

Zukunft des REIT

Das neue spanische REIT-Gesetz und seine steuerlichen Wirkungen

Stefan Meyer und Victor Manzanares

Während in Deutschland Wohnimmobilien bislang weitgehend vom REIT ausgeschlossen sind, möchte Spanien mit seinem REIT-Gesetz wohnungspolitische Impulse geben. Denn auf der Iberischen Halbinsel fehlt ein nennenswerter Mietmarkt, um eine Alternative und ein Preiskorrektiv zum Eigentumserwerb zu sein. So hängen die Steuervorteile der spanischen REITs stark von ihren Investitionen in vermieteten Wohnraum ab, wie die Autoren darstellen. Und mit Blick auf die Diskussion in Deutschland interessant: Am REIT als Wohnungsvermieter können sich auch Mieter beteiligen. (Red.)

Mitten in der hausgemachten spanischen Immobilienkrise, deren Ende bislang noch nicht abzusehen ist, ist am 28. Oktober 2009 das neue spanische REIT-Gesetz in Kraft getreten. Steuerrechtlich ist das Gesetz rückwirkend bereits ab dem 1. Januar 2009 zu berücksichtigen. Obwohl diese Rückwirkung vom spanischen Gesetzgeber ausdrücklich vorgesehen ist, wird sie wohl in der Praxis kaum noch vor Jahresende genutzt werden können. Die spanischen REITs starten unter dem Begriff „sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario“ (SOCIMI). Diese Namensbezeichnung hat ein REIT auch in seinen Firmennamen aufzunehmen, wobei die abgekürzte Form, SOCIMI, ausreichend ist.

Besonderheiten des spanischen Immobilienmarktes

Der Regierungsentwurf für das spanische REIT-Gesetz lag bereits seit über einem Jahr vor. Die jetzt kurz vor dem Jahreswechsel ins Leben gerufenen SOCIMI müssen vor dem Hintergrund der Besonderheiten des spanischen Immobilienmarktes gesehen werden:

- 85 Prozent der spanischen Bevölkerung leben im Eigentum. Bereits seit Jahren ist es erklärtes Ziel der spanischen Regierung, den Mietmarkt für Wohnungen, der heutzutage praktisch nicht existent ist, anzukurbeln, beziehungsweise derart zu fördern, dass er eine Alternative zum Leben im Eigenheim darstellt.

- In Spanien existiert keine Tradition indirekter Immobilieninvestitionen, wie sie etwa in Deutschland seit über 50 Jahren allein schon durch die weitver-

breitete und anerkannte Form der Anlage in Offene Immobilienfonds existiert.

- Während das Immobiliengeschäft in konsolidierten Volkswirtschaften rund zehn Prozent des Bruttoinlandsproduktes (BIP) auszumachen pflegt, erreicht es in Spanien 16 Prozent des BIP.

- Krisenbedingt stehen auf dem gesamtspanischen Markt derzeit rund 1,2 Millionen neu errichtete Wohnungen und Häuser zur Verfügung, die sich bereits zum größten Teil in den Portfolios der zu Boom-Zeiten aktiven spanischen Geschäftsbanken befinden.

Erklärtes Ziel des spanischen Gesetzgebers ist es, vor allem den Mietmarkt anzuschieben und dem Bürger eine Alternative zur direkten Immobilieninvestition zur Verfügung zu stellen, die es ihm erlaubt – über die jährliche Gewinnausschüttungspflicht – regelmäßige Einkünfte zu realisieren. Schließlich soll auch die Wettbewerbsfähigkeit spanischer Immobilien auf dem internationalen Markt gesteigert werden.

Auch für Mieter von Wohnraum soll ein Anreiz geschaffen werden, in Zukunft in gleichem Ausmaß an der ökonomischen Effizienzsteigerung der Immobilien profitieren zu können, wie die Mieter gewerblicher Immobilien. Erwähnt wird darüber hinaus, dass durch die SOCIMI

Die Autoren

Stefan Meyer ist Rechtsanwalt und **Victor Manzanares** Steuerberater bei Monereo, Meyer, Marinel-lo Abogados, Madrid.

ein Steuersystem geschaffen werden soll, das mit den in anderen Ländern bereits existierenden REITs vergleichbar ist, wobei die Gewinnbesteuerung möglichst von der gesellschaftsrechtlichen Ebene auf die Anlegerebene verschoben werden soll. Dass dieses Besteuerungsmodell in Spanien nicht in demselben Maße verwirklicht wurde, wie etwa bei REITs in anderen Ländern, wird im Folgenden noch aufgezeigt werden.

