

**Gesetzentwurf
der Bundesregierung**

**Entwurf eines Gesetzes
zur Schaffung deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen**

A. Problem und Ziel

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 (anknüpfend an die US-amerikanische Terminologie Real Estate Investment Trusts, die sich als Bezeichnung auch in anderen Jurisdiktionen durchgesetzt hat) etabliert.

REITs 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 Körperschaft- und Gewerbesteuerpflicht werden nur dann gewährt, wenn der REIT umfangreiche und hohe Anforderungen erfüllt. Insbesondere muss er hohe Ausschüttungen von mindestens 90 % der Erträge vornehmen, mindestens 75 % der Einkünfte aus Immobilien erzielen (mit einem Schwerpunkt auf der passiven Immobilienbewirtschaftung - die Möglichkeit des Verkaufs von Immobilien wird begrenzt, um so einen reinen Immobilienhandel auszuschließen) und mindestens 75 % seines Vermögens in Immobilien anlegen. Es wird also durch Vorgaben zum Unternehmensgegenstand, zum Grundkapital, zur Börsennotierung, zum Streubesitz und zur Mindesthöhe der Ausschüttung ein Sondertypus der Aktiengesellschaft in Form einer Immobiliengesellschaft sui generis geschaffen, die es verfassungsrechtlich zulässt, diese REIT-Aktiengesellschaft von der Körperschaftsteuer zu befreien und die ausgeschütteten Gewinne bei den Aktionären ohne Halbeinkünfteverfahren voll zu versteuern.

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, eine Professionalisierung der Immobilienwirtschaft und Wettbewerbsgleichheit gegenüber europäischen Finanz- und Immobilienstandorten zu erreichen.

B. Lösung

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 Investmentgesetz klar abweichende Rechts- und Regulierungsstrukturen auf und soll insbesondere keiner Produktregulierung durch die Finanzdienstleistungsaufsicht unterliegen.

Ergänzend sieht der Entwurf Änderungen im Einkommensteuergesetz, im Außensteuergesetz, im Finanzverwaltungsgesetz und im Investmentsteuergesetz vor.

C. Alternativen

Keine

D. Finanzielle Auswirkungen

**Finanzielle Auswirkungen des Entwurfs eines Gesetzes
zur Schaffung deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen
(Real Estate Investment Trust-Gesetz – REIT-Gesetz)**

**- vorläufige Schätzung -
ohne Berücksichtigung der Unternehmensteuerreform
(Steuermehr- / -mindereinnahmen (-) in Mio. €)**

lfd. Nr.	Maßnahme	Steuerart / Gebietskörperschaft	Volle Jahreswirkung ¹⁾	Kassenjahr				
				2007	2008	2009	2010	2011
1	<u>§ 3 Nr. 70 EStG</u>	Insg.	+ 280	+ 235	+ 385	+ 405	+ 225	+ 105
	Steuerfreiheit der Hälfte der Einnahmen aus der Veräußerung von Grund und Boden und Gebäuden (die mindestens 10 Jahre zum Betriebsvermögen gehörten) an REITs und offene Immobilienfonds	GewSt	+ 55	+ 30	+ 70	+ 75	+ 60	+ 30
		ESt	+ 40	+ 20	+ 50	+ 55	+ 45	+ 20
		KSt	+ 60	+ 30	+ 75	+ 85	+ 65	+ 30
		SolZ	+ 5	.	+ 5	+ 5	+ 5	.
		GrESt	+ 120	+ 155	+ 185	+ 185	+ 50	+ 25
		Bund	+ 54	+ 25	+ 67	+ 74	+ 59	+ 25
		GewSt	+ 2	+ 1	+ 3	+ 3	+ 2	+ 1
		ESt	+ 17	+ 9	+ 21	+ 23	+ 19	+ 9
		KSt	+ 30	+ 15	+ 38	+ 43	+ 33	+ 15
		SolZ	+ 5	.	+ 5	+ 5	+ 5	.
		Länder	+ 175	+ 183	+ 253	+ 261	+ 110	+ 53
		GewSt	+ 8	+ 4	+ 10	+ 11	+ 9	+ 4
		ESt	+ 17	+ 9	+ 21	+ 23	+ 19	+ 9
		KSt	+ 30	+ 15	+ 37	+ 42	+ 32	+ 15
		GrESt	+ 120	+ 155	+ 185	+ 185	+ 50	+ 25

	Gem.	+ 51	+ 27	+ 65	+ 70	+ 56	+ 27	
	GewSt	+ 45	+ 25	+ 57	+ 61	+ 49	+ 25	
	ESt	+ 6	+ 2	+ 8	+ 9	+ 7	+ 2	
2	Steuerliche Auswirkungen der Rückmietung von an einen REITs veräußertem Grund und Boden und Gebäuden sowie durch Ausschüttungen des REITs an Anteilseigner	Insg.	- 70	.	- 20	- 50	- 75	- 90
	GewSt	- 85	.	- 30	- 65	- 95	- 110	
	ESt	- 25	.	- 10	- 20	- 30	- 30	
	KapESt	+ 115	.	+ 45	+ 90	+ 135	+ 145	
	KSt	- 75	.	- 25	- 55	- 85	- 95	
	SolZ	.	.	.	.	.	.
	Bund	+ 5	.	+ 5	+ 5	+ 8	+ 7	
	GewSt	- 4	.	- 1	- 3	- 4	- 5	
	ESt	- 11	.	- 4	- 9	- 13	- 13	
	KapESt	+ 58	.	+ 23	+ 45	+ 68	+ 73	
	KSt	- 38	.	- 13	- 28	- 43	- 48	
	SolZ	.	.	.	.	.	.
	Länder	- 3	.	+ 2	.	- 2	- 4	
	GewSt	- 12	.	- 4	- 9	- 14	- 16	
	ESt	- 11	.	- 4	- 9	- 13	- 13	
	KapESt	+ 57	.	+ 22	+ 45	+ 67	+ 72	
	KSt	- 37	.	- 12	- 27	- 42	- 47	
	Gem.	- 72	.	- 27	- 55	- 81	- 93	
	GewSt	- 69	.	- 25	- 53	- 77	- 89	
	ESt	- 3	.	- 2	- 2	- 4	- 4	
3	Finanzielle Auswirkungen eines Real Estate Investment Trust-Gesetzes	Insg.	+ 210	+ 235	+ 365	+ 355	+ 150	+ 15
	GewSt	- 30	+ 30	+ 40	+ 10	- 35	- 80	
	ESt	+ 15	+ 20	+ 40	+ 35	+ 15	- 10	
	KapESt	+ 115	.	+ 45	+ 90	+ 135	+ 145	
	KSt	- 15	+ 30	+ 50	+ 30	- 20	- 65	
	SolZ	+ 5	.	+ 5	+ 5	+ 5	.	
	GrESt	+ 120	+ 155	+ 185	+ 185	+ 50	+ 25	
	Bund	+ 59	+ 25	+ 72	+ 79	+ 67	+ 32	
	GewSt	- 2	+ 1	+ 2	.	- 2	- 4	
	ESt	+ 6	+ 9	+ 17	+ 14	+ 6	- 4	
	KapESt	+ 58	.	+ 23	+ 45	+ 68	+ 73	
	KSt	- 8	+ 15	+ 25	+ 15	- 10	- 33	
	SolZ	+ 5	.	+ 5	+ 5	+ 5	.	
	Länder	+ 172	+ 183	+ 255	+ 261	+ 108	+ 49	
	GewSt	- 4	+ 4	+ 6	+ 2	- 5	- 12	
	ESt	+ 6	+ 9	+ 17	+ 14	+ 6	- 4	
	KapESt	+ 57	.	+ 22	+ 45	+ 67	+ 72	
	KSt	- 7	+ 15	+ 25	+ 15	- 10	- 32	
	GrESt	+ 120	+ 155	+ 185	+ 185	+ 50	+ 25	
	Gem.	- 21	+ 27	+ 38	+ 15	- 25	- 66	
	GewSt	- 24	+ 25	+ 32	+ 8	- 28	- 64	
	ESt	+ 3	+ 2	+ 6	+ 7	+ 3	- 2	

Anmerkungen:

¹⁾ Wirkung für einen vollen (Veranlagungs-)Zeitraum von 12 Monaten

E. Sonstige Kosten

**Entwurf eines Gesetzes
zur Schaffung deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen**

Vom...

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Inhaltsübersicht

Artikel 1 Gesetz über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen (REIT-Gesetz – REITG)	1
Artikel 2 Änderung des Einkommensteuergesetzes	11
Artikel 3 Änderung des Außensteuergesetzes	12
Artikel 4 Änderung des Finanzverwaltungsgesetzes	13
Artikel 5 Änderung des Investmentsteuergesetzes	14
Artikel 6 Neufassung geänderter Gesetze und Verordnungen	15
Artikel 7 Inkrafttreten	15

Artikel 1
Gesetz über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften
mit börsennotierten Anteilen
(REIT-Gesetz – REITG)

Abschnitt 1
Allgemeine Vorschriften

§ 1 Wesen der REIT-Aktiengesellschaften

- (1) REIT-Aktiengesellschaften sind Aktiengesellschaften, deren Unternehmensgegenstand sich darauf beschränkt,
1. Eigentum oder dingliche Nutzungsrechte an in- und ausländischem unbeweglichen Vermögen mit Ausnahme von Bestandsmietwohnimmobilien zu erwerben, zu halten, im Rahmen der Vermietung, der Verpachtung und des Leasings einschließlich notwendiger immobiliennaher Hilfstätigkeiten zu verwalten und zu veräußern sowie
 2. Anteile an Immobilienpersonengesellschaften zu erwerben, zu halten, zu verwalten und zu veräußern
- und deren Aktien zum Handel an einem organisierten Markt im Sinne von § 2 Absatz 5 des Wertpapierhandelsgesetzes in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zugelassen sind.
- (2) REIT-Aktiengesellschaften müssen ihren Sitz im Geltungsbereich dieses Gesetzes haben.
- (3) REIT-Aktiengesellschaften unterliegen den Vorschriften des Aktiengesetzes sowie des Handelsgesetzbuches, soweit dieses Gesetz nichts Abweichendes bestimmt.
- (4) Der Abschlussprüfer hat festzustellen, ob bei der Tätigkeit der REIT-Aktiengesellschaft die §§ 11 bis 15 und die ergänzenden Bestimmungen in der Satzung der REIT-Aktiengesellschaft eingehalten wurden. Seine Feststellungen hat der Abschlussprüfer in einem besonderen Vermerk festzuhalten, der in vollem Wortlaut von der REIT-Aktiengesellschaft zu veröffentlichen ist.

§ 2 Vor-REIT

Ein Vor-REIT ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz im Geltungsbereich dieses Gesetzes,

1. deren Unternehmensgegenstand im Sinne des § 1 Absatz 1 beschränkt ist,
2. die die Voraussetzungen des § 12 erfüllt und
3. die beim Bundeszentralamt für Steuern als Vor-REIT registriert ist.

Eine Aktiengesellschaft wird gemäß Satz 1 Nr. 3 nach Anmeldung als Vor-REIT registriert, wenn sie in der Anmeldung gegenüber dem Bundeszentralamt für Steuern versichert, dass sie die Voraussetzungen gemäß Satz 1 Nr. 1 und 2 erfüllt und dies auf Aufforderung des Bundeszentralamt für Steuern innerhalb einer in der Aufforderung bestimmten Frist durch Vorlage von geeigneten, von einem Wirtschaftsprüfer testierten Unterlagen nachweist.

§ 3 Begriffsbestimmung

- (1) Immobilienpersonengesellschaften sind Personengesellschaften, deren Unternehmensgegenstand im Sinne des § 1 Absatzes 1 beschränkt ist, und die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne des Absatzes 8 erwerben dürfen.
- (2) REIT-Dienstleistungsgesellschaften sind Kapitalgesellschaften, deren sämtliche Anteile von der REIT-Aktiengesellschaft gehalten werden und die entgeltliche immobiliennahe Nebentätigkeiten der REIT-Aktiengesellschaft für Dritte erbringen.
- (3) Auslandsobjektgesellschaften sind Kapitalgesellschaften, deren sämtliche Anteile von der REIT-Aktiengesellschaft gehalten werden und in deren Eigentum ausschließlich außerhalb des Geltungsbereiches dieses Gesetzes belegenes unbewegliches Vermögen mit Ausnahme von Bestandsmietwohnimmobilien steht.
- (4) Hilfstätigkeiten sind Tätigkeiten, die der Haupttätigkeit, also dem eigenen Anlagebestand dienen.
- (5) Nebentätigkeiten sind Tätigkeiten, die einem fremden Anlagebestand dienen.
- (6) Immobiliennah sind solche Tätigkeiten, die der Verwaltung, Pflege und Fortentwicklung von Immobilienbeständen dienen (insbesondere technische und kaufmännische Bestandsverwaltung, Mietbestandsverwaltung, Vermittlungstätigkeit, Projektsteuerung und Projektentwicklung).
- (7) Vermögensgegenstände im Sinne dieses Gesetzes sind unbewegliches Vermögen im Sinne des Absatzes 8, ferner zu dessen Bewirtschaftung erforderliche Gegenstände sowie Bankguthaben, Geldmarktinstrumente, Forderungen und Verbindlichkeiten, die aus der Nutzung oder Veräußerung des unbeweglichen Vermögens stammen oder zum Zwecke der Wertsicherung, Bewirtschaftung oder Bestandsveränderung dieser Ver-

mögensgegenstände bereitgehalten, eingegangen oder begründet werden, sowie Beteiligungen an Immobilienpersonengesellschaften.

- (8) Unbewegliches Vermögen sind Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte sowie vergleichbare Rechte nach dem Recht anderer Staaten.
- (9) Bestandsmietwohnimmobilien sind Immobilien, die überwiegend Wohnzwecken dienen, sofern diese vor dem 1. Januar 2007 erbaut worden sind.

§ 4 Mindestnennbetrag des Grundkapitals

Der Mindestnennbetrag des Grundkapitals einer REIT-Aktiengesellschaft ist 15 Millionen Euro.

§ 5 Form der Aktien

- (1) Sämtliche Aktien der REIT-Aktiengesellschaft müssen als stimmberechtigte Stückaktien gleicher Gattung begründet werden. Sie dürfen nur gegen volle Leistung des Ausgabebetrages ausgegeben werden.
- (2) Ein Anspruch des Aktionärs auf Verbriefung seines Anteils besteht nicht.

§ 6 Firma

Die Firma einer REIT-Aktiengesellschaft muss, auch wenn sie nach § 22 des Handelsgesetzbuches oder nach anderen gesetzlichen Vorschriften fortgeführt wird, die Bezeichnung „REIT-Aktiengesellschaft“ oder „REIT-AG“ enthalten.

§ 7 Bezeichnungsschutz

Die Bezeichnung „REIT-Aktiengesellschaft“ oder eine Bezeichnung, in der der Begriff „Real Estate Investment Trust“ oder die Abkürzung „REIT“ allein oder im Zusammenhang mit anderen Worten vorkommt, darf in der Firma, als Zusatz zur Firma und zu Geschäfts- und Werbezwecken nur von REIT-Aktiengesellschaften im Sinne dieses Gesetzes geführt werden. § 43 Abs. 2 des Kreditwesengesetzes gilt entsprechend.

Abschnitt 2

Qualifikation als REIT-Aktiengesellschaft

§ 8 Anmeldung

Die REIT-Aktiengesellschaft ist von allen Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrats bei dem zuständigen Gericht als REIT-Aktiengesellschaft zur Eintragung in das Handelsregister anzumelden.

§ 9 Sitz

Die REIT-Aktiengesellschaft muss ihren Sitz und ihre Geschäftsleitung im Inland haben.

§ 10 Börsenzulassung

- (1) Die Aktien der REIT-Aktiengesellschaft müssen zum Handel an einem organisierten Markt im Sinne des § 2 Abs. 5 des Wertpapierhandelsgesetzes in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zugelassen sein.
- (2) Der Antrag auf Zulassung gemäß Absatz 1 muss innerhalb von drei Jahren nach Anmeldung der Aktiengesellschaft als Vor-REIT beantragt werden. Die Frist des Satzes 1 kann auf Antrag von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht um ein Jahr verlängert werden, wenn Umstände außerhalb des Verantwortungsbereichs des Vor-REIT eine solche Verlängerung rechtfertigen.
- (3) Wird innerhalb der nach Absatz 2 maßgeblichen Frist kein Antrag gestellt oder wird ein innerhalb dieser Frist gestellter Antrag abgelehnt, so verliert die Gesellschaft ihren Status als Vor-REIT. Der Status lebt wieder auf, wenn die Zulassung erneut beantragt wird.

