

Arbeitskreis Betriebswirtschaft der AGW

G-REITs:

Aktueller Stand der Diskussion unter besonderer Berücksichtigung
der Ausgangslage der ehemals gemeinnützigen
Wohnungsunternehmen

Jörg Stifter
17. Mai 2006

JSt/MH/Vortrag/2006/AGW_17.05.2006



G-REITs: aktueller Stand der Diskussion

Bedingungen der Koalitionsvereinbarung für G-REITs

- **verlässliche Besteuerung der Anleger**
- **positive** Wirkungen auf den Immobilienmarkt
- diverse Vorschläge beim Bundesfinanzministerium diskutiert
 - unterschiedliche **steuerrechtliche Lösungsansätze**
 - entsprechend **abweichende Implikationen**, insbesondere für die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen
- bisher kein Konsens innerhalb der parlamentarischen Kommission sowie im Verhältnis zu Ministerien:
 - „Gefahren für den deutschen Fiskus“, „neues Steuerschlupfloch“, Lösung für steuerliche Probleme „nicht aufgezeigt“ ?
 - **insbesondere Wohnungen**: „Gefahren für den Mieter bzw. Wohnungsmarkt“ ?

REITs: Grundstruktur des „Steinbrück-Vorschlags“

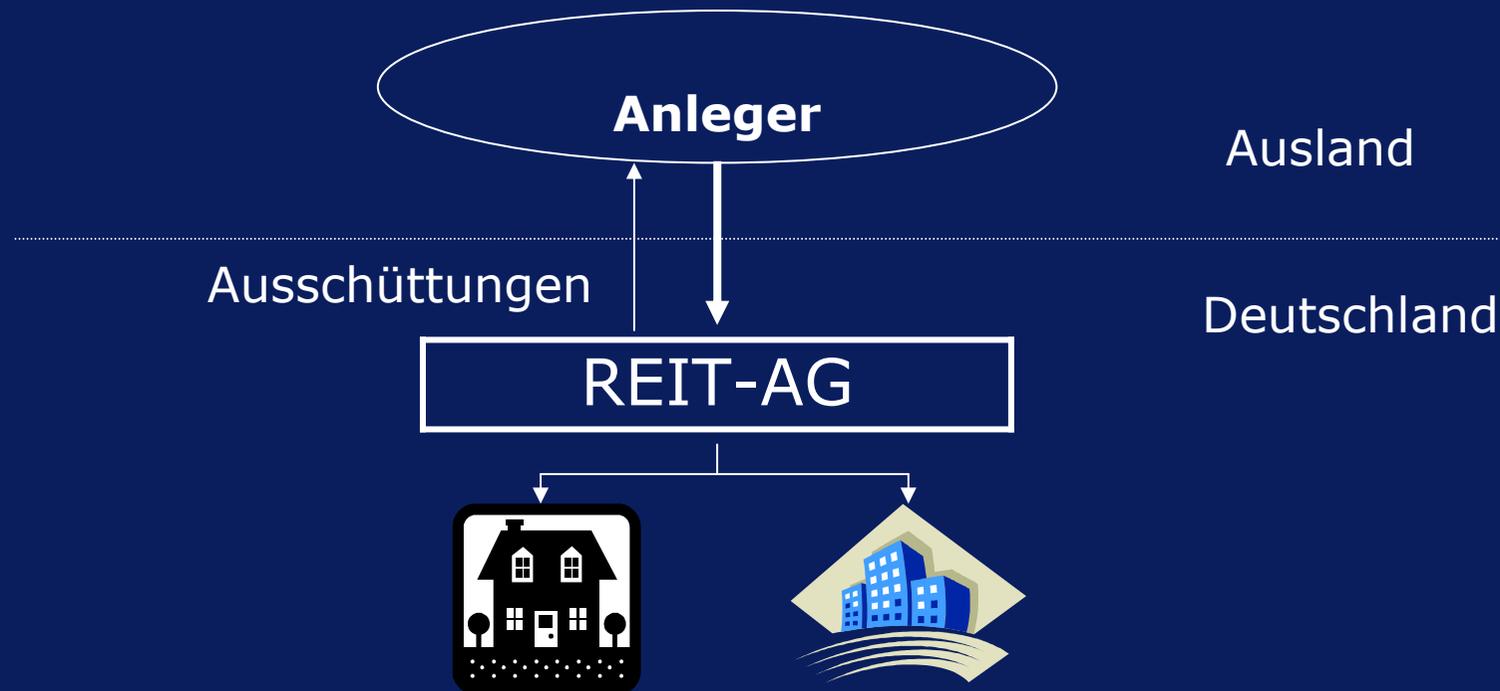
1. Ebene: Steuerbefreiung einer REIT-AG für Einkünfte aus qualifizierenden Tätigkeiten
(bekannt aus § 5 Abs. 1 KStG, § 3 GewStG)
2. Ebene: steuerliche Ausschüttungsverpflichtung
(neu und analog den künftigen UK-REITs)
3. Ebene: Volle Steuerpflicht beim Anleger
(keine Anwendung des Halbeinkünfteverfahrens für natürliche Personen bzw. der Steuerfreistellung für Körperschaften; § 3 Nr. 40 EStG, § 8 b KStG)

-> Besteuerung in pragmatischer Weise auf Gesellschafterebene nachgeholt

REITs: Problem des nationalen Steuergesetzgebers

Zugriff des deutschen Fiskus auf den ausländischen Ausschüttungsempfänger auf 15% beschränkt !

Unakzeptabel hohe Einbuße beim Besteuerungssubstrat ?



REITs: Beschränkter Zugriff des Fiskus

- **Doppelbesteuerungsabkommen und EU-Richtlinien** beschränken das Besteuerungsrecht Deutschlands gegenüber ausländischen Einkunftsempfängern im Fall von (steuerrechtlichen) **Dividenden**
 - Besteuerungsrecht an Dividenden nach DBA beim Wohnsitzstaat
 - Quellenstaat (Ansässigkeitsstaat des REIT) darf nach DBA lediglich begrenzte Quellensteuer erheben (15 % bei Streubesitz - i.d.R. 5 % ab 10%-Bet.)
 - gar kein Quellenabzug zu Lasten EU-Kapitalgesellschaft mit qualifizierter Beteiligung an steuerpflichtiger EU-Kapitalgesellschaft
 - 10% ab 1.1.2009
 - gilt auch für nur partiell steuerpflichtige REIT-AG
 - **> UK-REITs-Entwurf**
 - 22 % zu Lasten von Steuerinländern (Quellensteuer mit Veranlagungsoption)
 - Bei ausländischem Streubesitz ist ggf. 15 % **Quellensteuer nach DBA** realisierbar