Anforderungen für die Anerkennung als spanischer REIT

Grundsätzlich können nur spanische Aktiengesellschaften, deren Aktien an einem organisierten Markt in Spanien oder in einem anderen Mitgliedsstaat der EU oder des europäischen Wirtschaftsraums gehandelt werden, für den Status eines SOCIMI optieren. SOCIMI haben darüber hinaus über ein Mindestgrundkapital in Höhe von 15 Millionen Euro zu verfügen und die Abkürzung SOCIMI zum Bestandteil ihres Firmennamens zu machen. Im Falle von Gründungen oder Kapitalerhöhungen mittels Sacheinlagen unterliegen diese denselben strengen Bewertungskriterien des spanischen Aktiengesetzes und sind darüber hinaus noch durch eine zugelassene Bewertungsgesellschaft zu prüfen. Im Gegensatz zu anderen spanischen Aktiengesellschaften dürfen die SOCIMI nur eine einzige Art von Aktien ausgeben.

Der Gesellschaftszweck eines SOCIMI besteht grundsätzlich in dem Erwerb städtischer*) Immobilien, gleich welcher Art, zum Zwecke der Vermietung. Ausdrücklich aufgenommen wurde auch die Bauträgertätigkeit zur Entwicklung städtischer Immobilien zum Zwecke der Vermietung sowie zur Instandsetzung innerstädtischer Immobilien. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass in Spanien bis dato praktisch ausschließlich Bauträgertätigkeiten zum Verkauf von Wohnungen oder Häusern üblich waren, während die Entwicklung von Mietimmobilien im wohnungswirtschaftlichen Bereich eher eine Seltenheit darstellten.

Ausdrücklich ausgenommen hat der Gesetzgeber lediglich Spezialimmobilien im Sinne von Art. 8 des spanischen Katastergesetzes. Ausgeschlossen sind demnach Flughäfen, Landstraßen und Autobahnen sowie jede Art von Kraftwerken. Ausgeschlossen sind weiterhin Immobilien, die einem Leasingverhältnis im Sinne des spanischen Körperschaftssteuergesetzes unterliegen.

Der Gesellschaftszweck eines SOCIMI kann darüber hinaus darauf gerichtet sein, Anteile an dem Kapital anderer SOCIMI oder anderer nicht in Spanien ansässiger Gesellschaften mit identischem Gesellschaftszweck zu erwerben, sofern diese einem vergleichbaren Regelwerk wie die spanischen SOCIMI, zumindest was die obligatorische Ausschüttungspolitik betrifft, unterliegen.

Schließlich kann der Zweck eines SOCIMI auch noch darauf gerichtet sein, Aktien oder Anteile an anderen Institutionen, die auf kollektive Immobilieninvestitionen gerichtet sind und dem spanischen Gesetz 35/2003 vom 4. November unterliegen, zu erwerben.

Dem Eigentum an städtischen Immobilien ausdrücklich gleichgestellt sind Erbaurechte beziehungsweise im spanischen Eigentumsregister eintragbare Überbau- oder Aufbaurechte. Schließlich darf ein spanischer REIT auch im Zusammenhang mit der Haupttätigkeit stehende Nebentätigkeiten entwickeln, die jedoch niemals mehr als 20 Prozent des Gesamtumsatzes innerhalb eines Geschäftsjahres ausmachen dürfen.

Die Bauträgertätigkeit ist buchhalterisch getrennt von der reinen Vermietungstätigkeit sowie separat für jede einzelne Immobilie zu veranlagern. Auch zulässige Nebentätigkeiten des SOCIMI sind getrennt zu veranlagern. Die grundsätzliche Pflicht getrennt zu veranlagern erklärt sich dadurch, dass die Steuervergünstigungen und die Ausschüttungspolitik unterschiedlich, je nach Immobilientyp und Art der Tätigkeit, geregelt sind, so wie es im Folgenden noch näher beschrieben wird.

