

**Entwurf eines Gesetzes  
zur Schaffung deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsenno-  
tierten Anteilen  
(Real Estate Investment Trust-Gesetz – REIT-Gesetz)**

## **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 Körperschaftssteuerpflicht 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.

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.

### **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 REIT-Aktiengesellschaft kann sowohl durch Neugründung als auch durch Umwandlung einer bereits bestehenden Gesellschaft entstehen. Eine Aktiengesellschaft kann sich allerdings nur dann dem REIT-Status nach diesem Gesetz unterwerfen, 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 Produktaufsicht 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 werden der REIT-Aktiengesellschaft eine obligatorische Börsennotierung und ein auf Dauer sicherzustellender Streubesitz vorgeschrieben. Um eine gute Corporate Governance sicherzustellen und Interessenkonflikte zu minimieren, muss die Verwaltung der REIT-Aktiengesellschaft zudem wie im Aktiengesetz vorgesehen durch den Vorstand sowie den Aufsichtsrat erfolgen und kann nicht auf Dritte übertragen werden.

Ein Bedürfnis für einen nur in den Händen von wenigen institutionellen Anlegern liegenden 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 zur 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 Beteiligungen 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 nicht mehr 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 sehr 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 Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) unverzüglich das Erreichen, Überschreiten oder Unterschreiten der genannten Schwelle schriftlich mitteilen. Eine börsennotierte Gesellschaft hat die Mitteilungen gemäß § 15 Abs. 1 WpHG zudem unverzüglich, spätestens neun Kalendertage nach Zugang, 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 und 20 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, 10 % oder mehr der REIT-Anteile direkt hält. 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 negative 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 der zuständigen Finanzbehörde mit. Die Steuerbehörde wird den Anleger sodann auf der Grundlage bestehender Prozesse sanktionieren.

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. Nur wenn die initiale Mindeststreubesitzquote eingehalten wird, lässt die BaFin die REIT-Anteile auf Basis des gebilligten Prospekts zum Handel zu.

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, auf die fehlende Streuung der Aktien kurzfristig 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 Gewinn einer börsennotierten Aktiengesellschaft nach HGB (Einzelabschluss) ermittelt. Nur zu Informationszwecken ist zusätzlich ein Konzernabschluss nach IFRS zu erstellen (§ 315a HGB).

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 IRFS bemessen werden sollte.

Die Bilanzierung nach IFRS dient den Anlegern jedoch primär zur Information. Bei einer Bilanzierung nach IFRS kann es durch Ansetzung von Marktwerten („fair value“) oberhalb der Anschaffungskosten zum Ausweis von nach bisherigem Verständnis nicht realisierten Gewinnen (bloße Wertschwankungen aufgrund der Veränderung von Aktienkursen, Zinssätze, 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 auf der Grundlage des nach HGB erstellten Einzelabschlusses ermittelten Gewinns. 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 von 2 % p.a. in Abzug bringen kann. Zusätzlich stellt der Gesetzgeber der REIT-Aktiengesellschaft frei, diese Beträge zur Ermittlung des ausschüttungsfähigen Gewinns 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 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 durch eine Innenfinanzierung 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 insbesondere ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen 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-Rahmengesetz 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 „fair value“-Ansatz.

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 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.

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 in eine REIT-Aktiengesellschaft einbringen oder sich in eine REIT-Aktiengesellschaft umwandeln. Damit sich deutsche REITs an den Kapitalmärkten etablieren, muss rasch eine hinreichende Marktbreite entstehen. Mit einer zeitlich auf vier Jahre befristeten Begünstigung durch den halben Wertansatz (Exit Tax) soll ein Anreiz zur Schaffung von REITs einerseits und der Hebung stiller Reserven andererseits geschaffen werden.

Anders als noch bei den Überlegungen zum „Jobgipfel“ im Jahr 2005 soll nunmehr dieser Anreiz gezielt auf das Einbringen von Immobilien in REIT-Aktiengesellschaften, Vor-REITs und Offene Immobilienfonds beschränkt werden, um dadurch diese Instrumente der indirekten Immobilienanlage für den Anleger durch einen volkswirtschaftlichen Anschub in einer Markterschließungsphase zu fördern. Dem Gesetzgeber steht es nach Artikel 3 des Grundge-

setzes frei, steuerliche Sonderbehandlungen auf bestimmte Bereiche zu beschränken, wenn bei seinem Auswahlermessen vergleichbar Betroffene gleich behandelt und so sein gesetzgeberisches Ziel gefördert wird. REIT-Aktiengesellschaft und Offene 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. Von der zeitlich beschränkten Förderung profitieren daher die Anleger, die diese indirekten Immobilienanlageprodukte zur Portfoliobeimischung benutzen. Dies betrifft insbesondere auch Kleinanleger sowie institutionelle Anleger wie Versicherungen und Pensionsfonds, die Gelder ihrer Versicherten anlegen. Damit führt das REIT-Gesetz die gesetzgeberischen Instrumente und Maßnahmen zur Ermöglichung und Förderung der indirekten Immobilienanlage, anknüpfend an die Regelungen über Immobilien-Sondervermögen im Investmentgesetz, 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 an eine REIT-Aktiengesellschaft verkauft, dieses Gebäude aber weiterhin 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 nicht zu verhindern sind, wären 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 kalkulierbarem Mieterträgen über die nächsten Jahre behält. Andernfalls müsste sie eine solche Immobilie erst für einen neuen Mieter neu konzeptionieren und entwickeln. Eine solche Tätigkeit mit Projektentwicklungsrisiko gehört jedoch gerade nicht zum Kernbereich der auf Bestandsvermietung konzentrierten REIT-Aktiengesellschaft. Würde man Sale and Lease Back-Konstruktionen nicht zulassen, könnten auch keine Themen-REITs mit dem Schwerpunkt „Hotels“ oder „Shopping Center“ in Deutschland aufgelegt werden. Denn der Verkauf von Kaufhausfilialen würde zum Beispiel nur folgen, wenn anschließend das Kaufhausgeschäft durch den Verkäufer weiter betrieben wird, er aber aus dem Verkaufserlös Kapital freigesetzt erhält, um neue Investitionen oder Schuldenabbau vorzunehmen.

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

## **6. 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 Vermie-

tung, Verpachtung oder Veräußerung von Immobilien erzielt werden müssen, vorprogrammiert wäre. Zur Vermeidung des „Durchhandelns“ wird vielmehr eine Haltefrist dergestalt vorgesehen, dass innerhalb von fünf Jahren maximal die Hälfte des Bestandes veräußert werden darf.

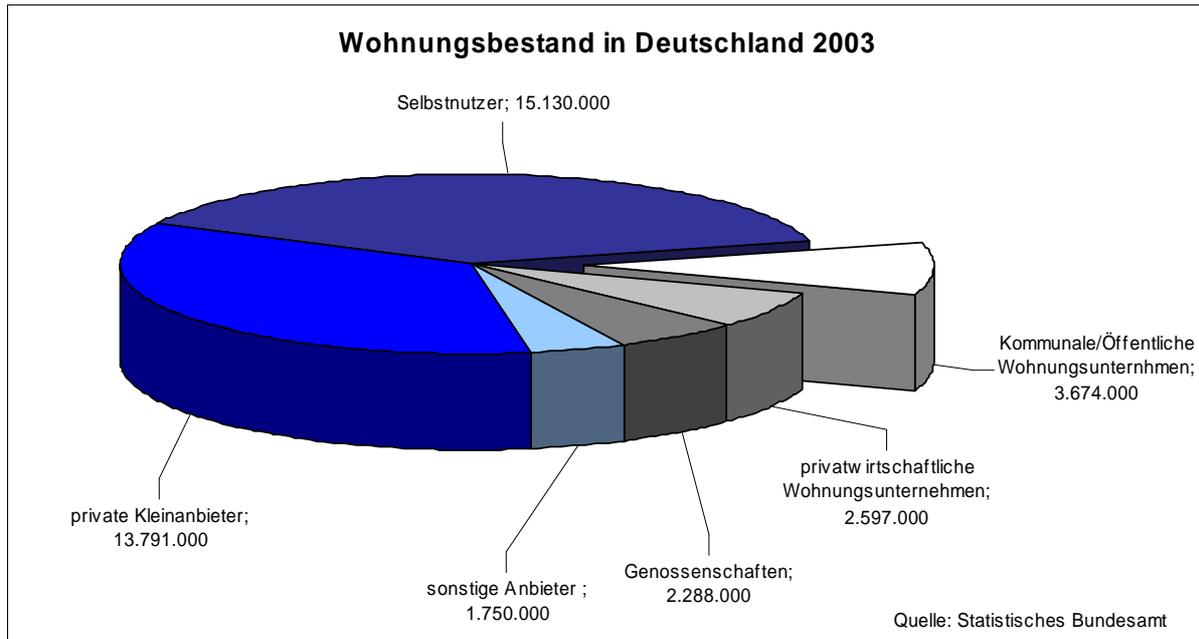
Damit bleiben eine flexible Umschichtung des Portfolios und ein Verkauf einzelner Immobilien zur Portfoliooptimierung oder zur Realisierung eines günstigen Verkaufspreises möglich. Davon unberührt besteht ein Haltefrist von vier Jahren für Immobilien, die zu einer begünstigten Besteuerung der stillen Reserven (Exit Tax) eingebracht werden, um Mitnahmeeffekte zu verhindern.

