

Stellungnahme an den Finanzausschuss des Bundestages zu der öffentlichen Anhörung am 30. November 2009 zum
Gesetzentwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wirtschaftswachstums
(Wachstumsbeschleunigungsgesetz – WBG) (BT-Drs. 17/15)

ZIA e.V. Wallstraße 16 10179 Berlin

An den
Vorsitzenden des Finanzausschusses
des Deutschen Bundestages
Dr. Volker Wissing, MdB
11011 Berlin

Berlin, 26.11.2009

Stellungnahme an den Finanzausschuss des Bundestages zu der öffentlichen Anhörung am 30. November 2009 zum Gesetzentwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wirtschaftswachstums (Wachstumsbeschleunigungsgesetz – WBG) (BT-Drs. 17/15)

Sehr geehrter Herr Dr. Wissing,

zu Ihrer Wahl zum Vorsitzenden des Finanzausschusses des Deutschen Bundestages möchten wir Ihnen im Namen des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss unsere herzlichsten Glückwünsche übermitteln. Gleichzeitig möchten wir uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum oben genannten Gesetzesentwurf bedanken.

Der Koalitionsvertrag für die 17. Legislaturperiode enthält für den Bereich Steuern und Finanzen gute Grundlagen für die kommenden Jahre. Mit großer Freude haben wir festgestellt, dass die Immobilienwirtschaft ein fester Bestandteil des künftigen Fahrplans ist (S. 44 d. Koalitionsvertrags). Bei der Umsetzung der gewiss noch großen Herausforderungen möchte der ZIA Ihnen für alle immobilienwirtschaftlichen Fragestellungen im Bereich Steuern und Finanzen als Partner und starker sowie einheitlicher Interessenvertreter der Branche zur Seite stehen.

Der vom Kabinett beschlossene Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wirtschaftswachstums (WBG) zur konsequenten Umsetzung des im Koalitionsvertrag beschlossenen Sofortprogramms wird von uns ausdrücklich begrüßt. Der Entwurf setzt ein deutliches Signal und zeigt, dass die neue Bundesregierung bemüht ist, u. a. die mit der Unternehmensteuerreform 2008 begangenen Fehler zu korrigieren. Dessen ungeachtet

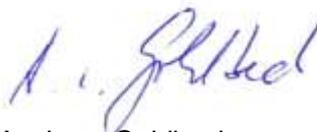
sind aus Sicht des ZIA noch einige Schwachpunkte vorhanden, die vor allem die Immobilienwirtschaft betreffen. Es wäre aus unserer Sicht wünschenswert, dass die Zinsschranke insbesondere für große Unternehmen entschärft wird. Die avisierte dauerhafte Anhebung des Freibetrags von 1 Mio. Euro auf 3 Mio. Euro hilft den großen Akteuren in der Immobilienwirtschaft nicht, da der Fremdkapitalbedarf weitaus höher ist. Bei einer Finanzierung von 60 Mio. Euro und einem angenommenen Zinssatz von 5 % ist die 3 Mio. Euro-Freigrenze bereits erreicht. Die stark fremdfinanzierte Immobilienwirtschaft wird hierdurch gegenüber anderen Sektoren diskriminiert. Eine Reduzierung der Zinsschranke auf reine Gesellschafterdarlehen wäre ein denkbarer Weg. Bei der Erbschaftsteuer ist zu begrüßen, dass die Behaltensfristen und Lohnsummen bei der Regel- und Optionsverschonung durch das Wachstumsbeschleunigungsgesetz reduziert werden sollen. Hiervon profitiert die Immobilienwirtschaft allerdings nur eingeschränkt, da eine Verschonung überhaupt nur dann in Betracht kommt, wenn der Anteil des Verwaltungsvermögens (u. a. vermietete Immobilien) unter 50 % liegt (Regelverschonung). Ausnahme: Die Nutzungsüberlassung von Immobilien an Dritte wird allerdings dann als unschädlich eingestuft, wenn die überlassenen Grundstücke und Bauten zum Betriebsvermögen gehören und der Hauptzweck des Betriebs in der Vermietung von Wohnungen besteht. Dagegen wird Unternehmen, die überwiegend Gewerbeimmobilien vermieten, die Verschonungsregelung versagt. Dies stellt aus Sicht des ZIA eine zu beseitigende, ungerechtfertigte Ungleichbehandlung von Gewerbeimmobilien dar. Bedauerlich ist auch, dass die Koalition im WBG-E keine Nachbesserungen am REIT-Gesetz vorsieht. Das REIT-Gesetz muss transaktionssicher ausgestaltet, die noch bestehende steuerliche Diskriminierung gegenüber anderen Investitionsformen abgeschafft und die unverständliche Ausklammerung von Wohnimmobilien beseitigt werden. Besonders eilbedürftig ist der Erhalt des Vor-REIT-Status und damit die Verlängerung der Fristen zum Börsengang für diejenigen Unternehmen, die die EXIT-Tax bereits in Anspruch genommen haben.