Zusammensetzung der Aktionäre:

Ganz im Gegensatz zu den deutschen REITs (hierzu siehe Autenreith und Köster-Böckenförde in Immobilien und Finanzierung 2007, S. 343 ff.) und zu den italienischen REITs (hierzu siehe Schmidt in Immobilien und Finanzierung 2007, S. 124 ff.) bestehen für die SOCIMI praktisch keinerlei Beschränkungen in Bezug auf die prozentuale Zusammensetzung der Aktionäre. Während bei den deutschen REITs nicht mehr als zehn Prozent der Anteile in der Hand eines Aktionärs sein dürfen und bei den italienischen REITs nicht mehr als 50 Prozent, dürfen spanische REITs sogar in Höhe von 75 Prozent einem einzigen Anteilseigner gehören. Das spanische REIT-Gesetz sieht keinerlei Beschränkungen insoweit vor. Jedoch gilt auch für SOCIMI das im spanischen Wertpa-

piarmarktgesetz vorgeschriebene Gebot, dass sich 25 Prozent der Anteile einer börsennotierten Gesellschaft im Streubesitz befinden müssen. Auf diese Art und Weise wird auch kleineren und mittleren Investoren der Zugang zu dieser Anlageform gesichert.

Anlagevermögen: 80 Prozent des Anlagevermögens eines SOCIMI darf sich in beliebiger Höhe zusammensetzen aus den Vermögensbestandteilen

– städtische Immobilien, die der Vermietung dienen;

– Baugrundstücke für Bauträgermaßnahmen, die nach Fertigstellung der Vermietung dienen, unter der Voraussetzung, dass innerhalb von drei Jahren ab Erwerb des Baugrundstückes die Bauträgermaßnahme initiiert worden ist;

– Anteile oder Kapitalbeteiligungen an anderen SOCIMI.

Das Gesetz setzt dabei voraus, dass das Anlagevermögen des SOCIMI auch durch außerhalb Spaniens gelegene Immobilien gebildet werden darf. Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass auch 80 Prozent des Umsatzes innerhalb eines Geschäftsjahres durch die Vermietung beziehungsweise durch Dividenden anderer SOCIMI, an denen der SOCIMI beteiligt ist, herrühren muss. Nicht hinzugerechnet werden Umsätze, die aus der Veräußerung von Immobilien stammen respektive aus der Veräußerung von Anteilen anderer SOCIMI.

Haltefristen: Immobilien, die das Anlagevermögen eines SOCIMI bilden, müssen wenigstens drei Jahre im Bestand gehalten werden. Immobilien, bei denen der SOCIMI als Bauträger oder Projektentwickler gehandelt hat, müssen wenigstens sieben Jahre im Bestand gehalten werden. Durch diese Haltefristen soll Spekulationen entgegengewirkt werden.

Immobilienmindestbestand: Um eine minimale Diversifizierung des Anlagevermögens zu gewährleisten, ist ein SOCIMI verpflichtet, wenigstens drei Immobilien in seinem Bestand zu haben, wobei keine Immobilie mehr als 40 Prozent des Anlagevermögens, bezogen auf den Erwerbsmoment, ausmachen darf.

Finanzierungsgrenzen: Das Fremdfinanzierungsvolumen eines SOCIMI darf niemals 70 Prozent seines Aktivvermögens übersteigen. Nicht berücksichtigt werden dabei allerdings Fremdgelder, die im

Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zur Verfügung gestellt werden.

Ausschüttungspflichten: Die Ausschüttungspflichten sind ein Kernbestandteil des spanischen REIT-Gesetzes, denn es soll auch dem Privatanleger die Möglichkeit gegeben werden, diese Form der indirekten Immobilieninvestition zu nutzen und in den Genuss regelmäßiger Einnahmen zu kommen. So stellt das Gesetz zunächst klar, dass SOCIMI maximal Rücklagen in Höhe von 20 Prozent ihres Stammkapitals bilden dürfen, das heißt, bezogen auf das Mindeststammkapital eines SOCIMI dürfte die bilanztechnisch ausgewiesene Rücklage in keinem Fall mehr als drei Millionen Euro betragen.