§ 11 Streuung der Aktien

- (1) Mindestens 15 Prozent der Aktien einer REIT-Aktiengesellschaft müssen sich im Streubesitz befinden. Im Zeitpunkt der Börsenzulassung müssen sich jedoch mindestens 25 Prozent der Aktien im Streubesitz befinden. Den Streubesitz bilden die Aktien derjenigen Aktionäre, denen jeweils weniger als 3 Prozent der Stimmrechte an der REIT-Aktiengesellschaft zustehen. Die Berechnung richtet sich nach den §§ 22 und 23 des Wertpapierhandelsgesetzes.
- (2) Die REIT-Aktiengesellschaft hat jährlich zum 31. Dezember gegenüber der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht die Streubesitzquote ihrer Aktionäre mitzutei-

len. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht teilt dem Bundeszentralamt für Steuern mit, wenn die Quote von 15 % unterschritten wird.

- (3) Die REIT-Aktiengesellschaft hat in ihrer Satzung für den Fall der Beendigung der Steuerbefreiung gemäß § 18 Abs. 3 eine Entschädigung aller Aktionäre vorzusehen, denen weniger als 3 Prozent der Stimmrechte zustehen.
- (4) Kein Anleger darf direkt 10 Prozent oder mehr der Aktien oder Aktien in einem Umfang halten, dass er über 10 Prozent oder mehr der Stimmrechte verfügt. Für die Anwendung dieses Absatzes gelten Aktien, die für Rechnung eines Dritten gehalten werden, als direkt durch den Dritten gehalten.
- (5) Die Meldepflicht gemäß § 21 Abs. 1 des Wertpapierhandelsgesetzes und die Mitteilungspflicht gemäß § 25 Abs. 1 des Wertpapierhandelsgesetzes gelten auch dann, wenn ein Meldepflichtiger durch Erwerb, Veräußerung oder auf sonstige Weise 3 Prozent, 80 Prozent oder 85 Prozent der Stimmrechte an einer REIT-Aktiengesellschaft erreicht, überschreitet oder unterschreitet.

§ 12 Vermögen

- (1) Das gesamte Vermögen der REIT-Aktiengesellschaft muss nach Abzug der Ausschüttungsverpflichtung im Sinne des § 13 Absatz 1 sowie der Rücklagen im Sinne des § 13 Absatz 5 zu mindestens 75 Prozent aus unbeweglichem Vermögen bestehen.
- (2) Mindestens 75 Prozent der Bruttoerträge der REIT-Aktiengesellschaft müssen aus Vermietung, Leasing, Verpachtung und Veräußerung von unbeweglichem Vermögen stammen.
- (3) Entgeltliche Nebentätigkeiten für Dritte darf die REIT-Aktiengesellschaft ausschließlich über eine REIT-Dienstleistungsgesellschaft erbringen. Das Vermögen der REIT-Dienstleistungsgesellschaften darf höchstens 20 Prozent des gesamten Vermögens der REIT-Aktiengesellschaft nach Abzug der Ausschüttungsverpflichtung gemäß § 13 Absatz 1 sowie der Rücklagen nach § 13 Absatz 5 ausmachen. Die Bruttoerträge eines Geschäftsjahres aus diesen Nebentätigkeiten dürfen höchstens 20 Prozent der gesamten Bruttoerträge der REIT-Aktiengesellschaft ausmachen.
- (4) Im Rahmen des § 12 bewertet die REIT-Aktiengesellschaft ihre Vermögensgegenstände zu Marktwerten. Maßgeblich für die Berechnung nach Absatz 3 ist der gemäß § 315a des Handelsgesetzbuchs vorgeschriebene Konzernabschluss der REIT-Aktiengesellschaft zum Bilanzstichtag.

§ 13 Ausschüttung an die Anleger

- (1) Die REIT-Aktiengesellschaft ist verpflichtet, bis zum Ende des folgenden Geschäftsjahres mindestens 90 Prozent des ausschüttungsfähigen Gewinns, der für das laufende Jahr im Jahresabschluss ausgewiesen ist, an die Aktionäre auszuschütten.
- (2) Ausgangsgröße ist der Einzelabschluss der REIT-Aktiengesellschaft nach dem Handelsgesetzbuch mit den Maßgaben der folgenden Absätze.
- (3) Bei der Ermittlung des ausschüttungsfähigen Gewinns ist ausschließlich die lineare Absetzung für Abnutzung (AfA) zulässig.
- (4) Die REIT-Aktiengesellschaft kann über den Gewinn hinaus auch die Beträge nach Absatz 3 ausschütten, soweit die Satzung nichts Abweichendes vorschreibt.
- (5) Veräußerungsgewinne können bis zur Hälfte in eine Rücklage eingestellt werden. Der ausschüttungsfähige Gewinn im Sinne des Absatzes 1 vermindert sich entsprechend. Die Rücklage ist bis zum Ablauf des zweiten auf das Jahr der Einstellung folgenden Geschäftsjahres aufzulösen und entweder von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten von im Auflösungsjahr angeschafften oder hergestelltem unbeweglichen Vermögen abzuziehen oder dem ausschüttungsfähigen Gewinn des Auflösungsjahres hinzuzurechnen.

§ 14 Ausschluss des Immobilienhandels

- (1) Die REIT-Aktiengesellschaft darf keinen Handel mit ihrem unbeweglichen Vermögen betreiben.
- (2) Ein Handel im Sinne von Abs. 1 findet statt, wenn die REIT-Aktiengesellschaft innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren Bruttoerlöse aus der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen erzielt, die mehr als die Hälfte des Wertes des durchschnittlichen Bestandes an unbeweglichem Vermögen innerhalb desselben Zeitraumes ausmachen. Der Wert des durchschnittlichen Bestandes richtet sich nach den Marktwerten. In die Berechnung sind Veräußerungen und Bestände einzubeziehen, die auf das Vermögen von Tochtergesellschaften der REIT-Aktiengesellschaft (Immobilienpersonengesellschaften oder Auslandsobjektgesellschaften) entfallen.

§ 15 Kreditaufnahme

Die REIT-Aktiengesellschaft darf Kredite nur bis zur Höhe von 60 Prozent ihres Gesellschaftsvermögens und nur aufnehmen, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind und dies in der Satzung vorgesehen ist. Bei der Ermittlung des Werts des Gesamtvermögens ist § 12 Absatz 4 entsprechend anzuwenden.

Abschnitt 3 **Steuerliche Regelungen**

§ 16 Steuerbefreiung der REIT-Aktiengesellschaft

- (1) Eine REIT-Aktiengesellschaft, die die Voraussetzungen der §§ 8 bis 15 erfüllt, unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtig ist und nicht im Sinne eines Doppelbesteuerungsabkommens als in dem anderen Vertragsstaat ansässig gilt, ist von der Körperschaftsteuer befreit. Eine REIT-Aktiengesellschaft, die die Voraussetzungen der §§ 8 bis 15 erfüllt, ist von der Gewerbesteuer befreit.
- (2) Sind einem Anteilseigner direkt Gesellschaftsanteile in Höhe von 10 Prozent des Kapitals oder mehr zuzurechnen, entfällt deshalb nicht die Steuerbefreiung der REIT-Aktiengesellschaft gemäß Absatz 1. Der Anteilseigner verliert deswegen auch nicht seinen Anspruch auf Dividende oder sein Stimmrecht, er kann aber aus seiner Beteiligung, die gegen das Verbot des § 11 Absatz 4 verstößt, im Übrigen nur die Rechte geltend machen, die ihm aus einer Beteiligung von weniger als 10 Prozent zustehen würden. Dies gilt auch für die Anwendung der Doppelbesteuerungsabkommen. Die Vorschriften des Wertpapierhandelsgesetzes bleiben unberührt.
- (3) Besteht das gesamte Vermögen der inländischen REIT-Aktiengesellschaft zum Ende eines Wirtschaftsjahres zu weniger als 75 Prozent aus unbeweglichem Vermögen gemäß der Berechnung nach § 12, setzt die zuständige Finanzbehörde eine Strafzahlung gegen die Aktiengesellschaft 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. Eine Strafzahlung nach diesem Absatz kann auch neben einer Strafzahlung nach den Absätzen 4 oder 5 festgesetzt werden, wenn jeweils die Voraussetzungen für die Strafzahlung erfüllt sind.
- (4) Stammen in einem Wirtschaftsjahr weniger als 75 Prozent der Bruttoerträge der inländischen REIT-Aktiengesellschaft aus der Vermietung und Verpachtung oder der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen gemäß der Berechnung nach § 12, setzt die zuständige Finanzbehörde eine Strafzahlung gegen die Aktiengesellschaft 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 zurückbleiben. Absatz 3 Satz 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden.
- (5) Schüttet eine inländische REIT-Aktiengesellschaft bis zum Ende des folgenden Wirtschaftsjahres weniger als 90 Prozent des ausschüttungsfähigen Gewinns im Sinne des

§ 13 an die Anteilseigner aus, setzt die zuständige Finanzbehörde eine Strafzahlung gegen die Kapitalgesellschaft fest. Die Strafzahlung 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. Absatz 3 Satz 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden.

§ 17 Beginn der Steuerbefreiung

- (1) Die Steuerbefreiung tritt zu Beginn des Wirtschaftsjahres ein, in dem die REIT-Aktiengesellschaft nach der Anmeldung gemäß § 8 unter einer Firma gemäß § 6 in das Handelsregister eingetragen wird.
- (2) Bei Anwendung des § 13 Abs. 1 und Abs. 3 KStG gelten §§ 3 Nr. 70 und 3c Abs. 3 EStG entsprechend.

§ 18 Ende der Steuerbefreiung

- (1) Die Steuerbefreiung nach § 16 Absatz 1 endet zum Ende des Wirtschaftsjahres, das dem Verlust der Börsenzulassung nach § 10 vorausgeht.
- (2) Betreibt die REIT-Aktiengesellschaft im Sinne des § 14 Handel mit unbeweglichem Vermögen, entfällt die Steuerbefreiung erstmals für das Wirtschaftsjahr, in dem die Grenze nach § 14 Absatz 2 überschritten wird.
- (3) Befinden sich während dreier aufeinander folgender Wirtschaftsjahre weniger als 15 Prozent der Aktien der REIT-Aktiengesellschaft im Streubesitz, so entfällt die Steuerbefreiung zum Ende des dritten Wirtschaftsjahres. Wird während dreier aufeinander folgender Wirtschaftsjahre gegen die Vorschrift über die Höchstbeteiligung nach § 11 Absatz 4 verstoßen, so entfällt die Steuerbefreiung zum Ende des dritten Wirtschaftsjahres.
- (4) Beträgt zum Ende dreier aufeinander folgender Wirtschaftsjahre die Kreditaufnahme einer REIT-Aktiengesellschaft mehr als 60 Prozent ihres Gesamtvermögens, so entfällt die Steuerbefreiung zum Ende des dritten Wirtschaftsjahres.
- (5) Sind bei einer REIT-Aktiengesellschaft für drei aufeinander folgende Wirtschaftsjahre die Voraussetzungen desselben Absatzes des § 16 Absatz 3, 4 oder 5 erfüllt, entfällt zum Ende des dritten Wirtschaftsjahrs die Steuerbefreiung. Sind bei einer REIT-Aktiengesellschaft für fünf aufeinander folgende Wirtschaftsjahre jeweils die Voraussetzungen eines der Absätze 3 bis 5 in § 16 erfüllt, entfällt zum Ende des fünften Wirtschaftsjahrs die Steuerbefreiung. Die zuständige Finanzbehörde kann ausnahmsweise bestimmen, dass die Steuerbefreiung nicht entfällt; in diesem Falle setzt sie die höchstmöglichen Strafzahlungen nach § 16 Absätze 3 bis 5 fest.

- (6) In den Fällen der Absätze 1 bis 4 sowie des Absatzes 5 Satz 1 und 2 ist § 13 Absatz 2 des Körperschaftsteuergesetzes mit der Maßgabe anzuwenden, dass in der Anfangsbilanz die Wirtschaftsgüter mit dem Wert anzusetzen sind, der sich ausgehend von der Anfangsbilanz der inländischen REIT-Aktiengesellschaft bei ununterbrochener Steuerpflicht nach den Vorschriften über die steuerliche Gewinnermittlung ergeben hätte.
- (7) In den Fällen der Absätze 1 bis 4 sowie des Absatzes 5 Satz 1 und 2 ist die Rücklage nach § 13 Absatz 5 aufzulösen und erhöht zusammen mit den nicht ausgeschütteten Teilen des ausschüttungsfähigen Gewinns der Geschäftsjahre, für die die Steuerbefreiung der inländischen REIT-Aktiengesellschaft galt, den Gewinn der steuerpflichtigen Aktiengesellschaft im Jahr der erstmaligen Steuerpflicht.

§ 19 Besteuerung der Anteilsinhaber

- (1) Die Ausschüttungen der inländischen REIT-Aktiengesellschaft sowie sonstige Vorteile, die neben oder an Stelle der Ausschüttungen gewährt werden, gehören zu den Einkünften aus Kapitalvermögen im Sinne des § 20 Abs. 1 Nr. 1 des Einkommensteuergesetzes. § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe a des Einkommensteuergesetzes ist nicht anzuwenden.
- (2) Von anderen REIT-Körperschaften, -Personenvereinigungen oder -Vermögensmassen vorgenommene Ausschüttungen oder sonstige neben oder an Stelle der Ausschüttungen gewährte Vorteile gehören ebenfalls zu den Einkünften aus Kapitalvermögen im Sinne des § 20 Abs. 1 Nr. 1 des Einkommensteuergesetzes. Absatz 1 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.
- (3) Auf Bezüge auf Grund einer Kapitalherabsetzung oder nach Auflösung, die keine Rückgewähr von Einlagen sind, ist bei inländischen REIT-Aktiengesellschaften Absatz 1 und bei anderen REIT-Körperschaften, -Personenvereinigungen oder -Vermögensmassen Absatz 2 entsprechend anzuwenden.
- (4) Auf die Veräußerung von Aktien an REIT-Aktiengesellschaften und Anteilen an anderen REIT-Körperschaften, -Personenvereinigungen oder -Vermögensmassen, die nicht Bestandteil eines Betriebsvermögens sind, sind § 17 sowie § 22 Nr. 2 und § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Einkommensteuergesetzes anzuwenden.
- (5) Weder auf die Bezüge aus Aktien einer REIT-Aktiengesellschaft und Anteilen an anderen REIT-Körperschaften, -Personenvereinigungen oder -Vermögensmassen noch auf bei der Veräußerung von Aktien an REIT-Aktiengesellschaften und Anteilen an anderen REIT-Körperschaften, -Personenvereinigungen oder -Vermögensmassen entstandene Gewinne sind § 3 Nr. 40 des Einkommensteuergesetzes und § 8b des Körperschaftsteuergesetzes anzuwenden.
- (6) Andere REIT-Körperschaften, -Personenvereinigungen oder -Vermögensmassen im Sinne dieser Vorschrift sind alle Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermö-

gensmassen, 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.

§ 20 Kapitalertragsteuerabzug

- (1) Von den Ausschüttungen, sonstigen Vorteilen und Bezügen nach Kapitalherabsetzung oder Auflösung einer inländischen REIT-Aktiengesellschaft wird die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer durch Abzug vom Kapitalertrag (Kapitalertragsteuer) erhoben. Die für den Steuerabzug vom Kapitalertrag nach § 43 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 des Einkommensteuergesetzes geltenden Vorschriften des Einkommensteuergesetzes sind entsprechend anzuwenden.
- (2) Abweichend von § 43a Abs. 1 des Einkommensteuergesetzes beträgt die Kapitalertragsteuer 25 Prozent des Kapitalertrags. Bei Gläubigern im Sinne des § 44a Abs. 8 des Einkommensteuergesetzes ist § 45b des Einkommensteuergesetzes mit der Maßgabe anzuwenden, dass 2/5 der in Satz 1 vorgeschriebenen Kapitalertragsteuer erstattet wird.
- (3) In der Kapitalertragsteuerbescheinigung nach § 45a des Einkommensteuergesetzes ist anzugeben, dass es sich um Bezüge von einer REIT-Aktiengesellschaft handelt.
- (4) Für die Anrechnung der einbehaltenen und abgeführten Kapitalertragsteuer nach § 36 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes oder deren Erstattung nach § 50d des Einkommensteuergesetzes gelten die Vorschriften des Einkommensteuergesetzes entsprechend. Werden 10 Prozent oder mehr der Aktien, der stimmberechtigten Aktien oder der Stimmrechte indirekt gehalten oder kontrolliert, so wird im Fall der Anwendung eines Doppelbesteuerungsabkommens ungeachtet darin enthaltener oder für seine Anwendung vereinbarter weitergehender Vergünstigungen die deutsche Quellensteuer auf die Ausschüttungen stets mit dem Satz erhoben, den das Doppelbesteuerungsabkommen für Fälle des indirekten Haltens oder der Kontrolle von weniger als 10 Prozent der Aktien, der stimmberechtigten Aktien oder der Stimmrechte vorsieht.

