

Besteuerung inländischer und ausländischer Investoren

CHANCEN UND FALLSTRICKE FÜR ANLEGER

DR. JOHANNES FREY, SHEARMAN & STERLING Der Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Schaffung deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen (REITG-E) hat den ersten Durchgang im Bundesrat am 15.12.2006 und die erste Lesung im Bundestag am 18.01.2007 hinter sich. Es ist beabsichtigt, das Gesetz bis Ende März 2007 zu verabschieden und rückwirkend zum 01.01.2007 in Kraft treten zu lassen. Die Einführung wird im Markt mit Ungeduld erwartet. Kontrovers diskutiert werden unter anderem noch der Ausschluss von Bestandsmietwohnimmobilien oder auch die von der Deutschen Börse geplante Einführung eines eigenen Börsensegments. REITs sind bereits in zahlreichen Ländern etabliert, allen voran in den USA (dort schon seit den 60er Jahren).



Dr. Johannes Frey ist Partner bei Shearman & Sterling LLP

In Großbritannien sind zum Jahreswechsel die REITs gut gestartet, wo sich bereits in der ersten Januarwoche zehn britische Immobiliengesellschaften in REITs umwandelten. Der REIT wird als neue attraktive Assetklasse angesehen, die ein Investment in den deutschen Immobilienmarkt ermöglicht. Im Vergleich zu bestehenden Formen der Anlage in Immobilien weist der REIT viele Vorteile für Investoren auf. Generell erhalten Anleger durch REITs die Möglichkeit, kleinteilig, transparent und liquide in deutsche Immobilien

zu investieren. Ein zusätzlicher Vorteil ist die börsentägliche Handelbarkeit. Dabei stellt sich für den Investor natürlich auch die Frage, welche steuerlichen Chancen und Fallstricke der REIT für ihn bietet.

Steuerliche Behandlung der REIT-AG

Kennzeichnend für die REIT-AG ist, dass nicht die Gewinne auf der Ebene der REIT-AG besteuert werden, sondern nur die ausgeschütteten Gewinne beim Aktionär. Als inländische Aktienge-

Im Gegenzug zu der oben dargestellten Steuerbefreiung der REIT-AG sieht der Gesetzentwurf eine umfassende Besteuerung beim Aktionär vor.

ellschaft unterliegt die REIT-AG zwar grundsätzlich der Körperschaft- und Gewerbesteuer. Für diese Steuern wird indes eine Steuerbefreiung gewährt, falls die REIT-AG unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtig ist, keine Doppelansässigkeit im Sinn eines Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) hat und weitere Voraussetzungen erfüllt. Erforderlich sind insbesondere die Zulassung zum Börsenhandel an einem organisierten Markt innerhalb der EU oder des EWR, eine Fremdfinanzierung von maximal 60% des Gesellschaftsvermögens, Vermögen, das zu mindestens 75% aus unbeweglichem Vermögen besteht und Bruttoerträge, die zu mindestens 75% aus Vermietung, Leasing, Verpachtung und Veräußerung von unbeweglichem Vermögen stammen. Von besonderer Relevanz für den Anleger sind die Höchstbeteiligungsquote und die Ausschüttungspflicht. Nach der Höchstbeteiligungsquote darf kein Aktionär direkt 10% oder mehr der Aktien an der REIT-AG halten. Die REIT-AG ist ferner grundsätzlich verpflichtet, mindestens 90% des ausschüttungsfähigen Gewinns tatsächlich auszuschütten. Wird gegen diese Voraussetzungen verstoßen, entfällt die Steuerbefreiung nicht ohne weiteres, je nach Verstoß müssen einmalige oder mehrmalige Übertretungen vorliegen.

Steuerliche Vergünstigungen im Bereich der Grund- und Grunderwerbsteuer, sowohl bei Übertragung von Grundstücken auf eine REIT-AG als auch beim Verkauf durch die REIT-AG, sind nicht geplant.

Besteuerung beim Aktionär

Im Gegenzug zu der oben dargestellten Steuerbefreiung der REIT-AG sieht der Gesetzentwurf eine umfassende Besteuerung beim Aktionär vor. Es findet weder das so genannte Halbeinkünfteverfahren für natürliche Personen Anwendung noch die 95%ige Steuerbefreiung für Kapitalgesellschaften. Dieser systembedingte Ausschluss des Halbeinkünfteverfahrens gilt nicht nur für die neu geschaffenen deutschen REIT-AGs, sondern auch für ausländische REITs, sofern bestimmte Voraussetzungen vorliegen, insbesondere falls die Dividenden der ausländischen REITs nicht mit einer der deutschen Körperschaftsteuer vergleichbaren Steuer vorbelastet sind.

Besteuerung von im Inland ansässigen Aktionären

Die Dividenden einer deutschen REIT-AG unterliegen beim Aktionär grundsätzlich der Kapitalertragsteuer in Höhe von 25%, zuzüglich Solidaritätszuschlag hierauf in Höhe von 5,5% (insgesamt: 26,375%). Die einbehaltene Kapitalertragsteuer wird bei inländischen Aktionären in der Regel auf die persönliche Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer angerechnet. Bei natürlichen Personen unterliegen die Dividenden grundsätzlich in vollem Umfang der Einkommensteuer in Höhe des progressiven Einkommensteuersatzes.

