# To REIT or not to REIT ?

» Die deutsche Immobilienwirtschaft wurde bei der Diskussion und den G-REIT nur unzureichend einbezogen.

*> Von Professor Ramon Sotelo*

FOTO: PHOTOCASE

Der Weg zum deutschen REIT ist steinig.

Nach der Veröffentlichung des Gesetzentwurfs vom 26. September und der klaren Positionierung der Fraktionsspitze der SPD für die Einführung von REITs schien die Debatte um die Einführung und die Ausgestaltung von REITs erledigt zu sein. Die Initiative Finanzplatz Deutschland (IFD) hatte ganze Arbeit geleistet und die Vorstellungen der Finanzwirtschaft in fast allen wichtigen Punkten durchsetzen können: Einführung der steuertransparenten REITs zum 1. Januar 2007, Bilanzierung nach HGB, AfA zugestanden und ausschüttungsfähig, Fremdfinanzierung zu 60 Prozent der Werte, diese nach IFRS ermittelt, Exit Tax für Unternehmen bei Verkauf von Immobilien, wirtschaftlich umgehbares und dennoch steuerlich wirksames Streubesitzkriterium, Dienstleistungstätigkeiten in REIT-Töchtern, hinreichender Handlungsspielraum für Portfoliomanagement innerhalb des REITs und Verhinderung der Wahlfreiheit zur Börsennotierung und damit der Private REITs. Gerade mit letzterem schien ein gutes Geschäftsvolumen für die Investmentbanken bei gleichzeitigem „Denkmalschutz" für die offenen Spezialfonds gesichert. Allein um ein paar Detailprobleme rangen noch die Fachleute: Beteiligung an REIT-Töchtern und damit Möglichkeit zur Konzernbildung, Behandlung von bereits im Ausland besteuerten Erträgen und Ähnliches. Es war doch alles so schön: Damit ein Unternehmen ein REIT sein darf, muss es zunächst von Banken an die Börse gebracht werden und damit es sich die dazugehörigen Gebühren leisten kann, sollte die Exit-Tax auf REITs beschränkt werden. Weil auch der BVI politischen Einfluss hat, wurden die offenen Fonds bei der Exit-Tax schließlich zunächst einbezogen.

Und plötzlich kam just vor der EXPO REAL aus der Wohnungspolitik das Aus für die Wohnungen als Vermögensgegenstand der REITs und noch größeres Unheil drohte: Da soll am Ende ein Kuhhandel zwischen SPD und CDU vorbereitet werden, bei dem die CDU für sie maßgebliche Punkte in anderen Bereichen (zum Beispiel bei der Unternehmenssteuerreform) durchsetzten darf und im Gegenzug auf die Einführung von REITs ganz verzichtet. Option oder Drohgebärde? Nun könnte man sagen, so ist es halt in der Politik und nur weil es selbst Nigeria schafft, einen REIT einzuführen, müssen wir das noch lange nicht… wir sind doch keine Bananenrepublik…

Nimmt man die Entwicklung der Einführung von REITs in Deutschland nicht als politische Kapriole, so erkennt man, dass die IFD die Immobilienwirtschaft, zu der auch der Deutsche Mieterbund gehört, nur unzureichend in den Diskussionsprozess integriert hat. Die Wohnungswirtschaft – und insbesondere die ehemals gemeinnützige – ist aber auch aufgrund jahrzehntelanger Abhängigkeit von staatlicher Förderpolitik im Deutschen Bundestag – und dort nicht nur bei der SPD – hervorragend verdrahtet. Vertreter aus dem BMF haben mehrfach kritisiert, dass die Industrie bezüglich der REITs nicht mit einer Stimme spräche. Nun, REITs betrifft im Ergebnis mehr die Immobilien- als die Finanzwirtschaft, obgleich letztere den Prozess der Einführung lobbyistisch und ministeriell weitaus stärker beeinflusst hat, was im Zweifel eine Kritik an der Immobilienbranche ist. Und die beiden Brachen haben teilweise übereinstimmende, teilweise aber eben auch differierende Interessen.

Ein Teil der missachteten Immobilienwirtschaft hat gemeinsam mit einigen Bundestagsabgeordneten der SPD auf kurzem Dienstweg politisch agiert und die Wohnungen aus dem REIT ausgeschlossen und damit dem REIT, den Kommunen und sich selbst einen Bärendienst

## REITs und Wohnimmobilien – Chronologie des Scheiterns

Das Thema REITs mäandert seit Jahren durch die wirtschaftspolitischen Debatten. Im Folgenden einige Stationen im Leidensweg des Themas Wohnen und REIT:

**27. April 2006:** Leo Dautzenberg, Obmann der Unionsfraktion im Finanzausschuss, äußert sich befremdet über die Meldungen, nach denen Finanzminister Steinbrück (SPD) Kritikern aus den eigenen Reihen angeboten hat, auf Wohnungen als Bestandteil von REITs zu verzichten. Eine entsprechende Festlegung widerspräche den zwischen beiden Partnern getroffenen Absprachen. Die Kritik an Wohnungs-REITs hält der Unionspolitiker überdies für unhaltbar.

**5. Mai 2006:** Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) fordert für ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen Steuererleichterungen bei einer Umwandlung in einen REIT. Das geltende Steuerrecht würde insbesondere kommunalen Eigentümern den Weg zu REITs versperren, so der Dachverband, in dessen Mitgliedsverbänden 3.200 private, genossenschaftliche und kirchliche Wohnungsunternehmen sowie Gesellschaften im Besitz der öffentlichen Hand organisiert sind.