§ 21 Verfahrensvorschriften

- (1) Auf die Strafzahlungen nach § 16 sind die für die Körperschaftsteuer geltenden Vorschriften der Abgabenordnung entsprechend anzuwenden. In öffentlich-rechtlichen Streitigkeiten wegen einer Strafzahlung ist der Finanzrechtsweg gegeben. Das Auf-

kommen aus der Strafzahlung steht je zur Hälfte dem Bund und dem Land zu, in dem die REIT-Aktiengesellschaft ihren Sitz hat.

- (2) Die REIT-Aktiengesellschaft hat für den abgelaufenen Veranlagungszeitraum eine Steuererklärung abzugeben, in der neben den Voraussetzungen für die Steuerbefreiung auch Angaben zum Einhalten der Vorgaben über die Zusammensetzung des Vermögens und der Erträge, der Erfüllung der Mindestausschüttungsverpflichtung und der Höhe der Fremdfinanzierung im Vergleich zum Vermögen zu machen sind. § 152 der Abgabenordnung ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass ein Verspätungszuschlag auch bei Vorliegen der Voraussetzungen für die Steuerbefreiung festgesetzt werden kann. Eine beglaubigte Abschrift des Vermerks nach § 1 Absatz 4 ist der Steuererklärung beizufügen.

Artikel 2

Änderung des Einkommensteuergesetzes

Das Einkommensteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Oktober 2002 (BGBl. I S. 4210, 2003 I S. 179), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom ... (BGBl. I S.), wird wie folgt geändert:

1. Der § 3 Nr. 69 abschließende Punkt wird durch ein Semikolon ersetzt und folgende Nummer 70 angefügt:

„70. die Hälfte der Betriebsvermögensmehrungen und der Einnahmen aus der Veräußerung von Grund und Boden und Gebäuden, die zum Zeitpunkt der Veräußerung seit mehr als zehn Jahren zum Anlagevermögen eines inländischen Betriebsvermögens des Steuerpflichtigen gehören, wenn diese auf Grund eines nach dem 31. Dezember 2006 und vor dem 1. Januar 2010 rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrages an eine REIT-Aktiengesellschaft, einen Vor-REIT oder ein inländisches Immobilien-Sondervermögen im Sinne des § 66 des Investmentgesetzes, zu dessen Anlegern auch natürliche Personen gehören, veräußert werden. Satz 1 ist nicht anzuwenden,

- a) wenn der Steuerpflichtige den Betrieb veräußert oder aufgibt und der Veräußerungsgewinn nach § 34 besteuert wird,
- b) soweit der Steuerpflichtige von den Regelungen der §§ 6b und 6c Gebrauch macht,
- c) soweit der Ansatz des niedrigeren Teilwerts in vollem Umfang zu einer Gewinnminderung geführt hat und soweit diese Gewinnminderung nicht durch

den Ansatz eines Werts, der sich nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 Satz 4 ergibt, ausgeglichen worden ist,

- d) wenn der Buchwert zuzüglich der Veräußerungskosten den Veräußerungserlös übersteigt. Ermittelt der Steuerpflichtige den Gewinn nach § 4 Abs. 3, treten an die Stelle des Buchwerts die Anschaffungs- oder Herstellungskosten verringert um die vorgenommenen Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringering.

Die Steuerbefreiung entfällt rückwirkend, wenn der Erwerber den Grund und Boden und das Gebäude innerhalb eines Zeitraums von vier Jahren seit dem Vertragsschluss nach Satz 1 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.“

2. Dem § 3c wird folgender Absatz 3 angefügt:

„(3) Betriebsvermögensminderungen, Betriebsausgaben oder Veräußerungskosten, die mit den Betriebsvermögensmehrungen oder Einnahmen im Sinne des § 3 Nr. 70 in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, dürfen unabhängig davon, in welchem Veranlagungszeitraum die Betriebsvermögensmehrungen oder Einnahmen anfallen, nur zur Hälfte abgezogen werden.“

Artikel 3 **Änderung des Außensteuergesetzes**

Das Außensteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. September 1972 (BGBl. I S. 1713), zuletzt geändert durch Artikel ... des Gesetzes vom ... (BGBl. I S. ...), wird wie folgt geändert:

1. Nach § 7 Abs. 7 wird folgender Absatz 8 angefügt:

„(8) Sind unbeschränkt Steuerpflichtige an einer ausländischen Gesellschaft beteiligt und ist diese an einer Gesellschaft im Sinne des § 16 des REIT-Gesetzes vom [...] (BGBl. I S. ...[einsetzen: *Ausfertigungsdatum und Seitenzahl der Verkündung des vorliegenden Stammgesetzes unter Artikel 1*]) in der jeweils geltenden Fassung beteiligt, gilt Absatz 1 unbeschadet des Umfangs der jeweiligen Beteiligung an der ausländischen Gesellschaft, es sei denn, dass mit der Hauptgattung der Aktien der ausländischen Gesellschaft ein wesentlicher und regelmäßiger Handel an einer anerkannten Börse stattfindet.“

2. § 8 Abs. 1 Nr. 9 wird wie folgt gefasst:

„9. der Veräußerung eines Anteils an einer anderen Gesellschaft sowie aus deren Auflösung oder der Herabsetzung ihres Kapitals, soweit der Steuerpflichtige nachweist, dass der Veräußerungsgewinn auf Wirtschaftsgüter der anderen Gesellschaft entfällt, die anderen als den in Nummer 6 Buchstabe b, soweit es sich um Einkünfte einer Gesellschaft im Sinne des § 16 des REIT-Gesetzes handelt, oder § 7 Abs. 6a bezeichneten Tätigkeiten dienen; dies gilt entsprechend, soweit der Gewinn auf solche Wirtschaftsgüter einer Gesellschaft entfällt, an der die andere Gesellschaft beteiligt ist; Verluste aus der Veräußerung von Anteilen an der anderen Gesellschaft sowie aus deren Auflösung oder der Herabsetzung ihres Kapitals sind nur insoweit zu berücksichtigen, als der Steuerpflichtige nachweist, dass sie auf Wirtschaftsgüter zurückzuführen sind, die Tätigkeiten im Sinne der Nummer 6 Buchstabe b oder, soweit es sich um Einkünfte einer Gesellschaft im Sinne des § 16 des REIT-Gesetzes handelt, im Sinne des § 7 Abs. 6a dienen.“

3. § 14 Abs. 2 wird wie folgt gefasst:

(2) Ist eine ausländische Gesellschaft gemäß § 7 an einer Gesellschaft im Sinne des § 20 des REIT-Gesetzes (Untergesellschaft) beteiligt, gilt Abs. 1, auch bezogen auf § 8 Abs. 3, sinngemäß.

4. Dem § 21 wird folgender Absatz 13 angefügt:

„(13) § 7 Abs. 8, § 8 Abs. 1 Nr. 9 und § 14 Abs. 2 in der Fassung des Artikels 5 des Gesetzes vom [...] (BGBl. I S. [einsetzen: Ausfertigungsdatum und Seitenzahl der Verkündung des vorliegenden Gesetzes]) sind erstmals anzuwenden für

1. die Einkommen- und Körperschaftsteuer für den Veranlagungszeitraum sowie
 2. die Gewerbesteuer für den Erhebungszeitraum,
- für den Zwischeneinkünfte hinzuzurechnen sind, die in einem Wirtschaftsjahr der Zwischengesellschaft oder der Betriebsstätte entstanden sind, das nach dem 31. Dezember 2006 beginnt.“

Artikel 4

Änderung des Finanzverwaltungsgesetzes

§ 5 Abs. 1 des Finanzverwaltungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. April 2006 (BGBl. I S. 846, 1202), das zuletzt durch Artikel ... des Gesetzes vom ... (BGBl. I S. ...) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

Nach Nummer 30 wird der Punkt durch ein Semikolon ersetzt und folgende Nummer 31 angefügt:

„31. die Registrierung eines Vor-REIT nach § 2 des REIT-Gesetzes.“

Artikel 5

Änderung des Investmentsteuergesetzes

Das Investmentsteuergesetz vom 15. Dezember 2003 (BGBl. I S. 2676, 2724), zuletzt geändert durch Artikel ... des Gesetzes vom ... (BGBl. I S. ...) wird wie folgt geändert:

1. § 2 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 wird die Angabe „sind § 3 Nr. 40 des Einkommensteuergesetzes und § 8b sowie § 37 Abs. 3 des Körperschaftsteuergesetzes“ durch die Angabe „sind § 3 Nr. 40 des Einkommensteuergesetzes, die §§ 8b und 37 Abs. 3 des Körperschaftsteuergesetzes sowie § 19 des REIT-Gesetzes vom ... (BGBl. I S. ...[einsetzen: Ausfertigungsdatum und Seitenzahl der Verkündung der vorliegenden Stammgesetzes unter Artikel 1])“ ersetzt.

b) In Absatz 3 Nr. 1 Satz 1 wird die Angabe „§ 3 Nr. 40 des Einkommensteuergesetzes und § 8b des Körperschaftsteuergesetzes sind“ durch die Angabe „§ 3 Nr. 40 des Einkommensteuergesetzes, § 8b des Körperschaftsteuergesetzes und § 19 des REIT-Gesetzes ist“ ersetzt.

2. § 8 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 1 wird nach der Angabe „§ 4 Absatz 1“ ein Komma und die Angabe „aber auch § 19 des REIT-Gesetzes,“ eingefügt.

b) Dem Absatz 2 wird folgender Satz angefügt:

„Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für Beteiligungen des Investmentvermögens an inländischen REIT-Aktiengesellschaften oder anderen REIT-Körperschaften, -Personenvereinigungen oder -Vermögensmassen im Sinne des REIT-Gesetzes.“

3. In § 18 wird folgender Absatz angefügt:

„(4) § 2 in der Fassung des Gesetzes vom (BGBl I S.) ist erstmals auf Dividenden und Veräußerungserlöse anzuwenden, die dem Investmentvermögen nach dem 31. Dezember 2006 zufließen oder als zugeflossen gelten. § 8 in der Fassung des Gesetzes vom (BGBl I S.) ist erstmals bei der Rückgabe oder Veräußerung oder der Bewertung eines Investmentanteils nach dem 31. Dezember 2006 anzuwenden. Die Investmentgesellschaft hat für Bewertungstage nach dem 31. Dezember 2006 bei der Ermittlung des Prozentsatzes nach § 5 Absatz 2 die Neufassung des § 8 zu berücksichtigen.“

Artikel 6

Neufassung geänderter Gesetze und Verordnungen

Das Bundesministerium der Finanzen kann den Wortlaut der durch die Artikel 1 bis 6 geänderten Gesetze und Verordnungen in der vom Inkrafttreten der Rechtsvorschriften an geltenden Fassung im Bundesgesetzblatt bekannt machen.

Artikel 7

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2007 in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Ziel des Gesetzes

Mit dem Gesetz zur Schaffung deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen (Real Estate Investment Trust-Gesetz – REIT-Gesetz) möchte die Bundesregierung das große Potential des deutschen Finanzmarktes unter Beachtung der ständigen Fortentwicklung der globalen Finanzmärkte weiter ausbauen. Die Bundesregierung erwartet, dass die Einführung deutscher REITs den Wirtschaftsstandort Deutschland nachhaltig stärken wird. Die Einführung deutscher REITs wird die internationale Wettbewerbsfähigkeit deutscher Unternehmen steigern und hochqualifizierte Arbeitsplätze in Deutschland schaffen.

REITs existieren in ihrem Ursprungsland USA bereits seit 1960. Weltweit gibt es REITs mittlerweile in 20 Staaten, darunter auch in den Benelux-Staaten und Frankreich. Großbritannien wird REITs zum 1. Januar 2007 einführen. Hier muss sich der Immobilien- und Finanzstandort Deutschland wie die gesamte deutsche Wirtschaft dem internationalen Wettbewerb stellen. Deutschland hat bei den börsennotierten und damit einem breiten Publikum zugänglichen, indirekten Immobilienanlageformen erheblichen Nachholbedarf. Dies ist eine empfindliche Lücke für den Finanzplatz Deutschland und für die deutsche Immobilienwirtschaft. REITs schließen als neue Anlageklasse diese Lücke und ergänzen künftig die Palette der indirekten Immobilienanlagen.

Die Einführung deutscher REITs soll deutschen Unternehmen die steuerbegünstigte Mobilisierung ihrer Immobilien ermöglichen. In Deutschland liegt der Eigenbesitzanteil von Unternehmen an Immobilien bei ca. 73 % und ist damit im Vergleich zu den USA mit 25 % und England mit 54 % relativ hoch. Allein die 65 größten börsennotierten Gesellschaften in Deutschland verfügen über Immobilienreserven von rund 80 Mrd. Euro. An dieser Stelle wird viel Eigenkapital gebunden. Die begünstigte Aufdeckung von stillen Reserven schafft einen Anreiz, nicht betriebsnotwendige Immobilien zu veräußern. Das hierdurch frei werdende Eigenkapital stärkt die Liquidität der Unternehmen und ermöglicht ihnen Investitionen in ihr Kerngeschäft. Die damit verbundene Stärkung der Eigenkapitalquote ist gerade im Hinblick auf Basel II von großer Bedeutung. Zudem verbessert sich die internationale Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen, was wiederum das wirtschaftliche Wachstum fördert und neue Arbeitsplätze schafft.

Voraussetzung ist allerdings, dass ausreichend Kapitalgeber vorhanden sind und auch ausländisches Kapital angelockt wird. Die vorhandenen Anlageklassen in Deutschland reichen dazu jedoch nicht aus, da ausländischen Investoren die bislang in Deutschland vorhandenen indirekten Immobilienanlagevehikel zu komplex und zu restriktiv sind und diese außerdem nicht den international geltenden Standards entsprechen. Allein mit REITs als international aner-

kanntem Standardprodukt können langfristig ausreichende Investoren für deutsche Immobilienmärkte gewonnen werden.

Ohne die Einführung deutscher REITs würde sich die schon bislang zu beobachtende Entwicklung weiter fortsetzen: Zum einen wären wie bislang primär ausländische Private Equity Unternehmen bereit gewesen, Immobilien in Deutschland zu kaufen. Bei diesen Investoren handelt es sich um reine Finanzinvestoren, die anders als REITs in der Regel nur an einer kurzfristigen Investition und an einem schnellen Weiterverkauf interessiert sind. Zum anderen würden Deutsche Immobiliengesellschaften und ausländische Investoren in großem Umfang ihre deutschen Immobilien im Ausland an die Börse bringen oder „synthetische REITs“ schaffen. Trotz der Attraktivität des deutschen Immobilienmarktes würden daher ohne die Einführung deutscher REITs ausländische wie auch deutsche institutionelle Investoren ihr Kapital ins Ausland tragen. Deutschland würde sich zu einem reinen Vertriebsstandort für ausländische REITs entwickeln hätte dauerhaft Wettbewerbsfähigkeit und qualifizierte Arbeitsplätze verloren. Indem mit REITs ein international anerkanntes Anlagevehikel eingeführt wird, kann endlich das Potential und die hohe Attraktivität des deutschen Immobilienmarktes besser genutzt werden.

REITs fördern die längst überfällige Professionalisierung der deutschen Immobilienwirtschaft. Gegenüber anderen Eigentümern erreichen REITs eine effektivere Verwaltung durch Spezialisierung auf bestimmte Immobilienarten (z.B. Büro, Einzelhandel,) und/oder Immobilienstandorte (dies können Regionen aber auch Städte sein).

Zudem stellen deutsche REITs sowohl für institutionelle als auch für private Investoren eine attraktive und sinnvolle Ergänzung des Anlagespektrums dar. REITs erzielen durch die hohe Ausschüttungsquote sowie durch Spezialisierung und Professionalisierung der Immobilienverwaltung eine hohe Rendite und kombinieren zudem die Vorteile indirekter Immobilienanlagen mit denen der Aktien. Ihr alternatives Rendite-Risikoprofil ermöglicht den Anlegern eine Optimierung ihrer Portfolios durch Beimischung.

