



AXER PARTNERSCHAFT

Rechtsanwälte Wirtschaftsprüfer Steuerberater

Köln • Düsseldorf

Dürener Straße 295
50935 Köln

Fon 0221/47 43 440
Fax 0221/47 43 499
info@axis.de

Grunerstraße 33
40239 Düsseldorf

Fon 0211 / 43 83 56 0
Fax 0211 / 43 83 56 11
info@axis.de

Eine Einheit der axis-Beratungsgruppe

Gesetzentwurf zur Einführung von deutschen REITs

Stand: 03.11.2006

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	2
2. Die rechtliche Umsetzung	2
Die Ausgangslage	2
Der G-REIT	3
Rechtliche Gestaltung	4
Besitzstreuung.....	5
3. Die steuerliche Umsetzung	6
Bilanzierung.....	6
Immobilienbringung.....	6
Halbeinkünfteverfahren beim Immobilienverkauf	7
Immobilienhandel	8
Steuerbefreiung auf der Ebene des REIT	8
Ausnahmen von der Steuerbefreiung	9
Besteuerung ausländischer REITs im Inland	10
Sonstige Steuerregeln	10
Besteuerung der Aktionäre	10
Kapitalertragsteuer	11
EK 02-Sonderregelung	11



Gesetzentwurf zur Einführung von deutschen REITs

1. Einführung

Am 2.11.2006 hat das Bundeskabinett den Gesetzentwurf zur Schaffung deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen veröffentlicht. Das Gesetz soll zum 1. Januar 2007 in Kraft treten, notfalls auch rückwirkend. Wesentlicher Unterschied zum vorherigen Referentenentwurf ist, dass Bestandmietwohnimmobilien ausgeschlossen werden.

Vorgesehen ist unter anderem, dass REITs ihren Gewinn zu 90 Prozent an die Anleger ausschütten müssen. Auf die Einbringungsgewinne von Gebäuden und unbebauten Grundstücken in einen REIT soll nur die Hälfte des üblichen Steuersatzes erhoben werden.

Mindestens 75 Prozent der Einkünfte müssen aus Immobilien erzielt, die gleiche Quote des Vermögens muss in Grundbesitz angelegt werden. Zur Sicherung des deutschen Steueraufkommens dürfen einzelnen Anleger keine zehn Prozent an einem deutschen REIT halten. Zudem wird eine Streubesitzregelung eingeführt. Hiernach müssen sich mindestens 15 Prozent der Aktien im Streubesitz von Aktionären befinden, die jeweils nicht mehr als 3 Prozent der Aktien halten. Damit soll der Steuerausfall auf Grund von DBA bei ausländischen Anteilseignern verhindert werden. Neben Gewerbe- können auch Wohnimmobilien in REITs einfließen.

Nachfolgend wird der Referentenentwurf im Detail vorgestellt. Dieser Beitrag wird dann im Rahmen des laufenden Gesetzgebungsverfahrens laufend aktualisiert.

Hinweis: Zur generellen Funktion von REITs, Investments in Immobilienaktion und den Aspekten der aktuellen politischen Diskussion gibt es den separaten Beitrag „REITs und ihre steuerliche Behandlung“.

2. Die rechtliche Umsetzung

Die Ausgangslage

In Deutschland fehlt es an einem international bekannten und anerkannten Instrument zur indirekten Immobilienanlage mit steuertransparenter Besteuerung. Als internationaler Standard haben sich in über 20 Ländern der Welt REITs etabliert. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass nicht die Gewinne auf Gesellschaftsebene besteuert werden, sondern die Gewinnausschüttungen beim Anleger. Der REIT-Status und die damit verbundene Befreiung von der Körperschaftssteuerpflicht werden nur dann gewährt, wenn der REIT umfangreiche und hohe Anforderungen erfüllt.

**Das sind insbesondere:**

- Hohe Ausschüttungen von mindestens 90 Prozent der Erträge.
- Mindestens 75 Prozent der Einkünfte sind aus Immobilien zu erzielen, wobei der Schwerpunkt auf der passiven Immobilienbewirtschaftung liegt.
- Begrenzte Möglichkeit des Verkaufs von Immobilien, um einen reinen Immobilienhandel auszuschließen.
- Anlage von mindestens 75 Prozent des Vermögens in Immobilien.