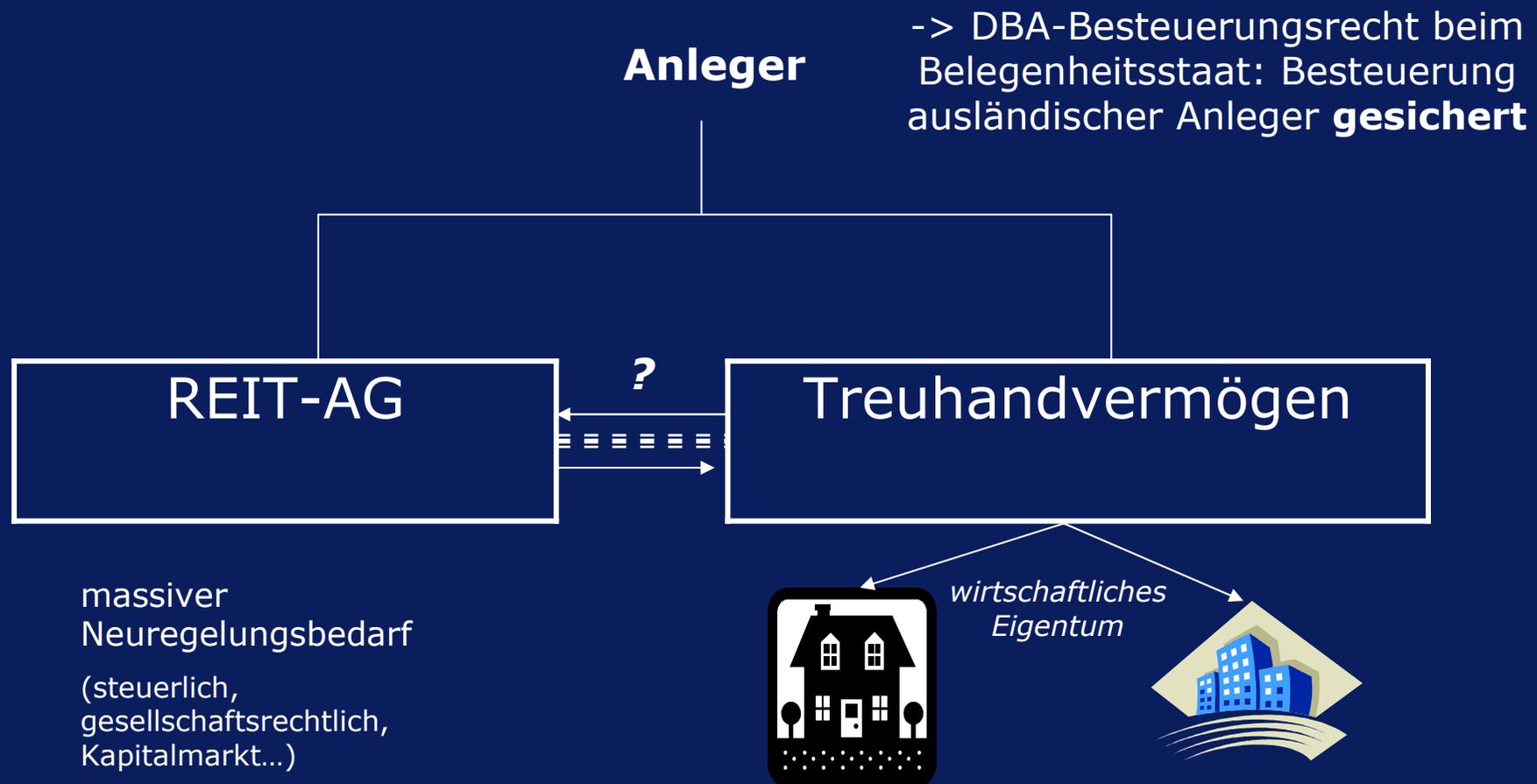
REITs: Umfeld der Steuerdebatte

- Steuereinbußen Frankreichs aus ungeschützt gestalteten **F-REITs**
 - Anforderung fokussiert auf qualifizierendes passives Immobilieninvestment – auch über Tochtergesellschaften (In- und Ausland)
 - keine Schutzbestimmungen im Hinblick auf **ausländische Anleger**
 - > nur Börsennotierung statt Streubesitzklausel (Risiko: 0 % Quellensteuer nach DBA)
- Ergebnisse der deutschen Ausarbeitungen beim BMF vorgelegt
 - **verlässliches**, aber komplexes Modell der IFD ausdrücklich abgelehnt (1.)
 - zwei weitere, strukturell einfachere Modelle zunächst nicht weiterverfolgt (2.,3.)
 - selbstverständlich viele **Detailfragen** noch zu beantworten

Gesetzesvorlage des Vereinigten Königreichs von BMF aufgegriffen (4.)

1. G-REITs - Trennungsmodell (IFD)

Anleger erwerben Aktien sowie (mit diesen untrennbar verbundenes) Treuhandvermögen und beziehen **steuerlich** „Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen“



2. G-REITS - Einheitsmodell (IFD-Alternative)

Ausländer beziehen **steuerlich** Dividenden (ähnlich den UK-REITs)

hier: Aktienanlage **verbunden** mit Anspruch auf Ausschüttungen nahezu sämtlicher Erträge aus Grundbesitz



3. G-REITs – Abgeltungsmodell

- **Besteuerung der Ausschüttung steuerfreier Erträge zu Lasten des REIT** mit der Möglichkeit einer weiteren Besteuerung auf Gesellschafterebene
- vergleichsweise pragmatische Umsetzung denkbar
- Gesamtbelastung gestaltbar, ggf. zusätzlich Quellensteuer gegenüber ausländischen Empfängern
- Besteuerungskonzept vergleichbar der Nachversteuerung von Ausschüttungen egWU
 - > Forderung § 38 KStG insoweit auszusetzen (s. u. S. 31)
- Offene EU-Rechtsfragen („wessen Steuer“, -> Quellensteuer und Zugriff auf stille Reserven bei Transformation, s. u.)

4. UK-REITs – auch weiterhin in der Debatte

- **UK ansässige Kapitalgesellschaft**

(ggf. nach DBA bei „Doppel-Ansässigkeit“)

⇒ **G-REIT** als AG oder auch als GmbH

- AG: Konzept der verbrieften Immobilienanlage am **Kapitalmarkt**
- GmbH: genügt u. E. für „privaten REIT“ zur **Teil**mobilisierung von Grundbesitz und wäre nutzbar in einer „pre-REITs-Phase“ vor Börsengang

- **Börsennotierung**

⇒ für **Teil**mobilisierungsvorhaben u. E. entbehrlich („private G-REITs“)

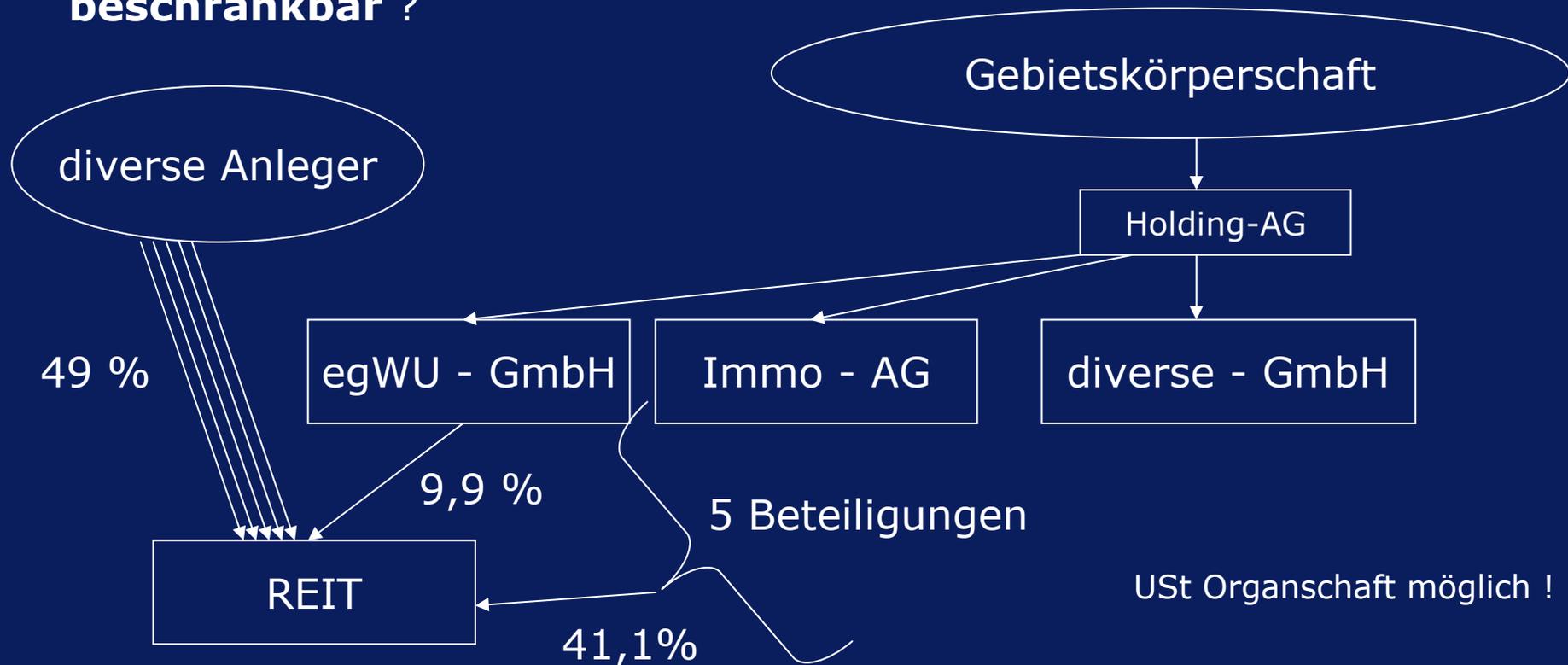
- **UK-Streubesitzklausel:** Beschränkung der direkten und indirekten Beteiligung auf unter 10 % an Kapital oder Stimmrechten