## **7. Wohnimmobilien**

Neben Gewerbeimmobilien können auch Wohnimmobilien in „Wohnungs-REIT“ als REIT-Aktiengesellschaft aufgelegt werden. Im Rahmen der Diskussionen um die Einführung von REITs in Deutschland konnten die Befürchtungen, dass dadurch Verwerfungen auf dem Wohnungsmarkt zum Nachteil der Mieter eintreten könnten, nicht bestätigt werden. Insbesondere bleibt die rechtliche Situation von Verbrauchern als Mieter durch den Gesetzentwurf gegenüber der aktuellen Rechtslage unberührt, der Schutz des deutschen Mietrechts besteht auch bei REITs unverändert fort.

Die Einführung deutscher REITs wird insgesamt nur leichte Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft haben. Die geringen Auswirkungen, zu denen es gleichwohl kommen wird, werden eher positiv als negativ ausfallen. Gleichwohl wird die Bundesregierung die Auswirkungen deutscher REITs auf den Wohnungsmarkt, insbesondere was den notwendigen Schutz der Mieter betrifft, genau beobachten und ggf. notwendige Anpassungen vornehmen.

Der größte Teil (ca. 75 %) der insgesamt ca. 39 Mio. Wohneinheiten in Deutschland wird in Form der direkten Immobilienanlage vom Eigentümer selbst genutzt oder von Privatpersonen vermietet. Diese Bestände und auch die genossenschaftlichen Wohnungen (zusammen ca. 80 %) stellen für REITs keine Investmentoption dar. Insbesondere für die großvolumigen öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften oder auch für privatwirtschaftliche Wohnungsbaugesellschaften dürfte die Gesellschaftsform REITs interessant sein. Im öffentlichen Eigentum oder im Besitz kommunaler Unternehmen befinden sich lediglich 8 % der Wohneinheiten (siehe Grafik).



Der Wohnungsmarkt würde selbst in dem (sehr unwahrscheinlichen) „Extremszenario“ einer vollständigen Veräußerung aller Wohnungen der öffentlichen Hand an REITs noch sozialverträgliche Marktstrukturen aufweisen. Insgesamt spricht daher wenig dafür, dass die Einführung von REITs deutliche Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft haben wird.

Die Einführung deutscher REITs erhöht zudem die Einflussnahmemöglichkeiten der Kommunen, die Wohnungsgesellschaften verkaufen. Durch die Gründung deutscher REITs steigt die Anzahl potentieller Käufer. Dies stärkt wiederum die Verhandlungsmacht der Verkäufer und wirkt sich nicht nur günstig auf die erzielbaren Kaufpreise aus sondern auch auf die Durchsetzbarkeit sozialer Flankierungen.

Auch gewinnen die öffentlichen Träger bei der Einführung von deutschen REITs im Vergleich zum status quo deutlich an Handlungsoptionen. Bisher kann der öffentliche Träger allein seine (meist gesamten) Wohnimmobilien an einen Finanzinvestor verkaufen und verliert dadurch den kompletten Einfluss auf die Wohnimmobilien. Diese Investoren bringen die Bestände nach wenigen Jahren über ausländische Vehikel an die Börse. Mit REITs kann der öffentliche Träger weiterhin als Gesellschafter an einer REIT-Aktiengesellschaft beteiligt bleiben. Dies kann über die bestehenden Regelungen im Aktiengesetz sowie entsprechende Regelungen in der Satzung der jeweiligen REIT-Aktiengesellschaft erfolgen; spezielle gesetzliche Maßnahmen sind daher nicht erforderlich. Allerdings muss der Verkäufer damit rechnen, dass sich eine bleibende Einflussnahmemöglichkeit mindernd auf den Verkaufserlös auswirkt und vom Kapitalmarkt „abgestraft“ wird.

### C. Alternativen

Keine

### D. Kosten

25.09.2006

**E. Sonstige Kosten**

## Inhaltsübersicht

Artikel 1 Gesetz über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen (Real Estate Investment Trust Rahmengesetz – REIT-Rahmengesetz) .....	13
Abschnitt 1 Allgemeine Vorschriften.....	13
§ 1 Anwendungsbereich .....	13
§ 2 Begriffsbestimmung .....	13
§ 3 Anzuwendende Vorschriften.....	15
§ 4 Mindestnennbetrag des Grundkapitals .....	15
§ 5 Form der Aktien .....	15
§ 6 Firma .....	15
§ 7 Bezeichnungsschutz .....	15
Abschnitt 2 Gründung einer REIT-Aktiengesellschaft .....	16
§ 8 Gründung der REIT-Aktiengesellschaft.....	16
§ 9 Anmeldung .....	16
§ 10 Sitz.....	16
Abschnitt 3 Qualifikation als REIT-Aktiengesellschaft.....	16
§ 11 Qualifikation.....	16
§ 12 Vor-REIT .....	16
§ 13 Börsennotierung .....	17
§ 14 Streuung der REIT-Aktien .....	17
§ 15 Vermögen .....	17
§ 16 Ausschüttung an die Anleger .....	18
§ 17 Ausschluss des Immobilienhandels.....	18
§ 18 Kreditaufnahme .....	19
Abschnitt 4 Gesellschaftsrechtliche Sanktionen .....	19
§ 19 Squeeze Out.....	19
Abschnitt 5 Steuerliche Regelungen .....	20
§ 20 Steuerbefreiung der REIT-Aktiengesellschaft .....	20
§ 21 Beginn der Steuerbefreiung.....	21
§ 22 Ende der Steuerbefreiung .....	21
§ 23 Besteuerung der Anteilsinhaber .....	22
§ 24 Kapitalertragsteuerabzug.....	23
§ 25 Verfahrensvorschriften .....	23
Artikel 2 Änderung des Einkommenssteuergesetzes .....	24
Artikel 3 Änderung des Körperschaftssteuergesetzes .....	25
Artikel 4 Änderung des Umwandlungssteuergesetzes .....	26
Artikel 5 Änderung des Außensteuergesetzes.....	26
Artikel 6 Änderung des Investmentsteuergesetzes.....	27
Artikel 7 Neufassung geänderter Gesetze und Verordnungen .....	28
Artikel 8 Inkrafttreten.....	28

## **Artikel 1**

# **Gesetz über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen (Real Estate Investment Trust Rahmengesetz – REIT-Rahmengesetz)**

## **Abschnitt 1**

### **Allgemeine Vorschriften**

#### **§ 1 Anwendungsbereich**

- (1) Dieses Gesetz ist anwendbar auf Real Estate Investment Trust-Aktiengesellschaften (REIT-Aktiengesellschaften) im Sinne dieses Gesetzes. Entgeltliche Nebentätigkeiten für Dritte darf die REIT-Aktiengesellschaft ausschließlich über eine REIT-Dienstleistungsgesellschaft erbringen.
- (2) Für die Besteuerung inländischer REIT-Aktiengesellschaften gelten die Vorschriften der Steuergesetze, soweit dieses Gesetz nichts Abweichendes bestimmt.
- (3) Für die Besteuerung der Anteilseigner der inländischen REIT-Aktiengesellschaften und anderer REIT-Körperschaften, -Personenvereinigungen oder -Vermögensmassen gelten die Vorschriften der Steuergesetze, soweit dieses Gesetz nichts Abweichendes bestimmt.
- (4) Geltungsbereich im Sinne dieses Gesetzes ist das Gebiet der Bundesrepublik Deutschland.