Mit der gesetzlichen Einführung eines deutschen REIT soll die in Deutschland bestehende Lücke bei der indirekten Immobilienanlage geschlossen werden, um eine Stärkung des Wirtschaftsstandortes Deutschland zu erreichen.

In einem eigenständigen REIT-Gesetz sollen die gesellschafts- und steuerrechtlichen Regelungen normiert werden, die von einem deutschen REIT zu erfüllen sind. Der REIT soll das Spektrum der indirekten Immobilienanlage in Deutschland ergänzen. Er weist von den Publikums- und Spezialimmobilienfonds nach dem InvG abweichende Rechts- und Regulierungsstrukturen auf und soll insbesondere keiner Produktregulierung durch die Finanzdienstleistungsaufsicht unterliegen.

Der G-REIT

REITs sind AG mit Sitz im Inland (§ 2 Abs. 1 REIT-Rahmengesetz),

- deren Unternehmensgegenstand sich darauf beschränkt, Eigentum oder dingliche Nutzungsrechte an in- und ausländischen Immobilien mit Ausnahme von Bestandsmietwohnimmobilien zu erwerben und zu halten,
- im Rahmen der Vermietung, der Verpachtung und des Leasings einschließlich notwendiger Hilfstätigkeiten zu verwalten und zu veräußern sowie
- Anteile an Immobilienpersonengesellschaften zu erwerben, zu halten, zu verwalten und zu veräußern.

Andere REIT-Körperschaften, -Personenvereinigungen oder -Vermögensmassen sind

- alle Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen, die nicht im Inland ansässig sind,
- deren Bruttovermögen zu mehr als zwei Dritteln aus unbeweglichem Vermögen besteht,
- deren Bruttoerträge zu mehr als zwei Dritteln aus der Vermietung und Verpachtung und der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen stammen,
- die in ihrem Sitzstaat keiner Investitionsaufsicht unterliegen,
- deren Anteile im Rahmen eines geregelten Marktes gehandelt werden und
- deren Ausschüttungen an ihre Anleger nicht mit einer der deutschen Körperschaftsteuer vergleichbaren ausländischen Steuer in ihrem Sitzstaat vorbelastet sind.



REIT-Dienstleistungsgesellschaften sind Kapitalgesellschaften, deren sämtliche Anteile von der REIT-AG gehalten werden und die entgeltliche immobiliennahe Nebentätigkeiten der REIT-AG für Dritte erbringen.

Auslandsobjektgesellschaften sind Kapitalgesellschaften, deren sämtliche Anteile von der REIT-AG gehalten werden und in deren Eigentum ausschließlich außerhalb des Geltungsgebietes dieses Gesetzes belegene Grundstücke stehen.

Vermögensgegenstände sind

- unbewegliches Vermögen (Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und vergleichbare Rechte nach dem Recht anderer Staaten),
- zu dessen Bewirtschaftung erforderliche Gegenstände,
- Bankguthaben, Geldmarktinstrumente, Forderungen und Verbindlichkeiten, die aus der Nutzung oder Veräußerung des unbeweglichen Vermögens stammen oder zum Zwecke der Wertsicherung, Bewirtschaftung oder Bestandsveränderung dieser Vermögensgegenstände bereitgehalten, eingegangen oder begründet werden, sowie
- Beteiligungen an Immobilienpersonengesellschaften.

Nach § 3 Abs. 9 REIT-Gesetz dürfen Bestandsmietwohnimmobilien nicht zum Anlagebestand eines REIT gehören. Unter überwiegend Wohnzwecken dienenden Immobilien werden Gebäude verstanden, deren Nutzfläche zu mehr als 50% Wohnzwecken dient. Betroffen hiervon sind Immobilien, die vor dem 1.1.2007 erbaut worden sind.

Der Mindestnennbetrag des Grundkapitals eines REIT ist 15 Millionen Euro.

Sämtliche Aktien müssen als stimmberechtigte Stückaktien gleicher Gattung begründet werden. Sie dürfen nur gegen volle Leistung des Ausgabebetrages ausgegeben werden. Ein Anspruch des Aktionärs auf Verbriefung seines Anteils besteht nicht.

Die Firma einer REIT-AG muss die Bezeichnung „REIT-Aktiengesellschaft“ oder „REIT-AG“ enthalten.

REIT-Aktiengesellschaften können ausschließlich

- durch Umwandlung in eine REIT-Aktiengesellschaft nach Maßgabe des UmwStG oder
- durch Gründung einer AG

gegründet werden.