⇒ Aufgabe des Einflusses auf den Grundbesitz (z.B. kommunales WU ?)

⇒ deutsche DBA-Landschaft würde wohl indirekte Beteiligungen zulassen (Einfluss der öffentlichen Hand über indirekte Mehrheitsbeteiligung !)

G-REITs - Dividendenkonzept analog UK-REITs: deutsche Lösung für einen „private-REIT“ ?

Streubesitzklausel: Schutzbestimmung auf (unter) 10 % der direkten Beteiligung an Kapital oder Stimmrechten der G-REITs **beschränkbar** ?



UK-REITs – materielle Bedingungen eines solchen „Dividenden-Konzepts“ aus deutscher Perspektive

„75 % ring fenced property rental business“

- > Vermietung und Verpachtung von Immobilien im In- und Ausland als qualifizierende und steuerbefreite Aktivitäten
- > 90 % des nach steuerlichen Vorschriften ermittelten Gewinns auszuschütten

„25 % non ring fences business“

- > alle übrigen Aktivitäten nicht befreit und ohne Ausschüttungszwang, einschließlich der den qualifizierenden nahe stehende Aktivitäten (Immo-Dienstleistungen, Grundstücksentwicklung, Grundstückshandel etc.)

UK-REITs – materielle Bedingungen aus deutscher Perspektive (Spartenthema)

für G-REITs bisher diskutiert:

konservativer Ansatz: im Grundsatz nur „vermögensverwaltend“

- immobilienfremdes Geschäft → Veräußerung / Aufgabe
- immobilienbezogene Tätigkeiten ohne Zusammenhang mit eigenen Immobilien → ggf. Ausgliederung in Tochtergesellschaft(en)

daneben kontrastierende Modelle:

- vollständiges immobilienwirtschaftliches Tätigkeitsbild (einschließlich Handel)
- weitestgehende Ausschüttung (zeitnahe Nachversteuerung beim Anleger !)

vollständige Steuerbefreiung verhindert ggf. Möglichkeit zur Berufung auf EG-Recht (Richtlinien und Grundfreiheiten ?)

UK-REITs – materielle Bedingungen aus deutscher Perspektive (Konzernthema)

UK-REITs-Gruppenregelung: Mehrheitsbeteiligungen an **in- und ausländischen** Immobiliengesellschaften

- (UK-) Tochtergesellschaften erhalten ebenfalls UK-REITs-Status (10 %-Klausel insofern ausgesetzt)
 - 75 % Test konsolidiert bezogen auf Gruppe (Erträge / Vermögen)
 - geringere Beteiligungen → „non ring fenced business“ (25 %)
- ⇒ Ausdehnung auf Gruppengebilde wäre auch für G-REIT **begrüßenswert** (ertragsteuerliche Organschaft nicht möglich)
- G-REITs (IFD): 100 % - Tochtergesellschaft zulässig und Dividendenbezug aus REIT ggf. begünstigt (insofern wie UK)
 - G-REITs (ZEW/ebs): Beteiligung an Grundstücksgesellschaften erlaubt und regulär besteuert (auch Weiterausschüttung; differenzierter s. u.)
 - Ausschüttungsproblematik egWU für mehrstufigen Aufbau (s. u. S. 31)

Anforderungen an das steuerliche Rechnungswesen eines aktiven Gebildes

G-REITs

strenge steuerliche Geschäftsfeldreglementierung als Tatbestandsvoraussetzung der Transparenz

ggf. **Definition und Messung unterschiedlicher Tätigkeitssegmente**

Messkriterien: Erträge, Vermögen ?

Spartenrechnung

grds. Steuerbefreiung (KöSt, GewSt)

ggf. mit partieller Steuerpflicht

Ermittlung der steuerpflichtigen Einkünfte für die steuerpflichtige Sparte

Spartenrechnung

Verlagerung der Besteuerung auf die Gesellschafterebene

Bemessung der steuerlichen Ausschüttungsverpflichtung

ggf. Differenzierung nach Tätigkeitsarten

Spartenrechnung

hierbei zwingend zu beachtende **betriebswirtschaftliche Nebenbedingungen:**

- Liquidität
- Innenfinanzierung (Inst., Mod., Erwerb / Neubau)