Deutsche REITs können einen wichtigen Beitrag zur Erhöhung der Attraktivität und Stabilität des deutschen Kapitalmarktes leisten. Sie helfen, den Markt für indirekte Immobilienanlagen insgesamt zu konsolidieren und weiterzuentwickeln. In REITs finden institutionelle Anleger die für sie passende Immobilienanlagemöglichkeit, da Anteile ohne Auswirkungen auf die Liquidität des REITs auch kurzfristig gekauft und wieder verkauft werden können und die Börsennotierung für eine marktgerechte Bewertung der Immobilien sorgt. Offene Immobilienfonds können sich dann wieder als langfristige Anlagemöglichkeit für sicherheitsorientierte Privatanleger etablieren, ohne wie zuletzt Liquiditätsengpässe durch kurzfristige Verkäufe institutioneller Anleger fürchten zu müssen.

Es ist damit zu rechnen, dass sich in den ersten Jahren nach Einführung überwiegend institutionelle Investoren (z.B. Versicherungen, Investment- und Pensionsfonds) an REITs beteiligen werden. Für Privatanleger dürfte insbesondere eine mittelbare Anlage in REITs (z.B. über Investmentfonds oder Versicherungen) Bedeutung erlangen, nicht zuletzt zur Altersvorsorge.

II. Wesentlicher Inhalt

1. Eckpunkte der rechtlichen Ausgestaltung

Der REIT hat die Rechtsform einer Aktiengesellschaft, auf die grundsätzlich die Vorschriften des Aktienrechts anzuwenden sind. Damit findet eine Beschränkung auf die anlageorientierte (das heißt Fungibilität herstellende) Rechtsform des deutschen Kapitalgesellschaftsrechts statt. Vom Aktienrecht abweichende Spezialregelungen für die REIT-Aktiengesellschaft erfolgen nur, soweit dies zwingend erforderlich ist.

Eine Aktiengesellschaft kann nur dann den REIT-Status nach diesem Gesetz beanspruchen, wenn sie ihren statutarischen und ihren tatsächlichen Sitz (also ihren Verwaltungssitz bzw. den Ort der Geschäftsleitung) in Deutschland hat.

Der deutsche REIT soll keiner speziellen Produkt- und Managementaufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) unterliegen. Der erforderliche Schutz der Anleger und Kapitalmärkte soll vielmehr durch die Nutzung der Instrumente des Kapitalmarktes selbst erreicht werden. Dazu wird der REIT-Aktiengesellschaft eine obligatorische Börsennotierung mit einem nicht unerheblichen und auf Dauer sicherzustellenden Streubesitz vorgeschrieben. Um eine gute Corporate Governance sicherzustellen und Interessenkonflikte zu minimieren, müssen Verwaltung und Führung der REIT-Aktiengesellschaft zudem wie im Aktiengesetz vorgesehen durch den Vorstand sowie den Aufsichtsrat erfolgen.

Ein Bedürfnis für einen nur in den Händen von wenigen institutionellen Anlegern liegenden, nicht börsennotierten so genannten „Private REIT“ wie in den USA besteht in Deutschland nicht, da bereits das Instrumentarium des Offenen Immobilienspezialfonds nach dem Investmentgesetz besteht. Auch in jüngeren REIT-Gesetzen anderer Staaten wurde kein „Private REIT“ zugelassen.

2. Gesicherte Besteuerung

Zur Sicherung des deutschen Steueraufkommens aus Vermietungs- und Verpachtungseinkünften sowie Grundstücksveräußerungsgewinnen auch im Verhältnis zu ausländischen Anteilshabern sind europarechtliche Vorgaben und die von Deutschland abgeschlossenen Abkommen zu Vermeidung der Doppelbesteuerung (DBA) zu beachten. Ohne dabei die Kapitalverkehrsfreiheit zu verletzen, ist eine direkte Beteiligung von 10 % oder mehr am Grundkapital nicht erlaubt oder werden zumindest die Dividenden nicht der günstigen Besteuerung unterworfen, wie sie sich aus den Regelungen der Doppelbesteuerungsabkommen bei einer höheren Beteiligung ergeben würde.

3. Anlegerstruktur

Der deutsche REIT soll auch Kleinanlegern die Möglichkeit einer fungiblen Investition in Immobilienvermögen eröffnen. Um dieses Ziel dauerhaft zu garantieren, wird eine Streubesitzregelung eingeführt. Zudem erhält die REIT-Aktiengesellschaft ihre Steuerbefreiung erst

nach erfolgter Börsennotierung. Die in anderen Ländern vorgesehenen Regelungen können leicht umgangen werden und haben sich als wenig praktikabel herausgestellt.

Bereits jetzt ist im Rahmen der Börsenzulassung gemäß § 9 der Verordnung über die Zulassung von Wertpapieren zum amtlichen Markt einer Wertpapierbörse (Börsenzulassungsverordnung) eine Mindeststreuung gegenüber der Börse nachzuweisen. Die REIT-Aktiengesellschaft wird darüber hinaus verpflichtet, auf Dauer eine Mindeststreuung sicherzustellen. Konkret müssen sich dauerhaft mindestens 15 % der Aktien in den Händen von Aktionären befinden, die jeweils weniger als 3 % der Aktien halten (Grenze des § 21 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) zur Meldepflicht nach dem Inkrafttreten des Transparenzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes).

4. Überwachung der Mindeststreuung und der Beteiligungsgrenzen

Um die aus Kapitalmarktgründen erforderliche Mindeststreuung von Aktien im Publikum und die aus steuerlichen Gründen erforderliche Höchstbeteiligung von unter 10 % an direkt gehaltenen Aktien sicherstellen zu können, muss der REIT-Aktiengesellschaft ermöglicht werden, den Kreis der Erwerber ihrer an der Börse gehandelten Aktien aktiv nachzuvollziehen und gegebenenfalls beeinflussen zu können. Auch müssen die Steuerbehörden in der Lage sein, die Bedingungen für den REIT-Status zu überwachen.

Hierzu soll ein System dienen, das wenig zusätzlichen Aufwand für die REIT-Aktiengesellschaft schafft, gleichzeitig aber effektiv ist. Dieses System nutzt die ohnehin bestehenden Meldepflichten des § 21 WpHG. Danach muss jeder, der durch Erwerb, Veräußerung oder auf sonstige Weise 5 Prozent, 10 Prozent, 25 Prozent, 50 Prozent oder 75 Prozent der Stimmrechte an einer börsennotierten Gesellschaft erreicht, überschreitet oder unterschreitet, der Gesellschaft sowie der BaFin unverzüglich das Erreichen, Überschreiten oder Unterschreiten der genannten Schwelle schriftlich mitteilen. Eine börsennotierte Gesellschaft hat die Mitteilungen gemäß § 25 Abs. 1 WpHG zudem unverzüglich in deutscher Sprache in einem überregionalen Börsenpflichtblatt zu veröffentlichen. Im Rahmen der Umsetzung der Transparenzrichtlinie wird die Meldepflicht um die Meldeschwellen 3 Prozent, 15 Prozent, 20 Prozent und 30 Prozent ergänzt werden.

Sichergestellt wird die Einhaltung der Meldepflichten durch die in § 28 WpHG angeordnete Sanktion: Rechte aus Aktien, die einem Meldepflichtigen gehören oder aus denen ihm Stimmrechte gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 oder 2 zugerechnet werden, bestehen danach nicht für die Zeit, für welche die Mitteilungspflichten nicht erfüllt werden. Dies betrifft insbesondere die Stimm- und Dividendenrechte des Aktionärs.

Über die Mitteilungspflichten können sowohl die REIT-Aktiengesellschaft selbst als auch die BaFin nachvollziehen, ob die Höchstbeteiligungsgrenze überschritten oder die Mindeststreuung unterschritten wird. Dass auf ein bereits bestehendes und etabliertes System mit der BaFin als Melde- und Kontrollstelle zurückgegriffen wird, vermeidet zusätzlichen Aufwand, was insbesondere für kleine und mittlere REIT-Aktiengesellschaften wichtig ist. Zudem basiert

das Meldesystem des WpHG auf EU-Regulierungen und ist damit auch international anerkannt.

Das System ist auch effektiv. 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 Mitgliedstaat der EU oder des EWR geknüpft. Nationalität und (Wohn-)Sitz des Aktionärs haben hingegen keinen Einfluss auf die Meldepflicht. Auch die Zurechnungstatbestände des § 22 WpHG können im Ausland erfüllt werden.

In Bezug auf die Reaktionen und Sanktionen ist zu unterscheiden:

Für das Überschreiten der **Höchstbeteiligungsgrenze** ist derjenige Anleger verantwortlich, der 10 % oder mehr der Aktien direkt hält. Als direktes Halten wird auch das Halten der Aktien über einen Treuhänder gewertet. Dementsprechend ist dieser Anleger – bei den hier in Frage stehenden Größenordnungen kommen primär institutionelle Investoren in Betracht – auch der richtige Adressat für die Sanktionierung. Ihm muss durch Sanktionen ein starker Anreiz gegeben werden, seine Beteiligung wieder unter die 10 Prozent-Grenze sinken zu lassen. Erfährt die BaFin durch eine Meldung gemäß § 21 WpHG, dass ein Anleger die Höchstbeteiligungsgrenze überschreitet, so teilt sie dies dem Bundeszentralamt für Steuern mit. Die Finanzverwaltung wird den Anleger sodann auf der Grundlage der in diesem Gesetz verankerten Prozesse sanktionieren. Da aber bei andauerndem Verstoß gegen die Höchstbeteiligungsklausel die Steuerbefreiung entfällt, ist auch die REIT-Aktiengesellschaft an einer Rückführung der Beteiligungshöhe interessiert.

Die Unterschreitung der **Mindeststreuquote** kann hingegen nur über die REIT-Aktiengesellschaft selbst sinnvoll sanktioniert werden. Hier ist es nicht ein einzelner Aktionär, der gegen eine Vorgabe verstößt, sondern die Aktionärsstruktur entspricht insgesamt nicht den Anforderungen. In einem solchen Fall muss der REIT-Aktiengesellschaft ein Anreiz geboten werden, auf ihre Aktionärsstruktur regulierend einzuwirken.

Im Zeitpunkt der Börsenzulassung erfolgt die Überwachung der initialen Mindeststreuquote (25 Prozent) durch die BaFin bei Billigung des von der REIT-Aktiengesellschaft eingereichten Wertpapierprospekts nach dem Wertpapierprospektgesetz (WpPG) durch Überprüfung der Angaben zum Streubesitz.

Auch für die Sicherstellung der fortlaufenden Streubesitzquote von 15 Prozent macht sich das Gesetz die etablierten Prozesse bei der BaFin zunutze. Um der BaFin die Aufsicht zu erleichtern, muss jede REIT-Aktiengesellschaft jährlich zum Stichtag 31. Dezember nachweisen, dass sie das Streubesitzkriterium erfüllt. Ein Unterschreiten der Mindeststreubesitzquote meldet die BaFin an das Bundeszentralamt für Steuern. Wird die Mindeststreubesitzquote drei Jahre nacheinander nicht erfüllt, so verliert die REIT-Aktiengesellschaft ihren REIT-Status. Vorherige Strafzahlungen sind bei Verletzungen der Mindeststreuquote hingegen nicht sachgerecht, da die REIT-Aktiengesellschaft keine Möglichkeit hat, kurzfristig auf die fehlende Streuung der Aktien zu reagieren.

Die drohenden Sanktionen veranlassen die REIT-Aktiengesellschaft, selber Maßnahmen zu ergreifen, um den Mindeststreubesitz zu gewährleisten. Möglich ist ihr dies zum Beispiel durch aktive, zielgerichtete Investor Relations, Kapitalerhöhungen unter Ausschluss des Bezugsrechts oder Road Shows bei Investoren.

5. Bilanzierung

Die Verlagerung der alleinigen Besteuerung auf die Anlegerebene erfordert Vorgaben zur Ausschüttungshöhe und zur Bemessungsgrundlage. Grundsätzlich wird der Jahresabschluss einer börsennotierten Aktiengesellschaft nach HGB erstellt (Einzelabschluss). Zusätzlich ist ein Einzel- oder ggf. Konzernabschluss nach IFRS zu erstellen, der den Regelungen in § 315a HGB folgt.

Bei der Entscheidung über die Bilanzierung einer REIT-Aktiengesellschaft ist zu berücksichtigen, dass es sich um ein internationales Kapitalmarktprodukt handelt, für das die Einhaltung bestimmter Standards unerlässlich ist, um mit Konkurrenzangeboten vergleichbar zu sein und mit ihnen um die internationalen Anleger konkurrieren zu können. 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. Das den Gläubigerschutz betonende Vorsichtsprinzip des HGB passt allerdings nur bedingt zu der Interessenlage der REIT-Anleger. Diese sind an einer hohen Rendite, gespeist aus der Ausschüttung der Gewinne, nicht aber an einem Wertzuwachs durch den Aufbau stiller Reserven interessiert. Es stellt sich daher die Frage, ob die Ausschüttung nicht besser an der investorenorientierten Rechnungslegung nach IFRS bemessen werden sollte.

Die Bilanzierung nach IFRS dient den Anlegern jedoch primär zur Information. Bei einer Bilanzierung nach IFRS kann es durch den Ansatz von Marktwerten („fair value“) oberhalb der Anschaffungskosten zum Ausweis von nach bisherigem Verständnis nicht realisierten Gewinnen (bloße Wertschwankungen aufgrund der Veränderung von Aktienkursen, Zinssätzen, Immobilienpreisen etc.) kommen, während nach HGB-Bilanzrecht die Anschaffungskosten die Obergrenze der Bewertung darstellen (§ 253 Abs. 1 HGB). Während der IFRS-Ansatz unter Berücksichtigung des Informationsinteresses Sinn machen kann, erscheint es 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 Gewinn gemäß HGB-Einzelabschluss. Um dem Ziel zu entsprechen, die deutschen REITs international konkurrenzfähig zu machen, reicht es aus, die Bilanzierung nach HGB insofern zu modifizieren, als dass die REIT-Aktiengesellschaft höchstens eine lineare AfA, etwa von 2 % p.a. bei Gebäuden, in Abzug bringen kann. Zusätzlich stellt der Gesetzgeber der REIT-Aktiengesellschaft frei, diese Beträ-

ge zur Ermittlung des Ausschüttungsbetrages dem ausschüttungsfähigen Gewinn wieder hinzusetzen, soweit dies in der Satzung nicht ausgeschlossen ist.

Eine solche Regelung wird den verschiedenen an einen deutschen REIT zu stellenden Anforderungen gerecht: Zunächst ermöglicht der gegenüber den normalen HGB-Vorschriften höhere Gewinn höhere Ausschüttungen und sichert damit die nationale und internationale Konkurrenzfähigkeit des REIT. Gleichzeitig erhöht sich auf Grund der höheren Ausschüttungen unter bestimmten Voraussetzungen das Steueraufkommen. Auch steht die Regelung systematisch im Einklang mit den Bestimmungen des HGB, das für bestimmte Unternehmenstypen (Kreditinstitute, Versicherungen) bereits Sonderregelungen vorsieht. Gleichzeitig fügt sich die Regelung in das internationale REIT-System ein, wonach neue Investitionen nicht primär durch eine Innenfinanzierung aus thesaurierten Gewinnen, sondern durch Kapitalerhöhungen finanziert werden sollen.

Eine „Deinvestition“ ist gleichwohl nicht zu befürchten, weil Erhaltungsaufwendungen bereits bei der Gewinnermittlung angemessen berücksichtigt werden und REIT-Aktiengesellschaften in ihrer Satzung bestimmen können, dass die lineare AfA von 2% p.a. zwingend in Abzug zu bringen ist. Für die Kapitalerhaltung und damit auch für einen hinreichenden Gläubigerschutz sorgt zudem die im REIT-Gesetz verankerte Begrenzung der Verschuldung (Fremdfinanzierung) auf 60 % des Vermögens.

Bewertungsbasis für die **Zusammensetzung des Vermögens** und der **Erlöse** einer REIT-Aktiengesellschaft ist die Bewertung nach IFRS mit dem „fair value“-Ansatz für das Vermögen.