Wir bitten daher dringend um Berücksichtigung dieser und der nachfolgend dargestellten Punkte.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Volckens'.

Dr. Hans Volkert Volckens
Vorsitzender des Ausschusses Steuern

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. von Goldbeck'.

Axel von Goldbeck
Sprecher der Geschäftsführung

Inhalt

I. Zu Artikel 1 – Änderung des Einkommensteuergesetzes – § 4h EStG-E:	1
1. Zu Art. 1 Nr. 1 § 4h Absatz 1 EStG-E: Einführung eines EBITDA-Vortrages	2
2. Zu Art. 1 Nr. 1 § 4h Absatz 2 Satz 1 Buchstabe c Satz 2 EStG-E: „Escape-Klausel“	2
3. Zu Art. 1 Nr. 6 § 52 Absatz 12d Satz 3 EStG-E: Dauerhafte Anhebung der Freigrenze von 1 Mio. auf 3 Mio. Euro	3
II. Zu Artikel 2 – Änderung des Körperschaftsteuergesetzes – § 8c KStG-E: Nutzung des Verlustvortrages (sog. Mantelkauf)	3
III. Artikel 3 – Änderung des Gewerbesteuergesetzes – § 8 GewStG-E: Verringerung des Hinzurechnungsanteils bei Immobilienmieten	4
IV. Artikel 6 – Änderung des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes – § 13a ErbStG-E	4
Ungleichbehandlung von Gewerbeimmobilien beseitigen	4
V. Artikel 7 – Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes – § 6a GrEStG-E: Steuervergünstigung bei Umwandlungen	5
VI. Weitere ZIA-Positionen	6
1. <i>Nachbesserungen REIT-Gesetz</i>	6
a. Anwendungsbereich auf Bestandswohnimmobilien erweitern	6
b. Absicherung des REIT-Status gegenüber Maßnahmen Dritter (Mindeststreubesitz- und Höchstbeteiligungsquote)	7
c. Schutz vor Verlust des Vor-REIT-Status – Verlängerung der Frist zum Börsengang bei bereits in Anspruch genommener Exit-Tax	7
d. Schutz vor Verlust des REIT-Status – Verlängerung der Frist beim Verstoß gegen Eigenkapitalvorschriften	8
e. Weitere Anregungen	9
2. <i>Energetische Gebäudesanierung – steuerliche Förderung erforderlich</i>	9

I. Zu Artikel 1 – Änderung des Einkommensteuergesetzes – § 4h EStG-E: Zinsschranke

Gerade in der jetzigen Krisensituation mit einbrechenden Erträgen trifft die Zinsschranke Bauträger, Projektentwickler, Bestandshalter und alle anderen Unternehmen, die mit einem hohen Fremdkapital-Einsatz arbeiten müssen, mit äußerster Härte. Gerade Immobilien des Vorratsvermögens sind mit hohen Fremdfinanzierungen ausgestattet (teilweise zu 90%) und laufen über mehrere Jahre. Durch die begrenzte Abzugsfähigkeit von Zinsen fingiert der Gesetzgeber steuerpflichtige Gewinne; im schlimmsten Fall können Unternehmen so-

gar in Verlustphasen besteuert werden. Die Erleichterungen sind zwar zu begrüßen und zeigen, dass der Gesetzgeber erkannt hat, dass die Regelung krisenverschärfende Wirkungen hat, reichen aber bei weitem nicht aus.