Bemessung der steuerpflichtigen Einkünfte der Gesellschafter

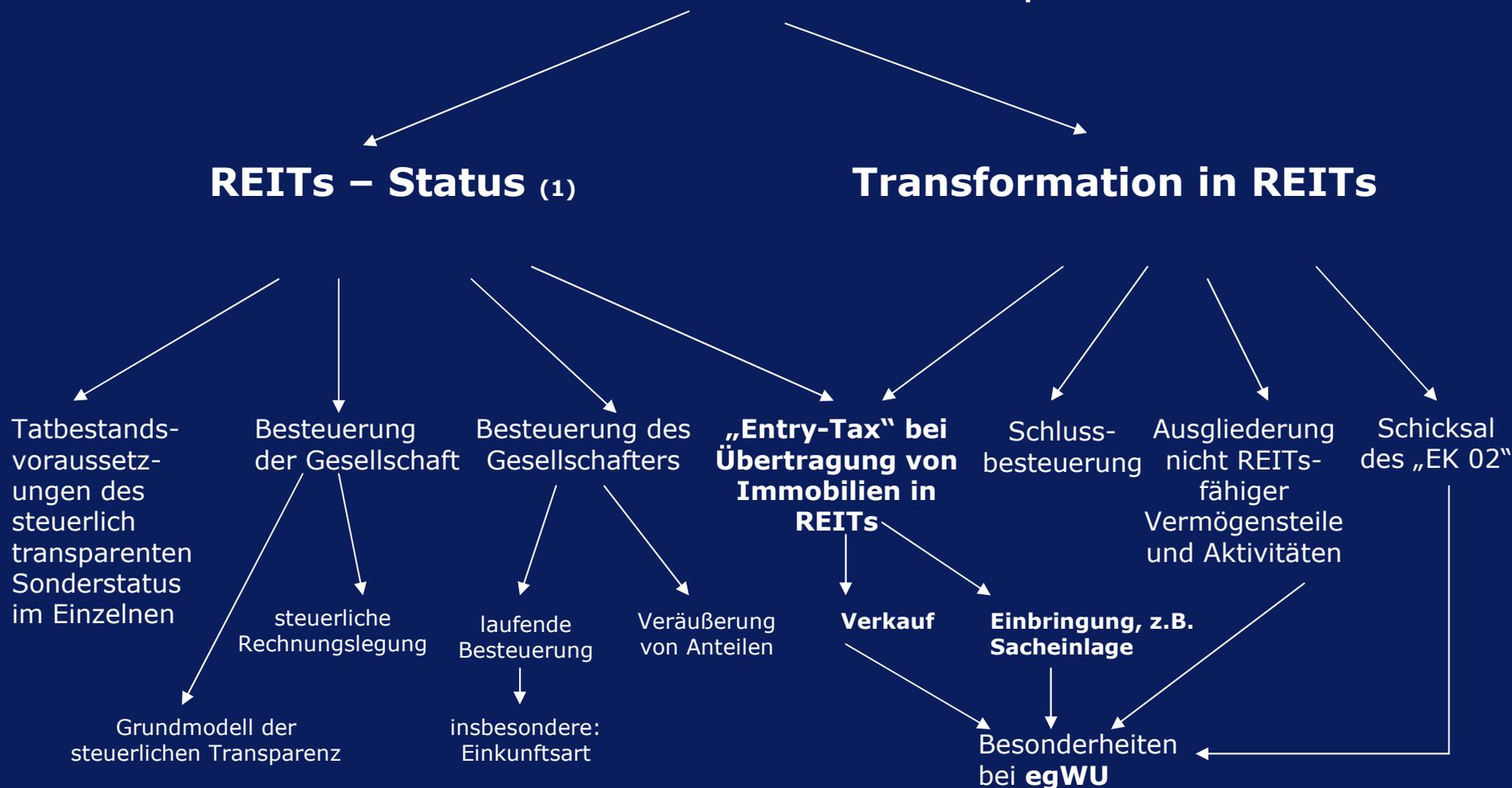
Differenzierung nach Einkunftsquellen des REIT

Spartenrechnung

Notwendigkeit einer objektivierbaren, kontrollierbaren, die o.g. Anforderungen miteinander verknüpfenden steuerlichen Rechnungslegung

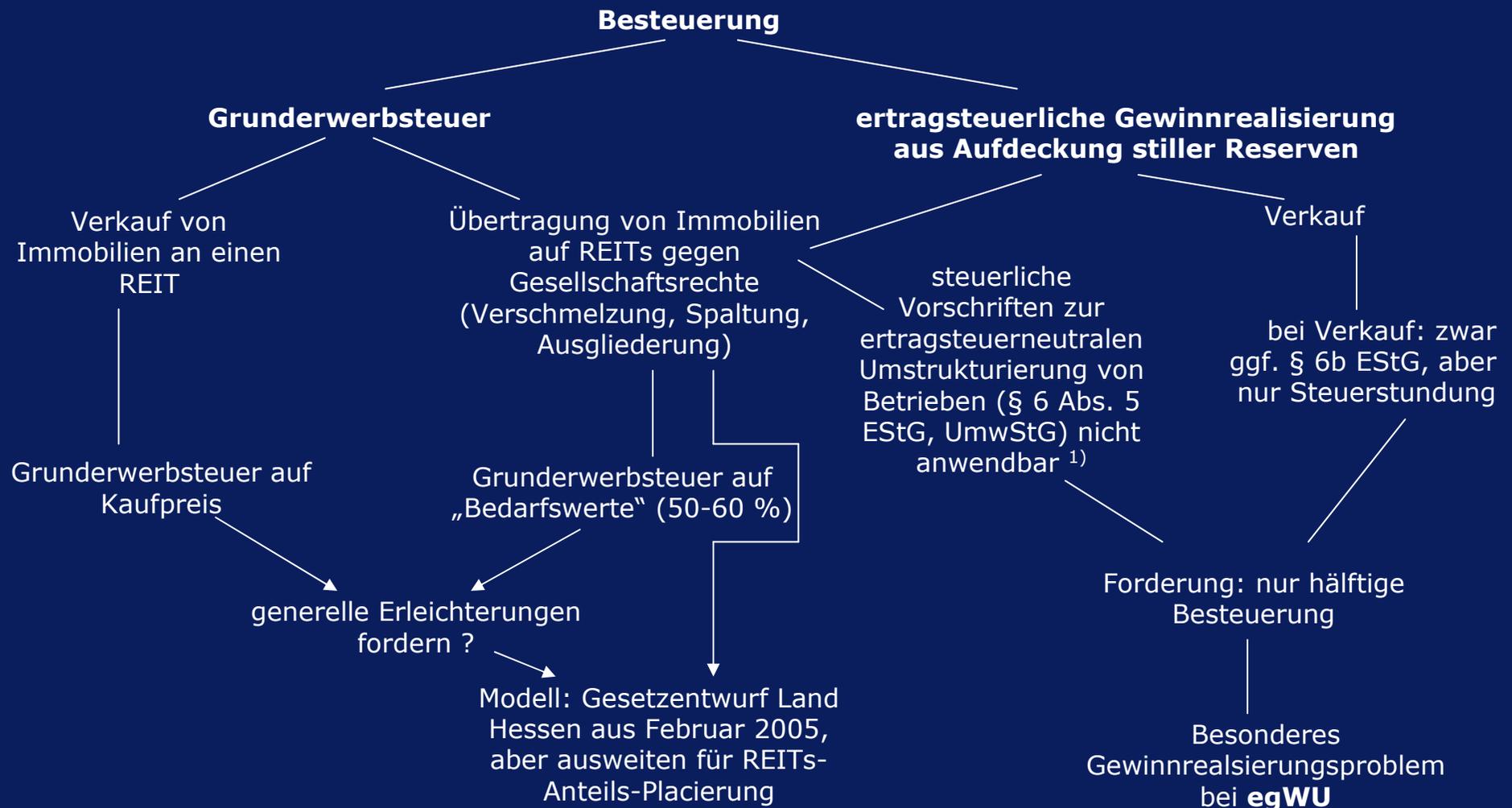
u.E. überzeugend ZEW / EBS: Handelsbilanz / Steuerbilanz mit Spartenrechnung (s. Anhang)

Weitreichender Regelungsbedarf einer G-REITs-Gesetzgebung Status und Transformationsprozess



1) Vgl. auch Detaildarstellung im Anhang

Besteuerung des **Immobilien-Transfers** in einen REIT Transaktionsarten und Fragestellungen



¹⁾ Gründe: Übertragung in steuerbefreiten Betrieb, kein „Teilbetrieb“.

Besteuerung des Immobilien-Transfers

Forderung nach Erleichterungen bei der Ertragsbesteuerung aufgedeckter **stiller Reserven**

- Zielsetzung von Erleichterungen : Positive Wirkungen auf den Immobilienmarkt verbunden mit temporären Steuermehreinnahmen
- Vorschlag: hälftige Steuerbefreiung durch Halbierung der Bemessungsgrundlage entsprechend §§ 3 Nr. 70, 3c Abs. 3 EStG-E¹⁾
- § 6b EStG bringt nur Stundungseffekte und ist „teuer“, soweit nicht reinvestiert wird !
- ggf. zusätzlich: Verteilung der Steuerbelastung auf einen befristeten Zeitraum (z.B. 4 Jahre, verzinslich) ?
- Befristung: z.B. Veräußerungen innerhalb von 4 bis 6 Jahren
- zur Vermeidung von verfassungsrechtlichen Bedenken: Vergünstigung gilt für Immobilienveräußerungen aller Art, nicht nur an REITs

1) Regierungsentwurf von „rot/grün“ über ein „Gesetz zur Verbesserung der steuerlichen Standortbedingungen“ aus 2005 s. u.