Die Wahl der Bewertungsbasis für die Zusammensetzung des Vermögens und der Erlöse einer Gesellschaft als Voraussetzung für den REIT-Status ist sehr bedeutsam für die nationale und internationale Konkurrenzfähigkeit, da die verschiedenen Rechnungslegungsvorschriften zu sehr unterschiedlichen Ergebnissen führen und die Normen zur Geschäftsstruktur und ihre konkrete Berechnung den unternehmerischen Handlungsrahmen des REIT bestimmen.

IFRS bildet besser als das ausschließlich am Gläubigerschutz orientierte HGB die wirtschaftliche Realität der Unternehmen ab. Da IFRS-Konzernabschlüsse für Unternehmen, die den Kapitalmarkt in Anspruch nehmen, ohnehin vorgeschrieben sind und da vom Kapitalmarkt die Aktienanalysen auf Basis der IFRS-Abschlüsse vorgenommen werden, sollte auch die für die Marktbewertung wichtige Frage der Normeneinhaltung auf dieser Basis erfolgen und zwar unabhängig davon, dass der Einzelabschluss der REIT-Aktiengesellschaft nach HGB zu erstellen ist.

Insgesamt setzen sich IFRS bzw. auf IFRS aufbauende Bewertungsregeln als Basis für Geschäftsstrukturnormen durch. So soll der „balance of business“-Test in Großbritannien auf der Basis des „fair value“ nach IFRS vorgenommen werden. In Frankreich wird z.B. das Vermögen der Mutter- und Tochter-SIICs, das der Ausübung von Nebentätigkeiten dient, an Hand der Bruttowerte in der Unternehmensbilanz bestimmt. Der zulässige Anteil von 20 % am

"gross accounting value" wird auf der Ebene jeder einzelnen Gesellschaft ermittelt, wobei sich die Bewertungsregeln stark an den IFRS orientieren.

6. Exit Tax

REITs können in Deutschland nur entstehen, wenn ausreichend adäquate Immobilien zur Verfügung stehen. Dazu müssen Unternehmen ihr unbewegliches Vermögen auf eine REIT-Aktiengesellschaft übertragen oder sich zu einer REIT-Aktiengesellschaft fortentwickeln. Damit sich deutsche REITs an den Kapitalmärkten etablieren, muss rasch eine hinreichende Marktbreite entstehen. Mit einer zeitlich auf drei 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 die Übertragung von Immobilien auf REIT-Aktiengesellschaften, Vor-REITs und Offene Publikums-Immobilienfonds, bei denen auch Anteile an Privatanleger öffentlich vertrieben werden, beschränkt werden, um dadurch diese Instrumente der indirekten Immobilienanlage für den Anleger durch einen volkswirtschaftlichen An Schub in einer Markterschließungsphase zu fördern. Dem Gesetzgeber steht es nach Artikel 3 des Grundgesetzes frei, steuerliche Sonderbehandlungen auf bestimmte Bereiche zu beschränken, wenn bei seinem Auswahlermessen vergleichbar Betroffene gleich behandelt und so sein gesetzgeberisches Ziel gefördert wird. REIT-Aktiengesellschaften und Offene Publikums-Immobilienfonds sind Instrumente der indirekten Immobilienanlage für ein breites Anlegerpublikum, bei denen durch gesetzliche Vorgaben sichergestellt wird, dass sich das Kerngeschäft der Gesellschaften auf die Erwirtschaftung von Erträgen aus Bestandsimmobilien bezieht. Anders als bei der REIT-Aktiengesellschaft sind beim Geschäftskreis offener Immobilienfonds zwar Wohnungen nicht ausgeschlossen, offene Immobilienfonds halten allerdings kaum Wohnungen in ihrem Bestand.

Bei den ebenfalls steuertransparenten Vehikeln des geschlossenen Fonds, der Spezialimmobilienfonds und des Privat Equity Fonds mangelt es an der notwendigen Fungibilität und/oder Beteiligung von Privatanlegern. Bei normalen Immobilien-Aktiengesellschaften ist mangels Ausschüttungsverpflichtung die zeitnahe Besteuerung beim Anleger nicht sichergestellt. Von der vorgesehenen zeitlich beschränkten Förderung profitieren daher die Anleger, die diese indirekten Immobilienanlageprodukte zur Portfoliobeimischung benutzen. Dies betrifft insbesondere auch Privatanleger sowie institutionelle Anleger wie Versicherungen und Pensionsfonds, die Gelder ihrer Versicherten anlegen. Damit führt das REIT-Gesetz die gesetzgeberischen Instrumente und Maßnahmen zur Ermöglichung und Förderung der indirekten Immobilienanlage durch einen neuartigen und weiteren Schritt fort.

Bereits der Entwurf eines Gesetzes zur Verbesserung der steuerlichen Standortbedingungen (BR-Drs. 321/05) sah eine Regelung zur Exit Tax vor, die aber auf Grund der nunmehr beabsichtigten Zielrichtung in einem weiteren Punkt zu revidieren ist. Wenn ein Unternehmen sein Verwaltungsgebäude auf eine REIT-Aktiengesellschaft überträgt, dieses Gebäude aber wei-

terhin für seine betrieblichen Zwecke nutzt, wird es einen langfristigen Mietvertrag mit der REIT-Aktiengesellschaft abschließen. Diese Sale and Lease Back-Konstruktionen, die schon jetzt über anderen Konstruktionen möglich sind, sind hier vorteilhaft, weil das Unternehmen durch den langfristigen Mietvertrag an den Standort gebunden bleibt. Zudem kann die REIT-Aktiengesellschaft an dem Kauf nur interessiert sein, wenn sie den bisherigen Betreiber mit einem möglichst langen Mietvertrag und kalkulierbaren Mieterträgen über die nächsten Jahre behält. Andernfalls müsste sie eine solche Immobilie erst für einen neuen Mieter neu konzipieren und entwickeln. Eine solche Tätigkeit mit Projektentwicklungsrisiko gehört jedoch gerade nicht zum Kernbereich der auf Bestandsvermietung konzentrierten REIT-Aktiengesellschaft. Würde man Sale and Lease Back-Konstruktionen nicht zulassen, könnten auch keine Themen-REITs mit Schwerpunkten wie „Hotels“ oder „Shopping Center“ in Deutschland aufgelegt werden. Denn der Verkauf von Kaufhausfilialen würde zum Beispiel nur erfolgen, wenn anschließend das Kaufhausgeschäft durch den Verkäufer weiter betrieben wird. Sale und Lease Back-Konstruktionen sind daher unbeschränkt zulässig.

7. Immobilienhandel

Es ist nicht sinnvoll, REIT-Aktiengesellschaften gesetzlich auf die Vermietung und Verpachtung zu beschränken und keinen Verkauf von Immobilien zuzulassen, weil damit das Ausweichen auf ausländische REIT-Konstruktionen, bei denen nur 75 % der Erträge aus der Vermietung, Verpachtung oder Veräußerung von Immobilien erzielt werden müssen, vorprogrammiert wäre. In den ausländischen Jurisdiktionen ist trotz des Verzichtes auf Haltefristen kein Missbrauch bekannt geworden ist, schon weil beim Kauf neuer Immobilien, die mit dem Verkauf zur Einhaltung der der Immobilienquote erforderlich wird, nicht unerhebliche Transaktionskosten anfallen. Gleichwohl soll den dem befürchteten „Durchhandeln“ zusätzlich durch eine gesetzliche Haltefrist dergestalt entgegengewirkt werden, dass 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 in Verkaufsfällen eine Haltefrist von vier Jahren für Immobilien, die zu einer begünstigten Besteuerung der stillen Reserven (Exit Tax) eingebracht werden, um Mitnahmeeffekte zu verhindern.

8. Wohnimmobilien

Bestandsimmobilien, die überwiegend Wohnzwecken dienen, sollen nicht auf REIT-Aktiengesellschaften übertragen werden. Andernfalls wären negative Auswirkungen auf den Mietwohnungsmarkt zum Nachteil der Mieter und der öffentlichen Hand und Probleme für eine nachhaltige Stadtentwicklung und soziale Wohnungspolitik zu befürchten.

Für sozialpolitische und städtebauliche Belange sind insbesondere die rund 3,1 Mio. Wohnungen der öffentlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen von Bedeutung. Ihr Anteil entspricht zwar nur rund 15% des gesamten deutschen Mietwohnungsbestandes. Ihr Anteil am lokalen Wohnungsmarkt ist jedoch insbesondere in Großstädten, wie Hamburg, Berlin und

Frankfurt am Main, deutlich überproportional und in einzelnen Stadtquartieren, insbesondere in Großsiedlungen, dominierend. Vergleichbares gilt für die privatwirtschaftlichen Mietwohnungsbestände des ehemaligen „Werkwohnungsbaus“. Diese Bestände werden zu einem großen Teil von einkommensschwachen und aus sonstigen Gründen sozial benachteiligten Haushalten belegt und erfüllen für diese Bevölkerungsgruppen eine unentbehrliche soziale Sicherungsfunktion. Bei der Mietgestaltung werden aus Rücksicht auf die beschränkte Mietzahlungsfähigkeit der Mieterschaft bestehende Mieterhöhungsspielräume häufig nicht ausgeschöpft sowie aufwendige Modernisierungsinvestitionen unterlassen, die im Wege der Umlage nach § 559 BGB zu überproportionalen Mieterhöhungen führen könnten. In diesen Wohnungsbeständen stehen den Kommunen in größerem Umfang Belegungsrechte für die Unterbringung solcher Haushalte zur Verfügung, die keinen Zugang zum freien Wohnungsmarkt finden.

Kommunale und sonstige Wohnungsunternehmen im Eigentum der öffentlichen Hand sind darüber hinaus in vielfältiger Weise Partner bei der Stadtentwicklung und beim Stadtumbau und bei der Umsetzung von Maßnahmen im Rahmen des Programms Soziale Stadt. Würden solche Bestände in REITs überführt, wären Konflikte zwischen den renditemaximierenden Strategien der REIT-Aktiengesellschaften und den langfristigen Zielen von Stadtentwicklung und sozialer Wohnungspolitik zu befürchten. Der Renditedruck der Gesellschaften könnte in weniger attraktiven Gebieten mittel- bis langfristig zu einer Vernachlässigung der Bestände durch unterlassene Instandhaltungsinvestitionen mit negativen Auswirkungen auf den gesamten Stadtteil führen. Auf diese Weise würden partiell städtebauliche Missstände entstehen, die öffentliches Eingreifen auch mit Städtebauförderungsmitteln der öffentlichen Hand notwendig machen.

Es hätte weiterhin die Gefahr bestanden, dass die Gesellschaften unter dem Aspekt der Renditemaximierung und der Konkurrenz an der Börse Mieterhöhungsspielräume ausschöpfen. Höhere Mieten würden sich über die von den Gemeinden zu übernehmenden Kosten der Unterkunft für Transferleistungsempfänger auch negativ auf die öffentlichen Haushalte auswirken.

REIT-Aktiengesellschaften dürfen jedoch Wohnimmobilien halten, die erst nach dem 1. Januar 2007 erbaut worden sind. Einem REIT soll so ermöglicht werden, im Interesse der Stadtentwicklung die Errichtung neuer Wohnungen zu finanzieren. Auch den Mieterinteressen wird diese Differenzierung in ausreichendem Maße gerecht: Die Mieter neu erbauter Immobilien wissen anders als die in ihrem Vertrauen geschützten Mieter von Bestandswohnimmobilien bereits vor Abschluss des Mietvertrages, dass die Möglichkeit des Erwerbs durch einen REIT besteht. Sie können sich vor diesem Hintergrund frei entscheiden, ob sie die Wohnung gleichwohl anmieten möchten.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (REIT-Gesetz)

Die Regelungen für die REIT-Aktiengesellschaften werden soweit wie möglich in einem Spezialgesetz, dem REIT-Gesetz, zusammengefasst. Dies soll dem Gesetzesanwender ermöglichen, die auf eine REIT-Aktiengesellschaft anzuwendenden Vorschriften an einer zentralen Stelle zu finden.

Zu § 1

§ 1 beschreibt die wesentlichen Charakteristika der REIT-Aktiengesellschaft. Gemäß **Abs. 1** sind dies die besonderen Anforderungen an den Unternehmensgegenstand, sowie die zwingende Börsenzulassung. Die besondere Behandlung der REIT-Aktiengesellschaft ist nur dann gerechtfertigt, wenn und soweit sie ihren Unternehmensgegenstand auf immobiliennahe Tätigkeiten in Bezug auf den eigenen Anlagebestand beschränkt. Der Unternehmensgegenstand wird zudem insofern beschränkt, als REIT-Aktiengesellschaften nicht in Bestandswohnimmobilien investieren dürfen. Hintergrund ist der vom Gesetzgeber beabsichtigte Schutz der Mieterinteressen sowie die Gewährleistung einer nachhaltigen und sozialen Stadtentwicklung.

Gemäß **Abs. 2** müssen REIT-Aktiengesellschaften ihren Sitz im Inland haben.

Abs. 3 stellt klar, dass für die REIT-Aktiengesellschaft die Regelungen des Aktiengesetzes sowie des Handelsgesetzbuches gelten, sofern das REIT-Gesetz keine abweichenden Spezialregelungen enthält. Das REIT-Gesetz schafft keine neue Gesellschaftsform, sondern gestaltet die REIT-Aktiengesellschaft unter Beachtung des numerus clausus des Gesellschaftsrechts als normale (Aktien-)Gesellschaft aus, für die lediglich einige ausgewählte (insbesondere bilanz- und steuerrechtliche) Sonderregelungen gelten. Mit diesen Sonderregelungen zum Unternehmensgegenstand, zum Grundkapital, zur Börsennotierung, zum Streubesitz und zur Mindesthöhe zur Ausschüttung wird lediglich eine Immobiliengesellschaft sui generis geschaffen.

Nach dem Vorbild des § 44 Abs. 5 des Investmentgesetzes hat der Abschlussprüfer gemäß **Abs. 4** auch zu überprüfen, ob und inwieweit die REIT-Aktiengesellschaft die Strukturvorgaben der §§ 11 bis 15 eingehalten hat. Seine in einem Vermerk festgehaltenen Feststellungen sind zu veröffentlichen und auch dem Finanzamt einzureichen.

Zu § 2

§ 2 definiert den Vor-REIT. Hierbei handelt es sich nicht um eine Vor-Gesellschaft im gesellschaftsrechtlichen Sinn. Vielmehr bezeichnet der Begriff des Vor-REIT das Stadium vor der Qualifikation als REIT-Aktiengesellschaft. Vor-REIT kann nur eine in das Handelsregister eingetragene Aktiengesellschaft sein.

Die Rechtsfigur des Vor-REIT ist notwendig, weil nach dem Willen des Gesetzgebers auch schon solche Aktiengesellschaften von der begünstigten Besteuerung bei der Aufdeckung stiller Reserven gemäß Artikel 2 profitieren sollen, die zwar ernsthaft an einer Fortentwicklung in einer REIT-Aktiengesellschaft arbeiten, aber noch nicht alle Voraussetzungen erfüllen. Dadurch soll Unternehmen, die sich zu REIT-Aktiengesellschaften fortentwickeln, oder Grundstückseigentümern, die ihre Immobilien in einen REIT im Tausch gegen Aktien einbringen wollen, bereits im Vorfeld ein Anreiz gegeben werden, stille Reserven zu heben.

Um als Vor-REIT von der Exit Tax-Regelung profitieren können, muss die Aktiengesellschaft im Gegenzug bereits in einigen Punkten die an eine REIT-Aktiengesellschaft gestellten Anforderungen erfüllen. So muss sie ihren Unternehmensgegenstand auf immobiliennahe Tätigkeiten beschränken und zusätzlich die Strukturanforderungen des § 12 erfüllen. Zudem muss sie sich beim Bundeszentralamt für Steuern als Vor-REIT anmelden und dabei nachweisen, dass sie die Anforderungen an den Unternehmensgegenstand und Vermögensstruktur erfüllt. Diese Voraussetzungen sollen zum einen gewährleisten, dass nur eine Aktiengesellschaft mit den für eine REIT-AG notwendigen Grundelementen für qualifizierte REIT-Aktiengesellschaften in den Genuss der Exit Tax kommen kann. Zudem ermöglicht die obligatorische Anmeldung beim Bundeszentralamt für Steuern, dass die Frist zur Börsenzulassung gemäß § 10 Abs. 2 exakt und sachgerecht berechnet werden kann.

Zu § 3

§ 3 enthält die für das REIT-Gesetz erforderlichen Begriffsbestimmungen.

