

# Drei Stellschrauben

## Vorschläge der DVFA für eine Novelle des REIT-Gesetzes

Von Prof. Dr. Heinz Rehkugler, Dr. Wilhelm Breuer und Dr. Alan Cadmus\*

Ob das REIT-Gesetz bald novelliert wird, lässt sich derzeit nicht absehen. Die DVFA-Expertengruppe „Immobilien“ hält das bestehende REIT-Gesetz in vielen Teilen für gelungen, sieht jedoch drei Bereiche, die es zu optimieren gilt:

1. Bessere Absicherung des REIT-Status gegenüber Maßnahmen Dritter
2. Lösung von unbeabsichtigten Doppelbesteuerungsfällen
3. Ermöglichung von REIT-Übernahmen

### Absicherung des REIT-Status gegenüber Maßnahmen Dritter

Nach der aktuellen Rechtslage kann der Aktionär eines REITs, der bewusst gegen die 10%-Regel des REIT-Gesetzes verstößt und 10% oder mehr der Aktien des REITs erwirbt, den REIT-Status beeinträchtigen. Er kann dadurch erhebliche Schäden auslösen und den REIT Entschädigungsansprüchen der Aktionäre aussetzen. Derartige Maßnahmen können durch den REIT nicht verhindert werden. Dasselbe gilt bei einer Verletzung der vorgesehenen Streubesitzquote durch einzelne oder mehrere Aktionäre. REITs müssen durch eine Gesetzesänderung gegenüber solchen Maßnahmen Dritter geschützt werden.

Die Expertengruppe ist für eine Lösung, die bei einer Verletzung der 10%-Regel die Stimmrechte und Dividendenansprüche des betreffenden Aktionärs auf unter 10% begrenzt. Damit wäre dieser aus wirtschaftlichen Gründen gezwungen, seinen Anteil zu begrenzen oder auf mehrere juristische Personen zu verteilen, womit dem gesetzgeberischen Zweck genüge getan wäre. Damit könnte auf eine Regelung, die den REIT-Status beeinträchtigt, verzichtet werden. Darüber hinaus



Prof. Dr. Heinz Rehkugler



Dr. Wilhelm Breuer



Dr. Alan Cadmus

sollte auf Zurechnungstatbestände verzichtet werden, da sie nach dem Normzweck nicht erforderlich sind und der Gesetzesverstoß bei einer Zurechnung von Aktien Dritter nach außen nicht erkennbar wäre.

Die Sicherstellung einer bestimmten Streubesitzquote kann nicht durch gesetzliche Anordnung erfolgen, da Liquidität im Aktienhandel nicht verordnet werden kann. Möchte der Gesetzgeber tatsächlich einen bestimmten Streubesitz aufrechterhalten und den REIT-Status daran knüpfen, präferiert die Expertengruppe eine Regelung, die auf das bewährte Übernahme-Instrumentarium zurückgreift. Erreicht die Beteiligungsquote eines Aktionärs oder einer nach §§ 22, 23 WpHG zusammenzurechnenden Aktionärsgruppe eine gesetzlich festzulegende Schwelle (z.B. 75%), so entfällt der REIT-Status; gleichzeitig wird bei dieser Schwelle eine weitere Pflicht zur Abgabe eines Pflichtangebots nach §§ 29, 35 WpÜG festgelegt. Alle unbeteiligten Aktionäre sind damit durch die bei Überschreiten der Schwellen von 30% und z.B. 75% abzugebenden Pflichtübernahmeangebote ausreichend geschützt und die in vieler

\*) Prof. Dr. Heinz Rehkugler ist Leiter Expert Group Immobilien bei der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg i.Br.; Dr. Wilhelm Breuer ist ehemaliger Leiter Investor Relations und Project Leiter REITs bei der IVG Immobilien AG; Dr. Alan Cadmus ist Vorstand der Polis Immobilien AG. Eine ausführliche Stellungnahme ist unter [www.dvfa.de](http://www.dvfa.de) veröffentlicht.

Hinsicht problematische Entschädigungsregelung kann entfallen. Die Verantwortung trifft in diesen Fällen diejenigen, die den Verlust des REIT-Status verursacht haben.

### Lösung von unbeabsichtigten Doppelbesteuerungsfällen

Aus dem Nebeneinander von REIT-Besteuerung und Halbeinkünfteverfahren (HEV) können sich Fälle von Doppelbesteuerung ergeben.

