu Grunde liegenden Erträge im Status Quo etwa im Rahmen einer erweiterten Kürzung von der Gewerbesteuer befreit sind. Soweit gewerbesteuerpflichtige REIT-Tochtergesellschaften betroffen sind, würde es wiederum zu einer Doppelbesteuerung kommen.

Um bestehenden Unternehmen wie der IVG einen diskriminierungsfreien Zugang zum REIT-Markt zu eröffnen, regen wir an, auf Ausschüttungen aus steuerlich vorbelasteten Einkünften des REIT (Ausland, Dienstleistungsgesellschaften) systemgerecht weiterhin das Halbeinkünfteverfahren anzuwenden. Entsprechend wäre die gewerbesteuerliche Behandlung von Ausschüttungen beim Investor dahingehend zu differenzieren, soweit diese aus gewerbesteuerlich vorbelasteten bzw. von der Gewerbesteuer befreiten Einkünften stammen.

Übergang in den REIT Status

Beim Wechsel von der Steuerpflicht in den REIT-Status kommt es zur steuerpflichtigen Aufdeckung aller im Unternehmen bestehenden stillen Reserven. Anders als bei einem Verkauf stehen der Steuerbelastung dabei jedoch keine Mittelzuflüsse des Unternehmens gegenüber. Aus diesem Grund sehen ausländische REIT-Gesetzgebungen für den Fall der Umwandlung in einen REIT regelmäßig Sonderregelungen vor, die von einer Reduktion der Besteuerungsgrundlage auf die Hälfte (Frankreich) bis zu pauschalierten Steuern auf Basis des Verkehrswertes der Immobilien (Vereinigtes Königreich) reichen. Steuererleichterungen bei der Veräußerung von Immobilien an einen REIT wurden etwa in Frankreich erst bei einer späteren Anpassung der entsprechenden Gesetze eingeführt.

Demgegenüber fokussiert der Entwurf der Bundesregierung zunächst auf Verkäufe von Dritten an den REIT. Derartige Verkäufe sollen nur dann von einer bevorzugten steuerlichen Behandlung profitieren, wenn die Immobilien unter anderem bereits seit mehr als 10 Jahren im Anlagevermögen des Veräußerers gehalten wurden und vom erwerbenden REIT für weitere 4 Jahre nicht veräußert werden.

Diese Fristen erscheinen uns vor dem Hintergrund der beobachtbaren Dynamik der Immobilienmärkte generell als zu lang. Entscheidender ist jedoch, dass nach der Auffassung der Finanzverwaltung diese Sperrfristen auch für die Inanspruchnahme der Steuererleichterung bei der Umwandlung in einen REIT gelten sollen.

Der Immobilienbestand des IVG-Konzerns bestand zum letzten Bilanzstichtag zu mehr als 85% Prozent aus Objekten, die wir in den letzten 10 Jahren erworben haben. Unsere Investoren erwarten, dass wir auch in den nächsten Jahren unsere Strategie eines aktiven Portfoliomanagements fortführen und Objekte bei geeigneten Marktconstellationen veräußern. Im Ergebnis würde die Übertragung der für Einzelverkäufe entwickelten (und dort bereits sehr restriktiven) Haltekriterien demnach die in Aussicht gestellte Steuererleichterung weitgehend leer laufen lassen. Die sofortige Versteuerung aller stiller Reserven ist jedoch aus Unternehmenssicht stets der ungünstigste Fall und würde die Nutzung des REIT-Gesetzes durch etablierte Unternehmen weitgehend ausschließen.

Wir schlagen daher vor, die geforderten Haltefristen für die so genannte Exit Tax zu verkürzen, diese Haltefristen jedenfalls aber nicht im Falle der Umwandlung eines Unternehmens in einen REIT anzuwenden.

Sanktionen

Die Gesellschaft verliert den REIT-Status bei Unterschreiten der Mindeststreubesitzquote von 15% sowie bei Überschreiten eines Anlegers der maximal zulässigen, direkten Anteilsquote von 10% in drei aufeinander folgenden Jahren. Die REIT-AG kann nicht beeinflussen, wer sich an ihr mit welchem Anteil beteiligt. Eine Bestrafung der Gesellschaft für Rahmenfaktoren außerhalb ihres Einflussbereiches ist nicht zielführend und birgt Erpressungspotential. Wir würden daher anregen, die Sanktionen entfallen zu lassen, wenn die REIT-AG nachweisen kann, dass sie im Rahmen ihrer Möglichkeiten darauf hingewirkt hat, dass die Quoten eingehalten werden.

Wir freuen uns auf die Gelegenheit, die angesprochenen Themen im Rahmen der Anhörung am 28. Februar weiter erläutern zu dürfen.

Mit freundlichen Grüßen

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is more compact and stylized, while the signature on the right is longer and more flowing, with a prominent horizontal stroke at the end.