**9. Mai 2006**: Bundesfinanzminister Peer Steinbrück stellt Abgeordneten der SPD-Fraktion seine Pläne für REITs in Deutschland vor. Das Konzept bezieht sich auch auf Wohnungen. Die Bedenken der REIT-Kritiker in Reihen der SPD kann Steinbrück offenbar nicht ausräumen.

**1. Juni 2006:** Der Streit um REITs eskaliert: Der CDU-Politiker Leo Dautzenberg, Leiter der Koalitions-Arbeitsgruppe zu REITs, empfiehlt in einem Abschlussbericht die Einführung der Trusts. Die von SPD-Politikern hervorgebrachten Bedenken hätten in Expertenanhörungen ausgeräumt werden können. Das Bundesfinanzministerium solle nun zügig einen Gesetzentwurf vorlegen. Das stößt auf harten Widerspruch bei den SPD-Politikern. Sie halten die Probleme bei REITs nach wie vor für ungelöst. Von einem Abschluss der Arbeit der Arbeitsgruppe könne daher keine Rede sein. Nina Hauer und Florian Pronold werfen Dautzenberg „Vertrauensbruch" vor.

**8. Juni 2006:** Die Einführung von REITs wird nach Einschätzung des Bundesfinanzministeriums innerhalb der ersten fünf Jahre zu Steuermehreinnahmen in Höhe von 3,7 Milliarden Euro führen.

**13. September 2006:** Unions-Fraktionsvize Michael Meister sieht in der Diskussion um REITs alle Fragen als geklärt an.

**26. September 2006:** Das Bundesfinanzministerium verschickt einen Referentenentwurf zur Einführung von REITs an die beteiligten Ministerien und Regierungsstellen zur Ressortabstimmung. Es sei realistisch, so eine Ministeriumssprecherin gegenüber REITs in Deutschland, dass der Entwurf im „Oktober, November" ins Bundeskabinett gehe. Inhaltlich weicht der Entwurf bei den wesentlichen Eckpunkten nicht vom bisherigen Arbeitsentwurf ab.

**21. Oktober 2006**: Das Tauziehen um REITs nimmt eine – nicht ganz überraschende – Wendung: Die Herausnahme von Wohnungen aus deutschen Trusts ist offenbar beschlossene Sache.

**2. November 2006:** Die Bundesregierung verabschiedet den „Entwurf eines Gesetzes zur Schaffung Deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen (REIT-E)". „Bestandsmietwohnimmobilien" sind aus den zulässigen Investitionen eines REIT ausdrücklich ausgeklammert. Mit dem Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens rechnet das BMF im Frühjahr 2007. Den Ankündigungen zufolge wird das Gesetz allerdings rückwirkend zum 1. Januar 2007 in Kraft treten.

*Quelle: REITs in Deutschland, eigene Recherchen*

erwiesen. Dem REIT, weil gerade Wohnungsportfolios als managementintensive Immobilien mit homogenen Nutzungen und heterogener Mieterschaft perfekt für REITs geeignet sind und, weil ohne die Wohnungen das REIT-Volumen und damit die Wettbewerbsfähigkeit eines deutschen REIT innerhalb der EU dramatisch leiden werden. Den Kommunen, weil diese doch sowieso auch ohne REITs gezwungen sein werden beziehungsweise aktiv daran interessiert sind, weitere Wohnungsbestände zu verkaufen und so einerseits mit geringeren Erlösen rechnen müssen und sie zudem kein Finanzierungsvehikel vorfinden, welches strukturell an einer langfristigen Eigentümerschaft an den Wohnungen interessiert ist. Und sich selbst als Teil der Immobilienwirtschaft, weil REITs international zum Industriestandard geworden sind, auf den Deutschland zumindest für den wichtigsten Teilmarkt verzichten soll.

Beachtlich ist, dass eine ganz andere, vom Europäischen Gerichtshof (EuGH) initiierte Debatte kaum hörbar ist: Am 14. September hat der EuGH im so genannten Fall „Stauffer" entschieden, dass innerhalb der EU die Herkunft einer Rechtsentität nicht für deren Besteuerung von Relevanz sein kann, also eine italienische gemeinnützige Stiftung – daher in Italien steuerbefreit – in Deutschland nicht der beschränkten Steuerpflicht unterworfen sein kann, wenn es hier auch vergleichbare gemeinnützige Stiftungen gibt, die steuerbefreit sind. 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 bei uns auch eine vergleichbare REIT-Struktur gibt. Koalitionsvertrag und Bundesregierung waren stets erpicht, die verlässliche Besteuerung ausländischer Anleger deutscher REITs sicher zu stellen. Vernachlässigt wurde hingegen die Frage der Besteuerung ausländischer EU-REITs in Deutschland. 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 Private REITs noch Wohnungen als Vermögensgegenstand zulassen. Das Zwischenergebnis, keine Private REITs und keine Wohnungs-REITs, ist als doppelte Nulllösung eine Blamage, ja ein Skandal. Ordnungspolitisch wäre zudem geboten, die Exit-Tax für Unternehmen unabhängig von Rechtsform und Herkunft der Erwerber zu gestalten.

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