Die REIT-Aktiengesellschaft kann Immobilien nicht nur direkt, sondern auch über Immobilienpersonengesellschaften im Sinne des **Abs. 1** halten. Ein solcher mittelbarer Immobilienwerb ist auch den anderen indirekten Immobilienanlagevehikeln erlaubt (vgl. § 68 des Investmentgesetzes). Um eine verlässliche Besteuerung garantieren zu können, ist die Beteiligung auf Personengesellschaften begrenzt. Bei Immobilienpersonengesellschaften handelt es sich um reine Objekt- oder Zweckgesellschaften, dessen Unternehmensgegenstand wie bei der REIT-Aktiengesellschaft auf immobiliennahe Tätigkeiten in Bezug auf den eigenen Anlagebestand beschränkt ist.

Abs. 2 enthält eine Definition der REIT-Dienstleistungsgesellschaften. Die REIT-Aktiengesellschaft kann Anteilseignerin von Tochtergesellschaften sein, die ihrerseits nicht börsennotiert sein müssen. Der REIT-Aktiengesellschaft wird damit ermöglicht, Konzernstrukturen auszubilden. Allerdings sind die Tochtergesellschaften in vollem Umfang steuerpflichtig und müssen im Alleineigentum der REIT-Aktiengesellschaft stehen, um Gestaltungen auf der Grundlage asymmetrischer Verteilung der Gewinnausschüttungen der nicht börsennotierten Tochtergesellschaften auszuschließen.

Die Steuerbefreiung der REIT-Aktiengesellschaft erstreckt sich bewusst nicht auf die Tochtergesellschaften, da eine verlässliche Besteuerung ausländischer Aktionäre dann nicht mehr sichergestellt werden könnte. Die Besteuerungsmöglichkeit für Gewinne aus in Deutschland belegtem unbeweglichem Vermögen würde teilweise entfallen, wodurch die REIT-Aktiengesellschaft zum Steuervermeidungsinstrument für Immobilieninvestoren würde.

Steuerbefreite REIT-Tochtergesellschaften sind auch nicht notwendig, damit kleinere Immobilienunternehmen über Konzernstrukturen die in der Gründungsphase kritische Größe erreichen können, da sich die Immobilienunternehmen auch zu nur einer REIT-Aktiengesellschaft verschmelzen können.

Über die REIT-Dienstleistungsgesellschaften kann die REIT-Aktiengesellschaft all jene Tätigkeiten abwickeln, die außerhalb ihres Kerngeschäfts liegen. Auch die REIT-Dienstleistungsgesellschaften müssen zwar immobiliennahe Tätigkeiten erbringen, sie können in diesem Rahmen aber auch außerhalb des für steuerbefreite REIT-Aktiengesellschaften zugelassenen Aktivitätsspektrums tätig werden. Insbesondere sind sie nicht auf den Immobilienbestand der REIT-Aktiengesellschaft beschränkt, sondern können ihre Dienstleistungen auch für Dritte anbieten (z.B. „Facility Management“ für Dritte, Immobilienentwicklung).

Abs. 3 enthält eine Definition der Auslandsobjektgesellschaften. In bestimmten Staaten dürfte die REIT-Aktiengesellschaft als deutsche Gesellschaft keine in diesen Staaten belegenen Grundstücke erwerben. In einem solchen Fall kann sie eine ausländische Tochtergesellschaft gründen. Für diese gilt ebenso wie für die REIT-Dienstleistungsgesellschaften, dass sie in vollem Umfang steuerpflichtig sind und im Alleineigentum der REIT-Aktiengesellschaft stehen müssen. Außerdem dürfen im Eigentum der Auslandsobjektgesellschaften ausschließlich außerhalb des Geltungsbereiches dieses Gesetzes belegene Grundstücke stehen. Es muss sich um Objekt- oder Zweckgesellschaften handeln, deren Unternehmensgegenstand auf das Halten und Verwalten von Immobilien beschränkt ist.

Abs. 4 definiert Hilfstätigkeiten als Tätigkeiten, die dem eigenen Immobilienbestand dienen und grenzt diese von Nebentätigkeiten ab, die gemäß **Abs. 5** einem fremden Immobilienbestand dienen.

Abs. 6 normiert die Voraussetzungen einer immobiliennahen Tätigkeit. Mit der Beschränkung auf immobiliennahe Tätigkeiten soll erreicht werden, dass sich die REIT-Aktiengesellschaft mitsamt ihrer eventuell vorhandenen Tochtergesellschaften auf den Immobilienbereich konzentriert. Die im REIT-Gesetz vorgesehenen Sonderregelungen weichen von den Regelungen für andere Aktiengesellschaften ab und sollen daher ausschließlich für wahre Immobilienaktiengesellschaften gelten.

Abs. 7 legt fest, welche Vermögensgegenstände von REIT-Aktiengesellschaften erworben werden können. Der REIT soll als Vehikel der indirekten Immobilienanlage hauptsächlich Immobilienvermögen besitzen. Dazu gehört unter anderem auch, dass sich die REIT-Aktiengesellschaft an Immobilien-Personengesellschaften beteiligen darf.

Abs. 8 definiert das unbewegliche Vermögen, aus dessen Nutzung das Kerngeschäft der REIT-Aktiengesellschaft besteht. Die Definition orientiert sich an § 2 Absatz 4 Nr. 5 des Investmentgesetzes.

Abs. 9 enthält eine Definition von Bestandsmietwohnimmobilien, die nicht zum Anlagebestand eines REIT gehören dürfen. Unter überwiegend Wohnzwecken dienenden Immobilien werden Gebäude verstanden, deren Nutzfläche zu mehr als 50% Wohnzwecken dient. Zu Wohnzwecken dient dabei entsprechend den für die zivilrechtliche Abgrenzung des Mietvertragsrechts geltenden Kriterien jeder Raum, der zum Wohnen, das heißt insbesondere zum Schlafen, Essen, Kochen und dauernder privater Benutzung bestimmt ist.

Allerdings sind nicht alle Mietwohnimmobilien ausgenommen, sondern nur Bestandsimmobilien, also Immobilien, die vor dem 1. Januar 2007 erbaut worden sind. Nur bei diesen kommt den Mietern ein besonderer Vertrauensschutz zu. Zudem ermöglicht diese Differenzierung, dass REITs den Bau neuer Wohnimmobilien finanzieren und so einen wichtigen Beitrag zur Stadtentwicklung leisten können. Für die Abgrenzung zwischen Wohnungsbau und bloßen Modernisierungen sind die nach den in § 16 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung genannten Kriterien heranzuziehen.

Zu § 4

Nach dem Leitbild des REIT-Gesetzes ist die REIT-Aktiengesellschaft ein kapitalmarktorientiertes Unternehmen, für das ein Börsengang zwingend vorgeschrieben ist. Da ein Börsengang eine bestimmte Größe und eine gewisse Mindestkapitalisierung voraussetzt, schreibt § 4 bewusst ein erhöhtes Mindestgrundkapital vor.

Kleine und mittelständische Immobilienunternehmen, die sich den mit dem Börsengang verbundenen Aufwand nicht leisten können und die Finanzmittel für ein hinreichend großes Immobilienportfolio nicht aufbringen, können sich zusammenschließen, um börsenfähige Größenordnungen zu erreichen.

Zu § 5

Gemäß **Abs. 1** müssen sämtliche Aktien der REIT-Aktiengesellschaft als stimmberechtigte Stückaktien gleicher Gattung begründet werden. Sie dürfen nur gegen volle Leistung des Ausgabebetrages ausgegeben werden.

Abs. 2 schließt den Verbriefungsanspruch des Aktionärs in Erweiterung des § 10 Abs. 5 Aktiengesetz bereits gesetzlich aus, eine entsprechende Satzungsbestimmung ist daher nicht mehr erforderlich. Die REIT-Aktiengesellschaft muss nur eine Globalurkunde ausstellen. Dies liegt im Interesse der kapitalmäßigen Handelbarkeit, da mit der Übertragung des REIT-Anteils zugleich die entsprechenden Aktien übergehen.

Zu § 6

Bereits an der Firma soll der Geschäftsverkehr erkennen können, dass es sich bei einem Unternehmen um eine REIT-Aktiengesellschaft handelt, die spezielle Voraussetzungen erfüllt und für die deshalb besondere, vom Aktiengesetz und von den üblichen Steuervorschriften abweichende Regeln gelten.

Zu § 7

Um gegenüber dem Geschäftsverkehr sicher offenzulegen, ob es sich bei einem Unternehmen um eine REIT-Aktiengesellschaft handelt, ist neben der an die REIT-Aktiengesellschaft gerichteten Verpflichtung des § 6 auch ein Schutz der Bezeichnung erforderlich. Der Bezeichnungsschutz gemäß für die REIT-Aktiengesellschaft orientiert sich an der entsprechenden Regelung in § 3 des Investmentgesetzes ohne die dort enthaltene überflüssige Doppelzuständigkeit von BaFin und Registergericht zu übernehmen. Verstöße können nach den normalen Regeln des Lauterkeitsrechts zivilrechtlich verfolgt werden. Ergänzend verweist das REIT-Gesetz in Satz 2 auf § 43 Abs. 2 des Kreditwesengesetzes. Demnach hat das Registergericht bei einem unzulässigen Gebrauch der Bezeichnung von Amts wegen zu löschen. Zudem ist das Unternehmen zur Unterlassung des unzulässigen Gebrauchs durch Festsetzung von Ordnungsgeld anzuhalten.

Zu § 8

Da für die REIT-Aktiengesellschaft gegenüber einer normalen Aktiengesellschaft besondere Regelungen gelten und insbesondere § 6 spezielle Anforderungen an die Firma der REIT-Aktiengesellschaft stellt, ist die REIT-Aktiengesellschaft entsprechend zum Handelsregister anzumelden und dort einzutragen.

Zu § 9

Die REIT-Aktiengesellschaft muss sowohl ihren durch die Satzung bestimmten rechtlichen Sitz als auch ihren durch die Ansässigkeit der Geschäftsleitung bestimmten tatsächlichen Sitz in der Bundesrepublik Deutschland haben. Hintergrund dieser Regelung ist, dass die Regelungen der Doppelbesteuerungsabkommen zur Quellensteuerpflicht nach internationalem Vorbild an die Ansässigkeit des Unternehmens in Deutschland anknüpfen.

Zu § 10

Abs. 1 normiert, dass die REIT-Aktiengesellschaft zwingend an der Börse zugelassen sein muss. Damit soll die REIT-Aktiengesellschaft mit einer kapitalmarktorientierten Ausgestaltung die bestehenden deutschen Immobilienanlageprodukte ergänzen.

In Deutschland besteht mit den offenen Immobilienfonds bereits ein nicht-börsennotiertes Immobilienanlageprodukt. Offene Immobilienfonds weisen durchschnittlich niedrigere Kurschwankungen auf als börsennotierter REITs, da ihr Wert einmal pro Jahr durch Sachverständige ermittelt wird. Sicherheitsorientierten institutionellen Investoren (wie z.B. Versicherungen) steht insbesondere mit den offenen Immobilienspezialfonds in Deutschland ein bewährtes Anlageprodukt zur Verfügung, das es in Staaten mit nicht-börsennotierten REITs (wie insbesondere den USA) nicht gibt.

Deutschland befindet sich bei der Entwicklung eines Immobilienkapitalmarktes im internationalen Vergleich im Rückstand. Mit der Einführung deutscher REITs will Deutschland den nötigen Anschluss finden und erstmals ein marktgängiges Kapitalmarktprodukt für die Immobilienanlage schaffen, um hierdurch die Attraktivität des deutschen Immobilienmarktes für ausländische Anleger zu erhöhen und die bisher im internationalen Vergleich eher gering ausgeprägte Transparenz und Professionalisierung der deutschen Immobilienbranche zu beflügeln.

Während nicht-börsennotierte REITs im Wesentlichen nur für institutionelle Anleger von Interesse sind, weil Beteiligungen in der Regel erst ab einem hohen Mindestbetrag möglich sind und die Aktien oft nicht oder nur eingeschränkt verkauft werden können, sollen börsennotierte REITs mittelfristig ein Anlageprodukt auch für Privatanleger werden. Erst die Börsennotierung sichert einen liquiden öffentlichen Handel der Aktien und gewährleistet Transparenz und eine Bewertung an der Börse:

So erhöht die Börsennotierung die Handelbarkeit der Aktien beträchtlich: Der Anleger kann seine Aktien börsentäglich zum jeweils gültigen Marktpreis veräußern. Eine solche jederzeitige Veräußerungsmöglichkeit zum Marktpreis bieten nicht-börsengehandelte REITs nicht. Hier ist der Anleger gezwungen, außerhalb der Börse nach einem Käufer zu suchen, da die Börse als Veräußerungsplattform mit der einhergehenden Infrastruktur nicht zur Verfügung steht. Es ist unsicher, ob überhaupt ein funktionierender Markt für den Erwerb und Verkauf nicht-börsengehandelter REITs entstehen würde. Wahrscheinlich ist, dass die Aktien nicht-börsennotierter REITs gerade in der Anfangsphase nur schwer oder gar nicht veräußerbar sein würden, wie es derzeit schon bei vielen geschlossenen Immobilienfonds der Fall ist, bei denen in der Einbringung in einen börsennotierten REIT gerade ein Ausweg aus der Krise gesehen wird.

Zudem ist der Wert von börsennotierten REITs für die Anleger stets transparent, da ihr Kurswert börsentäglich durch Angebot und Nachfrage ermittelt wird. In den Kurswert fließen neben dem Verkehrswert des Immobilienportfolios auch unternehmerische Faktoren ein, wie z.B. die Qualität des Managements und die zukünftige Unternehmensentwicklung. Die Preis-

ermittlung an der Börse kann den Marktwert damit objektiver und zeitnaher wiedergeben als ein nicht-börsengehandelter REIT, für den sich ggf. gar kein funktionierender Markt entwickeln wird.

Auch führen die mit der Börsennotierung verbundenen Berichts- und Mitteilungspflichten zu einer höheren Anlegertransparenz und bilden damit die Grundlage für einen effektiven Anlegerschutz. Die deutlich intransparenteren nicht-börsennotierten REITs sind für missbräuchliche steuerliche Gestaltungen wesentlich anfälliger als die börsennotierten REITs, die einer Kontrolle durch den Kapitalmarkt unterliegen.

Als Nebeneffekt werden schon die Kosten des Börsenganges Unternehmen davon abhalten, allein auf Grund der mit dem REIT-Status verbundenen Steuervorteile einen REIT aufzulegen, obwohl die dazu notwendige Expertise und ein hinreichend großes und spezialisiertes Portfolio fehlen.

Die Börsenzulassung ist gemäß **Abs. 2** binnen einer Frist von drei Jahren nach Anmeldung der Aktiengesellschaft als Vor-REIT zu beantragen. Unternehmen, die den REIT-Status wählen, erhalten damit ausreichend Zeit, um sich börsenreif zu machen und an die Börse zu gehen. Diese Frist kann in Ausnahmefällen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht verlängert werden. Eine Verlängerung der Frist ist nur auf Grund solcher Umstände gerechtfertigt, die außerhalb des Verantwortungsbereichs des Vor-REIT liegen. Insbesondere können die wirtschaftliche Rahmenbedingungen sowie das aktuelle Marktumfeld einen Börsengang erschweren oder sogar faktisch unmöglich machen.

Hält die REIT-Aktiengesellschaft die in Abs. 2 normierte Frist nicht ein, so verliert sie gemäß **Abs. 3** ihren Status als Vor-REIT und die damit verbundene steuerliche Vergünstigung der Exit Tax gemäß Artikel 2.

Zu § 11

Die REIT-Aktiengesellschaft soll als neue, kapitalmarktorientierte Form der indirekte Immobilienanlage die bisher vorhandenen, nicht-kapitalmarktorientierten Immobilienanlageprodukte ergänzen und insbesondere auch Kleinanlegern die Möglichkeit einer fungiblen Investition in Immobilienvermögen eröffnen. Vor diesem Hintergrund stellt die Streubesitzregelung des § 11 sicher, dass ein Teil der REIT-Aktien für einen weiten Anlegerkreis verfügbar ist und auch nach der Börsenzulassung verfügbar bleibt.

Gemäß **Abs. 1** hat die REIT-Aktiengesellschaft auch nach der Börsenzulassung dauerhaft eine Streubesitzquote in Höhe von 15 % zu gewährleisten. Eine solche Streubesitzregelung auch im Anschluss an die Börsenzulassung ist zwingend erforderlich, um Kleinanlegern dauerhaft eine Investition in REIT-Aktiengesellschaften zu ermöglichen und die Bildung eines „Quasi-“ Private REIT auf diesem Weg zu unterbinden. Gemäß **Abs. 1** müssen sich im Zeitpunkt der Börsenzulassung mindestens 25 % und anschließend mindestens 15 % der REIT-Aktien im Streubesitz befinden.

