

## **REITs in Frankreich und Großbritannien**

- Sachstand -



## **Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages**

Verfasser/in: [REDACTED]

REITs in Frankreich und Großbritannien

Dokumentation WD 4 - 152/06

Abschluss der Arbeit: 17.05.2006

Fachbereich WD 4: Haushalt und Finanzen

Telefon: [REDACTED]

Hinweise auf interne oder externe Unterstützung bei der Recherche bzw. Abfassung des Textes

Ausarbeitungen und andere Informationsangebote der Wissenschaftlichen Dienste geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Die Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste sind dazu bestimmt, Mitglieder des Deutschen Bundestages bei der Wahrnehmung des Mandats zu unterstützen. Der Deutsche Bundestag behält sich die Rechte der Veröffentlichung und Verbreitung vor. Diese bedürfen der Zustimmung des Direktors beim Deutschen Bundestag.

## **Inhalt**

<b>1.</b>	<b>REITs (SIIC) in Frankreich</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Vorbereitung von UK-REITs</b>	<b>6</b>

## 1. REITs (SIIC) in Frankreich<sup>1</sup>

Den REITs nach amerikanischem Vorbild entsprechen in Frankreich die Société d'investissements immobiliers cotée (SIIC). SIIC sind börsennotierte Aktien- oder Kommanditgesellschaften auf dem Geschäftsfeld der Errichtung und des Erwerbs von Immobilien zu dem Zweck der Erzielung von Einnahmen aus Vermietung oder Verpachtung. Die SIIC genießen einen steuerlichen Sonderstatus.

Mit dem Haushaltsgesetz 2003 wurde in Frankreich für Immobilieninvestmentgesellschaften das Wahlrecht geschaffen in das neue Steuerregime für SIIC zu wechseln. Voraussetzung dafür, dass eine Aktiengesellschaft von der Option Gebrauch machen kann ist, dass sie über ein Grundkapital von mindestens 15 Mio. Euro verfügt und dass die Börsennotierung an einem geregelten Markt in Frankreich vorliegt.

Es sind ausschließlich folgende Geschäfts-Aktivitäten zulässig: Erwerb, Halten oder Errichten von Gebäuden zum Zweck der Vermietung und Verpachtung sowie Halten von Beteiligungen an Gesellschaften, die den gleichen Zweck verfolgen. Die Gesellschaft muss sich bis spätestens Ende des vierten Monats des Wirtschaftsjahres für die neue Besteuerungsform durch ausdrückliche und unwiderrufliche Option entscheiden.

Die Ausübung der Option durch eine Immobilieninvestmentgesellschaft würde zunächst eine Liquidationsbesteuerung auslösen d.h., sämtliche stillen Reserven würden der Körperschaftsteuer mit einem effektiven Steuersatz von ca. 35% unterliegen. Bei den SIIC wurde die Liquidationsbesteuerung dahingehend angepasst, dass die im Grundvermögen - dem sog. privilegierten Vermögen - enthaltenen stillen Reserven zu einem ermäßigten Steuersatz von 16,5% abschließend versteuert werden. Diese Steuer ist in vier gleichen Teilbeträgen, jeweils am 15. Dezember des ersten Jahres in dem optiert wurde und den drei Folgejahren, zu entrichten. Stille Reserven, die im sonstigen Anlagevermögen (etwa Aktien im Streubesitz) enthalten sind, werden nicht sofort versteuert, sofern in einer Nebenrechnung die steuerlichen Buchwerte weiter geführt werden. Bei einer späteren Veräußerung dieser Immobilien sind die entsprechenden Gewinne dann regulär zu versteuern.

Die Körperschaftsteuerbefreiung für SIIC gilt nur für deren Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung des Grundvermögens sowie für Kapitalgewinne aus der Veräußerung solches Vermögens und wird nur dann gewährt, wenn die SIIC diese Einkünfte in der gesetzlich vorgeschriebenen Höhe an die Anleger ausschütten. Im Einzelnen werden die SIIC von der Körperschaftsteuer unter den folgenden Voraussetzungen befreit: Die SIIC müssen

---

1 Quelle: Frankreich führt das REIT-Konzept ein, FAZ v. 28.2.2003, S. 45.



- mindestens 85% der in einem Wirtschaftsjahr erzielten Gewinne aus Vermietung bis spätestens Ende des auf dieses Wirtschaftsjahr folgenden Wirtschaftsjahres und
- 50% der realisierten Kapitalgewinne bis spätestens Ende des zweiten auf die Erzielung der Gewinne folgenden Wirtschaftsjahres

an die Anteilseigner ausgeschüttet haben. Schüttet eine SIIC ihre Gewinne nicht in der gesetzlich vorgeschriebenen Höhe und Zeit aus, entfällt die Steuerbefreiung für das Jahr, in dem die Gewinne realisiert wurden. Einkünfte der SIIC, die nicht ausdrücklich unter die Steuerbefreiung fallen, unterliegen der Regelbesteuerung.