Rechtliche Gestaltung

Der REIT hat die Rechtsform einer AG, auf die grundsätzlich die Vorschriften des Aktienrechts anzuwenden sind. Eine REIT-AG kann sowohl durch Neugründung als auch durch Umwandlung einer bereits bestehenden Gesellschaft entstehen. Eine AG kann sich allerdings nur dann dem REIT-Status Gesetz unterwerfen, wenn sie ihren Verwaltungssitz oder den Ort der Geschäftsleitung in Deutschland hat. Der deutsche REIT soll keiner speziellen Produktaufsicht durch die BaFin unterliegen. Dafür werden der REIT-AG Börsennotierung und ein auf Dauer sicherzustellender Streubesitz vorgeschrieben. Steuerbefreiung gibt es erst nach erfolgter Börsennotierung.



Zur Sicherung des deutschen Steueraufkommens aus Mieteinkünften sowie Grundstücksveräußerungsgewinnen auch bei ausländischen Anteilshabern ist eine direkte Beteiligung von 10 Prozent oder mehr am Grundkapital nicht erlaubt oder werden zumindest die Dividenden nicht der günstigen Besteuerung unterworfen, wie sie sich aus den Regelungen der DBA bei einer höheren Beteiligungen ergeben würde. REIT-Aktien müssen darüber hinaus dauerhaft zu mindestens 15 Prozent in den Händen von Aktionären befinden, die jeweils nicht mehr als 3 Prozent der Aktien halten.

Besitzstreuung

Auf Grund der Mindeststreuung von Aktien und der aus steuerlichen Gründen erforderlichen Höchstbeteiligung muss ein REIT den Erwerberkreis der an der Börse gehandelten Aktien nachzuvollziehen und beeinflussen können. Das gilt auch für die Steuerbehörden, um den REIT-Status zu überwachen. Hierzu muss jeder, der durch Erwerb, Veräußerung oder auf sonstige Weise 5, 10, 25, 50 oder 75 Prozent der Stimmrechte an einer börsennotierten Gesellschaft erreicht, überschreitet oder unterschreitet, diesen Umstand der Gesellschaft sowie der BaFin unverzüglich schriftlich mitteilen. Durch das geplante Transparenz-Richtliniengesetz wird die Meldepflicht um die Schwellen 3, 15 und 20 Prozent ergänzt. Werden dies Meldepflichten nicht erfüllt, entfallen nach § 28 WpHG Stimm- und Dividendenrechte des Aktionärs.

Über die Mitteilungspflichten können sowohl die REITs selbst als auch die BaFin nachvollziehen, ob die Höchstbeteiligungsgrenze überschritten oder die Mindeststreuung unterschritten wird. Die Meldepflicht des § 21 WpHG ist an den Sitz der Gesellschaft im Inland und an die Börsennotierung an einem organisierten Markt im Inland oder in einem anderen EU/EWR-Mitgliedstaat geknüpft. Der Sitz des Aktionärs hat hingegen keinen Einfluss auf die Meldepflicht.

- Für das Überschreiten der Höchstbeteiligungsgrenze ist derjenige Anleger verantwortlich, der 10 Prozent oder mehr REIT-Anteile direkt hält. Erfährt die BaFin, dass ein Anleger die Höchstbeteiligungsgrenze überschreitet, so teilt sie dies der zuständigen Finanzbehörde mit. Diese wird den Anleger sodann auf der Grundlage bestehender Prozesse sanktionieren.
- Die Unterschreitung der Mindeststreuquote wird hingegen über die REITs selbst sanktioniert, da dann die Aktionärsstruktur insgesamt nicht den Anforderungen entspricht.
- Im Zeitpunkt der Börsenzulassung erfolgt die Überwachung der Mindeststreuquote (25 Prozent) durch die BaFin über das eingereichte Wertpapierprospekt nach dem WpPG.
- Jeder REIT muss jährlich zum 31.12 nachweisen, dass er das Streubesitzkriterium erfüllt. Ein Unterschreiten der Mindeststreubesitzquote meldet die BaFin an das BZSt. Wird die Mindeststreubesitzquote drei Jahre nacheinander nicht erfüllt, so entfällt der REIT-Status.