Auch § 9 Abs. 1 der Börsenzulassungsverordnung (BörsZulV) fordert 25 % Streubesitz zum Zeitpunkt der Börsenzulassung. § 11 Abs. 1 lehnt sich an diese Regelung an, soll aber bewusst eigenständig und unabhängig von § 9 BörsZulV gelten. Zudem ist die initiale Streubesitzquote für REIT-Aktiengesellschaften strenger ausgestaltet; insbesondere definiert § 2 Abs. 8 den Streubesitz enger als die Anforderungen für die Aktienindizes der Deutsche Börse AG. Dieser strenge Maßstab liegt darin begründet, dass die Gewährleistung des Streubesitzes für eine REIT-Aktiengesellschaft gegenüber anderen börsennotierten Aktiengesellschaften eine herausgehobene Bedeutung hat.

S. 3 legt fest, was unter Streubesitz zu verstehen ist. Eine gesetzliche Definition existierte bislang nicht. Die hier enthaltene Definition lehnt sich an die neue Grenze des § 21 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) zur Meldepflicht an. Dies hat den Vorteil, dass die Gesellschaft auf Grund der Meldepflicht erkennen kann, welche Aktien sich nicht mehr im Streubesitz befinden. Der Verweis auf § 22 des Wertpapierhandelsgesetzes stellt sicher, dass zur Ermittlung des Streubesitzes nicht nur die direkt gehaltenen Aktien sondern auch die mittelbar gehaltenen Aktien berücksichtigt werden.

Gemäß **Abs. 2** muss die REIT-Aktiengesellschaft jährlich zum 31. Dezember gegenüber der BaFin zu versichern und auf Aufforderung auch nachzuweisen, dass sie die Mindeststreubesitzquote von 15 % erfüllt. Dies hat die BaFin dem Bundeszentralamt für Steuern mitzuteilen, damit diese ggf. nach drei Jahren die Beendigung der Steuerbefreiung gemäß § 18 Abs. 3 Satz 1 feststellen kann.

Für den Fall, dass die Steuerbefreiung tatsächlich gemäß § 18 Abs. 3 Satz 1 entfällt, hat die Satzung der REIT-Aktiengesellschaft gemäß **Abs. 3** eine Entschädigung aller Aktionäre vorzusehen, denen weniger als 3 Prozent der Stimmrechte zustehen. Diese Minderheitsaktionäre müssen über den Mechanismus des Pflichtangebots gemäß §§ 29 bis 34 des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes (WpÜG) hinaus geschützt werden. Ein Minderheitsaktionär hat keinen Einfluss darauf, ob durch hohe Beteiligungen eines Aktionärs oder mehrerer Aktionäre die Mindeststreubesitzquote überschritten wird und als Folge die Steuerbefreiung des REIT entfällt. Er soll daher dafür entschädigt werden, dass er im Fall des § 18 Abs. 3 Aktionär einer nicht mehr steuerbefreiten Gesellschaft ist und daher weniger Ausschüttungen erhält und seine Aktien nur noch zu einem entsprechend geringeren Preis veräußern kann. Das REIT-Gesetz enthält bewusst keine Entschädigungsregelung. Den Interessen des Aktionärs ist ausreichend damit gedient, dass die REIT-Aktiengesellschaft verpflichtet wird, eine solche Entschädigungsregelung in ihre Satzung aufzunehmen. Der Aktionär kann sich vor dem Erwerb der Aktien darüber informieren, wie die Entschädigungsregelung der REIT-Aktiengesellschaft ausgestaltet ist und kann für sich selbst entscheiden, ob er den durch die konkrete Regelung gewährten Schutz für ausreichend hält

Daneben hat die REIT-Aktiengesellschaft gemäß **Abs. 4** sicherzustellen, dass die direkte Beteiligung des einzelnen Anlegers jeweils unter 10 % liegt. Dem unmittelbaren Halten der Aktie wird der Fall gleichgestellt, dass die Aktie für fremde Rechnung gehalten wird. Die Höchstbeteiligungsklausel soll nicht durch Treuhandlösungen umgangen werden können.

Auch diese Höchstbeteiligungsquote soll zur weiten Streuung der REIT-Aktien beitragen. Zudem ist diese Grenze zur Sicherung des Steueraufkommens aus Vermietungs- und Verpachtungseinkünften sowie Grundstücksveräußerungsgewinnen im Verhältnis zu ausländischen Anteilsinhabern erforderlich.

Erfüllt die REIT-Aktiengesellschaft die Mindeststreubesitzquote gemäß § 11 Abs. 1 oder die Höchstbeteiligungsquote gemäß § 11 Abs. 4 nicht, so drohen ihr im schlimmsten Fall der Verlust ihres REIT-Status und damit der Wegfall der Steuerbefreiung. Die REIT-Aktiengesellschaft hat daher ein Interesse daran, auf ihren Aktionärskreis Einfluss zu nehmen um die Beachtung der in § 11 Abs. 1 und 4 normierten Vorgaben sicherstellen zu können. Ob die Höchstbeteiligungsgrenze überschritten oder die Mindeststreuung unterschritten wird, kann die REIT-Aktiengesellschaft effektiv über die ohnehin bestehenden Meldepflichten des § 21 WpHG nachvollziehen.

Abs. 5 erstreckt die Meldepflicht des § 21 Absatz 1 des Wertpapierhandelsgesetzes und die Mitteilungspflicht gemäß § 25 Absatz 1 des Wertpapierhandelsgesetzes auf die zusätzlichen Schwellen von 80 Prozent und 85 Prozent. Dies soll den Aktionären und der REIT-Aktiengesellschaft rechtzeitig über eine möglicherweise drohende Unterschreitung der Mindeststreubesitzquote durch einen Mehrheitsaktionär in Kenntnis setzen, um ihnen rechtzeitig vor einem möglichen Verlust der Steuerbefreiung gemäß § 18 Abs. 3 einen Ausstieg zu ermöglichen. Die zusätzliche Schwelle von 3 Prozent ist nötig, solange diese Schwelle im Wertpapierhandelsgesetz noch nicht enthalten ist, um der REIT-Aktiengesellschaft die Sicherstellung der Mindeststreubesitzquote zu ermöglichen.

Zu § 12

Die Ausrichtung der REIT-Aktiengesellschaft auf die Immobilientätigkeit als Kerngeschäft muss sich in einer bestimmten Zusammensetzung des Vermögens und der Bruttoerträge widerspiegeln. Deshalb bestimmt **Abs. 1**, dass das gesamte Vermögen der REIT-Aktiengesellschaft nach Abzug der Ausschüttungen sowie der Rücklagen zu mindestens 75 Prozent aus unbeweglichem Vermögen bestehen muss. Zudem müssen gemäß **Abs. 2** mindestens 75 Prozent der Bruttoerträge der REIT-Aktiengesellschaft aus Vermietung, Leasing, Verpachtung und Veräußerung von unbeweglichem Vermögen stammen.

Die steuerbefreite REIT-Aktiengesellschaft darf keine entgeltlichen Nebentätigkeiten für Dritte erbringen darf, sondern muss diese nicht steuerbegünstigten Tätigkeiten gemäß **Abs. 3 S. 1** in eine steuerpflichtige Tochtergesellschaft ausgliedern. Vermögen und Bruttoerträge der REIT-Dienstleistungsgesellschaften dürfen gemäß **S. 2** jeweils höchstens 20 Prozent des gesamten Vermögens bzw. der gesamten Bruttoerträge der REIT-Aktiengesellschaft betragen dürfen. Der REIT-Aktiengesellschaft soll zwar ermöglicht werden, auf Grund ihrer Immobilienexpertise immobiliennahe Nebentätigkeiten für Dritte zu erbringen, doch sollen diese das Kerngeschäft der REIT-Aktiengesellschaft nur ergänzen und nicht überlagern. Tätigkeitsmit-

telpunkt einer REIT-Aktiengesellschaft sollen stets die in ihrem Eigentum stehenden Immobilien sein.

Bewertungsbasis für die Zusammensetzung des Vermögens und der Erlöse einer REIT-Aktiengesellschaft ist gemäß **Abs. 4** der Marktwert der Vermögensgegenstände nach IFRS, bei der Existenz von steuerpflichtigen Tochtergesellschaften auf der Grundlage des Konzernabschlusses nach IFRS. Die Auswahl gerade dieser Bewertungsbasis sichert die nationale und internationale Konkurrenzfähigkeit der REIT-Aktiengesellschaft.

Zu § 13

Die Regelung des § 13 enthält das Gegengewicht zu der der REIT-Aktiengesellschaft gewährten Steuerbefreiung: Die Verpflichtung zur hohen Ausschüttung. Diese muss gemäß **Abs. 1** mindestens 90 Prozent des ausschüttungsfähigen Gewinns betragen.

Für die Bemessung der vorgeschriebenen Mindestausschüttung wird gemäß **Abs. 2** grundsätzlich auf den nach Maßgabe des Handelsgesetzbuches erstellten Einzelabschluss der REIT-Aktiengesellschaft abgestellt. Die dort vorgesehenen Bewertungsregelungen werden jedoch in einigen Punkten modifiziert und den spezifischen Bedürfnissen der REIT-Aktiengesellschaft angepasst.

So ist gemäß **Abs. 3** bei der Ermittlung des ausschüttungsfähigen Gewinns ausschließlich eine lineare AfA zulässig. Um der REIT-Aktiengesellschaft eine möglichst hohe Ausschüttung zu ermöglichen, kann die Gesellschaft aber auch diese Beträge gemäß **Abs. 4** dem Gewinn für das Ausschüttungsvolumen hinzusetzen, soweit die Satzung nichts Abweichendes vorschreibt. Dies erhöht nicht nur die internationale Wettbewerbsfähigkeit der REIT-Aktiengesellschaft, sondern entspricht auch insgesamt dem internationale REIT-System ein, wonach neue Investitionen nicht durch Innenfinanzierungen aus nicht ausgeschütteten Gewinnen, sondern durch Kapitalerhöhungen finanziert werden sollen.

Eine „Deinvestition“ ist gleichwohl nicht zu befürchten, weil Erhaltungsaufwendungen bereits bei der Gewinnermittlung angemessen berücksichtigt werden und die REIT-Aktiengesellschaft in ihrer Satzung bestimmen kann, dass die AfA dem Gewinn für Ausschüttungszwecke nicht hinzugesetzt wird.

Veräußerungsgewinne müssen gemäß **Abs. 5** 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.

Zu § 14

Kerngeschäft der REIT-Aktiengesellschaft ist das Halten und die Bewirtschaftung ihrer Immobilien, nicht der Handel mit ihnen. Gleichwohl muss der REIT-Aktiengesellschaft das

Recht eingeräumt werden, ihre Immobilien in einem begrenzten Umfang auch zu veräußern. Nur so kann die REIT-Aktiengesellschaft auf Entwicklungen des Immobilienmarktes angemessen reagieren und ihr Immobilienportfolio im Sinne eines effektiven und professionellen Managements gestalten und an die jeweilige Marktsituation anpassen. Eine zu starke Beschränkung der Veräußerungsmöglichkeit würde die REIT-Aktiengesellschaft zudem gegenüber den Offenen Immobilienfonds unangemessen benachteiligen, da diese ihre Immobilienbestände ohne Einschränkung veräußern dürfen. Auch hätte ein vollständiges Veräußerungsverbot das Ausweichen auf liberalere ausländische REIT-Konstruktionen, die völlig auf solche gesetzlichen Vorgaben verzichten, begünstigt.

Die Vorschrift des § 14 findet einen Kompromiss zwischen dem Ausschluss des Immobilienhandels und der Ermöglichung von wirtschaftlich erforderlichen Veräußerungen. Zwar verbietet **Abs. 1** den Immobilienhandel, doch erlaubt **Abs. 2** der REIT-Aktiengesellschaft, binnen einer Frist von fünf Jahren die Hälfte ihres durchschnittlichen Immobilienbestandes zu veräußern. Da auf einen Zeitraum von fünf Jahren abgestellt wird, kann die REIT-Aktiengesellschaft flexibel auf die jeweilige Marktsituation reagieren, während die Begrenzung für einen effektiven Ausschluss des Immobilienhandels sorgt. Ohnehin ist zu berücksichtigen, dass immer die Einhaltung der 75 %-Anforderung in Bezug auf den Immobilienbestand gemäß § 12 Abs. 1 zu beachten ist und beim Verkauf und Neukauf von Immobilien nicht unerhebliche Transaktionskosten anfallen, die es zu erwirtschaften gilt.

Sollten einzelne REIT-Aktiengesellschaften individuellen Bedarf sehen, die Möglichkeit der Veräußerung von Immobilien über das in § 14 Abs. 2 normierte Maß hinaus einzuschränken, so können sie eine solche weitergehende Beschränkung in ihrer Satzung vorsehen.

Die Einhaltung des in § 14 Abs. 1 normierten Verbots wird dadurch gesichert, dass das Gesetz einen Verstoß mit dem Verlust der Steuerbefreiung sanktioniert.

Zu § 15

Die Fremdfinanzierung wird auf 60% des Vermögens begrenzt. Damit liegt der Satz etwas über dem von Offenen Immobilienfonds, aber wesentlich unter dem von Private Equity Fonds, die typischerweise mit 90 bis 95 % Fremdkapital finanzieren. Als Bemessungsgrundlage ist das Gesellschaftsvermögen vorgesehen. Die Möglichkeit der Fremdfinanzierung muss zusätzlich in der Satzung vorgesehen sein.

Dadurch kann die Finanzkraft eines REIT als Eigentümer der Wohnungsbestände in besonderer Weise gesichert werden. Mit 60% entspricht das etwa der klassischen erstrangigen Hypothek und damit einem seit vielen Jahren etablierten Schwellenwert für „risikoarme“ Fremdfinanzierungen. Somit muss der REIT eine Eigenkapitalquote von mindestens 40 % vorhalten, die ansonsten nur wenige deutsche Unternehmen vorzuweisen haben. Dies entkräftet auch die oftmals geäußerten Befürchtungen, der REIT könne durch zu hohe Ausschüttungen ausbluten. Wird die geforderte Eigenkapitalquote durch Verluste oder Ausschüttungen nicht mehr erreicht, muss der REIT eine Kapitalerhöhung durchführen oder verliert seinen Status. Die Be-

grenzung der Fremdverschuldung dient somit der Kapitalerhaltung und sorgt damit auch für einen hinreichenden Gläubigerschutz.

Zu § 16

Die inländische REIT-Aktiengesellschaft wird nach **Abs. 1** von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Abweichend von den Regelungen in Frankreich und Großbritannien ist nicht nur eine teilweise Steuerbefreiung hinsichtlich der prägenden Tätigkeiten, sondern eine vollständige Steuerbefreiung vorgesehen. Die Anwendung der Mutter-Tochter-Richtlinie und der Fusions-Richtlinie sollen sicher ausgeschlossen werden.

Ein kurzfristiger Verstoß gegen die Beteiligungshöchstgrenze des § 11 Absatz 4 führt nach **Abs. 2** noch nicht zur Steuerpflicht der REIT-Aktiengesellschaft. Allerdings kann der zuwiderhandelnde Anteilseigner von Beginn an aus dem Rechtsverstoß keine für sich günstigen Rechtsfolgen ableiten. Dies gilt namentlich für die Höhe des Quellensteuersatzes nach den Doppelbesteuerungsabkommen. Liegt gleichzeitig ein Verstoß gegen die Meldepflichten nach dem Wertpapierhandelsgesetz vor, treten dessen weiterreichende Rechtsfolgen (entsprechender Verlust von Stimmrecht und Dividendenanspruch) ein. Bei wiederholtem Verstoß gegen die Höchstbeteiligungsklausel entfällt nach § 18 Abs. 3 die Steuerbefreiung.

Für Verstöße gegen die Vorgaben des § 12 zur Zusammensetzung des Vermögens und der Erträge und zur Mindestausschüttung nach § 13 sind nach den **Abs. 3 bis 5** Strafzahlungen der inländischen REIT-Aktiengesellschaft vorgesehen. Die Strafzahlung ist keine Steuer, so dass die Mutter-Tochter-Richtlinie und die Fusions-Richtlinie weiter ausgeschlossen bleiben.