G-REITs: ehemals gemeinnützige WU in öffentlicher Hand

- in der Rechtsform der Kapitalgesellschaft (GmbH, AG) per 31.12.1986: ca. 590 egWU mit rd. 2,4 Mio. Wohnungen
- Größenordnung des Bestandes wohl nicht wesentlich verändert (kaum Verschmelzungen, Liquidationen, Neugründungen)
- zahlreiche egWU nach wie vor in öffentlicher Hand, diese mit häufig in schwieriger Haushaltslage
- kommunales Interesse an der deutschen REITs – Debatte ?

Besteuerung des Immobilien-Transfers in einen REIT **Sonderkonstellation bei ehemals gemeinnützigen WU**

- ertragsteuerlicher Sonderstatus durch steuerfreie Aufdeckung stiller Reserven – insbesondere Immobilien – in steuerlicher Eröffnungsbilanz
- Ausweis des steuerlichen Mehr-Eigenkapitals = „steuerbilanzielle Rücklagen“
 - in Steuerbilanz: Sonderposten mit Eigenkapitalcharakter
 - in „Gliederung des verwendbaren Eigenkapitals“ (KöSt): **EK 02**

(Konsequenzen EK 02 bei **Transformation** von egWU in REITs s. u.)

Besteuerung des Immobilien-Transfers in einen REIT **Sonderkonstellation bei ehemals gemeinnützigen WU**

- steuerliche Sondervorschriften für egWU in § 13 Abs. 3 S. 2 ff. KStG
- insbesondere: fiktive Gebäude-Veräußerungsgewinne bei Veräußerung von „teilwertverhafteten“ Immobilien an **„nahe stehende Unternehmen“** (§ 13 Abs. 3 S. 10 KStG)¹⁾
 - > REITs als Tochter- oder Schwestergesellschaften
 - > vereinfacht: steuerfreie Buchwertaufstockung in Gebäuden geht verloren, (Veräußerungsgewinn um den (fortgeführten) Aufstockungsbetrag erhöht)
- gilt auch bei Umstrukturierungen (Spaltung, Ausgliederung ohne „Teilbetrieb“)

¹⁾ Gilt auch bei gemischter Sacheinlage im Umfang übernommener Verbindlichkeiten

Besteuerung des Immobilien-Transfers in einen REIT **Sonderkonstellation bei ehemals gemeinnützigen WU**

- bei Einführung von REITs: Schaffung kapitalmarktgeeigneter Unternehmensgrößen erforderlich
 - insbesondere: **große** Unternehmen – vielfach egWU – evtl. **nicht insgesamt** REITs-geeignet bzw. -optimal:
 - Größe des Portfolios
 - Standorte/Objekte
 - Geschäftsfelder (je nach G-REITs-Konzept)
- > schlichter Form- und Statuswechsel nicht ausreichend
(Verkauf oder Ausgliederung von Immobilien durch egWU in REITs)

Besteuerung des Immobilien-Transfers in einen REIT Sonderkonstellation bei ehemals gemeinnützigen WU

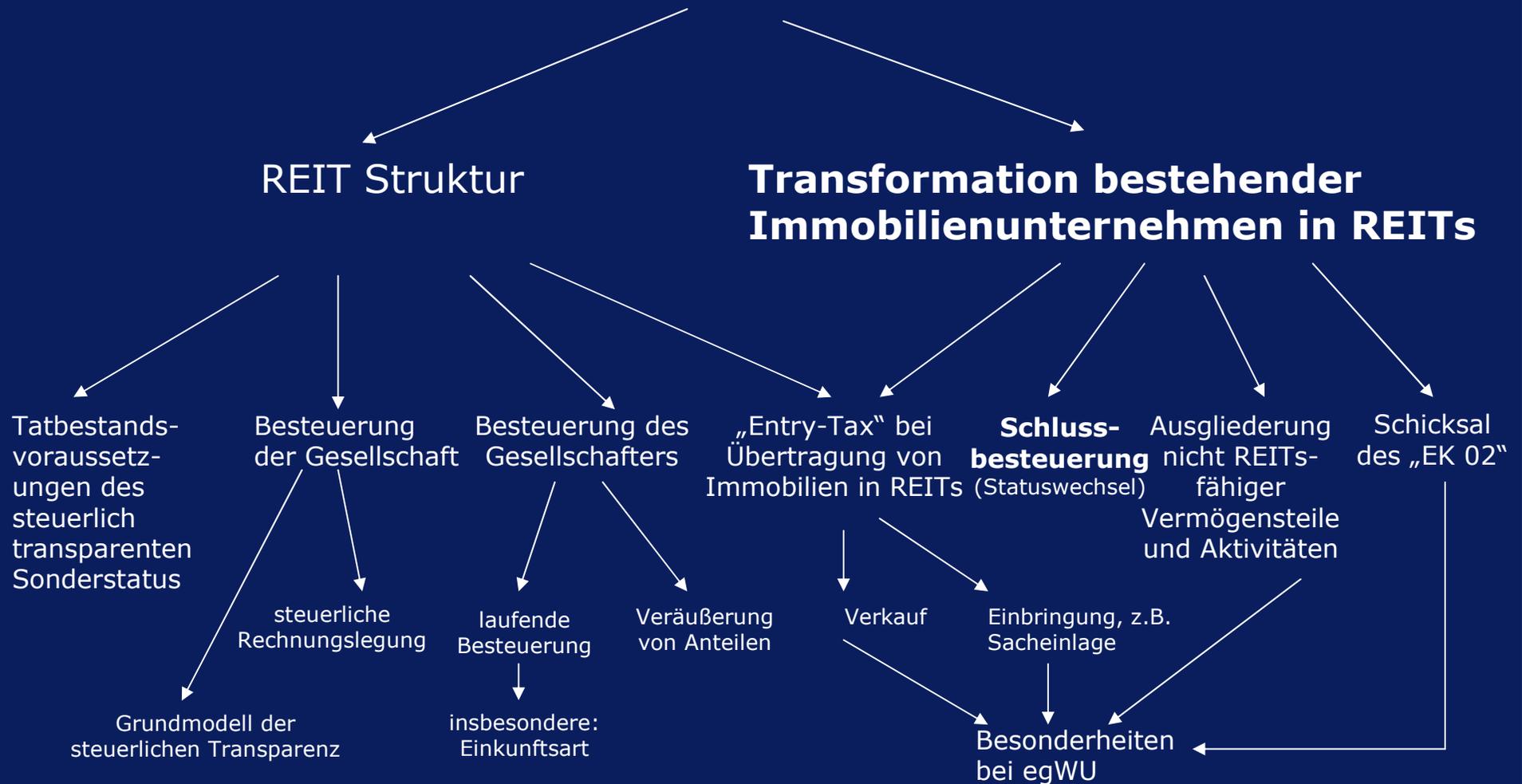
- Nutzung des **REITs-Konzepts** für **egWU wohl nur mit steuerlichen Erleichterungen möglich, insbesondere**
 - Schaffung einer Ausnahme zu dem besonderen Gewinnrealisierungstatbestand in § 13 Abs. 3 S. 10 KStG; **keine fiktiven Veräußerungsgewinne** bei entgeltlicher Übertragung an **steuerbefreite Gesellschaft¹⁾**
 - Einbezug der dann noch entstehenden Gewinne²⁾ (aus Verkauf oder Einbringung³⁾) in eine **hälftige Besteuerung (s. u.)**
 - verbunden mit Unschädlichkeit einer/eines anschließenden Veräußerung/Börsengangs des REIT (ganz oder teilweise)

¹⁾ Nach Sinn und Zweck des § 13 Abs. 3 S. 10 KStG ohnehin sachgerecht, da kein ertragsteuermindendes AfA-Potential im Konzern steuerneutral transferiert wird.

