



Das deutsche REIT-Gesetz

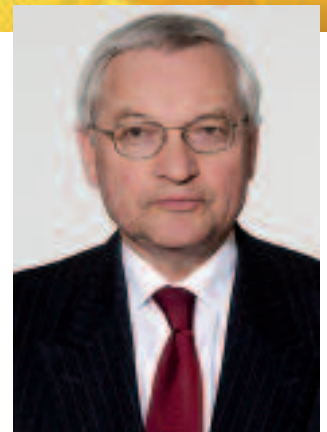
HERAUSNAHME VON BESTANDSWOHNIMMOBILIEN BLEIBT EIN BE-
DAUERLICHER WERMUTSTROPFEN

MATTHIAS ROCHE, ERNST & YOUNG In einem beachtlichen Schlusssprint hat der deutsche Gesetzgeber das REIT-Gesetz mit der 2. und 3. Lesung im Bundestag am 23. März 2007 und der Zustimmung des Bundesrates am 30. März 2007 verabschiedet. Damit stehen noch die Ausfertigung durch den Bundespräsidenten und die Verkündung im Bundesgesetzblatt aus. Das Gesetz kann dann rückwirkend zum 1. Januar 2007 in Kraft treten.

I. Rechtliche Aspekte

1. Bei dem deutschen REIT (Real Estate Investment Trust) handelt es sich um eine reguläre Aktiengesellschaft (AG), auf die die bekannten Regeln des Aktiengesetzes Anwendung finden. Die REIT-AG muss börsennotiert sein und ein Aktienkapital von mindestens 15 Mio. Euro aufweisen. Fremdkapital darf bis zu 55% des unbeweglichen Vermögens aufgenommen werden, d. h., das Immobilienvermögen muss zu 45% mit

Eigenkapital unterlegt sein. Die Aktien der REIT-AG müssen zum Handel an einem organisierten Markt i. S. d. § 2 Abs. 5 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) in einem EU-Mitgliedstaat oder in einem EWR-Staat zugelassen sein. Die Aktien müssen stimmberechtigt und gleicher Gattung sein und dürfen nur gegen die volle Leistung des Ausgabebetrages ausgegeben werden. Ein Verbriefungsanspruch ist ausgeschlossen. Die REIT-AG muss eine Globalurkunde ausstellen.



Matthias Roche ist Rechtsanwalt/Steuerberater und Partner bei Ernst & Young



Die Firma der REIT-AG muss die Bezeichnung „REIT“ enthalten. Für die REIT-AG gilt ein Bezeichnungsschutz, d. h. wo REIT drauf steht, muss auch REIT drin sein. Bestehende Kapitalgesellschaften mit dem Zusatz REIT müssen diesen bis zum 31. Dezember 2007 aufgeben, wenn die Gesellschaft sich nicht als REIT qualifiziert. Der statutarische Sitz und der Verwaltungssitz müssen sich in Deutschland befinden um sicherzustellen, dass Deutschland in Fällen der Anwendung eines Doppelbesteuerungsabkommens (DBA) bei Investitionen der REIT-AG im Ausland der ausschließliche Bezugsstaat bleibt.

Die Aktien der REIT-AG sind breit zu streuen: 25% der Aktien müssen sich bei Börsenzulassung im Streubesitz befinden, und dauerhaft müssen 15% im Streubesitz bleiben (als Streubesitz qualifizieren sich nur Aktionäre mit direkt und indirekt weniger als 3% der Aktien). Der Streubesitz ist jährlich zum 31. Dezember der BaFin gegenüber zu versichern und bei Anforderung auch nachzuweisen.

Kein Anleger darf 10% oder mehr der Anteile halten. Dadurch soll neben dem Streubesitzgedanken der Sicherstellung eines angemessenen Steuereinhalts auf Ausschüttungen an eine juristische Person als Aktionär mit Sitz in einem DBA-Staat Rechnung getragen werden.