#### **§ 2 Begriffsbestimmung**

- (1) REIT-Aktiengesellschaften sind Aktiengesellschaften mit Sitz im Geltungsbereich dieses Gesetzes, die die Qualifikation des Abschnitts 3 erfüllen und deren Unternehmensgegenstand sich darauf beschränkt, Eigentum oder dingliche Nutzungsrechte an in- und ausländischen Immobilien zu erwerben, zu halten, im Rahmen der Vermietung, der Verpachtung und des Leasings einschließlich notwendiger Hilfstätigkeiten zu verwalten und zu veräußern sowie Anteile an Immobilienpersonengesellschaften zu erwerben, zu halten, zu verwalten und zu veräußern.
- (2) Andere REIT-Körperschaften, -Personenvereinigungen oder -Vermögensmassen sind alle Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen, die nicht im Inland ansässig sind, deren Bruttovermögen zu mehr als zwei Dritteln aus unbeweglichem Vermögen besteht, deren Bruttoerträge zu mehr als zwei Dritteln aus der Vermietung und Verpachtung und der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen stammen, die in ihrem Sitzstaat keiner Investmentaufsicht 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.

- (3) Ein Vor-REIT ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz im Geltungsbereich dieses Gesetzes, die die Voraussetzungen des § 15 erfüllt und deren Unternehmensgegenstand im Sinne des Absatzes 1 beschränkt ist.
- (4) Immobilienpersonengesellschaften sind Personengesellschaften, deren Unternehmensgegenstand im Sinne des Absatzes 1 beschränkt ist, und die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne des Absatzes 11 erwerben dürfen.
- (5) REIT-Dienstleistungsgesellschaften sind Kapitalgesellschaften, deren sämtliche Anteile von der REIT-Aktiengesellschaft gehalten werden und die entgeltliche immobiliennahe Nebentätigkeiten der REIT-Aktiengesellschaft für Dritte erbringen.
- (6) Auslandsobjektgesellschaften sind Kapitalgesellschaften, deren sämtliche Anteile von der REIT-Aktiengesellschaft gehalten werden und in deren Eigentum ausschließlich außerhalb des Geltungsbereiches dieses Gesetzes belegene Grundstücke stehen.
- (7) Hilfstätigkeiten sind Tätigkeiten, die der Haupttätigkeit, also dem eigenen Anlagebestand dienen.
- (8) Nebentätigkeiten sind Tätigkeiten, die einem fremden Anlagebestand dienen.
- (9) Immobiliennah sind solche Tätigkeiten, die der Verwaltung, Pflege und Fortentwicklung von Immobilienbeständen dienen (insbesondere technische und kaufmännische Bestandsverwaltung, Mietbestandsverwaltung, Vermittlungstätigkeit, Projektsteuerung und Projektentwicklung).
- (10) Vermögensgegenstände im Sinne dieses Gesetzes sind unbewegliches Vermögen im Sinne des Absatzes 11, 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 Vermögensgegenstände bereitgehalten, eingegangen oder begründet werden, sowie Beteiligungen an Immobilienpersonengesellschaften.
- (11) Unbewegliches Vermögen sind Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und vergleichbare Rechte nach dem Recht anderer Staaten.
- (12) Im Streubesitz befinden sich die Aktien derjenigen Aktionäre, die jeweils weniger als 3 % der Aktien halten. § 22 des Gesetzes über den Wertpapierhandel gilt entsprechend.

### **§ 3 Anzuwendende Vorschriften**

Für die REIT-Aktiengesellschaft gelten die Vorschriften des Aktiengesetzes sowie des Handelsgesetzbuches, soweit dieses Gesetz nichts Abweichendes bestimmt.

### **§ 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**

- (1) 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. Die §§ 42 und 43 des Kreditwesengesetzes gelten entsprechend.
- (2) Um Missständen bei der Werbung für REIT-Aktiengesellschaften zu begegnen, kann die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht den REIT-Aktiengesellschaften bestimmte Arten der Werbung untersagen. Vor allgemeinen Maßnahmen nach Satz 1 sind die Spitzenverbände der betroffenen Wirtschaftskreise und des Verbraucherschutzes anzuhören.

## **Abschnitt 2**

### **Gründung einer REIT-Aktiengesellschaft**

#### **§ 8 Gründung der REIT-Aktiengesellschaft**

REIT-Aktiengesellschaften können ausschließlich

1. durch Umwandlung in eine REIT-Aktiengesellschaft nach Maßgabe des Umwandlungsgesetzes oder
2. durch Gründung einer Aktiengesellschaft

gegründet werden.

#### **§ 9 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.

#### **§ 10 Sitz**

Die REIT-Aktiengesellschaft muss sowohl ihren durch die Satzung bestimmten statutarischen Sitz als auch ihren tatsächlichen Verwaltungssitz im Geltungsbereich dieses Gesetzes haben.

## **Abschnitt 3**

### **Qualifikation als REIT-Aktiengesellschaft**

#### **§ 11 Qualifikation**

REIT-Aktiengesellschaft im Sinne dieses Gesetzes sind nur solche Aktiengesellschaften, die die in den §§ 13 bis 18 normierten Voraussetzungen erfüllen.

#### **§ 12 Vor-REIT**

Vor-REIT im Sinne dieses Gesetzes sind nur solche Aktiengesellschaften, die die in § 15 normierten Voraussetzungen erfüllen.

### **§ 13 Börsennotierung**

- (1) Die Aktien der REIT-Aktiengesellschaft müssen zum Handel an einem organisierten Markt im Sinne von § 2 Absatz 5 des Wertpapierhandelsgesetzes in einem Mitgliedsstaat 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 Gründung der REIT-Aktiengesellschaft beantragt werden. Die Frist des Satzes 1 kann auf Antrag von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht um ein Jahr verlängert werden, wenn außergewöhnliche Umstände 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.

### **§ 14 Streuung der REIT-Aktien**

- (1) Im Zeitpunkt der Börsenzulassung müssen sich mindestens 25 Prozent der REIT-Aktien im Streubesitz befinden.
- (2) Mindestens 15 Prozent der REIT-Aktien müssen sich dauerhaft im Streubesitz befinden. Die REIT-Aktiengesellschaft hat jährlich zum 31. Dezember gegenüber der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht nachzuweisen, dass die Anforderung gemäß Satz 1 erfüllt ist.
- (3) Kein Anleger darf 10 Prozent oder mehr der REIT-Aktien direkt halten.
- (4) Die Meldepflicht gemäß § 21 Absatz 1 des Wertpapierhandelsgesetzes und die Mitteilungspflicht gemäß § 21 Absatz 2 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.

### **§ 15 Vermögen**

- (1) Das gesamte Vermögen der REIT-Aktiengesellschaft muss nach Abzug der Ausschüttungen im Sinne des § 16 Absatz 1 sowie der Rücklagen im Sinne des § 16 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 bestehen.

- (3) Das Vermögen der REIT-Dienstleistungsgesellschaften darf höchstens 20 Prozent des gesamten Vermögens der REIT-Aktiengesellschaft nach Abzug der Ausschüttungen gemäß § 16 Absatz 1 sowie der Rücklagen nach § 16 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 § 15 bewertet die REIT-Aktiengesellschaft ihre Vermögensgegenstände zu Marktwerten. Maßgeblich für die Berechnung nach Absatz 2 ist der gemäß § 315a des Handelsgesetzbuchs vorgeschriebene Konzernabschluss der REIT-Aktiengesellschaft zum Bilanzstichtag.

### **§ 16 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 unbeweglichem Vermögen abzuziehen oder dem ausschüttungsfähigen Gewinn des Auflösungsjahres hinzuzurechnen.