²⁾ Ohne fiktive Komponente.

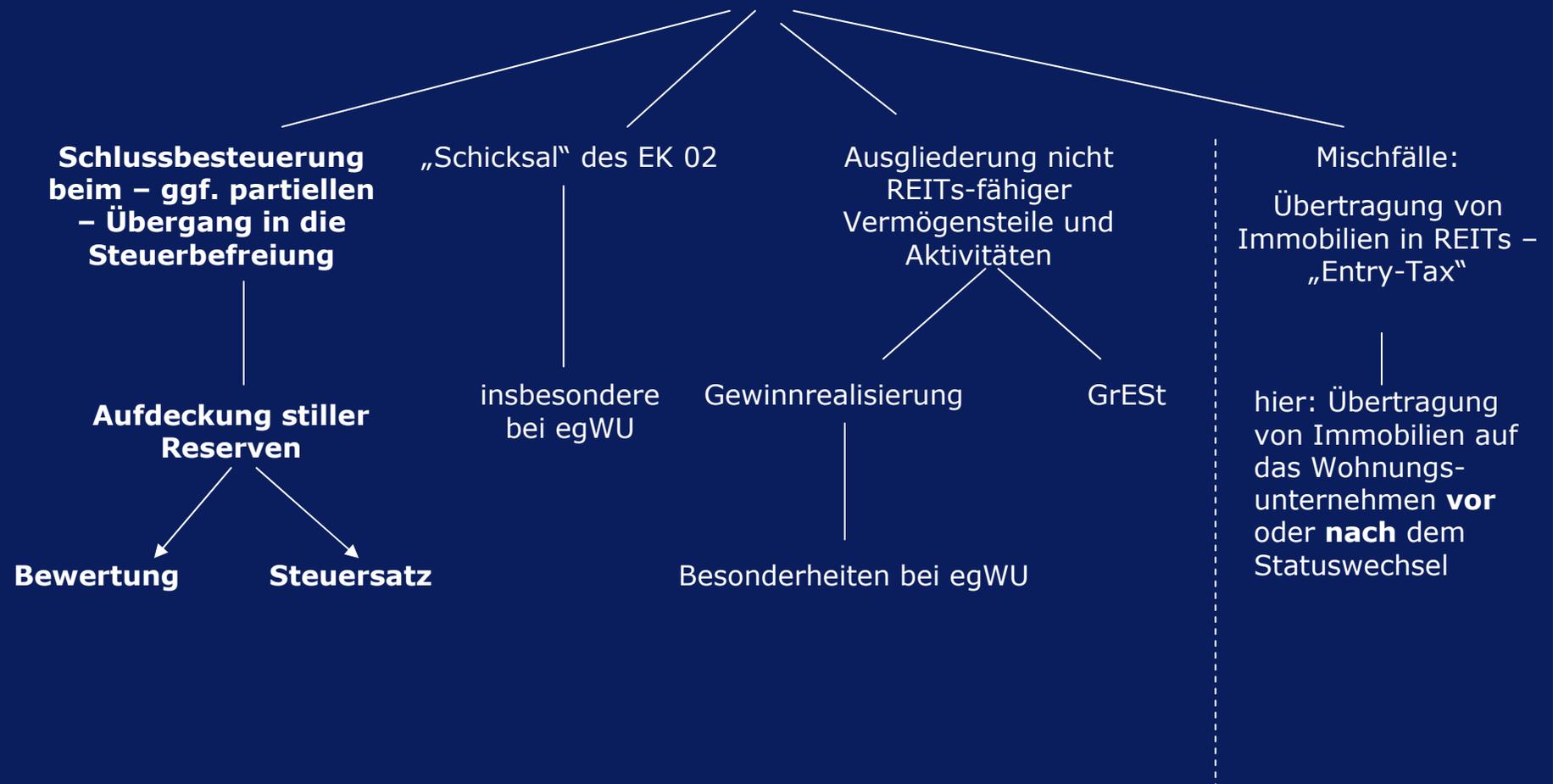
³⁾ Vgl. zur Einbringung § 6 Abs. 6 EStG.

Konzeptioneller Regelungsbedarf einer REITs-Gesetzgebung



Transformation von Immobilienunternehmen in REITs

Überblick über die steuerlichen Fragestellungen



Schlussbesteuerung

steuerliche Grundsätze

- **Transformation:** steuerlicher Statuswechsel von regulärer Steuerpflicht zur Steuerbefreiung (§§ 5 Abs. 1 KStG, 3 GewStG)
- beim Übergang einer steuerpflichtigen Kapitalgesellschaft in die Steuerbefreiung: Schlussbesteuerung gem. § 13 Abs. 1, 3 S. 1 KStG
- bei teilweiser Steuerbefreiung: nur insoweit Schlussbesteuerung (§ 13 Abs. 5 KStG)
- künftig steuerbefreites Vermögen: Ansatz mit den „Teilwerten“ in einer Schlussbilanz und **Versteuerung der stillen Reserven** (in angesetzten Wirtschaftsgütern)
- ggf. Verrechnung mit Verlustvorträgen
 - Forderung: insoweit **keine Mindestbesteuerung**

Schlussbesteuerung

Gewerbesteuerliches Gestaltungspotential

- Gewerbesteuer: 15 – 20 % des Aufstockungsgewinns, u.E. nur soweit keine Inanspruchnahme des Gewerbesteuerprivilegs für Wohnungsunternehmen erfolgt (§ 9 Nr. 1 S. 2 ff. GewStG)
- erweiterte Kürzung für den Aufstockungsgewinn ggf. durch zeitliche Streckung erreichbar
 - Periode 1: Ausgliederung ohnehin REITs - schädlicher Aktivitäten
 - **Periode 2:** weitere Kürzung und Schlussbesteuerung
 - ab Periode 3: Steuerbefreiung (REITs oder ggf. „pre-REITs“)

Schlussbesteuerung

Problematik der Immobilienbewertung

- Problematik der Ermittlung der Teilwerte in steuerlicher Schlussbilanz
- Hohe Buchwerte belasten künftige, zu 90% auszuschüttende Ergebnisse
- nahe liegend: Werte nach IAS 40 lt. **testiertem** Jahresabschluss nach IFRS auf den Stichtag der steuerlichen Schlussbilanz
- in der Vergangenheit: steuerliches Wahlrecht zugunsten einer Pauschalbewertung zwecks Teilwertermittlung¹⁾ und zur Ermittlung der Eröffnungsbilanzwerte in der DM-Eröffnungsbilanz²⁾

1) Vgl. BMF-Schreiben vom 30.03.1990, BStBl. I 1990, S. 149

2) Koordinierter Ländererlass vom 21.07.1994, BStBl. I 1994, S. 599; Klarstellung vom BdF vom 15.01.1995, BStBl. I 1995, S. 14.