Zu § 17

Für den Beginn der Steuerbefreiung wird an die Eintragung in das Handelsregister als REIT-Aktiengesellschaft angeknüpft. Dieser muss die Zulassung an einer Börse nach § 10 vorgegangen sein, weil nur dann die Voraussetzungen für eine Firma mit dem Zusatz „REIT“ vorliegen. Die Steuerbefreiung wird auf den Beginn des Wirtschaftsjahres zurückbezogen.

Beim Wechsel von der steuerpflichtigen Immobilien-Aktiengesellschaft zur steuerbefreiten REIT-Aktiengesellschaft sind nach § 13 Absätze 1 und 3 des Körperschaftsteuergesetzes die stillen Reserven aufzudecken. Durch die entsprechende Anwendung der Regelung nach Artikel 2 gilt für die stillen Reserven in Grund und Boden und Gebäuden die gleiche Begünstigung wie bei der Veräußerung von Grund und Boden und Gebäuden an eine REIT-Aktiengesellschaft.

Zu § 18

Mit dem Verlust der Börsenzulassung verliert die inländische REIT-Aktiengesellschaft die Steuerbefreiung. Ebenso verliert die REIT-Aktiengesellschaft die Steuerbefreiung (**Abs. 1**),

sobald sie Grundstückshandel im Sinne des § 14 betreibt (**Abs. 2**). Die Steuerbefreiung fällt zum Beginn des entsprechenden Wirtschaftsjahres fort.

Bei einem dauerhaften Verstoß gegen die Vorschriften über die Streuung der REIT-Aktien oder die Höchstgrenze der Fremdverschuldung verliert die REIT-Aktiengesellschaft ebenfalls die Steuerbefreiung (**Abs. 3 und 4**). Die Steuerbefreiung entfällt jeweils zum Ende des dritten Wirtschaftsjahres, in dem fortlaufend gegen die Vorgabe verstoßen wird.

Bei andauerndem Verstoß gegen die mit Strafzahlungen bewehrten Vorgaben entfällt nach **Abs. 5** ebenfalls die Steuerbefreiung. Bei wiederholtem Verstoß gegen dieselbe Vorgabe entfällt die Steuerbefreiung für das vierte Jahr, bei wiederholtem Verstoß gegen unterschiedliche Vorgaben entfällt die Steuerbefreiung für das sechste Jahr. Die Finanzbehörde kann ausnahmsweise durch konstitutiven Akt die Beendigung der Steuerbefreiung ausschließen, weil entweder nur geringfügige Verstöße vorliegen oder der Wegfall der Steuerbefreiung bewusst herbeigeführt werden soll.

Abweichend von § 13 des Körperschaftsteuergesetzes sind nach **Abs. 6** die Wirtschaftsgüter in der Anfangsbilanz mit den fortgeführten Anschaffungskosten anzusetzen. Dadurch werden Wertveränderungen, die während der steuerfreien Zeit angefallen sind, in die Besteuerung der jetzt steuerpflichtigen Aktiengesellschaft einbezogen. Anders als in anderen Anwendungsfällen des § 13 Abs. 2 des Körperschaftsteuergesetzes ist dies gerechtfertigt, weil es sich bei der Steuerbefreiung der REIT-Aktiengesellschaft nicht um eine Begünstigung, sondern um ein technisches Mittel handelt, um das Prinzip der ausschließlichen Besteuerung beim Anteilseigner zu erreichen.

Die während der Zeit der Steuerbefreiung erzielten ausschüttungsfähigen, aber nicht ausgeschütteten Gewinne werden nach **Abs. 7** beim Wegfall der Steuerbefreiung im Jahr der erstmaligen Steuerpflicht nachversteuert. Dies gilt auch für die der Rücklage zugewiesenen realisierten Gewinne aus der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen.

Zu § 19

Ausschüttungen und sonstige Bezüge von einer REIT-Aktiengesellschaft werden gemäß **Abs. 1** als Dividenden – aber ohne Anwendung des Halbeinkünfteverfahrens – besteuert. Mangels Vorbelastung auf Ebene der REIT-Aktiengesellschaft scheidet eine Anwendung des Halbeinkünfteverfahrens aus.

Aus Gründen der Chancengleichheit erfolgt gemäß **Abs. 2** eine entsprechende Besteuerung hinsichtlich der Bezüge ausländischer REITs. **Abs. 3** regelt die Besteuerung der 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.

Für die Gewinne aus der Veräußerung von REIT-Aktien aus dem Privatvermögen gelten die allgemeinen Vorschriften (**Abs. 4** unter Verweis auf § 17 und § 23 EStG). Bei Betriebsvermögen gelten die Vorschriften über die Gewinnermittlung.

Abs. 5 schließt die Anwendung des Halbeinkünfteverfahrens umfassend aus. Mangels Vorbelastung auf Ebene der REIT-Aktiengesellschaft ist seine Anwendung regelmäßig nicht angebracht. Von einer Differenzierung hinsichtlich möglicherweise vorbelasteter Bezüge wird aus Gründen der Steuervereinfachung abgesehen.

Abs. 6 enthält die Definition für ausländische REITs. Da bei diesen auch andere Rechtsformen als Kapitalgesellschaften denkbar sind, werden ausdrücklich Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen aufgeführt.

Zu § 20

Abs. 1 legt fest, dass von den Bezügen einer inländischen REIT-Aktiengesellschaft Kapitalertragsteuer nach den Regeln für die Dividenden einbehalten wird.

Nach **Abs. 2** beträgt der Satz 25 Prozent, wenn der Gläubiger der Kapitalerträge die Kapitalertragsteuer trägt, 33 1/3 Prozent des tatsächlich ausgezahlten Betrags, wenn der Schuldner die Kapitalertragsteuer übernimmt. Für gemeinnützige Körperschaften bleibt es bei der vollständigen Entlastung nach Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 44a Abs. 7 EStG. 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.

Um auf die besonderen Steuerfolgen der Bezüge von REIT-Aktiengesellschaften hinzuweisen, ordnet **Abs. 3** eine entsprechende klarstellende Aussage auf den Kapitalertragsteuerbescheinigungen an.

Abs. 4 verweist nach dem Vorbild des § 7 Abs. 7 InvStG für die Anrechnung und Erstattung auf die Vorschriften des EStG. Daneben enthält Satz 2 ein „treaty override“ für einige wenige Doppelbesteuerungsabkommen, bei denen das Halten einer Aktie über eine Personengesellschaft dem direkten Halten durch den Gesellschafter gleichsteht oder die auf die Kontrolle von Stimmrechten abstellen

Zu § 21

Für die Strafzahlungen gelten durch Verweisung die Regeln der Abgabenordnung für die Körperschaftbesteuerung entsprechend. Für Rechtsstreitigkeiten wird der Finanzrechtsweg vorgeschrieben. Das Aufkommen wird wie bei der Körperschaftsteuer verteilt.

Die REIT-Aktiengesellschaft hat beim Finanzamt jährlich eine Steuererklärung abzugeben, in der sie die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung darlegt. Die Erklärung muss auch Angaben zu den Verhältnissen enthalten, die zu einer Strafzahlung führen können. Dem Finanzamt

muss auch der Vermerk des Abschlussprüfers nach § 1 Abs. 4 übermittelt werden. Diese Unterlage erleichtert dem Finanzamt die Überprüfung, ob Strafzahlungen festzusetzen sind.

Zu Artikel 2 (EStG)

Zu Nummer 1 (§ 3 Nr. 70)

Die Aufdeckung der stillen Reserven in betrieblichem Grundbesitz wird durch den halben Wertansatz für Geschäfte mit REITs, Vor-REITs und Offenen Publikums-Immobilienfonds begünstigt. Abweichend von früheren Vorstellungen schließen Sale and Lease Back-Konstruktionen die Begünstigung nicht aus. Die Bindung der Unternehmen an den Standort Deutschland wird durch die Einbringung der Betriebsimmobilien in REITs nicht gefährdet. REITs erzielen ihre Gewinne aus der Vermietung. Sie werden Betriebsimmobilien, die meist auf ein bestimmtes Unternehmen zugeschnitten und gar nicht oder nur schwer an andere Nutzer zu vermieten sind, nur dann erwerben, wenn die bisherigen Eigentümer diese langfristig zurückmieten. Für Standortentscheidungen sind im Übrigen andere Faktoren entscheidend, wie Produktionskosten, Infrastruktur, Humankapital, Besteuerung.

§ 3 Nr. 70 EStG befreit die Hälfte der Einnahmen aus der Veräußerung von Grund und Boden sowie Gebäuden des Anlagevermögens an REIT-Aktiengesellschaften, Vor-REITs und Offene Publikums-Immobilienfonds von der Einkommensteuer. Ziel der Vorschrift ist es, den Verkauf von Betriebsgrundstücken an REIT-Aktiengesellschaften, Vor-REITs und Offene Publikums-Immobilienfonds zu fördern. Gleichzeitig soll die Aktivierung von bisher volkswirtschaftlich nicht optimal genutztem Kapital ermöglicht werden. Die Maßnahme führt insbesondere auch zugunsten des Mittelstands zu einer Stärkung der Liquidität und der Eigenkapitalquote.

Die hälftige Steuerbefreiung vermindert die Bemessungsgrundlage für die Gewerbesteuer, so dass gewerbesteuerlich eine entsprechende Entlastung eintritt. Sie ist über § 8 Abs. 1 KStG auch für Körperschaften anzuwenden.

Bei Betriebsveräußerungen oder Betriebsaufgaben, bei denen der Veräußerungsgewinn nach § 34 EStG versteuert wird, kommt § 3 Nr. 70 EStG nicht zur Anwendung. Betriebsaufgabe und Betriebsveräußerung sind bereits durch das geltende Recht begünstigt (z.B. §§ 16 Abs. 4, 34 EStG). Es bedarf hier daher keines zusätzlichen steuerlichen Anreizes.

Macht der Steuerpflichtige von der Möglichkeit der Übertragung stiller Reserven oder der Rücklagenbildung bei Veräußerung von Grund und Boden sowie Gebäuden gemäß §§ 6b, 6c EStG Gebrauch, ist die Anwendung des § 3 Nr. 70 EStG ausgeschlossen. Der Steuerpflichtige hat durch Anwendung der §§ 6b, 6c EStG oder den Verzicht hierauf die Möglichkeit, die für ihn günstigste Variante zu wählen.

Hat der Steuerpflichtige in einem Wirtschaftsjahr vor der Veräußerung des Grund und Bodens oder Gebäudes eine Teilwertabschreibung vorgenommen, die im vollen Umfang steuerwirksam gewesen ist, ist § 3 Nr. 70 Satz 1 EStG insoweit nicht anwendbar, als der Veräußerungserlös auf die Wertsteigerung entfällt, die bis zum Veräußerungszeitpunkt eingetreten und noch nicht durch eine Wertaufholung nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 Satz 4 EStG erfasst worden ist.

Veräußert der Steuerpflichtige den Grund und Boden oder die Gebäude mit Verlust, so würde es im Zusammenspiel mit dem ebenfalls neu geschaffenen § 3c Abs. 3 EStG auch nur zu einer hälftigen Berücksichtigung des Verlustes kommen. Da es sich bei § 3 Nr. 70 EStG um eine Vorschrift zur Förderung der Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden an REIT-Aktiengesellschaften, Vor-REITs und Offene Publikums-Immobilienfonds handelt, nicht aber um eine Norm zur Begrenzung der Verlustverrechnung, kommt die Vorschrift in Verlustfällen nicht zur Anwendung. Damit ist auch die Anwendung des § 3c Abs. 3 EStG ausgeschlossen.

Zu Nummer 2 (§ 3c Abs. 3)

§ 3c Abs. 3 EStG stellt sicher, dass in den Fällen, in denen § 3 Nr. 70 EStG zur Anwendung kommt, der hälftigen Steuerbefreiung auch nur ein entsprechend hälftiger Abzug der in wirtschaftlichem Zusammenhang mit der Veräußerung stehenden Betriebsausgaben und Betriebsvermögensminderungen gegenüber steht.

Zu Artikel 3 (AStG)

Allgemeines

Die Änderung der Vorschriften über die Hinzurechnungsbesteuerung (HZB) nach dem Außensteuergesetz ist erforderlich, weil sie auf inländische Gesellschaften, die der ausländischen Gesellschaft nachgeordnet sind (§ 14 Abs. 1) nicht angewandt werden können. Da Gesellschaften im Sinne des REIT-Gesetzes steuerbefreit sind, könnten sich unbeschränkt Steuerpflichtige ungerechtfertigte Vorteile verschaffen, indem sie sich über ausländische Gesellschaften an inländischen REIT-Gesellschaften beteiligen.

Zu Nummer 1 (§ 7 Abs. 8)

Diese Vorschrift bestimmt, dass es für Zwecke des § 7 Abs. 1 nicht auf die inländische Beherrschung der ausländischen Gesellschaft ankommt, soweit diese an einer Gesellschaft im Sinne des REIT-Gesetzes beteiligt ist. Das soll jedoch nicht gelten, wenn mit der Hauptgattung der Aktien der ausländischen Gesellschaft ein wesentlicher und regelmäßiger Handel an einer anerkannten Börse stattfindet.

Zu Nummer 2 (§ 8 Abs. 1 Nr. 9)

Durch diese Änderung wird festgelegt, dass Gewinne der ausländischen Gesellschaft aus der Veräußerung eines Anteils an einer Gesellschaft im Sinne des REIT-Gesetzes nicht zu den aktiven Einkünften gehören.

Zu Nummer 3 (§ 14 Abs. 2)

Die Vorschrift bestimmt, dass § 14 Abs. 1 entsprechend auf Einkünfte nachgeschalteter inländischer Gesellschaften anzuwenden ist, wenn es sich dabei um Gesellschaften im Sinne des REIT-Gesetzes handelt. Damit gelten die Einkünfte einer solchen Gesellschaft als passive Einkünfte (§ 8 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. b), die unter den Voraussetzungen des § 8 Abs. 3 der ausländischen Obergesellschaft zuzurechnen sind.

Zu Nummer 4 (§ 21 Abs. 13)

§ 21 Abs. 13 enthält die Regelung zur zeitlichen Anwendung der Änderungen. Sie gelten erstmals für hinzurechnungspflichtige Einkünfte, die in einem Wirtschaftsjahr der ausländischen Gesellschaft (Zwischengesellschaft) oder Betriebsstätte entstanden sind, das nach dem 31. Dezember 2006 beginnt.

Zu Artikel 4 (FinverwG)

Die Zuweisung der Registrierung von Vor-REITs an das Bundeszentralamt für Steuern durch § 2 des REIT-Gesetzes macht eine Ergänzung der Aufgaben des Bundeszentralamts für Steuern in § 5 FinverwG erforderlich.

Zu Artikel 5 (InvStG)**Allgemeines**

Der Ausschluss des Halbeinkünfteverfahrens muss auch für den Fall gelten, dass die Aktien einer REIT-Aktiengesellschaft und die Anteile an einem ausländischen REIT nicht direkt, sondern mittels eines Investmentvermögens gehalten werden.

Zu Nummer 1 (§ 2)**Zu Buchstaben a) (§ 2 Abs. 2)**

Die Anordnung zur Anwendung des Halbeinkünfteverfahrens in § 2 Abs. 2 ist um den Ausschluss des Halbeinkünfteverfahrens für Bezüge von in- und ausländischen REITs nach § 19 Abs. 5 REIT-Gesetz zu ergänzen.

Zu Buchstaben b) (§ 2 Abs. 3)

Die Anordnung zur Anwendung des Halbeinkünfteverfahrens bei ausgeschütteten Gewinnen aus der Veräußerung von Wertpapieren an betriebliche Anleger ist um den Ausschluss des Halbeinkünfteverfahrens nach § 19 Abs. 5 REIT-Gesetz zu ergänzen.

Zu Nummer 2 (§ 8)

Der Ausschluss des Halbeinkünfteverfahrens bei in- und ausländischen REIT-Anteilen nach § 19 Abs. 5 REIT-Gesetz gilt auch sowohl für positiven Aktiengewinn (Buchstabe a) als auch den negativen Aktiengewinn (Buchstabe b).

Zu Nummer 3 (§ 18)

§ 18 Abs. 4 enthält die Anwendungsregelungen für die Änderungen des Investmentsteuerrechts. Für alle Zuflüsse von Bezügen von einem in- oder ausländischen REIT nach dem 31. Dezember 2006 und alle Veräußerungen und Bewertungen von REIT-Anteilen im Betriebsvermögen nach dem 31. Dezember 2006 ist der Ausschluss des Halbeinkünfteverfahrens für in- und ausländische REIT-Anteile zu beachten.