1. Zu Art. 1 Nr. 1 § 4h Absatz 1 EStG-E: Einführung eines EBITDA-Vortrages

Weiterhin soll ein so genannter EBITDA-Vortrag eingeführt werden, um die Ergebnisschwankungen der einzelnen Wirtschaftsjahre der Unternehmen zu glätten. Ein Vortrag nützt nur, wenn man ihn nutzen kann. Die Immobilienwirtschaft hat allerdings ein relativ gleichförmiges Geschäft und kann den EBITDA-Vortrag kaum nutzen.

2. Zu Art. 1 Nr. 1 § 4h Absatz 2 Satz 1 Buchstabe c Satz 2 EStG-E: „Escape-Klausel“

Bei der Nutzung der Escape-Klausel soll ein Unterschreiten der Konzern-Eigenkapitalquote um 2 % (vorher: 1 %) durch den betreffenden Betrieb unschädlich sein. Auch diese Maßnahme trägt grundsätzlich zur Erleichterung bei. Sie kann die Wirkung der Zinsschranke in den Spitzen grundsätzlich abmildern. Im Ergebnis dürfte die Anhebung der EK-Quotientoleranz auf 2% aber oft nur geeignet sein, um Rechenungenauigkeiten zu glätten. Sie ist aber nicht geeignet, die Anwendung zu vereinfachen. Die Escape-Klausel stellt in ihrer geplanten Form keinen geeigneten Ausweg dar und muss grundlegend überarbeitet werden. Auch dem Koalitionsvertrag ist zu entnehmen, dass die Escape-Klausel für deutsche Konzerne noch anwendbar gemacht werden soll. Der Gesetzgeber hat damit erkannt, dass die Escape-Klausel in ihrer jetzigen Form nicht anwendbar ist (Escape-Klausel damit verfassungswidrig?).

Die Anwendung der Escape-Klausel bzw. die Umsetzung der Zinsschrankenregelung dürfte nicht nur für den Steuerpflichtigen, sondern auch für die Finanzverwaltung unmöglich bzw. schwierig sein. Hierfür bedarf es bei allen Finanzämtern IFRS-Spezialisten. Die Kenntnis der Bilanzierung nach IFRS-Standards ist in der Finanzverwaltung aber nicht vorhanden. In diesem Zusammenhang sieht der ZIA auch das Problem, dass die Regelung vermutlich unterschiedlich angewandt wird und Vollzugsdefizite nach sich zieht, was nicht im Sinne einer Steuergerechtigkeit sein kann.

3. Zu Art. 1 Nr. 6 § 52 Absatz 12d Satz 3 EStG-E: Dauerhafte Anhebung der Freigrenze von 1 Mio. auf 3 Mio. Euro

Die durch das Bürgerentlastungsgesetz angehobene Freigrenze beim Zinssaldo (Zinsaufwendungen abzüglich Zinserträge) für 2008 und 2009 von 1 Mio. auf 3 Mio. Euro soll nach dem Entwurf unbefristet fortgelten. Diese Erleichterung wird vom ZIA grundsätzlich befürwortet. Gleichwohl nützt die Anhebung der Immobilienwirtschaft nicht viel, da diese einen sehr hohen Fremdkapitalbedarf hat. Die hohen Fremdfinanzierungen stammen oft nicht aus Gesellschafterdarlehen, sondern sind über Jahre gewachsen. Die Erhöhung der Freigrenze von 1 auf 3 Mio. Euro dürfte daher oft ins Leere greifen.

Petitum:

Trotz einiger Erleichterungen bleibt die Zinsschranke ein bürokratisches Monster und muss noch deutlich nachgebessert werden. Erforderlich ist insbesondere, dass die Zinsschranke in Verlustsituationen nicht zur Anwendung kommt und auf echte Gesellschafterdarlehen beschränkt wird.

II. Zu Artikel 2 – Änderung des Körperschaftsteuergesetzes – § 8c KStG-E: Nutzung des Verlustvortrages (sog. Mantelkauf)

Die Mantelkaufregelung, der Wegfall von Verlustvorträgen bei einem qualifizierten Gesellschafterwechsel bei Kapitalgesellschaften, wurde bereits durch das Bürgerentlastungsgesetz – befristet auf die Jahre 2008 und 2009 – um eine Sanierungsklausel erweitert. Die bisherige Befristung soll aufgehoben und die Regelung um eine Konzernklausel erweitert werden. Hiernach liegt ein schädlicher Beteiligungserwerb nicht vor, wenn an dem übertragenden und an dem übernehmenden Rechtsträger dieselbe Person zu jeweils 100 % mittelbar oder unmittelbar beteiligt ist. Zudem sollen bei einer schädlichen Anteilsübertragung die Verlustvorträge der Gesellschaft erhalten bleiben, soweit sie durch stille Reserven im steuerpflichtigen Betriebsvermögen gedeckt sind. Die beiden letzten Neuregelungen sind erstmals auf schädliche Beteiligungserwerbe nach dem 31. Dezember 2009 anzuwenden und gelten somit nicht rückwirkend.