Dividenden aus Tochtergesellschaften, an denen die SIIC als eine Art Organträgerin zu mindestens 95% beteiligt ist (Stimm- und Dividendenbezugsrechte) und die ebenfalls für die neue Besteuerungsform optiert haben, sind befreit, sofern 100% dieser Dividende weiter ausgeschüttet werden.

Die aus den steuerbefreiten Einkünften der SIIC stammenden Dividenden sind beim französischen Investor voll zu besteuern, d.h. beim Privatinvestor zum persönlichen progressiven Einkommensteuertarif, bei Kapitalgesellschaften zum Regelsteuersatz der Körperschaftsteuer.

Anfang 2006 waren 20 französische SIIC an der Börse gelistet, die zusammen auf eine Marktkapitalisierung rund 30 Mrd. Euro kamen<sup>2</sup>.

Mit Einführung der SIIC ist - nach Darstellung der Financial Times Deutschland - viel Kapital aus dem Ausland an den französischen Markt geflossen<sup>3</sup>. Nach Aussage von Olivia Millioz, einer Expertin des französischen Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF), werden 91% des Kapitals der derzeit 20 französischen REITs von institutionellen Anlegern gehalten, die überwiegend aus dem Ausland stammen. Allein die spanische Metrovacesa kaufte die französischen Gesellschaften Sophia, Bail Investisemanet und Gecina auf. Millioz kommt zu dem Urteil: „Die Neuregelung hat den gesamten Sektor neu belebt“. Es wird darauf verwiesen, dass vor 2003 aufgrund der drohenden Steuerlast Anleger kaum einen Anreiz hatten, ihre Beteiligungen zu verkaufen wogegen mit der Einführung des neuen Steuerregimes der SIIC „über den französischen Reits-Sektor eine Konsolidierungswelle“ rollte. So befänden sich allein 2006 rund zehn

---

2 Angaben nach: [http://reits-in-deutschland.de/index.php?id=66&tx\\_ttnews\[tt\\_news\]=203&tx\\_ttnews\[backPid\]=9&cHash=8e16d2bccf](http://reits-in-deutschland.de/index.php?id=66&tx_ttnews[tt_news]=203&tx_ttnews[backPid]=9&cHash=8e16d2bccf) und Handelsblatt, 31.1.2006.

3 Ausland liefert Vorbild für REITs, Financial Times Deutschland, 16.3.2006.

neue SIIC-Projekte in Vorbereitung. Der Index der SIIC habe sich seit seinem Startpunkt Ende 2002 bis zum Januar 2006 nahezu verdoppelt<sup>4</sup>.

Bei der Einführung der SIIC in Frankreich wurde auf spezielle Regelungen zur Sicherstellung einer inländischen Besteuerung verzichtet. Die Besteuerung ausländischer Anleger erfolgt entsprechend den Vereinbarungen in den Doppelbesteuerungsabkommen (DBA). Die meisten DBA sehen für maßgebliche Beteiligungen nur eine deutlich abgesenkte Quellenbesteuerung vor. Deutsche Anleger z.B. werden mit 15% besteuert, bei spanischen Anlegern kann der Quellensteuersatz für maßgebliche Beteiligungen bis auf 0% reduziert werden<sup>5</sup>. So zahlt etwa die Metrovacesa in Spanien keine Steuern auf die Dividenden aus den SIIC und auf Grund des französisch-spanischen DBA auch keine Steuern auf die Erträge an den französischen Staat. Nach Angaben einiger Quellen verlor der französische Staat dadurch seit der Zulassung der SIIC jährlich Steuereinnahmen in Höhe von rund zwei Mrd. Euro<sup>6</sup>.

