



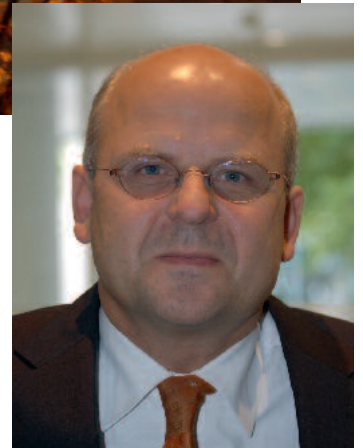
Der italienische REIT

Die Besteuerung der SIIQ

MICHELE GUSMEROLI, STUDIO LEGALE TRIBUTARIO, TIM HACKEMANN, ERNST & YOUNG Durch das italienische Haushaltsgesetz 2007 wurde der italienische REIT als Alternative zum klassischen Immobilienfonds eingeführt. Damit reiht sich Italien in die weltweit ca. 30 Länder mit REIT-Strukturen ein. Der italienische REIT gehört zu den bisher 19 Ländern, die einen REIT in Form des sog. Kapitalgesellschaftstyps eingeführt haben (s. hierzu den EPRA Global REIT Survey August 2007). Während der klassische Immobilienfonds sowohl als Vermieter als auch als Projektentwickler auf dem Immobilienmarkt auftreten kann, ist die Società di Investimento Immobiliare Quotata (SIIQ) eine börsennotierte Aktiengesellschaft (Società per Azioni), die sich auf die Vermietung von Immobilien beschränkt. Für die Besteuerung der SIIQ gelten auf Antrag der Gesellschaft besondere Regelungen. Die SIIQ ist somit wie der G-REIT keine eigene Rechtsform, sondern eine Aktiengesellschaft, die unter bestimmten Voraussetzungen einer besonderen steuerlichen Privilegierung unterliegt.



Michele Gusmeroli, Studio Legale Tributario, Mailand



Tim Hackemann ist Director für EU Law/International Tax Services bei der Ernst & Young AG, Eschborn

Die Besteuerung der SIIQ

Die Besteuerung der SIIQ erfolgt grundsätzlich nach den für sonstige Kapitalgesellschaften geltenden Bestimmungen. Die SIIQ erhält jedoch auf Antrag einen besonderen Status, wenn sie die folgenden Voraussetzungen erfüllt:

- Die SIIQ muss eine nach italienischem Recht gegründete und in Italien steuerlich ansässige Aktiengesellschaft sein.
- Die SIIQ muss in Italien börsennotiert sein („Borsa Italiana“).
- Kein Anteilseigner darf mehr als 51% der Aktien halten. Mindestens 35% der Anteile müssen von Anlegern gehalten werden, die jeweils nicht mehr als 1% der Anteile direkt oder indirekt halten dürfen.
- Das unbewegliche Vermögen (Immobilienvermögen) muss mindestens 80% der Aktiva betragen; mindestens 80% der Einkünfte müssen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sein.

Sofern die SIIQ ihr Wahlrecht ausübt, gilt Folgendes:

- Die in den Immobilien enthaltenen stillen Reserven sind aufzudecken und mit einem ermäßigten Steuersatz von 20% zu versteuern (anstatt der regulären Körperschaftsteuer nebst der lokalen Steuer, s. unten). Die Beschränkung der Aufdeckung der stillen Reserven auf Immobilien ist darauf zurückzuführen, dass die Einkünfte der SIIQ nur teilweise steuerbefreit sind.
- Werden Immobilien in die SIIQ eingebracht, gilt ebenfalls der ermäßigte Steuersatz von 20%.
- Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung unterliegen auf der Ebene der SIIQ weder der Körperschaftsteuer (33%) noch der lokalen Steuer (4,25%).
- Mindestens 85% der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung müssen pro Geschäftsjahr an die Anteilseigner ausgeschüttet werden.
- Dividenden einer SIIQ unterliegen grundsätzlich einer Quellensteuer von 20%, die bei natürlichen Personen Abgeltungscharakter hat, während bei Körperschaften die Dividenden in vollem Umfang steuerpflichtig sind und die Quellensteuer angerechnet wird. Ausschüttungen an eine SIIQ oder bestimmte institutionelle Investoren sind von der Quellensteuer befreit.