### Gewerbesteuer auf REIT-Dividenden

Die REIT-AG selbst ist von der Gewerbesteuer befreit. Dafür unterliegen ihre Dividenden voll der Gewerbesteuer. Für Privataktionäre und ausländische Unternehmen ohne Betriebsstätte in Deutschland ist diese Steuerpflicht irrelevant, da sie in Deutschland keine Gewerbesteuer zahlen. Relevant wird sie aber, wenn der Aktionär ein in Deutschland ansässiges, gewerbesteuerpflichtiges Unternehmen ist.

Andere Unternehmen, die ausschließlich eigenen Immobilienbesitz verwalten, können von der erweiterten Gewerbesteuerkürzung Gebrauch machen, zahlen also im Regelfall ebenfalls keine Gewerbesteuern. Wenn die Dividenden an ein gewerbesteuerpflichtiges Unternehmen ausgeschüttet werden, das mit mindestens 15% an dem Ausgangsunternehmen beteiligt ist und daher vom gewerbesteuerlichen Schachtelprivileg Gebrauch machen kann, bleiben diese endgültig gewerbesteuerfrei. Eine Ausweitung dieser Regelung auf REITs scheidet schon deshalb aus, da kein Aktionär mehr als 10% der Aktien eines REITs besitzen darf. Im Ergebnis werden dadurch deutsche Kapitalgesellschaften als bedeutende Aktionäre einer REIT-AG benachteiligt.

Es wäre volkswirtschaftlich wünschenswert, wenn man deutsche Unternehmen als (Gründungs-) Aktionäre von REITs nicht diskriminieren würde. Es gibt auch darüber hinaus gute Gründe für die Freistellung der REIT-Dividende von der Gewerbesteuer, da das Halten von Grundbesitz eine Kapitalanlage und kein Gewerbe ist. Daher sollten auch die daraus folgenden Konsequenzen gezogen und die von REIT-AGs gezahlten Dividenden endgültig gewerbesteuerfrei gestellt werden.



#### INVESTOR RELATIONS WORKSHOP „MANAGING EXPECTATIONS“

### Was Analysten und Investoren wirklich wissen wollen

3. Dezember 2008, Frankfurt am Main

Die DVFA bietet in Kooperation mit dem DIRK (Deutscher Investor Relations Verband) IR-Verantwortlichen in einem Tages-Workshop die Gelegenheit, sich anhand von Beispielen und realen Fällen mit Vertretern der Hauptzielgruppe der IR – Analysten und institutionellen Anlegern – auseinanderzusetzen und aus erster Hand zu erfahren, auf welche Themen und Sachverhalte Finanzanalysten und Investoren das Hauptaugenmerk richten. Es geht dabei nicht um Vermittlung von theoretischem Wissen, sondern um den direkten Dialog und Erfahrungsaustausch mit der Zielgruppe.



#### DVFA-ANALYST MEETINGS

### 1st SCF – Small Cap Forum Neu!

28.-30. April 2008, Frankfurt am Main

### 7th SCC\_ - Small Cap Conference

31. August – 2. September 2009, Frankfurt am Main

#### DVFA-POSTGRADUIERTEN-AUSBILDUNGEN

### CIIA – Certified International Investment Analyst

Start: 5. März 2009, Frankfurt am Main

### Vermögensmanagement – CIWM/CeFM

Start: 5. März 2009, Frankfurt am Main

### CCrA – Certified Credit Analyst

Start: 2. April 2009, Frankfurt am Main

### CREA – Certified Real Estate Investment Analyst

Start: 2. Halbjahr 2009, Frankfurt am Main

#### DVFA-KOMPAKTPROGRAMM

### ISSP – Investment Spezialist für strukturierte Produkte

9. bis 14. Februar 2009, Frankfurt am Main

#### DVFA-KOMPAKTPROGRAMM

### ISSP – Investment Spezialist für strukturierte Produkte

2.-7. Juni 2008, 1.-6. September 2008, Frankfurt am Main

Änderungen vorbehalten.