### **§ 17 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.

### **§ 18 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 § 15 Absatz 4 entsprechend anzuwenden.

## **Abschnitt 4 Gesellschaftsrechtliche Sanktionen**

### **§ 19 Squeeze Out**

- (1) Hält ein Aktionär mehr als 85 Prozent der REIT-Aktien (Hauptaktionär), so kann die Hauptversammlung der REIT-Aktiengesellschaft auf Verlangen des Hauptaktionärs die Übertragung der Aktien der übrigen Aktionäre der REIT-Aktiengesellschaft (Minderheitsaktionäre) auf den Hauptaktionär gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung auf den Hauptaktionär beschließen. Die §§ 327b, 327e und 327f des Aktiengesetzes gelten entsprechend, wobei an Stelle des Übertragungsbeschlusses jeweils die Übertragung gemäß Satz 1 tritt.
- (2) Erwirbt ein Aktionär durch ein Übernahmeangebot gemäß den §§ 29 bis 34 des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes 85 Prozent oder mehr der REIT-Anteile, so tritt die Rechtsfolge des Absatzes 1 erst dann ein, wenn die Voraussetzung des Absatzes 1 auch noch am Ende des auf die Übernahme folgenden Geschäftsjahres erfüllt ist.
- (3) §§ 39 a bis 39 c des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes finden mit der Maßgabe entsprechende Anwendung, dass die Rechtsfolgen des § 39 a bereits im Falle eines Bieters im Sinne von § 39 a, dem REIT-Anteile der REIT-Aktiengesellschaft in Höhe von mindestens 85 % des stimmberechtigten Grundkapitals gehören, eintreten.

## **Abschnitt 5**

### **Steuerliche Regelungen**

#### **§ 20 Steuerbefreiung der REIT-Aktiengesellschaft**

- (1) Eine REIT-Aktiengesellschaft, die die Voraussetzungen der §§ 13 bis 18 erfüllt, unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtig und nicht im Sinne eines Doppelbesteuerungsabkommens in dem anderen Vertragsstaat ansässig ist, ist von der Körperschaftsteuer befreit. Eine REIT-Aktiengesellschaft, die die Voraussetzungen der §§ 13 bis 18 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 § 14 Absatz 3 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 im Sinne des § 2 Absatz 11 gemäß der Berechnung nach § 15, 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 im Sinne des § 2 Absatz 11 gemäß der Berechnung nach § 15, setzt die zuständige Finanzbehörde eine Strafzahlung gegen die Kapitalgesellschaft fest. Die Strafzahlung beträgt mindestens 10 Prozent und höchstens 20 Prozent des Betrages, um den die Bruttoerträge aus der Vermietung und Verpachtung oder der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen hinter der Vorgabe von 75 Prozent der Bruttoerträge zurückbleibt. Absatz 3 Sätze 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

- (5) Schüttet eine inländische REIT-Aktiengesellschaft bis zum Ende des folgenden Wirtschaftsjahres weniger als 90 Prozent des ausschüttungsfähigen Gewinns im Sinne des § 16 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 4 Sätze 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.
- (6) Sind bei einer inländischen REIT-Aktiengesellschaft für drei aufeinander folgende Wirtschaftsjahre die Voraussetzungen des Absatzes 3, 4 oder 5 erfüllt und gilt dies hinsichtlich desselben Absatzes für die Aktiengesellschaft auch im folgenden Wirtschaftsjahr, soll die zuständige Finanzbehörde für dieses Wirtschaftsjahr die Steuerbefreiung nach Absatz 1 entziehen. Sind bei einer inländischen REIT-Aktiengesellschaft für fünf aufeinander folgende Wirtschaftsjahre jeweils die Voraussetzungen eines der Absätze 4 bis 6 erfüllt, soll die zuständige Finanzbehörde für dieses Wirtschaftsjahr die Steuerbefreiung nach Absatz 1 entziehen. In diesen Fällen scheidet eine Steuerbefreiung nach Absatz 1 auch für alle folgenden Wirtschaftsjahre dieser inländischen REIT-Aktiengesellschaft aus. Entzieht die zuständige Finanzbehörde ausnahmsweise nicht die Steuerbefreiung nach Absatz 1, setzt sie stattdessen die höchstmögliche Strafzahlung nach den Absätzen 3, 4 oder 5 fest.

## **§ 21 Beginn der Steuerbefreiung**

- (1) Die Steuerbefreiung tritt zu Beginn des Wirtschaftsjahres ein, in dem nach ihrer Börsenzulassung die inländische REIT-Aktiengesellschaft als solche 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.

## **§ 22 Ende der Steuerbefreiung**

- (1) Die Steuerbefreiung nach § 20 Absatz 1 endet zum Ende des Wirtschaftsjahres, das dem Verlust der Börsenzulassung nach § 13 vorausgeht.
- (2) Betreibt die inländische REIT-Aktiengesellschaft im Sinne des § 17 Handel mit unbeweglichem Vermögen, entfällt die Steuerbefreiung erstmals für das Wirtschaftsjahr, in dem die Grenze nach § 17 Absatz 2 überschritten wird.
- (3) Befinden sich während dreier aufeinander folgenden Wirtschaftsjahren weniger als 15 Prozent der Aktien der REIT-Aktiengesellschaft im Streubesitz, so entfällt die Steuerbefreiung zum Ende des dritten Wirtschaftsjahres.

- (4) Beträgt zum Ende dreier auf einander folgender Wirtschaftsjahre die Kreditaufnahme einer REIT-Aktiengesellschaft mehr als 60 Prozent ihres Gesamtvermögens, so entfällt die Steuerbefreiung zum Ende des dritten Wirtschaftsjahres.
- (5) In den Fällen der Absätze 1 bis 4 und des Entzugs der Steuerbefreiung nach § 20 Absatz 6 ist § 13 Absatz 2 des Körperschaftsteuergesetzes anzuwenden. In der Anfangsbilanz sind die Wirtschaftsgüter mit dem Wert anzusetzen, der sich ausgehend von der Anfangsbilanz der inländischen REIT-Aktiengesellschaft bei ununterbrochener Steuerpflicht nach den Vorschriften über die steuerliche Gewinnermittlung ergibt.
- (4) In den Fällen der Absätze 1 bis 4 und des Entzugs der Steuerbefreiung nach § 20 Absatz 6 ist die Rücklage nach § 16 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.

### **§ 23 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 Absatz 1 Nr. 1 des Einkommensteuergesetzes. § 20 Absatz 3 des Einkommensteuergesetzes ist entsprechend, § 20 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe a des Einkommensteuergesetzes ist nicht anzuwenden.
- (2) Ausschüttungen anderer REIT-Körperschaften, -Personenvereinigungen oder -Vermögensmassen sowie sonstige Vorteile, die neben oder an Stelle der Ausschüttungen gewährt werden, gehören ebenfalls zu den Einkünften aus Kapitalvermögen im Sinne des § 20 Absatz 1 Nr. 1 des Einkommensteuergesetzes. Absatz 1 Sätze 2 und 3 sind 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) Für Geschäfte mit Anteilen an REIT-Aktiengesellschaften und anderen REIT-Körperschaften, -Personenvereinigungen oder -Vermögensmassen, die nicht Bestandteil eines Betriebsvermögens sind, finden § 17 sowie §§ 22 Nr. 2, 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Einkommensteuergesetzes Anwendung.
- (5) § 3 Nr. 40 des Einkommensteuergesetzes und § 8b des Körperschaftsteuergesetzes sind nicht anzuwenden.