In Bezug auf die Ausschüttungspflichten ist wie folgt zu unterscheiden:

– 90 Prozent der Gewinne, die nicht aus der Veräußerung von Immobilien oder Aktien beziehungsweise Gesellschaftsanteilen anderer SOCIMI herrühren, sind auszuschütten;

– 50 Prozent der Gewinne, die sich aus der Veräußerung einer Immobilie oder Aktien respektive Anteilen anderer SOCIMI ergeben, sind ebenfalls auszuschütten. Die restlichen 50 Prozent der so erzielten Gewinne sind durch den SOCIMI erneut zu investieren. Sollte diese Reinvestition nicht innerhalb der gegebenen Frist erfolgen, ist dieser Gewinnanteil ebenfalls auszuschütten;

– 100 Prozent der Gewinne, die aus Dividendenausschüttungen von anderen SOCIMI, an denen der SOCIMI beteiligt ist, herrühren, sind auszuschütten.

Gesellschaften, die sich durch Ausübung der entsprechenden Option in SOCIMI umwandeln, unterliegen den vorbezeichneten Ausschüttungspflichten erst ab dem Geschäftsjahr, in dem die Gesellschaft die Steuervorteile als SOCIMI effektiv wahrnehmen kann.

Steuerrechtliche Bestimmungen

Während bei den in anderen Ländern bereits existierenden REITs die Besteuerung praktisch vollständig von der Ebene der Gesellschaft auf die Anlegerebene verlagert wird, verfolgt der spanische SOCIMI zwar grundsätzlich denselben Ansatz, ohne jedoch auf die Erhebung der spanischen Körperschaftsteuer vollständig zu verzichten. Es wird allerdings ein im Gegensatz zu dem allgemeinen spanischen Körperschaftsteuersatz in Höhe von 30 Prozent vergünstigter allgemeiner Satz in Höhe von 18 Prozent angesetzt. Unabhängig von diesem Grundsatz wird bei der Besteuerung jedoch erheblich differenziert.

Voraussetzung für die Nutzung der steuerlichen Vorteile des SOCIMI ist neben der Erfüllung der vorstehend aufgeführten Voraussetzungen die förmliche Ausübung der Option zur Umwandlung in einen SOCIMI beziehungsweise Neugründung desselben.

Wie bereits erwähnt, beträgt der allgemeine Körperschaftsteuersatz eines SOCIMI 18 Prozent. Hierbei gelten folgende Ausnahmen:

- SOCIMI, deren Anlagevermögen zu mehr als 50 Prozent aus zur Vermietung angebotenen Wohnimmobilien besteht, können 20 Prozent der Mieteinnahmen, die aus Wohnimmobilien herrühren, steuerlich abschreiben, das heißt, lediglich die verbleibenden 80 Prozent der Mieteinnahmen aus Wohnimmobilien

müssen in Höhe von 18 Prozent versteuert werden.

- Einnahmen, die aus sogenanntem nicht qualifizierten Anlagevermögen herrühren, werden in Höhe des allgemeinen Körperschaftsteuersatzes von 30 Prozent veranlagt. Zu dem qualifizierten Anlagevermögen, das wenigstens 80 Prozent des gesamten Anlagevermögens des SOCIMI ausmachen muss, gehören vor allem städtische Immobilien, gleich welcher Art, die der Vermietung dienen.

- Einkünfte aus der Veräußerung qualifizierten SOCIMI-Vermögens werden mit 30 Prozent veranlagt, sofern die Mindesthaltedauern nicht eingehalten worden sind.

- Einkünfte aus der Veräußerung von qualifiziertem SOCIMI-Vermögen werden mit 30 Prozent veranlagt, sofern die erwerbende Gesellschaft eine verbundene Gesellschaft im Sinne des Artikels 16 des spanischen Körperschaftsteuergesetzes ist.

- Einkünfte, die aus der Veräußerung qualifizierten SOCIMI-Vermögens herrühren, werden auch immer dann in Höhe von 30 Prozent veranlagt, wenn der Erwerber seinen Sitz in einem Land hat, in dem gegenüber Spanien keine Steuerauskunftspflicht besteht.