### Anwendung des § 8b KStG

Da das HEV für die REIT-AG nicht gilt, ist auch die Geltung des § 8b KStG für Kapitalgesellschaften im REIT-Gesetz ausgeschlossen worden. Dieses geschieht jedoch ohne jede Übergangsregelung. Problematisch ist dieser Umstand, da die Steuerbefreiung des REITs immer auf den Beginn des Jahres zurückwirkt, in dem der REIT-Status erreicht wird. Hat sich in der Beteiligung an einem Immobilienunternehmen über die Jahre eine steuerfreie stille Reserve aufgebaut, wird diese mit der Umwandlung in einen REIT plötzlich rückwirkend von Beginn an steuerpflichtig. Wird die Beteiligung verkauft, unterliegt der Veräußerungsgewinn damit der vollen Körperschaft- und Gewerbesteuer, während die Veräußerung vor der Umwandlung nach § 8b KStG steuerfrei gewesen wäre. Im Ergebnis zwingt man eine deutsche Kapitalgesellschaft, die an einem REIT-Kandidaten beteiligt ist, schon aus diesem Grunde, jeder Umwandlung in eine REIT-AG zu widersprechen, bevor die mit dem Fortfall der Geltung des § 8b KStG zusammenhängenden Fragen geklärt sind. In aller Regel wird sich dieses Problem bei gegenwärtiger Rechtslage nur durch die (steuerfreie) Veräußerung der Beteiligung im Wirtschaftsjahr vor der Annahme des REIT-Status lösen lassen. Damit muss jeder REIT-Kandidat vor der Annahme des Status mit dem Verlust aller körperschaftsteuerpflichtigen Altaktionäre rechnen.

Dieses Problem ließe sich relativ einfach mit einer Stichtagsregelung lösen, nach der die Besteuerung nach dem HEV am Tage der Annahme des REIT-Status endet und die Besteuerung von Veräußerungsgewinnen anschließend mit dem Börsenkurs am Stichtag als Anfangswert fortgesetzt wird.

Als weitere Konsequenz der Nichtanwendung des HEV treten Doppelbesteuerungen auf, soweit der REIT steuerlich vorbelastetes Einkommen hat. Diese Problematik sollte gemäß eines Referentenentwurfs im Rahmen des Jahressteuergesetzes 2009 geregelt werden. Zudem war beabsichtigt, Unstimmigkeiten zu beseitigen, die aus dem Nebeneinander von REIT-Besteuerung und HEV erwachsen, sowie den Konsequenzen der Einführung der Abgeltungsteuer. Vertrauensschutz hinsichtlich der Anwendung des § 8b KStG sollten offenbar nur Aktionäre

ausländischer REITs genießen, und das auch nur für das bereits abgeschlossene Geschäftsjahr 2007. Selbst zu diesen Korrekturen des REIT-Gesetzes ist es aber nicht gekommen. Das Kabinett hat im Sommer die Novelle des Gesetzes aus dem Jahressteuergesetz 2009 gestrichen. Aus Koalitionskreisen ist nun jedoch zu hören, dass man sich mit Teilen der Doppelbesteuerungsthematik im Rahmen des Jahressteuergesetzes wieder befassen will und steuerlich mit mindestens 15% vorbelastetes Einkommen für den REIT anrechenbar machen will. Es bleibt abzuwarten, ob es dazu kommen wird.

### Sonstige Doppelbesteuerungsfälle

Dazu gehören z. B. Gewinne aus Grundstücksverkäufen, die zuvor bereits im Rahmen der Entry Charge besteuert wurden. So sind mindestens 50% der handelsrechtlichen Veräußerungsüberschüsse als ausschüttungsfähiger Gewinn zu behandeln, damit zu 90% als Dividende auszuschütten und von den Aktionären voll zu versteuern. Nach dem Wortlaut des REIT-Gesetzes ist dabei der auf den Zeitraum vor dem Eintritt der Steuerbefreiung entfallende Buchgewinn anzurechnen. Dieser Teil des Buchgewinns ist aber bereits im Rahmen der Entry Charge versteuert worden. Im Übrigen erfolgt eine unsystematische steuerliche Doppelbelastung beim Ausschüttungspotenzial, das in der Vor-REIT-Phase thesauriert und nach Erreichen des REIT-Status ausgeschüttet wird. Diese Doppelbesteuerung gilt es ebenfalls zu beseitigen.

### Ermöglichung von REIT-Übernahmen

Schließlich sollte die Beteiligung von REITs an anderen REITs oder die Übernahme von REITs durch andere REITs ermöglicht werden, um einen effizienten Kapitaleinsatz sicherzustellen.

#### Fazit

Die Expertengruppe regt an, die Zeit der Kapitalmarkturbulenzen zu nutzen, um die verschiedenen Defizite des REIT-Gesetzes zu beseitigen und damit die Rahmenbedingungen für die anschließende Entstehung eines funktionierenden deutschen REIT-Marktes zu verbessern.