



Ramon SOTELO

Der Fall Stauffer

Was geschieht, wenn Wohnungs-Reits in Deutschland tatsächlich nicht zugelassen werden?

Der Staatssekretär aus dem Bundesfinanzministerium hat den Hinauswurf von Wohnungs-Reits aus dem Referentenentwurf von Bundesfinanzminister Peer Steinbrück zur Überraschung der gesamten Immobilien- und Finanzbranche verkündet. Aber das scheint ja noch nicht alles gewesen zu sein. Es wird nicht einmal ein Kuhhandel zwischen SPD und CDU ausgeschlossen. So soll die CDU für ein Entgegenkommen der SPD in maßgeblichen Punkten bei der Erbschaftsteuerreform und anderen Vorhaben wie der Unternehmenssteuerreform bereit sein, nicht nur die Wohnungs-Reits, sondern eventuell sogar den gesamten Reit-Entwurf zu kippen. Allein der Gedanke, daß eines der modernsten und international von großem Erfolg ausgezeichneten Finanzprodukte einem parteipolitischen Proporz geopfert werden soll – zum Schaden Deutschlands –, läßt das Blut in den Adern gefrieren.

Gerade Wohnungsportfolios sind als managementintensive Immobilie mit homogenen Nutzungen und heterogener Mieterschaft perfekt für Reits geeignet; das britische Finanzministerium führt Reits zum 1. Januar 2007 sogar mit dem ausdrücklichen Hinweis auf die vorteilhaften Wirkungen von Wohnungs-Reits ein. Ohne Wohnungen würde die Wettbewerbsfähigkeit deutscher Reits dramatisch leiden. Verhindern kann das geplante Verbot ohnehin nichts: So sind die Kommunen und öffentlich-rechtlichen Körperschaften – wie jetzt die

LEG Nordrhein-Westfalen – ohnehin gezwungen, Wohnungsbestände und Wohnungsgesellschaften zu verkaufen, auch ohne Reit-Status. Auch kann niemand ihnen den Gang an die Börse verbieten – freilich nach altem deutschen Recht und nicht nach internationalem Standard. Das heißt, die deutsche Branche verliert international an Wettbewerbsfähigkeit. Es gibt keinen plausiblen Grund, auf Wohnungs-Reits zu verzichten, zumal die Kommunen Herr über ihre Wohnungsgesellschaft bleiben, wenn sie mindestens 51 Prozent der Anteile behalten.

Noch ärgerlicher ist, daß sich Deutschland möglicherweise ganz andere Probleme einhandelt: So ist eine vom Europäischen Gerichtshof initiierte Debatte bei uns kaum hörbar, aber extrem wichtig: Am 14. September hat der Europäische Gerichtshof (EuGH) im sogenannten Fall „Stauffer“ entschieden, daß innerhalb der EU die Herkunft einer Rechtsform nicht für deren Besteuerung von Relevanz sein kann. Geklagt hatte eine italienische gemeinnützige und damit in Italien steuerbefreite Stiftung. Sie hat in Deutschland Grundbesitz, deren Erträge der deutsche Fiskus besteuert hat (beschränkte Steuerpflicht). Das aber ist unrechtmäßig, so der Europäische Gerichtshof, denn vergleichbare deutsche Stiftungen bleiben in Deutschland unbesteuert – also gleiches Recht für alle.

Dieses Urteil kann als europapolitischer Durchbruch gewertet werden, führt jedoch dazu, daß wohl andere europäische Reits, die in Deutschland investieren, nicht mehr beschränkt steuerpflichtig sein werden, wenn es auch bei uns eine vergleichbare Reit-Struktur gibt. Koalitionsvertrag und Bundesregierung waren stets erpicht, die verlässliche Besteuerung ausländischer Anleger deutscher Reits sicherzustellen. Vernachlässigt wurde hingegen die Frage der Besteuerung von Reits aus den Nachbarländern. Nach „Stauffer“ stehen wir mit Reits im vollen EU-Wettbewerb, und das ist gut so. Diesen Wettbewerb insbesondere gegenüber London müssen wir als Herausforderung annehmen, doch wir können ihn nicht gewinnen, wenn wir weder Wohnungs-Reits noch private Reits – also ohne Börsennotierung – erhalten. Auch wäre es geboten, die Exit-Tax für Unternehmen – also die steuerlich gemilderte Übertragung von Grundvermögen auf einen Reit – unabhängig von Rechtsform und Herkunft der Erwerber zu gestalten.

Der Autor ist Juniorprofessor für Immobilienökonomie an der Bauhaus-Universität Weimar.