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Mindestens 80% der Aktiva müssen zur Vermietung bestimmtes unbewegliches Vermögen sein. Darüber hinaus müssen mindestens 80% der Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung des unbeweglichen Vermögens stammen. Die Kennzahlen werden auf der Grundlage des Jahresabschlusses ermittelt.

Die Steuerbefreiung entfällt, wenn eine der beiden Voraussetzungen in zwei aufeinander folgenden Jahren nicht eingehalten wird. In diesem Fall unterliegen bereits die Einkünfte der SIIQ, die nach

Ablauf des ersten Jahres erzielt werden, in dem eine der genannten Voraussetzungen nicht erfüllt wird, wieder der normalen Besteuerung. Die Steuerbefreiung entfällt mit Wirkung für Einkünfte des laufenden Jahres, wenn beide Voraussetzungen nicht eingehalten werden.

Anteile in Streubesitz

Mindestens 35% der Anteile an der SIIQ müssen Anteilseignern gehören, die unmittelbar oder mittelbar jeweils mit nicht mehr als 1% an der SIIQ beteiligt sein dürfen. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass die SIIQ keinen Einfluss auf die Beteiligungshöhe der Anleger nehmen kann. Außerdem sind Anteilseigner nach italienischem Recht nur zur Offenlegung ihrer Beteiligungshöhe verpflichtet, wenn sie mehr als 2% der Anteile an einer börsennotierten Gesellschaft halten. Eine Offenlegungspflicht bei einer Beteiligung von 1% bis 2% besteht somit nicht.

Obligatorische Ausschüttungen

Für jedes Jahr, in dem die besonderen Regeln der Besteuerung Anwendung finden sollen, muss die SIIQ mindestens 85% der bei ihr steuerfreien Einkünfte an die Anteilseigner ausschütten. Damit soll verhindert werden, dass die Einkünfte auf der Ebene der SIIQ steuerfrei „geparkt“ werden.

Besteuerung in Italien

Besteuerung der SIIQ

Zu unterscheiden sind steuerbefreite und steuerpflichtige Geschäftstätigkeiten. Die SIIQ unterliegt mit ihren steuerbefreiten Geschäftstätigkeiten (Einkünften aus Vermietung und Verpachtung) weder der Körperschaftsteuer noch der lokalen Steuer. Zu den steuerbefreiten Geschäftstätigkeiten gehört die Vermietung von Immobilien (nicht die Veräußerung), die im Eigentum der SIIQ stehen oder ihr aufgrund eines dinglichen Nutzungsrechts oder eines Finanzierungsleasings zuzurechnen sind. Zu den begünstigten Einkünften gehören u. a. auch Erträge aus Anteilen an anderen börsennotierten SIIQ oder nicht börsennotierten SIIQ (nicht börsennotierte SIIQ, die ebenfalls unter bestimmten Voraussetzungen den REIT-Status erlangen können, wenn sie von einer SIIQ gehalten werden), sofern die Beteiligung eine Finanzanlage im Sinne der IFRS darstellt.

Nicht steuerbegünstigt sind sämtliche Einkünfte, die nicht unter die steuerbefreiten Geschäftstätigkeiten fallen. Darin liegt ein wesentlicher Unterschied gegenüber dem G-REIT, dessen Einkünfte in vollem Umfang steuerbefreit sind. Ein weiterer Unterschied liegt darin, dass die SIIQ auch in Bestandswohnimmobilien investieren darf. Damit bleibt die Ausnahme inländischer Bestandswohnimmobilien aus dem Unternehmensgegenstand eines REIT eine deutsche Besonderheit (vgl. § 1 Abs. 1 Buchst. a REITG sowie die eingangs erwähnte Studie der EPRA).