3. Die steuerliche Umsetzung

Bilanzierung

Die Verlagerung der alleinigen Besteuerung auf die Anlegerebene erfordert Vorgaben zu Ausschüttungshöhe und Bemessungsgrundlage. Grundsätzlich wird der Gewinn einer börsennotierten AG nach HGB (Einzelabschluss) ermittelt. Nur zu Informationszwecken ist zusätzlich ein Konzernabschluss nach IFRS zu erstellen (§ 315a HGB).

Bei REITs ist zu berücksichtigen, dass es sich um ein internationales Kapitalmarktprodukt handelt, für das die Einhaltung bestimmter Standards unerlässlich ist. Wichtig ist zudem, dass zwischen der Bemessung der Ausschüttung und der Bemessung der Immobilienquote differenziert wird.

Die Gewinnausschüttung richtet sich grundsätzlich nach dem Ergebnis des nach HGB-Regeln aufgestellten Jahresabschlusses. Die Rechnungslegung nach IFRS dient Anlegern primär zur Information. Hier kann es zu Ansetzung von Marktwerten („fair value“) oberhalb der Anschaffungskosten und somit zum Ausweis von nicht realisierten Gewinnen kommen. Es ist aber wenig sinnvoll, nicht realisierte Gewinne bereits an die Anteilseigner auszuschütten. Der IFRS-Abschluss ist daher als Ausschüttungsbemessungsgrundlage nicht geeignet und wird auch in anderen Staaten regelmäßig nicht für Zwecke der Ausschüttung verwendet.

Die Ausschüttung bemisst sich daher nach dem auf der Grundlage des nach HGB erstellten Einzelabschlusses ermittelten Gewinns. Allerdings dürfen REITs nur eine lineare AfA von zwei Prozent ansetzen. Diese Abschreibung darf zur Ermittlung des ausschüttungsfähigen Gewinns wieder hinzugerechnet werden. Das ermöglicht höhere Ausschüttungen – und Steueraufkommen. Als Gegenmaßnahme für einen hinreichenden Gläubigerschutz gibt es eine Begrenzung der Verschuldung (Fremdfinanzierung) auf 60 Prozent des Vermögens.

Veräußerungsgewinne müssen gemäß § 13 Abs. 5 REIT-Gesetz nur zur Hälfte in die Bemessungsgrundlage für die Mindestausschüttung aufgenommen werden, der Rest kann sofort auf Neuanschaffungen übertragen oder für später geplante Neuanschaffungen für zwei Jahre in eine Rücklage eingestellt werden.

Bewertungsbasis für Vermögenserlöse ist der fair-value Ansatz nach IFRS. IFRS-Konzernabschlüsse sind für Unternehmen, die den Kapitalmarkt in Anspruch nehmen, ohnehin vorgeschrieben und werden vom Kapitalmarkt für Aktienanalysen verwendet.

Immobilien einbringung

REITs können in Deutschland nur entstehen, wenn ausreichend adäquate Immobilien zur Verfügung stehen. Dazu müssen Unternehmen ihr unbewegliches Vermögen in eine REIT-AG einbringen oder sich umwandeln. Mit einer zeitlich auf vier Jahre befristeten Begünstigung durch den halben Wertansatz (Exit Tax) soll ein Anreiz zur Schaffung von REITs einerseits und der Hebung stiller Reserven andererseits geschaffen werden.

Anders als noch bei den Überlegungen zum „Jobgipfel“ im Jahr 2005 soll nunmehr dieser Anreiz gezielt auf das Einbringen von Immobilien in REITs, Vor-REITs und offene Immobilienfonds beschränkt werden.



Von der zeitlich beschränkten Förderung profitieren daher die Anleger, die diese indirekten Immobilienanlageprodukte zur Portfoliobeimischung benutzen. Dies betrifft insbesondere auch Kleinanleger sowie institutionelle Anleger wie Versicherungen und Pensionsfonds, die Gelder ihrer Versicherten anlegen. Bereits der Entwurf eines Gesetzes zur Verbesserung der steuerlichen Standortbedingungen (BR-Drs. 321/05) sah eine Regelung zur Exit Tax vor, die aber auf in einem weiteren Punkt revidiert wird. Wenn ein Unternehmen sein Verwaltungsgebäude an einen REIT verkauft, dieses Gebäude aber weiterhin für seine betrieblichen Zwecke nutzt, wird es einen langfristigen Mietvertrag mit dem REIT abschließen. Diese Sale and Lease Back-Konstruktionen wären hier vorteilhaft, weil das Unternehmen durch den langfristigen Mietvertrag an den Standort gebunden bleibt. Zudem kann der REIT an dem Kauf nur interessiert sein, wenn sie den bisherigen Betreiber mit einem möglichst langen Mietvertrag und kalkulierbarem Mieterträgen über die nächsten Jahre behält.