Die Neuregelungen werden vom ZIA ausdrücklich begrüßt, da diese eine deutliche Entschärfung der Regelung darstellen. Das Erfordernis der 100 prozentigen Beteiligung bei der Konzernklausel ist aus Sicht des ZIA aber zu hoch angesetzt.

Petitum:

Bei der Konzernklausel sollte die 100 prozentige Beteiligung zumindest auf 75 % reduziert werden, da schon allein aus grunderwerbsteuerlichen Aspekten es in vielen Konzernen mit Immobilienbesitz 94,9 prozentige Beteiligungen gibt.

III. Artikel 3 – Änderung des Gewerbesteuergesetzes – § 8 GewStG-E: Verringerung des Hinzurechnungsanteils bei Immobilienmieten

Bei der Gewerbesteuer soll der Hinzurechnungsanteil bei Immobilienmieten von 65 auf 50 % gesenkt werden. Somit werden effektiv von den Immobilienmieten dem zu versteuernden Gewerbeertrag 12,5 % anstelle von bisher 16,25 % hinzugerechnet.

Diese Maßnahme wird aus Sicht des ZIA begrüßt, da sie die Besteuerung von Kosten bei der Gewerbesteuer abmildern kann.

IV. Artikel 6 – Änderung des Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetzes – § 13a ErbStG-E

Bei der Erbschaftsteuerreform soll die Lohnsummenklausel entschärft werden. Anstelle von 650 % in sieben Jahren sollen nunmehr 400 % der Lohnsumme in fünf Jahren genügen, um eine 85 prozentige Verschonung zu erwirken. Für 100 % Verschonung sollen dann 700 % in sieben Jahren genügen. Auch soll die Lohnsummenregel erst ab einer Unternehmensgröße von 20 Beschäftigten (vorher 10) greifen. Darüber hinaus werden die Behaltensfristen verkürzt (von 7 auf 5 bzw. von 10 auf 7 Jahre). In Zeiten der Krise ist dies richtig, greift aber aus Sicht des ZIA zu kurz. Reduzierte Tarife und eine breite Bemessungsgrundlage bzw. die Abschaffung der Erbschaftsteuer wären deutlich besser gewesen als das jetzt vorliegende Reformwerk mit seinen selektiven Verschonungen, zumal die Immobilienwirtschaft aufgrund des hohen Verwaltungsvermögens von den Verschonungsregelungen keinen Gebrauch machen dürfte.

Ungleichbehandlung von Gewerbeimmobilien beseitigen

Die Nutzungsüberlassung von Immobilien an Dritte wird dann als unschädlich eingestuft, wenn die überlassenen Grundstücke und Bauten zum Betriebsvermögen gehören und der Hauptzweck des Betriebs in der Vermietung von Wohnungen besteht. Begründet wird diese Ausnahme damit, dass vermietete Wohnungen in nicht unerheblichen Umfang Arbeitsplätze zur Verfügung stellen. Dagegen wird Unternehmen, die überwiegend Gewer-

beimmobilien vermieten, die Verschonungsregelung versagt, obwohl auch diese ebenso viele Arbeitsplätze zur Verfügung stellen.

Petitum:

Die ungerechtfertigte Ungleichbehandlung von Gewerbe- und Wohnimmobilien muss korrigiert werden. Es sollte auch eine Verschonungsmöglichkeit für Gewerbeimmobilien geben.

V. Artikel 7 – Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes – § 6a GrEStG-E: Steuervergünstigung bei Umwandlungen

Ziel der im Koalitionsvertrag vereinbarten grunderwerbsteuerlichen Konzernklausel soll eine weitgehende steuerliche Freistellung von Erwerbsvorgängen i. S. d. § 1 GrEStG innerhalb eines Konzerns sein. Unklar ist bisher allerdings, welcher Konzernbegriff gelten soll.

