

Gesetzliche Anforderungen an Unternehmen mit REIT-Status

Angela Autenrieth und Andreas Köster-Böckenförde

Ist nach drei Jahren intensiven und hitzigen Disputs mit dem REIT-Gesetz in seiner jetzigen Fassung der große Wurf gelungen? Viel Lob ist zu hören – allerdings kein ungeteiltes. Zusammenfassend stellen die Autoren die wichtigsten Punkte für die Gewährung des REIT-Status vor und kommentieren diese in der gebotenen Kürze. Allerdings muss auch gesagt werden: Solange der deutsche REIT seinen Praxistest nicht bestanden hat, scheint eine ausführliche Würdigung des Gesetzes schwierig. Viel Zeit zur Bewährung wird die neue Anlageklasse am internationalen Kapitalmarkt freilich nicht erhalten. (Red.)

Rückwirkend zum 1. Januar 2007 wurden durch das Gesetz über Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen auch in Deutschland Real Estate Investment Trusts (REITs) als neues Anlageinstrument für indirekte Investments in Immobilien eingeführt. REITs existieren bereits in 20 Ländern, darunter in den USA, Australien, Japan und Frankreich. Anders als Offene Immobilienfonds besitzen und verwalten die REITs ihr Anlagekapital selbst und nicht über eine zwischengeschaltete Kapitalanlagegesellschaft.

Jeder deutsche REIT muss über ein Grundkapital von mindestens 15 Millionen Euro verfügen. Die Geschäftstätigkeit der deutschen REITs soll sich auf den Erwerb, das Halten, die Verwaltung und die Veräußerung von inländischen und ausländischen Immobilien, der dinglichen Nutzungsrechte an diesen Immobilien und der Anteile an Immobilienpersonengesellschaften beschränken. Entgeltliche Dienstleistungen (wie zum Beispiel Gebäudeverwaltung) sollen deutsche REITs nur über spezielle REIT-Dienstleistungsgesellschaften erbringen können. Diese müssen in Form einer Kapitalgesellschaft organisiert und hundertprozentige Tochtergesellschaften des REIT sein, in dessen Auftrag sie tätig werden.

Voraussetzungen für einen REIT

Ein deutscher REIT muss die Rechtsform einer Aktiengesellschaft (AG) haben, gegenüber einer „normalen“ AG genießt er jedoch gewisse Steuervorteile. Will eine AG zum REIT werden, muss sie im Wesentlichen die folgenden Voraussetzungen erfüllen: Die AG muss in einem

organisierten Markt der Europäischen Union oder des Europäischen Wirtschaftsraums zugelassen sein. Um erstmalig als REIT an der Börse zugelassen zu werden, müssen sich mindestens 25 Prozent der Anteile der AG im Streubesitz befinden.

Im „Streubesitz“ befinden sich die Anteile derjenigen Aktionäre, deren Aktien insgesamt nicht mehr als drei Prozent der Stimmrechte gewähren. Ist der REIT einmal an der Börse zugelassen, müssen sich nur noch 15 Prozent der Aktien dauerhaft im Streubesitz befinden. Außerdem darf ein einzelner Aktionär nicht mehr als zehn Prozent der Aktien insgesamt oder solche Aktien, die zehn Prozent der Stimmrechte oder mehr gewähren, halten.

Vermögen und Erlöse eines REIT müssen eindeutig immobilienbezogen sein. Aus diesem Grund muss mindestens 75 Prozent des Gesellschaftsvermögens eines REIT aus unbeweglichem Vermögen bestehen und müssen mindestens 75 Prozent seiner Bruttoerträge aus der Vermietung oder Veräußerung von unbeweglichem Vermögen stammen. REITs dürfen aber keine Immobilien erwerben, die hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzt werden und die vor dem 1. Januar 2007 gebaut wurden. Die Bundesregierung hat diese Einschränkung aus politischen Gründen vorgenommen. Der

Die Autoren

Angela Autenrieth und Andreas Köster-Böckenförde sind Rechtsanwälte in der Kanzlei Jones Day, Frankfurt am Main.