Andernfalls müsste sie eine solche Immobilie erst für einen neuen Mieter neu konzeptionieren und entwickeln. Eine solche Tätigkeit mit Projektentwicklungsrisiko gehört jedoch gerade nicht zum Kernbereich der auf Bestandsvermietung konzentrierten REITs. Würde man Sale and Lease Back-Konstruktionen nicht zulassen, könnten auch keine Themen-REITs mit dem Schwerpunkt „Hotels“ oder „Shopping Center“ aufgelegt werden. Denn der Verkauf von Kaufhausfilialen würde zum Beispiel nur erfolgen, wenn anschließend das Kaufhausgeschäft durch den Verkäufer weiter betrieben wird, er aber aus dem Verkaufserlös Kapital freigesetzt erhält, um neue Investitionen oder Schuldenabbau vorzunehmen.

Allerdings muss sichergestellt werden, dass das Grundvermögen weder von der REIT-AG selbst, noch von einem verbundenen Unternehmen genutzt wird, da keine Selbstnutzung gefördert werden soll.

Halbeinkünfteverfahren beim Immobilienverkauf

Der neue § 3 Nr. 70 EStG sieht vor, dass die Hälfte der Betriebsvermögensmehrungen und der Einnahmen aus der Veräußerung von Grund und Boden und Gebäuden steuerfrei bleiben kann, wenn sie

- zum Zeitpunkt der Veräußerung seit mehr als 10 Jahren Anlagevermögen eines inländischen Betriebsvermögens gehören,
- auf Grund eines nach 2006 und vor 2010 rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrages an eine REIT-AG, einen Vor-REIT oder ein inländisches Immobilien-Sondervermögen veräußert werden.

Die Steuerbefreiung ist nicht anzuwenden, wenn

- der Steuerpflichtige den Betrieb veräußert oder aufgibt,
- es sich um eine Übertragung in Zusammenhang mit Rechtsvorgängen handelt, die dem UmwStG unterliegen,
- der Steuerpflichtige von den Regelungen der §§ 6b und 6c EStG Gebrauch macht,
- der Buchwert zuzüglich der Veräußerungskosten den Veräußerungserlös übersteigt.



Die Steuerbefreiung entfällt rückwirkend, wenn der Erwerber den Grund und Boden und das Gebäude innerhalb eines Zeitraums von vier Jahren seit dem Vertragsschluss veräußert oder der Vor-REIT nicht innerhalb dieser Frist als REIT-Aktiengesellschaft in das Handelsregister eingetragen wird. Der Grundstückserwerber haftet für die sich aus dem rückwirkenden Wegfall der Steuerbefreiung ergebenden Steuern.

Nach § 3c Abs. 3 EStG dürfen Betriebsvermögensminderungen, Betriebsausgaben oder Veräußerungskosten, die mit solchen Betriebsvermögensmehrungen oder Einnahmen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, nur zur Hälfte abgezogen werden. Das gilt unabhängig davon, in welchem VZ die Einnahmen angefallen sind.

Immobilienhandel

Es ist nicht sinnvoll, REITs gesetzlich auf die Vermietung und Verpachtung zu beschränken und keinen Verkauf von Immobilien zuzulassen, weil damit das Ausweichen auf ausländische REIT-Konstruktionen gefördert wird, bei denen nur 75 Prozent der Erträge aus der Vermietung oder Veräußerung von Grundbesitz erzielt werden müssen.

Zur Vermeidung des „Durchhandelns“ ist vielmehr eine Haltefrist vorgesehen, wonach innerhalb von fünf Jahren maximal die Hälfte des Bestandes veräußert werden darf. Damit bleiben eine flexible Umschichtung des Portfolios und ein Verkauf einzelner Immobilien zur Portfoliooptimierung oder zur Realisierung eines günstigen Verkaufspreises möglich.

Davon unberührt besteht ein Haltefrist von vier Jahren für Immobilien, die zu einer begünstigten Besteuerung der stillen Reserven (Exit Tax) eingebracht werden, um Mitnahmeeffekte zu verhindern.