Nach dem Gesetzentwurf sollen künftig lediglich bestimmte grunderwerbsteuerpflichtige Grundstücksübergänge im Rahmen von Umstrukturierungen bei Umwandlungsvorgängen grunderwerbsteuerrechtlich begünstigt werden, damit notwendige Umstrukturierungen nicht aus grunderwerbsteuerlichen Gründen unterbleiben. Voraussetzung für die Gewährung einer Steuervergünstigung ist, dass es sich bei der Umwandlung um eine Verschmelzung, Spaltung, Aufspaltung, Abspaltung, Ausgliederung oder Vermögensübertragung im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 des UmwG handelt. Aus diesem Grunde wird für Umwandlungsvorgänge, die in Bezug auf Grundstücke zu einem Rechtsträgerwechsel oder dem Übergang der Verwertungsbefugnis im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes führen, die Grunderwerbsteuer nicht erhoben. Gleiches gilt, sofern Anteile an einer Gesellschaft i. S. d. § 1 Abs. 3 GrEStG im Zuge der Umstrukturierung auf einen anderen Rechtsträger übergehen. Für Umwandlungsvorgänge, in denen sich die Grunderwerbsteuerpflicht durch einen mehr als 95 prozentigen Gesellschafterwechsel bei einer Grundbesitz haltenden Personengesellschaft nach § 1 Abs. 2a GrEStG ergibt, sieht der Gesetzentwurf keine Begünstigung vor. Es ist nicht nachvollziehbar, warum diese Vorschrift nicht einbezogen wurde.

Petitum:

Das Gesetz sollte unbedingt auch auf Gesellschafterwechsel bei Personengesellschaften (§ 1 Abs. 2a GrEStG) ausgedehnt werden. Für die Umsetzung wäre es außerdem gut, wenn die Voraussetzungen für die Konzernklausel § 8c KStG-E und für die Konzernklausel

Grunderwerbsteuer gleichlautend wären. Als Konzernbegriff wäre alternativ im Grunderwerbsteuerrecht auch der grunderwerbsteuerliche Organkreis tauglich.

VI. Weitere ZIA-Positionen

1. Nachbesserungen REIT-Gesetz

Der Koalitionsvertrag enthält zum REIT-Gesetz nur vage Hinweise – Einbeziehung Bestandswohnimmobilien dadurch aber nicht ausgeschlossen

Die Einführung des deutschen REIT-Gesetzes im Jahre 2007 war ein – leider durch einige Schönheitsfehler beeinträchtigter – wichtiger Schritt. Die Nachbesserung des REIT-Gesetzes muss noch 2009 auf der politischen Agenda stehen, auch wenn sich der Koalitionsvertrag leider nur sehr unbestimmt zum REIT äußert und der REIT auch nicht in das WBG-E aufgenommen wurde. Das REIT-Gesetz muss aus Sicht des ZIA transaktionssicher ausgestaltet, die noch bestehende, steuerliche Diskriminierung gegenüber anderen Investitionsformen abgeschafft und die unverständliche Ausklammerung von Bestandswohnimmobilien beseitigt werden. Zudem sollte die Frist zum Börsengang bei den Unternehmen verlängert werden, welche die Exit-Tax bereits in Anspruch genommen haben.

a. Anwendungsbereich auf Bestandswohnimmobilien erweitern

§ 1 Abs. 1 Nr. 1 a) REIT-G sieht vor, dass der deutsche REIT nicht in Bestandsmietwohnimmobilien investieren darf. Hintergrund dieser Ausnahme soll der Schutz von Mieterinteressen und die Gewährleistung einer nachhaltigen und sozialen Stadtentwicklung sein. Jede andere in- oder ausländische Gesellschaftsform ist nicht mit einer derartigen Einschränkung belegt. Selbst ausländische REITs oder gefürchtete Hedgefonds können in Bestandswohnimmobilien investieren. Es darf nicht sein, dass einzelnen privaten Marktteilnehmern Investitionshemmnisse auferlegt werden, ohne dass Gründe des Allgemeinwohls entsprechende Restriktionen rechtfertigen. Somit ist nicht nachvollziehbar, warum gerade der deutsche REIT nicht investieren darf, obwohl er beispielsweise einer strengeren Aufsicht unterfällt als beispielsweise ein ausländischer REIT. Es ist auch nicht zu erwarten, dass inländische Wohnungsbestände zwangsläufig allein von ausländischen REIT-Managementteams bewirtschaftet werden. Eventuell würden zunächst nur wenige inländische Immobiliengesellschaften mit Wohnungsbeständen den REIT-Status anstreben.