REIT ist grundsätzlich verpflichtet, 90 Prozent seiner Gewinne an die Aktionäre auszuschütten. REITs sollen sich hauptsächlich der Verwaltung von Immobilien widmen.

Aus diesem Grund sieht das Gesetz vor, dass REITs nur sehr begrenzt mit Immobilien handeln dürfen: Über einen Zeitraum von fünf Jahren gesehen dürfen die Bruttoerträge eines REIT aus der Veräußerung von Immobilien 50 Prozent des Wertes seines unbeweglichen Vermögens innerhalb desselben Zeitraums nicht überschreiten. Auch die Möglichkeit der Fremdfinanzierung ist begrenzt: Ein REIT darf nur bis zu einer Höhe von 60 Prozent seines Gesellschaftsvermögens Kredite aufnehmen.

Besteuerung

Im Gegenzug für die Erfüllung all dieser Voraussetzungen wird ein REIT von der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer befreit. Die Steuern müssen statt dessen die Anleger zahlen. Die Besteuerung eines REIT entspricht insofern derjenigen eines offenen Immobilienfonds, dessen Gewinne ebenfalls ausschließlich auf Anlegerebene besteuert werden.

Die Gewinnausschüttungen eines REIT werden vollumfänglich besteuert, bei Privatpersonen als Einkünfte aus Kapitalvermögen, bei gewerblichen Anlegern als Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Im Gegensatz zu Dividenden aus einer „normalen“ AG unterliegen die Dividenden der REITs (ebenso wie die Dividenden aus Offenen Immobilienfonds) auch nicht dem sogenannten Halbeinkünfteverfahren oder dem Teileinkünfteverfahren, welches das Halbeinkünfteverfahren ab 1. Januar 2009 ersetzen wird. (Das Halbeinkünfteverfahren sieht eine Besteuerung zu nur 50 Prozent vor, während das Teileinkünfteverfahren zu einer Besteuerung zu 60 Prozent führen wird.)

Auf REIT-Dividenden werden stattdessen zusätzlich noch 25 Prozent Kapitalertragsteuer erhoben. Dividenden eines REIT werden also in Zukunft genauso behandelt wie Dividenden anderer Aktiengesellschaften.

Der Steuerbefreiung des REIT steht damit eine umfassende Besteuerung der Anleger gegenüber. Das letzte Wort ist in dieser Hinsicht jedoch noch nicht gesprochen: Die Bundesregierung plant ab 1. Januar 2009 die Einführung einer einheitlichen Besteuerung von Erträgen

und Gewinnen aus der Veräußerung von privatem Anlagekapital mit einem einheitlichen Steuersatz von 25 Prozent (die sogenannte Abgeltungssteuer). Eine derartige Reform würde sich aus Sicht des Anlegers positiv auf die Besteuerung der REIT-Dividenden auswirken.

Zu der ohnehin bereits umfassenden Besteuerung im Inland können weitere – ausländische – Steuern hinzukommen, wenn der REIT in ausländische Immobilien investiert: Der REIT-Entwurf unterscheidet nämlich nicht zwischen Investitionen in inländische und ausländische Immobilien. Das hätte in den meisten Fällen eine doppelte Besteuerung zur Folge. Ein deutscher REIT wird damit nach dem momentanen Stand des Gesetzgebungsverfahrens für Investitionen in ausländische Immobilien denkbar ungeeignet sein.

Anleger sollten insoweit auf den Offenen Immobilienfonds zurückgreifen, der einer Besteuerung von Investitionen im Ausland Rechnung trägt. Beim Offenen Immobilienfonds wird entweder ganz auf die zweite Besteuerung in Deutschland verzichtet, oder es wird, wenn kein Doppelbesteuerungsabkommen existiert, der Betrag der vom Anleger bereits im Ausland gezahlten Steuer von der deutschen Steuerverpflichtung abgezogen.