Auf Grund der Steuerausfälle hat die französische Regierung die Gesetzeslage inzwischen geändert: Die Möglichkeit für Unternehmen, ihren Immobilienbesitz zum halben Ertragsteuersatz an die SIIC-Trusts zu veräußern, wurde mit dem 31.12.2005 abgeschafft. Ab 1.1.2006 gilt der ermäßigte Ertragsteuersatz auf die Hebung der stillen Reserven nur noch, wenn die Immobilien an einen der 2006 neu eingeführten offenen Immobilienfonds (Organisme de Placemant Collectif en Immobilier - OPCI) veräußert werden. Deren Dividenden müssen ausländische Investoren in Frankreich versteuern.

Nach Ansicht des Institutes der deutschen Wirtschaft Köln entbehren Berichte über Steuerausfälle in Frankreich nach Einführung der SIIC jeder Grundlage. Entsprechend einer Analyse des Instituts zu den Dividendenausschüttungen französischer REITs würden sich die Steuerverluste auf maximal 225 Mio. Euro summieren, denen aber Einnahmen von mehr als 2 Mrd. Euro - davon 600 Mio. Euro aus der Dividendenbesteuerung und 1,5 Mrd. Euro aus der exit tax im Zusammenhang mit der Aufdeckung der stillen Reserven - gegenüber stünden<sup>7</sup>.

---

4 Vgl.: Alich, Holger, Immobilien-Trusts sind in Frankreich eine beliebte Anlageform, HANDELSBLATT, 31.1.2006.

5 Vgl.: <http://reits-in-deutschland.de/index.php?id=45>.

6 Vgl. z.B.: Frankreich genehmigt offene Fonds, Die WELT, 30.11.2005; Zähes Ringen um Einführung steuerbegünstigter Immobilienaktien, Handelsblatt Nr. 234 vom 02.12.05 Seite b04; Briten treten kräftig auf die Bremse, Financial Times Deutschland vom 28.10.2005, Seite BE1. Nach einer Meldung der WELT untersucht das Bundesministerium der Finanzen derzeit die Frage, ob „die Einführung von REITs in Frankreich zu Steuerausfällen von rund zwei Mrd. Euro geführt habe“ (Vgl.: Steinbrück will Steuerprobleme mit REITs lösen, Die WELT, 5.4.2006).

7 Vgl.: [http://reits-in-deutschland.de/index.php?id=66&tx\\_ttnews\[tt\\_news\]=203&tx\\_ttnews\[backPid\]=9&cHash=8e16d2bccf](http://reits-in-deutschland.de/index.php?id=66&tx_ttnews[tt_news]=203&tx_ttnews[backPid]=9&cHash=8e16d2bccf)



## 2. Vorbereitung von UK-REITs<sup>8</sup>

In Großbritannien wurde am 15. 12. 2005 ein Entwurf für einen UK-REIT veröffentlicht und am 27.1.2006 ein auf eine UK-REIT-Gruppengesellschaftsstruktur erweiterter Gesetzesvorschlag herausgegeben<sup>9</sup>.

Für die Anerkennung als UK-REIT müssen folgende Rahmenbedingungen erfüllt sein:

Zum REIT können nur Gesellschaften optieren, die in Großbritannien ansässig, an einer anerkannten britischen oder ausländischen Börse notiert und keine sog. nahe stehende Gesellschaft (Close Company) sind.

Das Unternehmen eines REIT muss zumindest zu 75 % in der Vermietung "qualifizierter Immobilien" (Qualified Property) bestehen. Das bedeutet, 75 % des Vermögens muss aus Immobilien bestehen und 75 % der Einkünfte muss aus diesen bezogen werden.

Während des gesamten Geschäftsjahres müssen Mieteinkünfte aus mindestens drei Immobilien bezogen werden, wobei der Wert jeder einzelnen Immobilie 40 % des Gesamtwertes aller Immobilien nicht überschreiten darf<sup>10</sup>.

Die Gesellschaft muss mindestens 90 % ihres Gewinns aus dem Immobiliengeschäft ausschütten.

Die Gesellschaft kann innerhalb des non ring-fenced business auch nicht begünstigten Tätigkeiten nachgehen. Dies kann zum Beispiel die Erbringung von Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Vermietung wie auch die Projektentwicklung mit der Absicht der Erzielung von Entwicklergewinnen sein. Geht die Gesellschaft auch anderen Tätigkeiten als der Immobilienvermietung nach, ist für Steuerzwecke das nicht Vermietungszwecken dienende Vermögen getrennt (ring-fenced) von dem Vermögen, das begünstigten Zwecken dient, zu halten. Die Gesellschaft muss ihr Vermögen folglich in einen begünstigten Zwecken dienenden Teil (ring-fenced business) und einen nicht begünstigten Zwecken dienenden Teil (non ring-fenced business) aufgliedern.