Petition:

Der ZIA fordert, den Anwendungsbereich auf Bestandswohnimmobilien auszudehnen.

**b. Absicherung des REIT-Status gegenüber Maßnahmen Dritter
(Mindeststreubesitz- und Höchstbeteiligungsquote)**

Das REIT-Gesetz stellt sehr hohe Anforderungen an die Gesellschafterstruktur. Im Zeitpunkt der Börsenzulassung müssen sich mindestens 25 % der Anteile und anschließend mindestens 15 % in Streubesitz befinden (§ 11 Abs. 1 S. 2 REITG, sog. Mindeststreubesitzquote). Streubesitz liegt vor, wenn ein Aktionär weniger als 3 % hält (§ 11 Abs. 1 S. 3 REITG). Kein Aktionär darf zudem direkt 10 % oder mehr der Anteile halten (sog. Höchstbeteiligungsklausel, § 11 Abs. 4 REITG). Bei einem Verstoß gegen diese Regelung innerhalb drei aufeinander folgender Jahre geht der REIT-Status verloren, selbst wenn Dritte für die Verletzung der Klauseln verantwortlich sind. Daraus ergeben sich unkalkulierbare Folgen für die Unternehmen und seine Aktionäre, obwohl sie selbst keine suffizienten rechtlichen Möglichkeiten in ihren Händen halten, um diesem Verstoß eines Aktionärs zu begegnen. Schlimmstenfalls könnte durch das Zusammenwirken mehrerer Aktionäre gegen das Wohl der Gesellschaft gehandelt werden. Das kann nicht gewollt sein. Sofern der Verlust nicht von der Gesellschaft selbst verschuldet ist, muss über wirksame Sanktionen gegenüber Dritten nachgedacht werden. Sofern eine Gesellschaft einmal den REIT-Status erlangt hat, muss dessen Erhalt im Vordergrund stehen.

Petition:

Die Mindeststreubesitz- und Höchstbeteiligungsquote müssen stark modifiziert werden. Aus unserer Sicht wäre bei der Höchstbeteiligungsquote eine Regelung denkbar, die eine pönale und prohibitiv erhöhte Kapitalertragsteuer gepaart mit einem Verlust von Stimmrechten vorsieht. Ein Ruhen der Stimmrechte und Dividendenansprüche aus einer Beteiligung von 10 % oder darüber an einer REIT-AG ist nicht zu empfehlen, da hierdurch eine nicht gewollte Thesaurierungsbegünstigung geschaffen würde.

**c. Schutz vor Verlust des Vor-REIT-Status – Verlängerung der Frist zum
Börsengang bei bereits in Anspruch genommener Exit-Tax**

Der Status als Vor-REIT ermöglicht die steuerbegünstigte Übertragung von Immobilien auf Gesellschaften, die sich zum Ziel gesetzt haben, eine REIT-AG zu werden. Nach der Anmeldung muss der Vor-REIT zu vorgegebenen Zeitpunkten gegenüber dem

Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) nachweisen, dass er die Anforderungen an den Unternehmensgegenstand und die Vermögensstruktur erfüllt. Sobald die Vor-REIT-AG die übrigen Voraussetzungen für eine REIT-AG erfüllt, kann sie die Börsenzulassung beantragen. Dies muss innerhalb von drei Jahren nach Anmeldung beim BZSt erfolgen, um den Status als Vor-REIT-AG nicht zu verlieren. Zahlreiche Unternehmen haben diesen Status und die Umwandlung in den REIT auch aufgrund der Wirtschafts- und Finanzkrise noch nicht vollzogen. Die Gesellschaften, die das Privileg der Exit-Tax bereits für sich genutzt haben, aufgrund der aktuellen Verwerfungen nicht innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Frist in den REIT-Status wechseln konnten, würden durch Fristablauf rückwirkend steuerlich belastet werden.