Bei der Veräußerung von Aktien, die im Privatvermögen gehalten werden, sind die Veräußerungsgewinne nur steuerpflichtig, wenn der Aktionär die Aktien nicht länger als ein Jahr gehalten hat (so genannte Spekulationsgeschäfte) oder innerhalb der vorangegangenen fünf Jahre zu irgendeinem Zeitpunkt zu mindestens 1% am Grundkapital der REIT-AG beteiligt war. Auch hier gilt das so genannte Halbeinkünfteverfahren nicht, d. h. sofern eine steuerpflichtige Veräußerung vorliegt, unterliegen Veräußerungsgewinne in vollem Umfang der Einkommensteuer.

Bei natürlichen Personen unterliegen die Dividenden grundsätzlich in vollem Umfang der Einkommensteuer in Höhe des progressiven Einkommensteuersatzes.

Bei REIT-Aktien, die von inländischen Kapitalgesellschaften gehalten werden, unterliegen die Dividenden und Veräußerungsgewinne in vollem Umfang der Körperschaft- und Gewerbesteuer mit einer Gesamtsteuerbelastung von derzeit ca. 38,6% (abhängig von dem jeweiligen kommunalen Hebesatz für die Gewerbesteuer). Das so genannte Halbeinkünfte- bzw. Nulleinkünfteverfahren (bei Kapitalgesellschaften), wonach im Ergebnis nur die Hälfte bzw. 5% der Dividenden und Veräußerungsgewinne der Besteuerung unterliegen, gilt also weder für natürliche Personen noch für Kapitalgesellschaften.

Steuernachteile können entstehen, wenn die REIT-AG in ausländische Immobilien investiert. Werden deren Erträge schon im Ausland (teil-

weise) besteuert, kommt es zu einer doppelten Steuerbelastung. Trotz der Vorbelastung hinsichtlich der ausländischen Erträge unterliegt nämlich der Aktionär mit seinen Dividendeneinkünften in vollem Umfang der Besteuerung. Gleiches gilt, wenn die REIT-AG Beteiligungen an (steuerpflichtigen) REIT-Dienstleistungsgesellschaften hält.

Generell ist zu beachten, dass durch die so genannte Abgeltungssteuer, deren Einführung für das Jahr 2009 geplant ist, sich sowohl die Dividenden- als auch die Veräußerungsgewinnbesteuerung grundlegend ändern kann. Derzeit ist indes noch nicht abzusehen, in welcher konkreten Ausgestaltung die Abgeltungssteuer Gesetz wird und welche Auswirkungen dies auf die REIT-Besteuerung hat.

Aktien oder mehr an der REIT-AG halten darf. Verstößt ein Aktionär gegen dieses Verbot, kann er nur die Rechte geltend machen, die ihm aus einer Beteiligung von weniger als 10% zustehen würden. Hält ein ausländischer Aktionär also mehr als nach der Höchstbeteiligungsquote zulässig, kann er sich nicht auf das Schachtelprivileg nach dem einschlägigen DBA berufen.

Gestaltungsmöglichkeiten

Auf Grundlage der derzeitigen Fassung des Gesetzentwurfs werden bereits verschiedene interessante Gestaltungsmöglichkeiten im Markt diskutiert. Erörtert wird etwa, Beteiligungen an einer REIT-AG über mehrere Tochtergesellschaften zu "halten", um auf diese Weise die oben beschriebene 10%-Grenze



Besteuerung von im Ausland ansässigen Aktionären

Die Dividenden der REIT-AG an im Ausland ansässige Aktionäre unterliegen ebenso wie diejenigen an Inländer der Kapitalertragsteuer in Höhe von 26,375%. Bei im Ausland ansässigen Anlegern erfolgt indes keine Anrechnung, vielmehr kommt der Kapitalertragsteuer Abgeltungswirkung zu. In diesem Zusammenhang sind die bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) von Bedeutung, die Deutschland mit Drittstaaten abgeschlossen hat. Nach diesen DBAs hat der so genannte Quellenstaat (bei einer deutschen REIT-AG: Deutschland) hinsichtlich der Dividenden grundsätzlich nur ein Besteuerungsrecht von 15% (die Reduzierung erfolgt in den meisten Fällen im Wege der Erstattung). Dieser Quellensteuersatz wird weiter reduziert (in der Regel auf 5%), wenn der ausländische Aktionär eine qualifizierte Beteiligung hält (so genanntes Schachtelprivileg). Die von Deutschland abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen setzen für ein solches Schachtelprivileg in der Regel eine Mindestbeteiligung von 10% voraus. Um zu verhindern, dass ausländische REIT-Aktionäre das Schachtelprivileg in Anspruch nehmen, enthält der Gesetzentwurf die Einschränkung, dass kein Aktionär direkt 10% der

für direkte Beteiligungen nicht zu überschreiten. Ein Schachtelprivileg durch ein Doppelbesteuerungsabkommen würde nicht greifen, so dass kein Verstoß gegen den Normzweck der Sicherung des Steueraufkommens gegeben sein dürfte. Ebenso werden im Rahmen von Gesellschafterfinanzierungen interessante Strukturen diskutiert, um effizient Gewinne repatriieren zu können. Auch für (bereits angedachte) Übertragungen von geschlossenen Immobilienfonds auf REITs ergeben sich verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten.

Fazit:

Im Vergleich zu bestehenden Formen der Anlage in Immobilien weist die REIT-AG viele Vorteile für Investoren auf. Das Besteuerungskonzept des derzeitigen Gesetzentwurfes ist generell zu begrüßen, auch wenn im Einzelfall noch Nachbesserungsbedarf besteht. Bei sorgfältiger Strukturierung kann sich eine Vielzahl interessanter Möglichkeiten für Investoren ergeben. In jedem Falle bleibt aber die endgültige Gesetzesfassung abzuwarten.