- Einkünfte aus Mieteinnahmen, die aus qualifiziertem SOCIMI-Anlagevermögen herrühren, sofern der Mieter eine verbundene Gesellschaft im Sinne des Artikels 16 des spanischen Körperschaftsteuergesetzes ist oder seinen Sitz in einem Land hat, in dem gegenüber Spanien keine Steuerauskunftspflicht besteht, werden in Höhe von 30 Prozent besteuert.

Die Gründung eines SOCIMI sowie Kapitalerhöhungen sind darüber hinaus von der spanischen Vermögensübertragungssteuer befreit. Außerdem gilt im Falle des Erwerbs von Wohnraum, der der Vermietung zugeführt werden soll, eine Sonderabschreibung in Höhe von 95 Prozent der spanischen Vermögensübertragungssteuer (diese beträgt je nach „Comunidad Autonoma“ sechs bis sieben Prozent). Dieselbe Sonderabschreibung gilt im Falle des Erwerbs von Baugrundstücken zwecks Errichtung von Mietwohnungen, allerdings immer unter der Voraussetzung, dass die vorstehend bezeichneten Haltedauern erfüllt worden sind.

Zunächst einmal muss an dieser Stelle festgehalten werden, dass jegliche Art

von Dividenden, die ein SOCIMI an seine Aktionäre ausschüttet, frei von Steuereinhalten, gleich welcher Art, sind. Unabhängig davon ist bei der Dividendenausschüttung je nach Kondition des Empfängers wie folgt zu unterscheiden:

- Sofern der Dividendenempfänger eine Gesellschaft ist oder eine natürliche Person ohne Sitz aber mit eigener Betriebsstätte in Spanien, schreibt das Gesetz zur Vermeidung der Doppelbesteuerung die Anwendung eines Korrektorkoeffizienten vor, der zu einer Gesamtsteuerbelastung in Höhe von rund zwölf Prozent auf die empfangene Dividende führt

- Sofern der Dividendenempfänger eine natürliche Person mit Sitz in Spanien ist, erfolgt keinerlei Dividendenbesteuerung, das heißt, der Anleger empfängt seine Dividende vollständig und ohne Steuerabzüge, gleich welcher Art.

- Sofern der Dividendenempfänger eine natürliche Person ohne Sitz und ohne Betriebsstätte in Spanien ist, erfolgt keinerlei Dividendenbesteuerung, das heißt, der Anleger empfängt seine Dividende vollständig und ohne Steuerabzüge, gleich welcher Art.

Bei Einkünften, die der Anleger aus der Veräußerung seiner SOCIMI-Beteiligung erhält, ist wie folgt zu unterscheiden:

- Sofern der Veräußerer eine Gesellschaft ist oder eine natürliche Person ohne Sitz aber mit Betriebsstätte in Spanien, wendet das Gesetz einen Korrektorkoeffizienten an, der zur Vermeidung der Doppelbesteuerung zu einer Steuerlast in Höhe von insgesamt rund zwölf Prozent führt.

- Sofern der Veräußerer eine natürliche Person mit Sitz in Spanien ist, sind diese Einkünfte im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung zu berücksichtigen, allerdings gilt in diesem Fall eine besondere Steuerabschreibung, die sich der Veräußerer zunutze machen kann.

- Sofern der Veräußerer eine natürliche Person ohne Sitz und ohne Betriebsstätte in Spanien ist, sind die Einkünfte im Rahmen der Einkommensteuer für Nicht-Residenten zu berücksichtigen, jedoch gilt in diesem Fall eine besondere Steuerabschreibung, die sich der Veräußerer zunutze machen kann, außer sein Sitz befindet sich in einem Land, das Spanien gegenüber keine Steuerauskunftspflicht hat.

Das spanische REIT-Gesetz sieht schließlich in Artikel 11 einen umfangreichen Katalog von Veröffentlichungspflichten vor. Diese sind im Rahmen der Jahresabschlüsse zu erfüllen. So etwa sind im Rahmen des Anhangs zur Geschäftsführung detaillierte Angaben zu den ausgeschütteten Gewinnen, den Daten und dem Typ der erworbenen Immobilien und den eingestellten Rücklagen zu machen. Darüber hinaus sind wirtschaftliche Sanktionen für den Fall fehlerhafter oder nicht erfolgter Angaben vorgesehen.