Petitum:

Der Verlust des Status' muss verhindert werden. Der ZIA plädiert für eine Verlängerung der Fristen zum Börsengang für diejenigen Unternehmen, die die EXIT-Tax bereits in Anspruch genommen haben. Die meisten Vor-REITs wurden 2007 registriert. Nach der jetzigen Regelung, wonach der Börsengang drei Jahre nach der Registrierung erfolgen muss, droht der folgenreiche Verlust des Vor-REIT-Status damit 2010. Dieser Verlust würde u. U. bereits im Jahr 2009 Wirkungen entfalten, da Vor-REITs Rückstellungen für Steuerzahlungen buchen müssten, die wiederum Auswirkungen auf die Eigenkapital-/Fremdkapital-Quote haben würden.

d. Schutz vor Verlust des REIT-Status – Verlängerung der Frist beim Verstoß gegen Eigenkapitalvorschriften

Nach § 15 REIT-G muss die Eigenkapitalquote einer REIT-AG 45 % betragen. Ist diese Voraussetzung in drei aufeinander folgenden Wirtschaftsjahren nicht erfüllt, so endet die Steuerbefreiung nach § 15 REIT-G mit Ablauf des dritten Wirtschaftsjahres. Durch die Eigenkapitalquote von 45 % soll eine hohe Stabilität des REIT gewährleistet werden. Aus Sicht des ZIA sollte die Höhe nicht gesenkt werden. In Ansehung der weiterhin andauernden Finanzmarktkrise und der Schwankungen der Immobilienbewertungen dürfte es für bestehende REIT-AG schwierig sein, dieses Erfordernis in drei aufeinander folgenden Wirtschaftsjahren zu erfüllen. Gleiches gilt für diejenigen, die den REIT-Status in Kürze erreichen wollen. Aus Sicht des ZIA sollte die Frist daher verlängert werden.

Petition:

Der Verlust des REIT-Status´ wegen der Verletzung von Eigenkapitalvorschriften sollte verhindert werden. Der ZIA plädiert für eine Verlängerung der Frist beim Aufrechterhalten der Eigenkapitalquote von 45 % auf zumindest fünf Jahre.

e. Weitere Anregungen

Weitere Änderungen bzw. Anregungen werden wir im Laufe der Legislaturperiode zur rechten Zeit vorbringen, um die verbleibenden Hemmschwellen zu beseitigen.

2. Energetische Gebäudesanierung – steuerliche Förderung erforderlich

Eine der vordringlichsten gesamtgesellschaftlichen Aufgaben in Deutschland wird auch 2010 der Klimaschutz bleiben. Bislang ist es nicht gelungen, ausreichende Anreize für gebäudebezogene Investitionen in den Klimaschutz zu schaffen; trotz einer Vielzahl von Förderprogrammen wurde nur ein Bruchteil des Bestands energetisch saniert.

Aus der Sicht des ZIA können klar definierte und auf den Förderungszweck zugeschnittene steuerliche Maßnahmen den Investoren die nötigen Impulse dazu geben, die für das Erreichen der klimapolitischen Ziele notwendigen Investitionen durchzuführen. Wir plädieren dafür, durch die Gewährung erhöhter Absetzungen für bestimmte Energie einsparende Sanierungsmaßnahmen die steuerlichen Rahmenbedingungen zu schaffen und die Steuerregelungen zu optimieren, um zu dem gewünschten und unbedingt erforderlichen Effekt einer CO₂-Reduktion zu gelangen.

Soweit Kosten für Investitionen Herstellungskosten oder nachträgliche Herstellungskosten darstellen, sollte der Steuerpflichtige hierfür eine erhöhte AfA vornehmen können. Bei der Höhe der AfA könnte man sich an der bewährten Denkmalschutzabschreibung orientieren. Ein Gutachten des Instituts der deutschen Wirtschaft in Köln (IW) hat ergeben, dass die durch den Steuervorschlag entstehenden Steuermindereinnahmen durch erhebliche Steuermehreinnahmen, die durch die Investitionen ausgelöst werden, kompensiert werden können. Es ist klar, dass steuerliche Instrumente alleine nicht ausreichen, um genügend Anreize für eine energetische Sanierung zu geben. Erforderlich ist ein Mix aus verschiedenen Maßnahmen.