Da der REIT-Entwurf keine besonderen Bestimmungen für die Besteuerung von Kapitalgewinnen aus der Veräußerung von REIT-Anteilen enthält, gelten insofern die allgemeinen Regelungen. Zurzeit wäre die Veräußerung von privaten Investitionen in REITs unter einem Prozent und innerhalb von einem Jahr nach Erwerb der Anteile steuerfrei. Im übrigen ist jeder Kapitalgewinn aus der Veräußerung von REIT-Anteilen vollständig zu besteuern.

Der Entwurf des Unternehmenssteuergesetzes 2008 sieht vor, den momentanen Schwellenwert von einem Prozent für die steuerfreie Veräußerung privater Investitionen innerhalb von einem Jahr nach ihrem Erwerb für Investitionen, die vor dem 31. Dezember 2008 erworben werden, aufzuheben. Dies hätte zur Folge, dass die Einkünfte aus der Weiterveräußerung privater Investitionen, also auch in REITs, unabhängig von der Haltedauer besteuert würden.

Sanktionen für die Nichterfüllung der REIT-Voraussetzungen

Werden die gesetzlichen Voraussetzungen eines REIT nicht erreicht, müssen sowohl der REIT selbst als auch der Anleger mit Sanktionen rechnen, wobei hier der Schwerpunkt der Sanktionen eindeutig auf dem REIT liegt. Dieser muss mit

Geldstrafen oder dem Verlust seiner Steuervorteile rechnen, wenn er die gesetzlichen Vorgaben nicht einhält.

Der Anleger muss nur dann mit gesetzlichen Sanktionen rechnen, wenn sein REIT-Anteil den gesetzlich zulässigen Höchstumfang überschreitet. In diesem Fall bleiben seine Aktionärsrechte auf diejenigen eines Aktionärs mit der zulässigen Höchstbeteiligung beschränkt.

Steuervorteile beim Übergang von Grundbesitz an einen REIT

Um die Etablierung der REITs zu fördern, sieht das Gesetz für eine Übergangszeit eine Steuerbefreiung von Kapitalgewinnen aus der Veräußerung von Immobilien an einen REIT vor.

Die Erträge und der Anstieg von Geschäftsvermögen, die durch die Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden an einen REIT entstehen, sollen demnach zu 50 Prozent steuerfrei sein, wenn der zugrunde liegende Kaufvertrag innerhalb des Zeitraums zwischen dem 31. Dezember 2006 und dem 1. Januar 2010 abgeschlossen wurde. Die Steuerbefreiung entfällt jedoch rückwirkend, wenn der REIT innerhalb eines Zeitraums von weiteren vier Jahren den Grundbesitz wieder veräußert oder wenn der Vor-REIT (ein sich noch im Gründungsstadium befindlicher REIT), der den Grundbesitz erworben hat, nicht innerhalb desselben Zeitraums im Handelsregister als REIT eingetragen wird. Die in diesem Fall anfallenden zusätzlichen Steuern muss jedoch nicht der Verkäufer, sondern der REIT selbst tragen.

Schließen einer Lücke

REITs können durch Neugründung oder durch Umwandlung einer bereits bestehenden Aktiengesellschaft gegründet werden. Ob die Einführung von REITs in Deutschland zu einem blühenden Sekundärmarkt für Immobilien führen wird, bleibt abzuwarten. Der deutsche REIT wird jedoch die derzeitige Lücke auf dem Immobilienanlagemarkt schließen und deutschen Unternehmen, die einen relativ hohen Anteil an eigenen Immobilien haben, ermöglichen, ungenutzte Immobilien auf REITs übertragen und auf diese Weise mehr Kapital für ihr Kerngeschäft zu nutzen. Dadurch wird sich in den nächsten Jahren voraussichtlich die Anzahl der Verkaufs- und Rückmietgeschäfte erhöhen. ■