Steuerbefreiung auf der Ebene des REIT

Ein deutscher REIT ist wie bereits heute inländisches Immobilien-Sondervermögen (offene Immobilienfonds) nach § 11 Abs. 1 Satz 2 InvStG in vollem Umfang von der Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer befreit. Die Erträge des REIT werden daher erst beim Anleger besteuert. Das Fehlen einer Vorbelastung auf Ebene des REITs entspricht internationalem Standard. Die dabei angewandte Technik variiert allerdings:

- In den USA mindern die Ausschüttungen aus diesem Unternehmensteil das zu versteuernde Einkommen des REITs,
- Frankreich und Großbritannien sehen eine Steuerbefreiung des REITs nur für seine Haupttätigkeit vor.

Die vollständige Befreiung des REIT von der Körperschaftsteuer dient auch dazu, eine Anwendung der Mutter-Tochter-Richtlinie (keine Kapitalertragsteuer von Dividendenzahlungen der Tochter- an ihre Muttergesellschaft) sowie der Fusions-Richtlinie (Verschmelzung über die Grenze zu Buchwerten ohne Aufdeckung stiller Reserven) und die damit verbundenen Gestaltungsmöglichkeiten sicher auszuschließen.

Die ausdrückliche Befreiung von der Gewerbesteuer führt zu keinem anderen Ergebnis als nach geltendem Recht: Bereits heute können Immobilienkapitalgesellschaften über die Kürzungsvorschriften des § 9 Nr. 1 Satz 2 und 3 GewStG eine Belastung mit Gewerbesteuer ver-



meiden. Hier wird auf Antrag die Summe aus Gewinn und Zurechnungen nicht nur um 1,2 Prozent der Einheitswerte, sondern um den auf die Bewirtschaftung des eigenen Grundbesitzes entfallenden Teil des Gewerbeertrags gekürzt. Auf die Haupttätigkeit der REIT-AG würde also auch schon nach dem geltenden Recht keine Gewerbesteuer anfallen. Die Tochtergesellschaften unterlägen zwar mit ihren Gewinnen der Körperschaft- und Gewerbesteuer. Bei Ausschüttungen an den REIT werden aber gewerbesteuerlich durch entsprechende Kürzungen steuerliche Mehrfachbelastungen vermieden.

Die Steuerbefreiung tritt zu Beginn des Wirtschaftsjahres ein, in dem nach ihrer Börsenzulassung die inländische REIT-AG als solche in das Handelsregister eingetragen wird. Sind einem Anteilseigner direkt Gesellschaftsanteile in Höhe von 10 Prozent des Kapitals oder mehr zuzurechnen, entfällt deshalb nicht die Steuerbefreiung der REIT-AG. Der Anteilseigner verliert deswegen auch nicht seinen Anspruch auf Dividende oder sein Stimmrecht, er kann aber aus seiner Beteiligung nur die Rechte geltend machen, die ihm aus einer Beteiligung von weniger als 10 Prozent zustehen würden.

Ausnahmen von der Steuerbefreiung

Die Steuerbefreiung gilt nur, wenn sich der REIT auf seine Haupttätigkeit beschränkt (Erwerb, Bewirtschaftung und Verkauf von Immobilien). Andere immobiliennahe Tätigkeiten wie die Verwaltung der Immobilien anderer Eigentümer kann die REIT-AG in einem vorgegebenen Umfang durch steuerpflichtige Tochtergesellschaften erledigen lassen.

Besteht das gesamte Vermögen der inländischen REIT-AG zum Ende eines Wirtschaftsjahres zu weniger als 75 Prozent aus unbeweglichem Vermögen, setzt die Finanzbehörde eine Strafzahlung gegen die AG fest. Die Strafzahlung beträgt mindestens 1 Prozent und höchstens 3 Prozent des Betrages, um den der Anteil des unbeweglichen Vermögens hinter dem Anteil von 75 Prozent zurückbleibt. Bei der Festsetzung der Strafzahlung berücksichtigt die Finanzbehörde, ob und wie oft bereits in früheren Wirtschaftsjahren das unbewegliche Vermögen hinter der Vorgabe von 75 Prozent zurückgeblieben ist.