Sind vorgenannte Voraussetzungen erfüllt, gelten hinsichtlich der Besteuerung der REITs die folgenden Regelungen:

---

8 Quelle: Die Einführung des deutschen Real Estate Investment Trust (G-REIT) - Aktuelle Entwicklungen, Ernst & Young, Stand: Februar 2006. [http://reits-in-deutschland.de/fileadmin/templates/pdf/060310\\_G-REIT\\_deutsch.pdf](http://reits-in-deutschland.de/fileadmin/templates/pdf/060310_G-REIT_deutsch.pdf) und Stoschek, Uwe: Schatzkanzler legt Regeln für UK-REITs vor, Fachbeitrag, PWC März 2006 (<http://www.pwc.com/Extweb/pwcpublications.nsf/docid/72F16F0A6CF1BEBE802571450032953A>).

9 Mit der Ergänzung des UK-Reit-Gesetzesentwurfes vom 15.12.2005 durch den Gesetzesvorschlag vom 27.1.2006 wurden Regelungen vorgesehen, wonach eine sich als UK-REIT qualifizierende Kapitalgesellschaft als eine Obergesellschaft für eine Gruppe von UK- und nicht UK-Immobilien Gesellschaften agieren kann. Vorstehende Kriterien für einen UK-REIT müssen dann bei der Obergesellschaft erfüllt sein. Sie muss außerdem eine Beteiligung von 75% und mehr an den Tochtergesellschaften halten, damit diese sich als UK-REIT-Gruppengesellschaft qualifizieren.

<sup>10</sup> Der hierbei verwendeten Definition einer Immobilie zufolge kommt jedoch auch ein REIT in Betracht, der nur eine große Immobilie, etwa ein Shopping Center hält.

Gesellschaften, die sich nach den obigen Bedingungen als REIT qualifizieren, unterliegen mit den laufenden Einkünften und Veräußerungsgewinnen aus "qualifizierten Immobilien" aus dem ring-fenced business nicht der britischen Körperschaftsteuer. Im Gegenzug ist eine Quellensteuer in Höhe von 22 % auf die Ausschüttung von Gewinnen aus dem steuerbefreiten Unternehmensteil einzubehalten. Ausschüttungen an bestimmte Anleger (u.a. in Großbritannien ansässige Kapitalgesellschaften sowie bestimmte Gebietskörperschaften, Gemeinnützige Institutionen und Pensionsfonds) sind vom Quellensteuereinbehalt befreit.

Sofern die Finanzverwaltung zu dem Schluss kommt, dass der REIT unzulässigen Steuer verkürzenden Aktivitäten nachgeht, kann die Besteuerung als REIT von Beginn des Geschäftsjahres, in dem der Verstoß festgestellt wurde, versagt werden.

In Bezug auf Umsatz- und Grunderwerbsteuer wird es keine besonderen Regelungen für REITs geben.

Für die Besteuerung der britischen Anleger gilt Folgendes: Die Ausschüttungen aus den steuerfreien Gewinnen des REIT werden nach britischem Steuerrecht als Immobilieneinkünfte behandelt (d.h. Einkünfte nach Schedule A für körperschaftsteuerpflichtige Anleger bzw. "Profits from a Property Business" für der Einkommensteuer unterliegende Privatanleger). Der Empfang einer Ausschüttung aus den steuerfreien Gewinnen des REIT wird steuerrechtlich als separate Einkunftsart neben Einkünften nach Schedule A oder Immobilieneinkünften angesehen. Einkünfte aus verschiedenen REITs unterliegen jedoch derselben Einkunftsart.

Einbehaltene Quellensteuern sind bei Empfang der Ausschüttung grundsätzlich nicht anrechenbar. Unter bestimmten Umständen können jedoch die abgezogenen Einkommensteuern erstattet werden.