## § 24 Kapitalertragsteuerabzug

- (1) Von den Ausschüttungen, sonstigen Vorteilen und den Bezügen nach Kapitalherabsetzung oder Auflösung einer inländischen REIT-Aktiengesellschaft wird die Einkommensteuer und Körperschaftsteuer durch Abzug vom Kapitalertrag (Kapitalertragsteuer) erhoben. § 43 Absätze 2 und 4 des Einkommensteuergesetzes ist entsprechend anzuwenden.
- (2) Die Kapitalertragsteuer beträgt 25 Prozent des Kapitalertrags, wenn der Gläubiger der Kapitalerträge die Kapitalertragsteuer trägt und 33 1/3 Prozent des tatsächlich gezahlten Betrags, wenn der Schuldner die Kapitalertragsteuer übernimmt. Dem Steuerabzug unterliegen die vollen Kapitalerträge ohne jeden Abzug.
- (3) Schuldner der Kapitalertragsteuer ist der Gläubiger der Kapitalerträge. Die Kapitalertragsteuer entsteht in dem Zeitpunkt, in dem die Kapitalerträge dem Gläubiger zufließen; die einbehaltene Steuer ist auch in diesem Zeitpunkt bei der zuständigen Finanzbehörde anzumelden und abzuführen. § 44 Absatz 1 Sätze 6 bis 9 und Absätze 4 und 5 des Einkommensteuergesetzes sind entsprechend anzuwenden.
- (4) Gläubigern im Sinne des § 44a Absatz 7 Satz 1 des Einkommensteuergesetzes wird die Kapitalertragsteuer im Sammelantragsverfahren erstattet. Gläubigern im Sinne des § 44a Abs. 8 Satz 1 des Einkommensteuergesetzes werden im Sammelantragsverfahren 2/5 der Kapitalertragsteuer erstattet. Voraussetzung für die Anwendung der Sätze 1 und 2 ist die Vorlage der Bescheinigung nach § 44a Absatz 7 Satz 4 oder Absatz 8 Satz 3 des Einkommensteuergesetzes.
- (5) Im Übrigen sind die Vorschriften der §§ 44b, 45 bis 45d des Einkommensteuergesetzes für Einkünfte im Sinne des § 20 Abs. 1 Nr. 1 des Einkommensteuergesetzes entsprechend anzuwenden. In der Kapitalertragsteuerbescheinigung ist anzugeben, dass es sich um Bezüge von einer inländischen REIT-Aktiengesellschaft handelt.

## § 25 Verfahrensvorschriften

- (1) Auf die Strafzahlungen nach § 20 sind die für Körperschaftsteuer geltenden Vorschriften der Abgabenordnung entsprechend anzuwenden. In öffentlich-rechtlichen Streitigkeiten wegen einer Strafzahlung ist der Finanzrechtsweg gegeben. Das Aufkommen aus der Strafzahlung steht je zur Hälfte dem Bund und dem Land zu, in dem die inländische REIT-Aktiengesellschaft ihren Sitz hat.
- (2) Die inländische 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 Verspätungszu-

schlag auch bei Vorliegen der Voraussetzungen für die Steuerbefreiung festgesetzt werden kann

## **Artikel 2**

### **Änderung des Einkommenssteuergesetzes**

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. Nach § 3 Nummer 69 wird der Punkt 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 10 Jahren 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 veräußert werden. Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn

- a) der Steuerpflichtige den Betrieb veräußert oder aufgibt,
- b) es sich um eine Übertragung in Zusammenhang mit Rechtsvorgängen handelt, die dem Umwandlungssteuergesetz unterliegen,
- c) der Steuerpflichtige von den Regelungen der §§ 6b und 6c Gebrauch macht,
- d) der Buchwert zuzüglich der Veräußerungskosten den Veräußerungserlös übersteigt; ermittelt der Steuerpflichtige den Gewinn nach § 4 Absatz 3, treten an die Stelle des Buchwerts die Anschaffungs- oder Herstellungskosten verringert um die vorgenommenen Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung. 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 Nummer 70 in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, dürfen unabhängig davon, in wel-

chem Veranlagungszeitraum die Betriebsvermögensmehrungen oder Einnahmen anfallen, nur zur Hälfte abgezogen werden.“

### **Artikel 3** **Änderung des Körperschaftsteuergesetzes**

Das Körperschaftsteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2002 (BGBl. I S. 4144), zuletzt geändert durch Artikel [...] des Gesetzes vom [...] (BGBl. I S. [...]), wird wie folgt geändert:

1. § 34 Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„Diese Fassung des Gesetzes ist, soweit in den folgenden Absätzen nichts anderes bestimmt ist, erstmals für den Veranlagungszeitraum 2007 anzuwenden.“

2. In § 38 wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Auf Antrag erhöht sich die Körperschaftsteuer des Veranlagungszeitraums, in dem das Wirtschaftsjahr endet, in dem der Antrag gestellt wird, abweichend von Absatz 2 um 3/40 des Betrags im Sinne des Absatzes 1, der zum Schluss des Wirtschaftsjahres, in dem der Antrag gestellt wird, festzustellen ist. Der Antrag kann unwiderruflich bis zum 31. Dezember 2007 gestellt werden; er ist unabhängig von einer Leistung der Gesellschaft an ihre Gesellschafter. Mit Zahlung der Körperschaftsteuer nach Satz 1 gilt der Endbetrag als verbraucht.“

3. In § 40 Absatz 3 werden folgende Sätze 4 bis 6 angefügt:

„Wird im Zusammenhang mit einem Vermögensübergang im Sinne des Satzes 1 ein Antrag nach § 38 Abs. 4 gestellt, ist Satz 1 insoweit nicht anzuwenden. Die Körperschaftsteuer erhöht sich um den Betrag gemäß § 38 Abs. 4 für den Veranlagungszeitraum, in den der steuerliche Übertragungstichtag fällt. Maßgebend ist der Endbetrag im Sinne des § 38 Abs. 1, der zu diesem Stichtag festzustellen wäre.“

## **Artikel 4**

### **Änderung des Umwandlungssteuergesetzes**

Das Umwandlungssteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2002 (BGBl. I S. 4133), zuletzt geändert durch Artikel ... des Gesetzes vom ... (BGBl. I S. ...), wird wie folgt geändert:

In § 10 werden folgende Sätze 3 bis 5 angefügt:

„Wird im Zusammenhang mit der Umwandlung ein Antrag nach § 38 Abs. 4 des Körperschaftsteuergesetzes gestellt, ist Satz 1 insoweit nicht anzuwenden. Die Körperschaftsteuer erhöht sich um den Betrag gem. § 38 Abs. 4 für den Veranlagungszeitraum, in den der steuerliche Übertragungsstichtag fällt. Maßgebend ist der Endbetrag im Sinne des § 38 Abs. 1 des Körperschaftsteuergesetzes, der zu diesem Stichtag festzustellen wäre.“

## **Artikel 5**

### **Änderung des Außensteuergesetzes**

Das Außensteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. September 1972 (BGBl. I S. 1713), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3310), wird wie folgt geändert:

Nach § 7 Absatz 7 wird folgender Absatz eingefügt:

„(8) Sind unbeschränkt Steuerpflichtige an einer ausländischen Gesellschaft beteiligt und ist diese an einer Gesellschaft im Sinne des § 20 des REIT-Rahmengesetzes beteiligt, gilt Absatz 1 unbeschadet des Umfangs der jeweiligen Beteiligung an der ausländischen Gesellschaft.“

1. § 8 Absatz 1 Nummer 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 Nr. 6 Buchstabe b, soweit es sich um Einkünfte einer Gesellschaft im Sinne des § 20 des REIT-Rahmengesetzes 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 Nr. 6 Buchstabe b, soweit es sich um Einkünfte einer Gesellschaft im Sinne des § 20 des REIT-Rahmengesetzes handelt, oder des § 7 Abs. 6a dienen.“

2. § 14 Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

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

3. § 21 wird wie folgt geändert:

Nach Absatz 12 wird folgender Absatz 13 eingefügt:

„(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. [...]) sind erstmals anzuwenden

1. für die Einkommens- und Körperschaftsteuer für den Veranlagungszeitraum,
  2. für 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 6**

### **Änderung des Investmentsteuergesetzes**

Das Investmentsteuergesetz vom 15. Dezember 2003 (BGBl. I S. 2676, 2724), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. September 2005 (BGBl. I S. 2809) wird wie folgt geändert:

1. § 2 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 werden hinter den Wörtern „des Körperschaftsteuergesetzes“ die Wörter „sowie § 23 des REIT-Rahmengesetzes“ eingefügt.

b) In Absatz 3 Nummer 1 Satz 1 werden hinter den Wörtern „des Körperschaftsteuergesetzes“ die Wörter „sowie § 23 des REIT-Rahmengesetzes“ eingefügt.

2. § 8 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 1 werden hinter dem Ausdruck „§ 4 Absatz 1“ ein Komma und der Ausdruck „aber auch § 23 des REIT-Rahmengesetzes,“ eingefügt.

b) In 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-Rahmengesetzes.“

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 Ermittlung 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 7**

### **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 8**

### **Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2007 in Kraft.

25.09.2006

## **Begründung**

### **I. Allgemeiner Teil**

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.

Deutschland hat bei den börsennotierten und damit einem breiten Publikum zugänglichen, indirekten Immobilienanlageformen erheblichen Nachholbedarf. Dies ist auch eine empfindliche Lücke für den Finanzplatz Deutschland, insbesondere für die Immobilienwirtschaft. REITs schließen als neue Anlageklasse diese Lücke und ergänzen künftig die Palette der indirekten Immobilienanlagen. Allein mit REITs als international anerkanntem Standardprodukt können langfristig ausreichende Investoren für deutsche Immobilienmärkte gewonnen werden.

Zugleich soll die Einführung deutscher REITs 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. So verfügen allein die 65 größten börsennotierten Gesellschaften in Deutschland über Immobilienreserven von rund 80 Mrd. Euro. An dieser Stelle wird viel Eigenkapital gebunden, das besser für Investitionen in das unternehmerische Kerngeschäft und damit zur Verbesserung der internationalen Wettbewerbsfähigkeit deutscher Unternehmen eingesetzt werden könnte.

Die begünstigte Aufdeckung von stillen Reserven schafft einen Anreiz, nicht betriebsnotwendige Immobilien zu veräußern, um das hierdurch frei werdende Eigenkapital in das Kerngeschäft investieren zu können. Dies führt zu einer Stärkung der Liquidität und der Eigenkapitalquote, was insbesondere auch im Hinblick auf Basel II von großer Bedeutung ist. 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. Die vorhandenen Anlageklassen in Deutschland reichen nicht aus, um ausreichend ausländisches Kapital zu mobilisieren. Ausländischen Investoren sind die bislang in Deutschland vorhandenen indirekten Immobilienanlagevehikel zu komplex und zu restriktiv, außerdem entsprechen sie nicht den international geltenden Standards.

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.

Ohne die Einführung deutscher REITs würde sich die schon bislang zu beobachtende Entwicklung weiter fortsetzen: Deutsche Immobiliengesellschaften und ausländische Investoren würden in großem Umfang ihre deutschen Immobilien im Ausland an die Börse bringen oder „synthetische REITs“ schaffen. Deutschland hätte sich damit zu einem reinen Vertriebsstandort für ausländische REITs entwickelt und qualifizierter Arbeitsplätze wären in Großbritannien oder anderen REITs-Staaten statt in Deutschland geschaffen worden.

Zudem 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.

Indem mit REITs ein international anerkanntes Anlagevehikel eingeführt wird, kann endlich das Potential und die hohe Attraktivität des deutschen Immobilienmarktes besser genutzt würden. Gerade institutionelle Anleger halten den deutschen Immobilienmarkt für unterbewertet und suchen nach indirekten Investitionsmöglichkeiten in Deutschland. In deutsche Immobilien anlegende REITs sind daher für ausländische Investoren höchst attraktiv. Trotzdem hätten ohne die Einführung deutscher REITs ausländische wie auch deutsche institutionelle Investoren ihr Kapital ins Ausland tragen und Deutschland hätte dauerhaft Wettbewerbsfähigkeit und Arbeitsplätze verloren.

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.

Dies gilt zunächst für jene Unternehmen aus Industrie und Handel, die noch umfangreiche Immobilien im Eigenbesitz haben. Die Einführung deutscher REITs ermöglicht ihnen, ihre stillen Reserven aufzudecken und dadurch finanzielle Flexibilität zu gewinnen. Sie können das vormals gebundene Vermögen in ihr Kerngeschäft investieren.

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

Auch bei deutschen Banken sowie bei anderen beratenden Berufen wie Wirtschaftsprüfern, Rechtsanwälten und Unternehmensberatern werden qualifizierte Arbeitsplätze geschaffen, da diese Berufsgruppen den gesamten Lebenszyklus der REITs von ihrer Schaffung bis zu ihrer Geschäftstätigkeit beratend begleiten.

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.

Nicht nur für die Käufer von Immobilienportfolien, sondern auch für potentielle Anleger stellen deutsche REITs zudem eine attraktive Anlagemöglichkeit dar. Deutsche REITs können das Anlagespektrum des deutschen Kapitalmarktes sowohl für institutionelle als auch für private Investoren sinnvoll ergänzen. Kleinanleger können indirekt als Kunden von Versicherungen, Fondsgesellschaften und Pensionsfonds von REITs profitieren. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die immer wichtiger werdende private Altersvorsorge.

REITs sind für Anleger besonders attraktiv, weil sie durch die hohe Ausschüttungsquote sowie durch Spezialisierung und Professionalisierung der Immobilienverwaltung eine hohe Rendite erzielen. So zeigen REITs sowohl in den USA als auch in Frankreich eine historisch überdurchschnittliche Performance.

REITs kombinieren zudem die Vorteile indirekter Immobilienanlagen mit denen der Aktien. Die Anleger profitieren von den geringen Transaktionskosten und der guten Handelbarkeit ohne Gefahr von Liquiditätsproblemen. Gegenüber offenen und geschlossenen Immobilienfonds weisen REITs ein alternatives Rendite-Risikoprofil aus und ermöglichen den Anlegern damit eine Optimierung ihrer Portfolios durch Beimischung von REITs.

Insgesamt können deutsche REITs damit einen wichtigen Beitrag zur Erhöhung der Attraktivität und Stabilität des deutschen Kapitalmarktes leisten.

REITs 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. Daneben können sich offene Immobilienfonds 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) Bedeutung erlangen, nicht zuletzt zur Altersvorsorge.

## II. Besonderer Teil

### Artikel 1 (REIT-Rahmengesetz)

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

#### Zu § 1

**Abs. 1** bestimmt den Anwendungsbereich des REIT-Rahmengesetzes. Satz 2 präzisiert, dass die steuerbefreite REIT-Aktiengesellschaft keine entgeltlichen Nebentätigkeiten für Dritte erbringen darf, sondern diese nicht steuerbegünstigten Tätigkeiten in eine steuerpflichtige Tochtergesellschaft ausgliedern muss.

Die **Absätze 2 bis 4** sind für die Bestimmung des steuerrechtlichen Anwendungsbereichs erforderlich.

#### Zu § 2

§ 2 enthält die für das REIT-Rahmengesetz erforderlichen Begriffsbestimmungen.

**Abs. 1** umschreibt den eingeschränkten Tätigkeitsbereich der REIT-Aktiengesellschaft. Die der REIT-Aktiengesellschaft gewährte Steuerbefreiung ist daran geknüpft, dass diese ausschließlich immobiliennahe Tätigkeiten in Bezug auf den eigenen Anlagebestand ausführt.

**Abs. 2** definiert die anderen REIT-Körperschaften, -Personenvereinigungen oder -Vermögensmassen. Andere Staaten kennen REITs in unterschiedlichen Ausprägungen. Die steuerlichen Folgen einer Beteiligung an diesen REITs müssen aus Gründen der Chancengleichheit für die REIT-Aktiengesellschaft den Regeln für deren Aktionäre entsprechen. Angesichts unterschiedlicher Rechtsformen im Ausland wird eine weite Fassung gewählt und namentlich auf den identischen Unternehmenszweck, eine vergleichbare Struktur und die fehlende steuerliche Vorbelastung auf Ebene des REIT abgestellt.

**Abs. 3** enthält eine Definition des Vor-REIT als einer Aktiengesellschaft, die hinsichtlich der Struktur, nicht aber bei der Zusammensetzung ihrer Aktionäre und der Frage der Kreditfinanzierung der REIT-Aktiengesellschaft entspricht. Die Definition als Vor-REIT ist notwendig,

da die begünstigte Besteuerung bei der Aufdeckung stiller Reserven gemäß Artikel 3 schon in diesem Stadium Anwendung findet.

Die REIT-Aktiengesellschaft kann Immobilien nicht nur direkt, sondern auch über Immobilienpersonengesellschaften im Sinne des **Abs. 4** halten. Ein solcher mittelbarer Immobilienerwerb ist auch den anderen indirekten Immobilienanlagevehikeln erlaubt (vgl. § 68 des Investmentgesetzes). Um eine verlässliche Besteuerung garantieren zu können, ist die Beteiligung auf Personengesellschaften begrenzt.

**Abs. 5** 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.

Auch erstreckt sich die Steuerbefreiung bewusst nicht auf die Tochtergesellschaften, da eine verlässliche Besteuerung ausländischer Aktionäre dann nicht mehr sichergestellt werden könnte. Die Besteuerungsmöglichkeit für Gewinne aus in Deutschland belegenem 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. 6** 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 ste-

hen müssen. Außerdem dürfen im Eigentum der Auslandsobjektgesellschaften ausschließlich außerhalb des Geltungsbereiches dieses Gesetzes belegene Grundstücke stehen.

**Abs. 7** definiert Hilfstätigkeiten als Tätigkeiten, die dem eigenen Immobilienbestand dienen und grenzt diese von Nebentätigkeiten ab, die gemäß **Abs. 8** einem fremden Immobilienbestand dienen.

**Abs. 9** 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-Rahmengesetz vorgesehenen Sonderregelungen weichen von den Regelungen für andere Aktiengesellschaften ab und sollen daher ausschließlich für wahre Immobilienaktiengesellschaften gelten.

**Abs. 10** 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. 11** definiert das unbewegliche Vermögen, aus dessen Nutzung das Kerngeschäft der REIT-Aktiengesellschaft besteht. Die Definition ist dieselbe wie in § 2 Absatz 4 Nr. 5 des Investmentgesetzes.

**Abs. 12** legt fest, was unter Streubesitz zu verstehen ist. Eine gesetzliche Definition existierte bislang nicht. Die hier enthaltene Definition lehnt sich an die Grenze des § 21 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) zur Meldepflicht an. Dies hat den Vorteil, dass die Gesellschaft auf Grund der Meldepflicht erkennen kann, welche Anteile 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.

### **Zu § 3**

§ 3 stellt klar, dass für die REIT-Aktiengesellschaft die Regelungen des Aktiengesetzes sowie des Handelsgesetzbuches gelten, sofern das REIT-Rahmengesetz keine abweichenden Spezialregelungen enthält. Das REIT-Rahmengesetz 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.

#### **Zu § 4**

Nach dem Leitbild des REIT-Rahmengesetzes ist die REIT-Aktiengesellschaft ein kapitalmarktorientiertes Unternehmen, für das ein Börsengang zwingend vorgeschrieben ist. Da ein Börsengang eine bestimmte Größe und eine gewisse Mindeskaptalisierung voraussetzt, schreibt § 4 bewusst ein hohes 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 in der Firma soll zum Ausdruck kommen, dass es sich bei der REIT-Aktiengesellschaft um eine besondere Form der Aktiengesellschaft handelt. 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**

Der Bezeichnungsschutz gemäß **Abs. 1** für die REIT-Aktiengesellschaft orientiert sich an der entsprechenden Regelung in § 3 des Investmentgesetzes. 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.

Für die Durchsetzung des in Satz 1 geregelten Bezeichnungsschutzes verweist das REIT-Rahmengesetz nach dem Vorbild des Investmentgesetzes in Satz 2 auf die §§ 42 und 43 des Kreditwesengesetzes. Demnach entscheidet die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht in Zweifelsfällen, ob ein Unternehmen zur Führung der in Satz 1 genannten Bezeichnungen befugt ist. Sie hat ihre Entscheidungen dem Registergericht mitzuteilen.

Durch **Abs. 2** wird der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht das Recht eingeräumt, gegen Missstände bei der Werbung für REIT-Aktiengesellschaften vorzugehen. Diese Regelung orientiert sich an § 36b des Wertpapierhandelsgesetzes.

Die der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht in § 7 eingeräumten Befugnisse erstrecken sich ausschließlich auf den Bezeichnungsschutz und die Werbung. Eine umfassende Aufsicht über die REIT-Aktiengesellschaft ist damit nicht verbunden.

#### **Zu § 8**

Die Gründung einer REIT-Aktiengesellschaft kann entweder durch Umwandlung einer bestehenden Gesellschaft nach den Vorschriften des Umwandlungsgesetzes oder durch eine Neugründung gemäß den Vorschriften des Aktiengesetzes erfolgen. Diese Bestimmung hat allein klarstellende Funktion.

#### **Zu § 9**

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 § 10**

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 § 11**

Um als REIT-Aktiengesellschaft von den Steuerbegünstigungen profitieren zu können, müssen im Gegenzug die in §§ 13 bis 18 festgelegten Voraussetzungen erfüllt sein.

**Zu § 12**

Für den Vor-REIT gilt zwar noch nicht die volle Steuerbefreiung des REIT-Rahmengesetzes, doch profitiert er anders als normale Aktiengesellschaften von der Exit Tax-Regelung des Artikels 2. 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. Deswegen ist es im Gegenzug gerechtfertigt, bereits einen Vor-REIT den Strukturanforderungen des § 15 zu unterwerfen.

**Zu § 13**

**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 Anteile 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 REIT-Anteile und gewährleistet Transparenz und eine Bewertung an der Börse:

So erhöht die Börsennotierung die Handelbarkeit der Anteile beträchtlich: Der Anleger kann seine Anteile 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 Anteile 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 Preisermittlung 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 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.

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 verbundenen steuerlichen Vergünstigungen.

#### **Zu § 14**

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 § 14 sicher, dass ein Teil der REIT-Aktien für einen weiten Anlegerkreis verfügbar ist und auch nach der Börsenzulassung verfügbar bleibt. Die Definition des Streubesitzes richtet sich nach § 2 Abs. 8, wonach nur die Anteile derjenigen Aktionäre, die direkt und indirekt weniger als 3 % der Aktien halten, dem Streubesitz zugerechnet werden.

Gemäß **Abs. 1** müssen sich im Zeitpunkt der Börsenzulassung mindestens 25 % der REIT-Anteile im Streubesitz befinden. Auch § 9 Abs. 1 der Börsenzulassungsverordnung (BörsZulV) fordert 25 % Streubesitz zum Zeitpunkt der Börsenzulassung. § 14 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.

Gemäß **Abs. 2** 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.

Daneben hat die REIT-Aktiengesellschaft gemäß **Abs. 3** sicherzustellen, dass die direkte Beteiligung des einzelnen Anlegers jeweils unter 10 % liegt. 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 Anteilshabern erforderlich.

Erfüllt die REIT-Aktiengesellschaft die Mindeststreubesitzquote gemäß § 14 Abs. 2 oder die Höchstbeteiligungsquote gemäß § 14 Abs. 3 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 § 14 Abs. 2 und 3 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. 4** erstreckt die Meldepflicht des § 21 Absatz 1 des Wertpapierhandelsgesetzes und die Mitteilungspflicht gemäß § 21 Absatz 2 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 Squeeze Out-Situation im Sinne des § 19 in Kenntnis setzen. 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 § 15

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 bestehen.

Ergänzend regelt **Abs. 3**, dass Vermögen und Bruttoerträge der REIT-Dienstleistungsgesellschaften 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. Tätigkeitsmittelpunkt 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 auf der Grundlage des Konzernabschlusses nach IFRS. Die Auswahl gerade dieser Bewertungsbasis sichert die nationale und internationale Konkurrenzfähigkeit der REIT-Aktiengesellschaft.

### Zu § 16

Die Regelung des § 16 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 insbesondere ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in ihrer Satzung bestimmen können, dass die lineare AfA von zwingend in Abzug zu bringen ist.

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 § 17**

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 begünstigt.

Die Vorschrift des § 17 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.

Sollten einzelne REIT-Aktiengesellschaften individuellen Bedarf sehen, die Möglichkeit der Veräußerung von Immobilien über das in § 17 Abs. 2 normierte Maß hinaus einzuschränken, so können sie eine solche weitergehende Beschränkung in ihrer Satzung vorsehen. Eine Verschärfung kann insbesondere für auf Wohnimmobilien spezialisierte REIT-Aktiengesellschaften in Betracht kommen, die aus ehemals gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften hervorgegangen sind.

Die Einhaltung des in § 17 Abs. 1 normierten Verbots wird dadurch gesichert, dass das Gesetz einen Verstoß mit dem Verlust der Steuerbefreiung sanktioniert.

### **Zu § 18**

Nach dem Vorbild von Großbritannien wird die Fremdfinanzierung auf 60% des Vermögens begrenzt. Als Bemessungsgrundlage ist das Gesellschaftsvermögen vorgesehen. Die Möglichkeit der Fremdfinanzierung muss zusätzlich in der Satzung vorgesehen sein.

Die Begrenzung der Fremdverschuldung soll für die Kapitalerhaltung und damit auch für einen hinreichenden Gläubigerschutz sorgen.

### **Zu § 19**

Abs. 1 enthält sieht eine Squeeze Out-Regelung schon für den Fall vor, dass ein Anleger mehr als 85 Prozent REIT-Anteile hält. Diese Verschärfung soll die Einhaltung der Mindeststreubesitzquote von 15 % sichern.

Erwirbt ein Anteilsinhaber durch ein Übernahmeangebot gemäß den §§ 29 bis 34 des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes 85 Prozent oder mehr der REIT-Anteile, so ist der Squeeze Out jedoch nur dann durchzuführen, wenn ein Anleger auch am Ende des auf die Übernahme folgenden Geschäftsjahres noch mehr als 85 Prozent REIT-Anteile hält. Diese Einschränkung soll die Übernahme einer REIT-Aktiengesellschaft ermöglichen, ohne dass sofort ein Verlust des REIT-Status droht.

### **Zu § 20**

Die inländische REIT-Aktiengesellschaft wird 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.

Bei einem Verstoß gegen die Beteiligungshöchstgrenze des § 14 Absatz 3 kann der zuwiderhandelnde Anteilseigner 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 weiterreichenden Rechtsfolgen (entsprechender Verlust von Stimmrecht und Dividendenanspruch) ein.

Für Verstöße gegen die Vorgaben des § 15 zur Zusammensetzung des Vermögens und der Erträge und zur Mindestausschüttung nach § 16 sind Strafzahlungen der inländischen REIT-Aktiengesellschaft vorgesehen. Die Strafzahlung ist keine Steuer, so dass die Mutter-Tochter-Richtlinie und die Fusions-Richtlinie weiter ausgeschlossen bleiben.

Bei einem wiederholten Verstoß gegen die Vorgaben soll die Steuerbefreiung entfallen. Vorgesehen ist eine konstitutive Entscheidung der Finanzbehörde. Sie soll es bei nur minimalen Verstößen gegen die Vorgaben, die sich etwa nach einer Außenprüfung ergeben, bei der Steu-

erbefreiung belassen können. Ferner soll die Aktiengesellschaft nicht durch gezielte Verstöße eine Steuerpflicht erzwingen können.

### **Zu § 21**

Für den Beginn der Steuerbefreiung wird an die Eintragung in das Handelsregister als REIT-Aktiengesellschaft angeknüpft. Dieser muss die Zulassung an einer Börse nach § 13 vorangegangen 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 § 22**

Mit dem Verlust der Börsenzulassung verliert die inländische REIT-Aktiengesellschaft die Steuerbefreiung. Ebenso verliert die REIT-Aktiengesellschaft die Steuerbefreiung, sobald sie Grundstückshandel im Sinne des § 17 betreibt. 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. Die Steuerbefreiung entfällt jeweils zum Ende des dritten Wirtschaftsjahres, in dem fortlaufend gegen die Vorgabe verstoßen wird.

Abweichend von § 13 des Körperschaftsteuergesetzes sind 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 um keine 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 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 § 23**

Ausschüttungen und sonstige Bezüge von einer inländischen REIT-Aktiengesellschaft werden 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 eine entsprechende Besteuerung hinsichtlich der Bezüge ausländischer REITs. Da bei diesen auch andere Rechtsformen als Kapitalgesellschaften denkbar sind, werden ausdrücklich Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen aufgeführt.

Bezüge im Rahmen einer Liquidation oder nach einer Kapitalherabsetzung 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 (§ 17 und § 23 EStG). Bei Betriebsvermögen gelten die Vorschriften über die Gewinnermittlung.

**Zu § 24**

Von den Bezügen einer inländischen REIT-Aktiengesellschaft wird Kapitalertragsteuer einbehalten. Ihr Satz beträgt 25 Prozent. Für gemeinnützige Körperschaften ist eine vollständige Entlastung vorgesehen. Bei anderen steuerbefreiten Körperschaften und der inländischen öffentlichen Hand erfolgt eine Entlastung um 10 Prozentpunkte. Die verbleibende Belastung liegt mit 15 Prozentpunkten zwar über der verbleibenden Quellensteuer bei den normalen Dividenden. Bei diesen tritt aber die Vorbelastung durch die Körperschaftsteuer auf der Ebene der ausschüttenden Kapitalgesellschaft hinzu.

**Zu § 25**

Für die Strafzahlungen gelten durch Verweisung die Regeln der Abgabenordnung für die Körperschaftsbesteuerung 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.

**Artikel 2 (EStG)**

Die Aufdeckung der stillen Reserven in betrieblichem Grundbesitz wird durch den halben Wertansatz für Geschäfte mit REITs, Vor-REITs und Offenen Immobilienfonds begünstigt. Abweichend von früheren Vorstellungen schließen Sale and Lease Back-Konstruktionen die Begünstigung nicht aus. Allerdings darf die Immobilien nicht kurzfristig weiterverkauft werden und ein Vor-REIT muss innerhalb einer Frist von vier Jahren auch als REIT-Aktiengesellschaft eingetragen werden. Ansonsten entfällt rückwirkend die Steuervergünstigung. Für die Steuerschuld des Verkäufers haftet der Erwerber der Immobilie. Der Ausgleich im Innenverhältnis bleibt der Regelung zwischen den Gesamtschuldnern überlassen.

### **Artikel 3 (KStG)**

#### **Zu Nummer 2 (§ 38 Abs. 4)**

Durch den neu eingefügten Absatz 4 erhalten die Gesellschaften die Möglichkeit, die Nachversteuerung des EK 02 durch eine Abschlagszahlung abzulösen. Danach kann auf Antrag ein Anteil von 25 Prozent. des EK 02-Bestandes mit 30 Prozent. verwendungsunabhängig besteuert werden. Der verbleibende Bestand entfällt und löst keine weitere KSt-Erhöhung aus. Maßgeblich ist jeweils der Bestand, der zum Ende des Wirtschaftsjahrs, in dem der Antrag gestellt wird, festzustellen wäre. Dadurch wird erreicht, dass für Leistungen, die vor der Antragstellung erbracht worden sind, noch die allgemeine Regelung des § 38 Absatz 2 KStG Anwendung findet.

#### **Zu Nummer 3 (§ 40)**

Wird in den Fällen der Vermögensübertragung ein Antrag auf Ablösung der EK 02-Bestände durch eine Abschlagszahlung gestellt, tritt die Abschlagszahlung für Zwecke der KSt-Erhöhung an die Stelle der bisherigen Ausschüttungsfiktion. Auch wenn der Antrag erst nach dem Übertragungstichtag erfolgt, erhöht sich in diesen Fällen die Körperschaftsteuer der übertragenden Gesellschaft für den Veranlagungszeitraum, in den die Vermögensübertragung fällt.

## **Artikel 4 (UmwStG)**

### **Zu § 10**

Wird in den Fällen der Vermögensübertragung von einer Körperschaft auf eine Personengesellschaft ein Antrag auf Ablösung der EK 02-Bestände durch eine Abschlagszahlung gestellt, tritt die Abschlagszahlung für Zwecke der KSt-Erhöhung an die Stelle der bisherigen Ausschüttungsfiktion. Auch wenn der Antrag erst nach dem Übertragungstichtag erfolgt, erhöht sich in diesen Fällen die Körperschaftsteuer der übertragenden Gesellschaft für den Veranlagungszeitraum, in den die Vermögensübertragung fällt.

## **Artikel 5 (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-Rahmengesetzes 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-Rahmengesetzes beteiligt ist.

### **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-Rahmengesetzes nicht zu den aktiven Einkünften gehören.

### **Zu Nummer 3 (§ 14 Abs. 2)**

Die Vorschrift bestimmt, dass § 14 Abs. entsprechend auf Einkünfte nachgeschalteter inländischer Gesellschaften anzuwenden ist, wenn es sich dabei um Gesellschaften im Sinne des REIT-Rahmengesetzes 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.

**Artikel 6 (InvStG)**

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. Dies hat nicht nur Auswirkungen auf die ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträge, sondern auch auf den Aktien Gewinn.