Stammen in einem Wirtschaftsjahr weniger als 75 Prozent der Bruttoerträge der inländischen REITs aus der Vermietung und Verpachtung oder der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen, setzt die zuständige Finanzbehörde eine Strafzahlung gegen die Kapitalgesellschaft fest. Die Strafzahlung beträgt mindestens 10 Prozent und höchstens 20 Prozent des Betrages, um den die Bruttoerträge aus der Vermietung und Verpachtung oder der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen hinter der Vorgabe von 75 Prozent der Bruttoerträge zurückbleibt.

Schüttet ein REIT bis zum Ende des folgenden Wirtschaftsjahres weniger als 90 Prozent des ausschüttungsfähigen Gewinns aus, setzt die Finanzbehörde eine Strafzahlung gegen die AG fest. Die beträgt mindestens 20 Prozent und höchstens 30 Prozent des Betrages, um den die tatsächliche Ausschüttung hinter der Vorgabe von 90 Prozent des ausschüttungsfähigen Gewinns zurückbleibt.

Sind die Voraussetzungen der Strafzahlung für drei aufeinander folgende Wirtschaftsjahre erfüllt und gilt dies hinsichtlich desselben Delikts auch im folgenden Wirtschaftsjahr, soll die Finanzbehörde für dieses Wirtschaftsjahr die Steuerbefreiung entziehen.



Sie endet mit zum Ende des Wirtschaftsjahres, das dem Verlust der Börsenzulassung vorausgeht. Betreibt der REIT Handel mit unbeweglichem Vermögen, entfällt die Steuerbefreiung erstmals für das Wirtschaftsjahr, in dem die Grenze überschritten wird.

Befinden sich während dreier aufeinander folgenden Wirtschaftsjahren weniger als 15 Prozent der Aktien der REIT-AG im Streubesitz, so entfällt die Steuerbefreiung zum Ende des dritten Wirtschaftsjahres.

Besteuerung ausländischer REITs im Inland

Ausländische REITs sind nach deutschem Recht mit ihren Erträgen und Veräußerungsgewinnen aus den im Inland belegenen Grundstücken beschränkt körperschaftsteuerpflichtig (§ 2 Nr. 1 KStG i.V.m. §§ 1 Abs. 4, 49 Abs. 1 Nr. 6 und Nr. 2 Buchstabe f/Nr. 8 EStG).

Die für inländische REITs vorgesehene Befreiung von der Körperschaftsteuer führt nicht zu einer Steuerbefreiung ausländischer REITs. § 5 Abs. 2 Nr. 2 KStG bestimmt ausdrücklich, dass eine Steuerbefreiung nach § 5 Abs. 1 KStG oder nach anderen Gesetzen nicht für beschränkt Steuerpflichtige im Sinne des § 2 Nr. 1 KStG gilt.

Auch bei Einführung einer nationalen Steuerbefreiung für deutsche REITs sind europarechtlichen Gleichbehandlungsansprüchen ausländischer REIT-Gesellschaften aus anderen EU-Staaten die Unterschiede in der Ausgestaltung der jeweiligen REITs in den verschiedenen Staaten entgegen zu halten. Einschlägige Rechtsprechung dazu besteht nicht.

Sonstige Steuerregeln

- Bei dem Verkauf an eine REIT-AG und dem späteren Verkauf durch eine REIT-AG sind keine Vergünstigungen bei der Grunderwerbsteuer geplant.
- Auch bei der Grundsteuer sind keine speziellen Regelungen für die REITs geplant. Das Aufkommen der Gemeinden aus dieser Steuer bleibt also unangetastet.

Besteuerung der Aktionäre

- Die Ausschüttungen inländischer REITs sowie sonstige Vorteile, die neben oder an Stelle der Ausschüttungen gewährt werden, gehören als Dividenden zu den Einkünften aus Kapitalvermögen im Sinne des § 20 Abs. 1 Nr. 1 EStG, sofern sie nicht einer anderen Einkunftsart zuzurechnen sind (§ 20 Abs. 3 EStG). Mangels Vorbelastung auf Ebene der REIT-AG scheidet eine Anwendung des Halbeinkünfteverfahrens aus.
- Bezüge im Rahmen einer Liquidation oder nach einer Kapitalherabsetzung. Diese sind beim privaten Anleger nur steuerbar, soweit es sich nicht um die Rückzahlung von Einlagen handelt.
- Ausschüttungen anderer REITs gehören ebenfalls zu den Einkünften aus Kapitalvermögen im Sinne des § 20 Abs. 1 Nr. 1 EStG.
- Verkäufe von REITs-Anteilen unterliegen 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 EStG. Bei Betriebsvermögen gelten die Vorschriften über die Gewinnermittlung. § 3 Nr. 40 EStG und § 8b KStG sind nicht anzuwenden.