Unterschiede zu anderen REIT-Produkten

Abschließend kann festgehalten werden, dass das spanische REIT-Gesetz erhebliche Besonderheiten aufweist, die etwa in anderen Ländern fehlen. Dies gilt nicht nur für die umfangreichen und detaillierten Voraussetzungen, die für einen SOCIMI aufgestellt werden, sondern auch in Bezug auf seine steuerlichen Auswirkungen. Während in anderen Ländern, die bereits ein REIT-Gesetz haben, praktisch keinerlei Besteuerung auf der Ebene des REIT stattfindet, sondern ausschließlich auf Anlegerebene, enthält das spanische REIT-Gesetz zwar grundsätzlich denselben Ansatz, unterscheidet dann jedoch im Einzelfall, auf welcher Ebene letztlich die Steuererleichterungen stattfinden. Da es also entscheidend auf Detailfragen ankommt, wird hier ein weites Feld, vor allem für Rechts- und Steuerberater, eröffnet.

Die Besonderheiten des spanischen REIT-Gesetzes lassen sich letztlich auf die Besonderheiten des spanischen Immobilienmarktes zurückführen und auf den unbedingten Willen des spanischen Gesetzgebers, innerhalb der nächsten Jahre einen realen Wohnungsmietmarkt in Spanien zu schaffen, der auch in anderen den Immobiliensektor betreffenden Gesetzen immer wieder zum Ausdruck kommt. Es bleibt nun abzuwarten, wer in Spanien als Erster mit einem SOCIMI an den Start geht und ob diese Form der indirekten Immobilienanlage mittel- beziehungsweise langfristig Erfolg haben wird in einem Land, in dem historisch gesehen ausschließlich direkte Immobilienanlagen eine Rolle gespielt haben.

Fußnote

^{*)} Im spanischen Recht wird zwischen städtischen, also innerhalb der Kommune gelegenen Liegenschaften, und ländlichen Immobilien unterschieden.

Bankbetriebliche Risiken früher erkennen – besser steuern

Banken, Performance und Finanzmärkte

Herausgegeben von
R. Nagel und K. Serfling
2009. 456 Seiten,
gebunden, 78,00 Euro.
ISBN 978-3-8314-0825-2.

Banken, Performance und Finanzmärkte

Herausgegeben von
Reinhard Nagel und Klaus Serfling

Fritz Knapp Verlag

Die Geschäftstätigkeit der Banken war bereits in den vergangenen Jahren durch rapide Umgestaltungsmaßnahmen geprägt, wobei aufsichtsrechtliche Steuerungsimpulse eine erhebliche und zunehmend interaktive Rolle spielten. Dieser Wandlungsprozess ist noch längst nicht abgeschlossen – auch in Zukunft müssen weitere tiefgreifende und zum Teil strukturelle Anpassungsmaßnahmen vorgenommen werden.

Für die erfolgreiche Umsetzung dieser für die einzelnen Banken (über-) lebenswichtigen Adjustierungen ist eine Vielzahl geschäftsspezifischer Faktoren und makroökonomischer Szenarien zu berücksichtigen. Zentrale Themen des zu Ehren von Professor Karl Scheidl herausgegebenen Bandes sind daher die Untersuchungen zu bankbetrieblichen Risiken und zu adäquaten Steuerungsansätzen vor dem Hintergrund der aktuellen Finanzmarktentwicklungen und der derzeitigen makroökonomischen Rahmenbedingungen des Bankgeschäfts. Ein Buch, in dem auf ideale Weise Erkenntnisse, Einschätzungen und Handlungsempfehlungen sowohl aus Forschung wie auch Praxis miteinander verbunden sind.

Fritz Knapp Verlag | 60046 Frankfurt

Postfach 11 11 51 | Telefon (069) 97 08 33-21 | Telefax (069) 707 84 00
E-Mail: vertrieb@kreditwesen.de | www.kreditwesen.de