2. Entscheidend für die Qualifikation als REIT sind die Art und der Umfang der Aktivitäten der AG.

Die REIT-AG muss sich auf das langfristige Halten, Verwalten (Vermietung/Verpachtung/Leasing) und das im Einzelfall unschädliche Veräußern von in- und ausländischem Immobilienvermögen beschränken. Sie darf keinen Handel mit Immobilien betreiben. Bestandswohnimmobilien dürfen nicht gehalten werden. Nicht immobilienbezogene Aktivitäten dürfen weder von der REIT-AG noch von einer Tochtergesellschaft ausgeübt werden. Sofern immobiliennahe Tätigkeiten für Dritte ausgeübt wer-

den sollen, muss dies durch eine zu 100% gehaltene und voll steuerpflichtige Tochterkapitalgesellschaft geschehen. Das Immobilienvermögen kann auch über eine Tochterpersonengesellschaft gehalten werden. Ausländische Immobilien dürfen im Eigentum einer 100%igen Auslandsobjektgesellschaft stehen. Eine Objektkapitalgesellschaft für inländische Immobilien ist nicht zugelassen.

II. Steuerliche Aspekte

1. Die REIT-AG ist insgesamt steuerbefreit, wenn sie die folgenden Voraussetzungen erfüllt:

(I) 75% ihres Vermögens (Aktiva) müssen aus qualifizierendem Grundvermögen (ohne Bestandswohnimmobilien) bestehen, und die Beteiligung an einer Dienstleistungsgesellschaft darf 20% der Aktiva der REIT-AG nicht übersteigen.

(II) 75% der Erträge müssen aus der Vermietung und Verpachtung dieses Vermögens stammen, und die Erlöse einer Dienstleistungsgesellschaft dürfen 20% der Erträge nicht übersteigen.

(III) 90% der Erträge müssen mindestens im Folgejahr ausgeschüttet werden.

2. Die Steuerbefreiung beginnt mit dem Wirtschaftsjahr (WJ), in dem die REIT-AG als REIT in das Handelsregister eingetragen ist.

3. Die Steuerbefreiung endet mit dem Verlust der Börsenzulassung zum Ende des vorangehenden WJ; bei Handel mit Immobilien für das WJ, in dem die Handelsgrenze (nicht mehr als 50% des Vermögens in fünf Jahren) überschritten wird; bei Nichteinhaltung der 15%-Streubesitzklausel oder der 10% Höchstbeteiligungsgrenze in drei aufeinander folgenden Jahren mit Ablauf des dritten WJ (mit Exkulpationsmöglichkeit);



bei Verletzung der Mindestkapitalanforderung in drei aufeinander folgenden WJ mit Ablauf des dritten WJ;
bei Verletzung derselben 75%/75%/90% REIT-Voraussetzung in drei aufeinander folgenden WJ bzw. verschiedener REIT-Voraussetzungen in fünf aufeinander folgenden WJ mit Ablauf des dritten bzw. fünften WJ (mit Ausnahmeermessen für die Finanzverwaltung).

4. Das REIT-G sieht Sanktionen vor: Unterschreitung des 75% Vermögenserfordernisses: 1-3% des Fehlbetrages; Unterschreitung des 75% Ertragserfordernisses: 10-20% des Fehlbetrages; Unterschreitung des 90% Ausschüttungserfordernisses: 20-30% des Fehlbetrages; Durchführung entgeltlicher Nebentätigkeiten: 20-30% der erzielten Einnahmen.

Eine kumulative Festsetzung ist bei Verstoß gegen mehrere Tatbestände möglich.

5. Ein Veräußerungsgewinn kann zu 50% in eine Rücklage eingestellt werden und auf die Anschaffung oder Herstellung von Immobilienvermögen innerhalb der folgenden zwei Jahre übertragen werden. Andernfalls ist die Rücklage aufzulösen und an die Aktionäre auszuschütten.
6. Die Ausschüttungen der REIT-AG sind bei dem Aktionär voll steuerpflichtig, d. h. das Halbeinkünfteverfahren (HEV) findet keine Anwendung. Dies gilt auch für steuerlich bereits vorbelastete Einkünfte (z. B. aus dem Ausland oder Dividenden einer nicht steuerbefreiten Tochtergesellschaft). Insoweit soll noch 2007 eine Gesetzesänderung erfolgen, um eine systematisch nicht gerechtfertigte Doppelbelastung bei dem Aktionär zu vermeiden.
7. Auf die Ausschüttungen hat die REIT-AG die Kapitalertragsteuer (KapErtSt) mit 25% (plus 5,5% Solidaritätszuschlag, d. h. gesamt 26,375%) einzubehalten, die bei dem inländischen Aktionär anrechenbar bzw. erstattbar ist.