- Der Ausschluss des Halbeinkünfteverfahrens für in- und ausländische REITs gilt auch für Investmentfonds, insoweit erfolgt eine Änderung im InvStG.

Hinweis: Bislang werden ausländische REITs wie herkömmliche Aktien behandelt, sodass Anleger bei den Dividenden und Verkäufen binnen Jahresfrist das Halbeinkünfteverfahren nutzen können. Das ist künftig nicht mehr möglich. Gleiches gilt über eine Änderung des InvStG auch für Fonds, die in REITs investieren.

Kapitalertragsteuer

Von den Ausschüttungen und sonstigen Vorteilen wird Kapitalertragsteuer erhoben. Sie beträgt 25 Prozent. Dem Steuerabzug unterliegen die vollen Kapitalerträge ohne jeden Abzug. Schuldner der Kapitalertragsteuer ist der Gläubiger der Kapitalerträge. Die Vorschriften der §§ 44b, 45 bis 45d EStG für Kapitaleinkünfte finden entsprechend Anwendung.

Für gemeinnützige Körperschaften ist eine vollständige Entlastung vorgesehen. Bei anderen steuerbefreiten Körperschaften und der inländischen öffentlichen Hand erfolgt eine Entlastung um 10 Prozentpunkte. Die verbleibende Belastung liegt mit 15 Prozentpunkten zwar über der verbleibenden Quellensteuer bei den normalen Dividenden. Bei diesen tritt aber die Vorbelastung durch die Körperschaftsteuer auf der Ebene der ausschüttenden Kapitalgesellschaft hinzu.

EK 02-Sonderregelung

Bei den früher gemeinnützigen Wohnungsunternehmen bestehen noch hohe EK 02-Bestände. Das stammt aus un versteuerten Rücklagen der Wohnungsunternehmen. Der Bestand des EK 02 ergab sich beim Eintritt dieser Unternehmen in die Steuerpflicht. Damals wurden in der Steuerbilanz statt der fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten für den Grund und Boden und die Gebäude die Teilwerte angesetzt. Bei einer Verwendung der EK 02-Bestände für eine Ausschüttung war unter dem Anrechnungsverfahren die Ausschüttungsbelastung mit 3/7 des verwendeten Bestands herzustellen. Diese Regelung wird in einer Übergangszeit bis 2018 einschließlich auch unter dem Halbeinkünfteverfahren fortgeführt (§ 38 Abs. 2 KStG).

Zurzeit suchen die betroffenen Wohnungsunternehmen durch geringe Ausschüttungen die Verwendung von EK 02-Beständen zu vermeiden. Für den Fall der Umwandlung einer steuerpflichtigen in eine steuerbefreite Körperschaft fingiert § 40 Abs. 3 KStG eine Vollausschüttung der vorhandenen EK 02-Bestände. Dies gilt auch für ein Wohnungsunternehmen, das statt der normalen Besteuerung die Besteuerung als REIT-AG wählt.

Im vorherigen Referentenentwurf war ein neuer § 38 Abs. 4 KStG erhalten, der Gesellschaften die Möglichkeit eröffnete, die Nachversteuerung des EK 02 durch eine Abschlagszahlung abzulösen. Danach sollte auf Antrag ein Anteil von 25 Prozent des EK 02-Bestandes mit 30 Prozent verwendungsunabhängig besteuert werden. Der verbleibende Bestand entfällt und löst keine weitere KSt-Erhöhung aus. Dieses Vorhaben ist im Gesetzentwurf nicht mehr enthalten, da der Altbestand vom Mietwohnimmobilien nicht in das Vermögen eines REIT fließen darf.



Ihre Ansprechpartner bei der Axer Partnerschaft zu Fragen der Vermögensanlage:

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Steuerrecht

Rolfjosef Hamacher

Fon 0221/47 43 440

Fax 0221/47 43 499

hamacher@axis.de

oder

Rechtsanwalt, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

Dipl.-Betriebswirt Bernhard Fuchs

Grunerstraße 33 – 40239 Düsseldorf

Fon: 0211/43 83 560

Fax: 0211/43 83 5611

bernhard.fuchs@rafuchs.de

fuchs@axis.de