Auf der Grundlage der internationalen DBA könnten ausländische Investoren in GB bezogene REIT-Dividenden dort quasi steuerfrei vereinnahmen, wenn sie mehr als 15% der Anteile an einem UK-REIT halten. Diesem Problem sollen die UK-REITs insofern begegnen, als keine Dividenden an Aktionäre gezahlt werden dürfen, die in Bezug auf Stammkapital und Stimmrechte direkt oder indirekt zu 10 % oder mehr an der Gesellschaft beteiligt sind. Bei Verstoß gegen diese Vorschrift geht aber nicht die REIT-Eigenschaft als solche verloren, sondern nur anteilig die Steuerbefreiung. Dies gilt aber nur dann, wenn die Dividende an diesen Gesellschafter gezahlt wird und das Bezugsrecht nicht anderweitig übertragen wurde.

Für nicht in Großbritannien ansässige Anleger wird eine Steuerpflicht fingiert als ob diese ansässige Anleger wären. Diese Besteuerung wird allerdings für einige Anlegerklassen keine Anwendung finden, namentlich für solche, bei denen diese Einkünfte ge-

wöhnliche Dividendeneinkünfte nach Schedule D Case I (gewerbliche Einkünfte - income from a trade) darstellen.

Deutsche Kapitalgesellschaften als Anleger werden die Gewinnausschüttung aus UK-REITs sowie Aktienveräußerungsgewinne in der Regel steuerfrei beziehen können, wobei 5% der Dividende als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben gelten werden.

Deutsche Privatanleger müssen die Dividenden aus den UK-REITs nach dem Halbeinkünfteverfahren versteuern, d. h. die Hälfte der Dividende unterliegt der deutschen Besteuerung.

Anteilsveräußerungsgewinne können Privatanleger nach Ablauf der Spekulationsfrist von einem Jahr wie bei sonstigen Aktien steuerfrei realisieren. Ungeachtet der Spekulationsfrist sind die Veräußerungsgewinne des deutschen Privatinvestors jedoch dann zur Hälfte steuerpflichtig, wenn der Investor mit zumindest 1% am Aktienkapital des UK-REIT beteiligt ist.

In seiner Haushaltsrede vom 22. März 2006 kündigte der britische Schatzkanzler Gordon Brown die Einführung von UK REITs zum 1. Januar 2007 an. Gesellschaften, die die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllen, sollen zum 1. Januar 2007 oder einem danach beginnenden Wirtschaftsjahr zum REIT optieren können.

Parallel zur Rede des Finanzministers veröffentlichte die britische Finanzverwaltung ausführliche Richtlinien für UK REITs. Dabei wurden gegenüber dem Entwurf vom 15. Dezember 2005 einige Korrekturen vorgenommen. Insbesondere sind folgende Änderungen/ Ergänzungen vorgesehen:

- Die "entry charge", der bei Option zur Besteuerung als REIT zu entrichtenden Steuer, soll 2 % des Bruttomarktwertes der Immobilienanlagen der optierenden Gesellschaft betragen. Wahlweise kann die "entry charge" in Raten über vier Jahre gestreckt werden. Sie erhöht sich dann jedoch auf insgesamt 2,19%.
- Die ursprüngliche Anforderung, dass 95 % des Gewinns aus dem Immobiliengeschäft ausgeschüttet werden müssen, wurde nunmehr auf 90 % reduziert um mehr finanzielle Bewegungsfreiheit etwa für Investitionen oder den Aufbau neuer Tätigkeitsbereiche zu lassen. (Diese Ausschüttungsquote wird unter anderem in den USA erfolgreich praktiziert.)
- Die mit dem ursprünglichen Gesetzentwurf vorgesehene Begrenzung der Fremdfinanzierung, die forderte, dass die Summe aus Gewinn und Finanzierungskosten im Verhältnis zu den Finanzierungskosten mindestens 2,5 betragen sollte, wurde nunmehr auf nur noch 1,25 gesenkt. Das bedeutet, dass der Gewinn nur noch 25 % der Finanzierungskosten betragen muss gegenüber den früher geforderten 50%. Wird diese Grenze unterschritten, kann eine zusätzliche Besteue-

zung vorgenommen werden, die Gesellschaft verliert dann jedoch nicht automatisch ihre Qualifikation als REIT.

- Die Anforderung, dass die Gesellschaft nach International Accounting Standards (IAS) zu bilanzieren habe, wurde aufgegeben.

Im übrigen soll es weitgehend bei den im Dezember vorgelegten Regelungen bleiben.

A blue square containing the white letter 'W'.A black rectangular redaction mark.

**Anlagen**

Kurzdarstellung REIT Frankreich

Kurzdarstellung REIT Großbritannien

Der UK-REIT - Ein Überblick über den Vorschlag eines REIT-Gesetzes der Britischen Regierung