Besteuerung der Anteilseigner

Ausschüttungen der SIIQ unterliegen grundsätzlich einer Quellensteuer von 20%. Ausgenommen vom Quellensteuerabzug sind Ausschüttungen an andere SIIQ, italienische Pensionsfonds und Investmentfonds.



Anteilseigner, die die Beteiligung im Betriebsvermögen halten (Einzelunternehmer, in Italien ansässige Körperschaften oder Personengesellschaften mit Ausnahme der Società Semplici sowie Betriebsstätten ausländischer Gesellschaften), können die Quellensteuer auf ihre Einkommen- oder Körperschaftsteuer anrechnen lassen. Bei allen anderen Anteilseignern (Privatpersonen, einer Società Semplici oder von beschränkt Steuerpflichtigen, sofern die Anteile nicht italienisches Betriebsstättenvermögen sind) führt die Quellensteuer zu einer Definitivbelastung.

Internationale Besteuerung

Grundsätzlich können italienische Immobilienfonds vom Einbehalt der Quellensteuer bei Ausschüttungen an beschränkt Steuerpflichtige absehen, sofern mit den Finanzbehörden seines Wohnsitzstaats ein Abkommen zum Informationsaustausch besteht. Eine entsprechende Regelung fehlt im Besteuerungsregime der SIIQ.

Noch nicht abschließend geklärt ist, wie die SIIQ abkommensrechtlich zu behandeln ist. Insofern stellt sich die generelle Frage, ob ein REIT abkommensrechtlich überhaupt in seinem Sitzstaat ansässig sein kann (vgl. dazu auch das Urteil des FG Niedersachsen vom 29.3.2007, 6 K 514/03, rkr, IStR 2007, S. 755 zu der französischen SICAV, das unter Verknüpfung der Voraussetzungen für die abkommensrechtliche Ansässigkeit davon ausgeht, dass eine SICAV nur dann in ihrem Sitzstaat steuerlich ansässig sein kann, wenn sie dort auch konkret steuerpflichtig ist).

Bei Inbound-Fällen (die SIIQ bezieht Einkünfte aus dem Ausland) steht die Abkommensberechtigung der SIIQ in Italien wegen ihrer Steuerbefreiung und ihrer faktischen steuerlichen Transparenz (aufgrund der Ausschüttungsverpflichtung) in Frage. Selbst wenn

die SIIQ abkommensberechtigt ist, würde dies nach dem für unbewegliches Vermögen geltenden Belegenheitsprinzip das ausländische Besteuerungsrecht dann nicht einschränken, wenn die Einkünfte unter den Artikel zur Besteuerung von Einkünften aus unbeweglichem Vermögen fallen (vgl. Art. 6 OECD-MA).

Für die Praxis relevanter sind Outbound-Fälle und dabei insbesondere die Frage, ob Dividendenausschüttungen einer SIIQ an abkommensrechtlich geschützte ausländische Anteilseigner in den Anwendungsbereich des Dividendenartikels für Portfoliobeteiligungen (vgl. Art. 10 Abs. 2 OECD-MA) fallen. Die italienische Finanzverwaltung hat sich zu dieser umstrittenen Frage noch nicht geäußert.

Ebenfalls noch nicht geklärt ist die Frage, ob die Mutter-/Tochter-Richtlinie und die Zins- und Lizenz-Richtlinie auf die SIIQ Anwendung finden.

Fazit:

Italien hat mit der SIIQ ein REIT-System eingeführt, das dem europäischen REIT, wie er etwa durch die französische SIIC oder den UK-REIT verkörpert wird, entspricht. Gegenüber dem G-REIT unterscheidet sich die SIIQ insbesondere dadurch, dass nicht alle Einkünfte der SIIQ steuerbefreit sind. Das italienische System kennt zwar keinen Vor-REIT, aber der Weg zur Erlangung des REIT-Status dürfte einfacher sein als in Deutschland. Wie in Deutschland tritt die SIIQ insbesondere in Konkurrenz zu den offenen Immobilienfonds und bietet Anlegern eine weitere attraktive Anlageform für Immobilieninvestitionen.