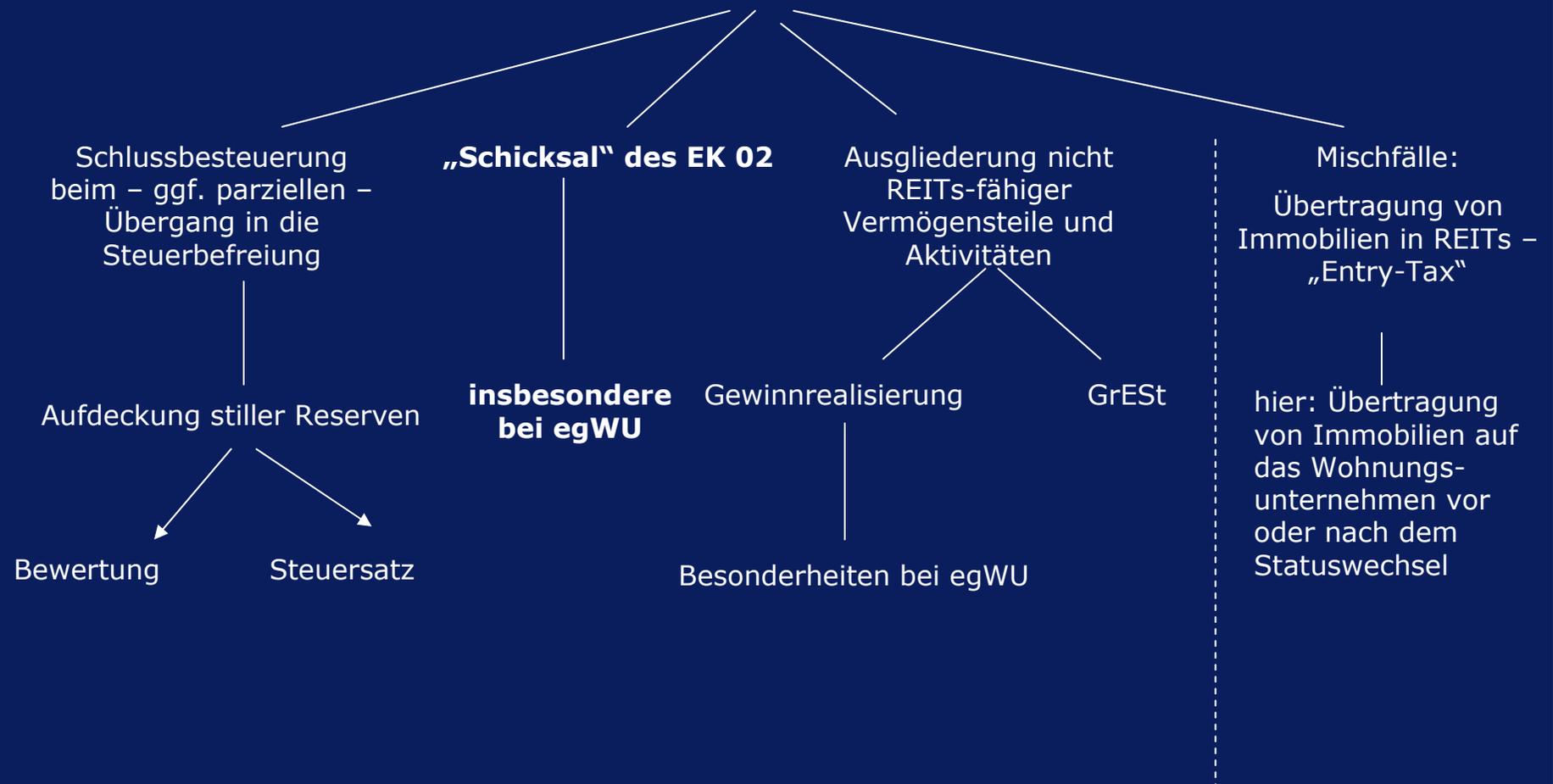
Schlussbesteuerung

Erleichterungen zu fordern

- Befristete ermäßigte Besteuerung für den Gewinn aus der Aufdeckung stiller Reserven – Schlussbesteuerung analog zur Regelung bei Veräußerung
- Vorschlag: hälftige Besteuerung der aufgedeckten stillen Reserven, analog zum Vorschlag zur Besteuerung von Veräußerungsgewinnen
 - > Technik: Ausdehnung der Regelung entsprechend §§ 3 Nr. 70, 3c Abs. 3 EStG-E auf Aufstockungsgewinne gem. § 13 Abs. 3 S. 1 KStG
- gilt dann für die Körperschaftsteuer und ggf. die Gewerbesteuer (s. o.)
- Eigene Einschätzung: „conversion charge“ des UK-REITs-Konzeptes i.H.v. 2% des Immobilien-Verkehrswertes ungeachtet der „entstrickten“ stillen Reserven ist mit deutschen Besteuerungsgrundsätzen schwer vereinbar