Bei dem ausländischen Aktionär kann eine Reduzierung der Kap-ErtSt auf 15% in Betracht kommen, wenn er in einem Staat ansässig ist, mit dem ein entsprechendes (DBA) besteht. Aufgrund der Begrenzung einer direkten Beteiligung an der

REIT-AG auf unter 10% kommt eine weitere Absenkung der DBA-KapErtSt unter 15% nicht in Betracht.

8. Von entscheidender Bedeutung für den Anstich von REIT-Strukturen ist die Einführung der so genannten Exit Tax, um die im politischen Prozess intensiv gerungen wurde. Von der Exit Tax erfasst sind zum einen Veräußerungsvorgänge an eine REIT-AG bzw. an einen Vor-REIT und zum anderen Umwandlungsvorgänge einer regulären Immobiliengesellschaft in eine REIT-AG. Die Exit Tax bewirkt, dass die Hälfte des Gewinns aus der Veräußerung von qualifizierendem Vermögen an einen REIT bzw. Vor-REIT bzw. aus der Umwandlung in die REIT-AG steuerfrei bleibt.

Veräußerte Immobilien sind mit ihrem Gewinn dann zur Hälfte steuerbefreit, wenn die Immobilien zum Stichtag 1. Januar 2007 seit mehr als fünf Jahren zum Anlagevermögen eines inländischen Betriebsvermögens gehört haben und aufgrund eines nach dem 31. Dezember 2006 und vor dem 1. Januar 2010 abgeschlossenen Kaufvertrags veräußert werden. Zur Begünstigung bei einer Umwandlung müssen die Wirtschaftsgüter vor dem 1. Januar 2005 angeschafft worden sein, und die Umwandlung/der Formwechsel muss vor dem 1. Januar 2010 stattgefunden haben. In beiden Fällen muss die Immobilie für vier Jahre in der REIT-AG verbleiben. Bei Veräußerung entfällt rückwirkend die hälftige Steuerbefreiung des Gewinns.

9. Besondere Regelungen sind für Sale-and-lease-back-Gestaltungen vorgesehen. Der Veräußerer oder eine ihm nahe stehende Person darf nach Ablauf von zwei Jahren seit Eintragung des Erwerbers als REIT-AG in das Handelsregister an der REIT-AG weder unmittelbar noch mittelbar zu mehr als 50% beteiligt sein.
10. Eine AG kann sich als Vor-REIT beim Bundeszentralamt für Steuern registrieren lassen und muss diesem gegenüber bis zum Ende des WJ, das auf das Jahr der Registrierung folgt, die Beschränkung seines Unternehmensgegenstandes auf qualifizierendes Immobilienvermögen nachweisen.
11. Für eine steueroptimierte „Überführung“ in eine REIT-AG sind neben den ertragsteuerlichen Aspekten auch die Fragen der Grunderwerbsteuer (GrESt) zu beachten. Das REIT-G enthält zur GrESt keine besonderen Ausnahme- oder Reduzierungsregelungen, so dass eine entsprechende Minimierungsplanung erforderlich ist.

Fazit:

Mit dem REIT-G hat Deutschland den Anschluss an die Verknüpfung der internationalen Immobilien- und Finanzmärkte gefunden. Das REIT-G ist in sich ausgewogen, auch wenn die Herausnahme der Bestandswohnimmobilien ein bedauerlicher Wermutstropfen bleibt, und es liegt jetzt an den Marktteilnehmern, das Gesetz erfolgreich in die Praxis umzusetzen.