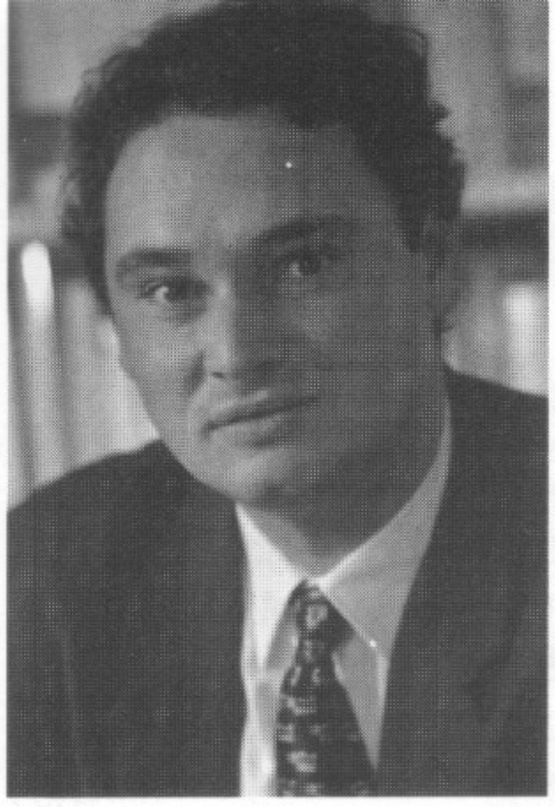

Der Deutsche REIT und die Zinsschranke

Von Prof. Dr. RAMON SOTELO*

Der Deutsche REIT ist da. Interessenbedingt ist es leider nicht geschafft worden, die Wahlfreiheit zur Börsennotierung zu erreichen und Wohnungen einzubeziehen, was beides der deutschen Situation entsprochen hätte. Doch es ist so, wie es ist, und es gilt zunächst der Initiative Finanzplatz Deutschland (IFD) für die Bemühungen um die Einführung der REITs aufrichtig zu danken und das erzielte Ergebnis positiv umzusetzen. Es gibt nun die Möglichkeit, gewerbliche Immobilien in steuertransparenter Form an den Kapitalmarkt zu bringen. Wir haben alle ein Interesse an erfolgreichen deutschen REITs, nicht zuletzt, weil sonst die Exit-Tax am Ende die deutschen Immobilien den EU-Ausländern zuspielt, die mittels französischer und britischer REITs bezogen auf die Exit-Tax EU-rechtlich bedingt auch steuerprivilegiert kaufen können sollten.

Parallel zur Einführung der REITs hat sich die Diskussion um die Unternehmenssteuerreform entwickelt. Während bis zum Jahr 2000 sowohl Eigen- als auch Fremdkapital steuertransparent waren, wurde mit der Unternehmenssteuerreform von 1999/2000 die Steuertransparenz des Eigenkapitals aufgehoben. Damit wurden Anreize geschaffen, Eigenkapital durch Fremdkapital zu ersetzen, und es wurde – negativ formuliert – Eigenkapital gegenüber Fremdkapital diskriminiert. In Konsequenz will der Gesetzgeber nunmehr auch die Steuertransparenz für das Fremdkapital beschränken, folglich besagte Diskriminierung aufheben, ein Vorstoß, der unter dem Begriff „Zinsschranke" behandelt wird. Da Immobilien (siehe ifo-Gutachten zur volkswirtschaftlichen Bedeutung der Immobilienwirtschaft) ca. 88 % des Kapitalstocks in Deutschland ausmachen, betrifft die Zinsschranke primär Immobilienfinanzierungen. Weil nach Einführung der Zinsschranke Unternehmen ihre Immobilien nicht mehr so preiswert mit Fremdkapital refinanzieren können, sollte die Unternehmenssteuerreform zum REIT-Fördergesetz schlechthin werden. An dieser Stelle zeigt sich, wie kurzsichtig der Ausschluß bestehender Wohnungen aus dem Deutschen REIT war. Nicht nur, daß nun die absurde Situation entsteht, daß Private-Equity-Gesellschaften und ausländische REITs Wohnungsbaugesellschaften erwerben, deutsche REITs dies aber nicht dürfen. Nicht nur, daß wir es im Zuge ideologisch bedingter und rational nicht begründbarer Ansichten verpaßt haben, eine klare Trennung zwischen den wohnungswirtschaftlichen und den wohnungspolitischen Aufgaben bei den noch staatlichen, weil kommunalen Wohnungsbaugesellschaften einzuführen, nein, nun kommt noch der Hammer, daß im Zuge der Zinsschranke die Wohnungsbaugesellschaften übermäßig besteuert werden, weil ihnen der steuertransparente Hafen in Form des REIT verwehrt ist. Mit der ablehnenden Haltung gegenüber den REITs hat der Deutsche Mieterbund den Wohnungsbaugesellschaften einen Bärendienst erwiesen. Wenn sich der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) deutlicher sowohl für die Einführung von REITs als auch für die Einbeziehung von Wohnungen bei REITs eingesetzt hätte, bräuchte er jetzt nicht auf einsamem Posten Rückzugsgefechte gegenüber der Zinsschranke zu führen und erneut eine lex spezialis zu fordern. Doch dies scheint leider Tradition zu haben: Die ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft will sich offenbar nur ungern von der staatlichen Brust trennen, verlangt eine Sonderbehandlung, bekommt diese und bezahlt dafür stets teuer: erst die hohen Teilwerte im Zuge der Aufhebung der Gemeinnützigkeit, nun der Ausschluß aus den REITs, weil Wohnungen angeblich kein Wirtschafts-, sondern ein Sozialgut seien. Wieso fordert der GdW angesichts der geplanten Zinsschranke nicht einfach eine Umwandlungsmöglichkeit ehemals gemeinnütziger Wohnungsbaugesellschaften in (Private) REITs? Das wäre einfacher als eine neue lex spezialis zur Zinsschranke und würde den Wohnungsbaugesellschaften und dem Deutschen REIT zugute kommen.

---

* Prof. Dr. Ramon Sotelo ist Juniorprofessor für Immobilienökonomie an der Bauhaus-Universität Weimar.

Lieber gleich zum Miethaus-Profi!

Überlassen Sie den Verkauf Ihres Miethauses nicht dem Zufall. Unser Unternehmen verfügt über mehr als fünfzehn Jahre Erfahrung im An- und Verkauf von Investment-Immobilien.

- Erstklassige Referenzen
- Deutsche und internationale Wertermittlung
- Namhafte Investoren
- Schnelle und diskrete Abwicklung
- Kompetente Verwaltung

MICHAEL SCHICK IMMOBILIEN

INVESTMENTMAKLER

Rheinbabenallee 40
14199 Berlin

Telefon: 030 · 88 66 33 90
Telefax: 030 · 88 66 33 919
info@schick-immobilien.de

City-Büro:
Europa-Center 3.OG
10789 Berlin
Telefon: 030 · 254 93 220

www.schick-immobilien.de