Transformation von egWU in REITs

Überblick über die steuerlichen Fragestellungen



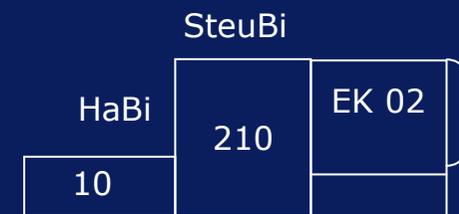
„Schicksal“ des EK 02

Problemstellung bei egWU

HaBi			
Aktiva	100	EK	10
		Verbindl.	90

SteuBi			
Aktiva	300	EK	10
		Mehr-EK	200
		Verbindl.	90

Gliederung verwendbares
Eigenkapital 01.01.1990

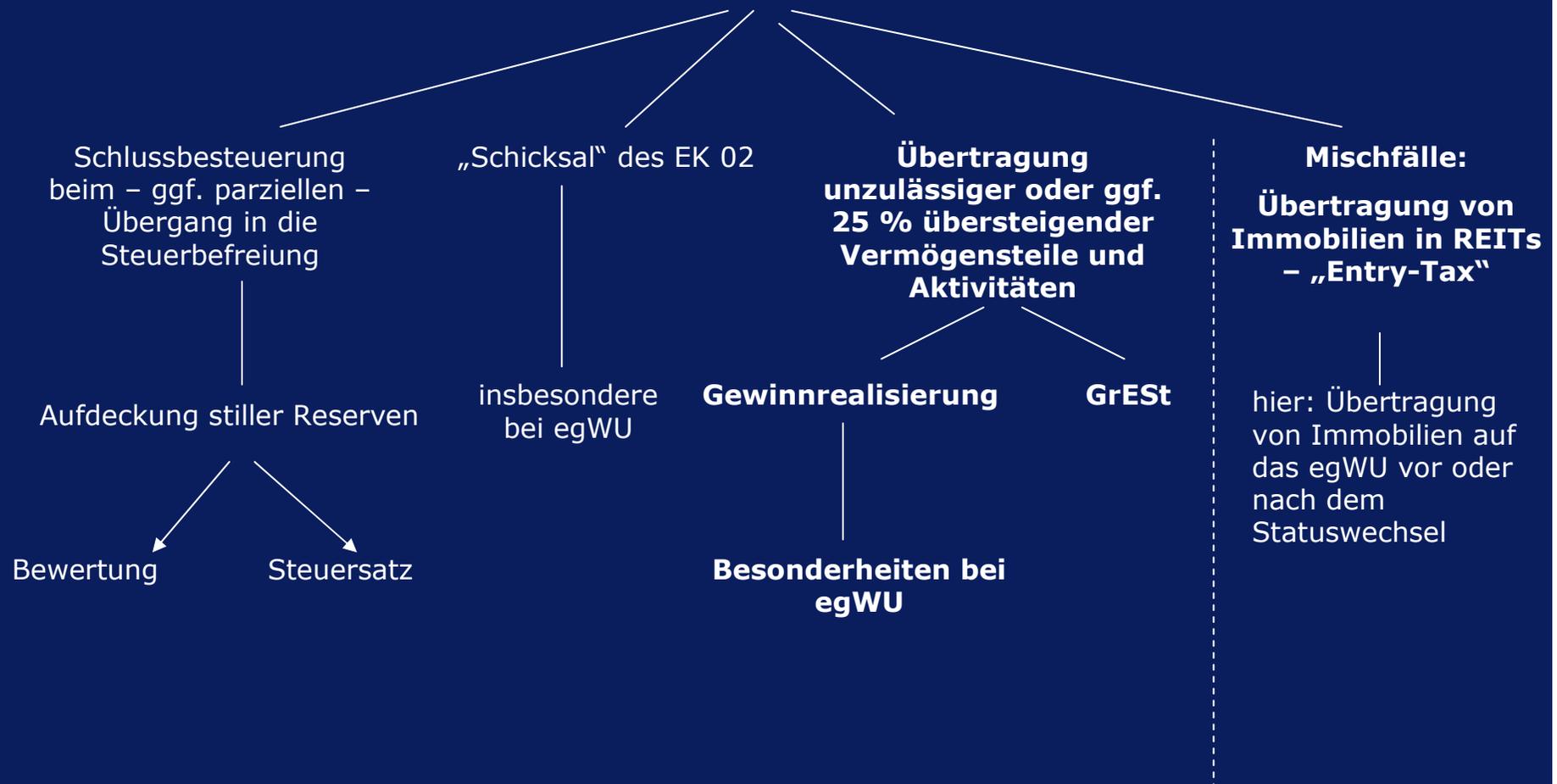


³/₇ Zusatz-
belastung
auf 200 !

- EK 02-Thema bis 2019 gem. bestehender Gesetzeslage
 - sofortige EK 02 – Besteuerung wäre für Transformation wohl prohibitiv
 - Ausschüttungspotential faktisch nur geringer Bruchteil der EK 02 Bestände
 - Abgewogene Forderung m. E. Aussetzung des § 38 KStG
- Des weiteren drängende „Europäisierung“ des Konzernsteuerrechts
 - SEStEG-Entwurf sieht sofortige Verwendung des Gesamtbestandes vor
- Transformation egWU in REIT kein Fall des § 40 Abs. 3 KStG

Transformation von Immobilienunternehmen in REITs

Neuregelungs- und Gestaltungsbedarf auch für sonstige Fälle



Transformation von Immobilienunternehmen in REITs

- Teilbetriebsproblematik:

- (1) **Ausgliederung** in Tochtergesellschaft

- Zulässigkeit von Beteiligungen an Kapitalgesellschaft oder Personengesellschaft / Mitunternehmerschaft
 - ggf. fiktive Gebäude-Veräußerungsgewinne

- (2) **Abspaltung** auf Schwester- oder Muttergesellschaft

- verdeckte Gewinnausschüttungen mit EK 02 - Verwendung
 - ggf. fiktive Gebäude-Veräußerungsgewinne

- Grunderwerbsteuer:

- Erleichterung entsprechend „Hessen-Entwurf“ (s. o.)

Anhang:

Voraussetzungen der Transparenz, Steuerbefreiung und Steuerpflicht, Ausschüttungsverpflichtung und Gesellschafterbesteuerung im Detail am Beispiel der ZEW/EBS Vorschläge

	mind. 95 % der gesamten Bruttoerträge				
	mind. 75 % - 85 % der gesamten Bruttoerträge				
1. Ebene: Tatbestandsvoraussetzung der grds. Steuerbefreiung / Transparenz	qualifizierende Tätigkeiten		nicht qualifizierende reglementierte Tätigkeiten		
	<ul style="list-style-type: none"> aus Mieteinnahmen aus Veräußerungen von Immobilien mit einer Haltedauer > 4 Jahre aus Beteiligungen an anderen qualifizierenden REITs 		<ul style="list-style-type: none"> aus Veräußerungen von Immobilien mit einer Haltedauer < 4 Jahren (Grundstückshandel) aus steuerpflichtigen Tochtergesellschaften¹⁾ sonstige Dividenden und Zinsen 		
2. Ebene: parzielle Steuerbefreiung und parzielle Steuerpflicht	Einkünfte aus qualifizierenden Tätigkeiten		Einkünfte aus nicht qualifizierenden Tätigkeiten		
	Herkunft: Inland	Herkunft: Ausland	Herkunft: Ausland	Herkunft: Inland	
	steuerfrei	Beurteilung nach DBA ²⁾	Beurteilung nach DBA ²⁾	steuerpflichtig³⁾	
3. Ebene: steuerliche Ermittlung der Spartengewinne	Handelsbilanz ⇒ Steuerbilanz ⇒ Spartenrechnung: Ermittlung der Einkünfte aus den Sparten der 2. Ebene				
4. Ebene: steuerliche Ausschüttungsverpflichtung – Bemessungsgrundlage und Prozentsätze	Ausschüttung der Einkünfte aus qualifizierenden Tätigkeiten – nach steuerlichen Abschreibungen – incl. Veräußerungsgewinne aus Immobilien mit Haltedauer > 10 Jahre		Ausschüttung der Einkünfte aus nicht qualifizierenden Tätigkeiten		Abschreibungen
	80 - 90 %		80 - 90 %		Ausschüttungswahlrecht
5. Ebene: Besteuerung beim Anteilseigner	Einkünfte aus qualifizierenden Tätigkeiten ZEW/EBS: ohne Veräußerungsgewinn aus Immobilien mit Haltedauer > 10 Jahre ???		Einkünfte aus nicht qualifizierenden Tätigkeiten		Abschreibungen und Veräußerungsgewinne von Immobilien mit Haltedauer > 10 Jahre (??)
	Inland	Ausland	Ausland	Inland	Inland
	voll steuerpflichtig	Steuerpflicht mit Freistellung oder Anrechenbarkeit der Vorbelastung	Freistellung oder volle Steuerpflicht mit Halbeinkünfteverfahren und Anrechnung der Vorbelastung	steuerpflichtig mit Halbeinkünfteverfahren	

¹⁾ U.E. einschließlich der Beteiligung an Personengesellschaften

²⁾ Bei Einkünften aus Immobilien i.d.R.: Besteuerung im Ausland mit Freistellung oder Besteuerung und Anrechnung im Inland

³⁾ Halbeinkünfteverfahren

⁴⁾ Begründung bei Veräußerungsgewinnen > 10 Jahre: Grundsatz der Transparenz; ab 2008 aber 20 % Pauschalbesteuerung (s.o.)

Deloitte.

Deloitte bezieht sich auf Deloitte Touche Tohmatsu, einen Verein schweizerischen Rechts, dessen Mitgliedsunternehmen einschließlich der mit diesen verbundenen Gesellschaften. Als Verein schweizerischen Rechts haften weder Deloitte Touche Tohmatsu als Verein noch dessen Mitgliedsunternehmen für das Handeln oder Unterlassen des/der jeweils anderen. Jedes Mitgliedsunternehmen ist rechtlich selbstständig und unabhängig, auch wenn es unter dem Namen "Deloitte", "Deloitte & Touche", "Deloitte Touche Tohmatsu" oder einem damit verbundenen Namen auftritt. Leistungen werden jeweils durch die einzelnen Mitgliedsunternehmen, nicht jedoch durch den Verein Deloitte Touche Tohmatsu erbracht.
Copyright © 2006 Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Alle Rechte vorbehalten.

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu