

Einführung REITs in Deutschland: Stand des Verfahrens und Ausblick

Sitzung des Arbeitskreises Betriebswirtschaft der AGW

1. Juni 2005

Klaus Elmendorff, Dr. Marcel Crommen, Deutsche Bank AG





Aufbau Präsentation

1

Synopsis der IFD Empfehlung

2

Stand der Diskussion im Einzelnen

3

Persönliche Wertung



Aufbau Präsentation

1

Synopsis der IFD Empfehlung

2

Stand der Diskussion im Einzelnen

3

Persönliche Wertung



IFD Vorschlag zum Immobilien(anlage)markt

Ziele/Hintergrund

Einführung eines G-REIT

- Sachliche Ausgestaltung
- Steuerliche Ausgestaltung

- Konzipiert mit Blick auf ausländische Investoren
- Internationale REIT Strukturen als „Blaupause“
- Sicherstellung deutsches Steuersubstrat als Voraussetzung
- Championbildung für globalen Wettbewerb (Börse)

Mobilisierung Immobilienbestände

- Unternehmen
- Öffentliche Hand
- Immobilienfonds

- Erhöhung des Immobilienangebotes, um REIT-Entstehung zu fördern
- „Unfaire Vorteile“ für REITs schaffen (Exit Tax)
- Anreiz für Gesetzgeber schaffen durch zusätzliches Steueraufkommen (€8 Mrd. in 5 Jahren)

Anpassung Anlageregeln

- Offene Immobilienfonds
- Versicherungen

- Offene Immobilienfonds: REITs als Anlagemöglichkeit schaffen; Immobilienquote
- Versicherungen: Anrechnung der Anlage in REITs auf die Immobilienquote



IFD Vorschlag zur konkreter G-REIT Struktur

Charakteristika

Gegenstand und Gewinnausschüttung

- 75 % des Vermögens in Immobilien; Abgrenzung von Immobilienhändlern durch Umschlagsnormen
- Nebentätigkeiten für Dritte begrenzt erlaubt und steuerpflichtig
- Ausschüttung von 90 % des Gewinns

Rechtsform / Governance

- Aktiengesellschaft als international anerkannter Standard
- Börsennotiert, auch zur Sicherstellung des Anlegerschutzes
- Kein externes Management der Immobilienportfolios

Besteuerung Aktionäre

- Einkommen aus REITs als Einkommen aus unbeweglichem Vermögen, nicht Dividenden
- Inländer: Besteuerung zum vollen Steuersatz – kein Halbeinkünfteverfahren
- Ausländer: Quellensteuersatz von 15 – 20 % ohne Schachtelprivilegien



IFD Vorschlag zur Besteuerung ausländischer Aktionäre

Steuerproblem REITs

Einkommen aus Immobilien werden in dem Land besteuert in dem die Immobilie belegen ist. Steuerliche Handlungsmöglichkeiten des Quellenstaates sind „unbeschränkt“. (§ 6DBA-MA)



Dividenden werden in dem Land besteuert, in dem der Aktionär ansässig ist. Steuerliche Handlungsmöglichkeiten des Quellstaates sind sehr stark eingeschränkt. (§10 DBA-MA)

Vorschläge der IFD

Alternative I: „Einheitsmodell“

Die REIT AG ist eine AG besonderer Art, da sie steuerrechtlich bedingte, gravierende Auflagen erfüllen muss. Der Aktionär hat einen quasi schuldrechtlichen Anspruch auf Ausschüttungen.

Alternative II: „Trennmodell“

Der G-REIT ist eine Kombination aus AG und Sondervermögen, die beide im Besitz des REIT-Anlegers sind. Das Immobilienvermögen wird im Sondervermögen gehalten.



Aufbau Präsentation

1

Synopsis der IFD Empfehlung

2

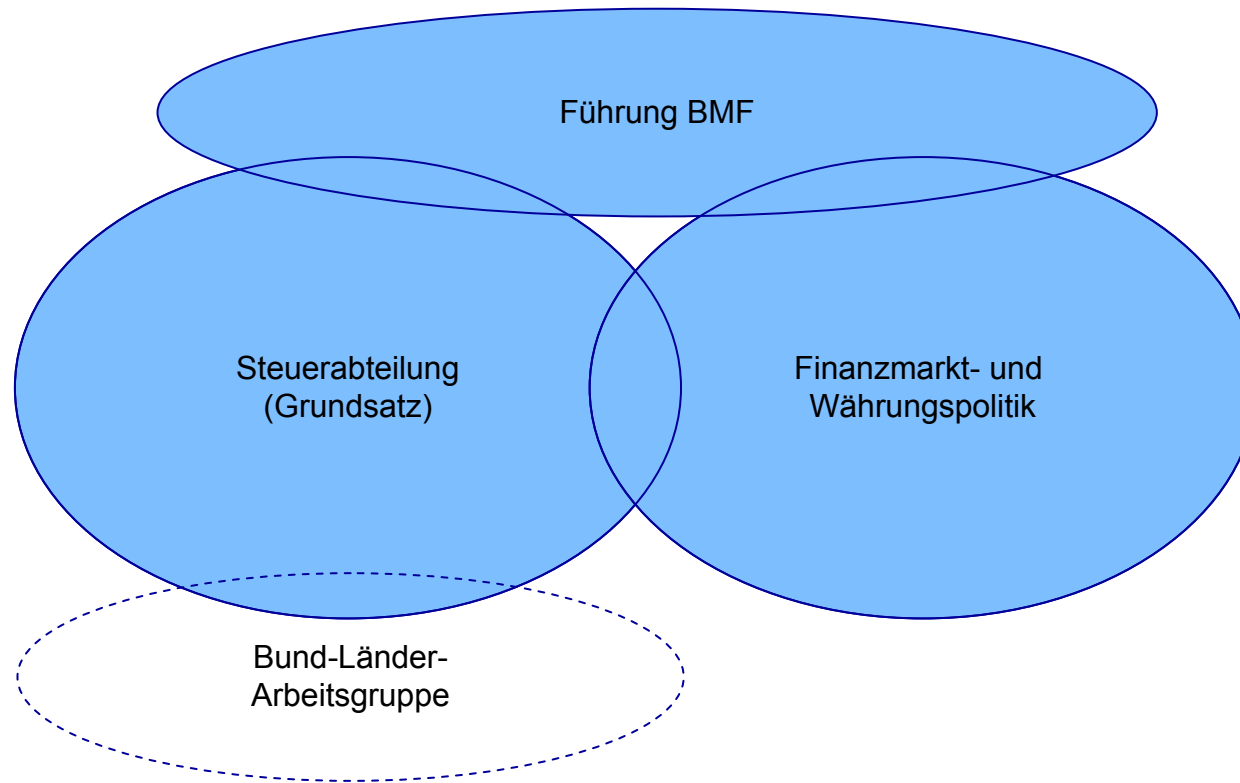
Stand der Diskussion im Einzelnen

3

Persönliche Wertung



Wesentliche Beteiligte BMF



- BMF Abteilungen, z.B. auch Europarecht, Verfassungsrecht
- Bayern, Hessen, Nordrhein-Westfalen, Hamburg, Rheinland-Pfalz, Brandenburg
- Projektleitung Rennings/Ramaker



Position gegenüber REIT Einführung

Führung des BMF

- Wollen G-REIT schnellstmöglich einführen w/ Konkurrenzfähigkeit Finanzmarkt D

Finanzmarkt- und Währungspolitik

- Wollen G-REIT schnellstmöglich einführen w/ Konkurrenzfähigkeit Finanzmarkt D; Problemlösung für offene Fonds; attraktive Anlageform

Steuern (& Grundsatz)

- Wollen G-REIT, aber nur wenn eine robuste Lösung für die Besteuerung ausländischer Aktionäre gefunden wird

Bund-Länder-Arbeitsgruppe

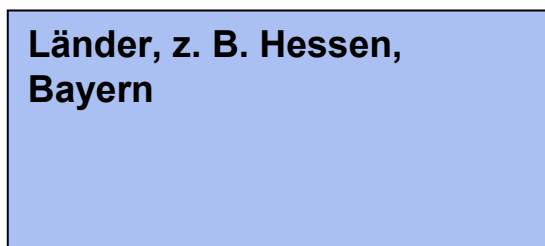
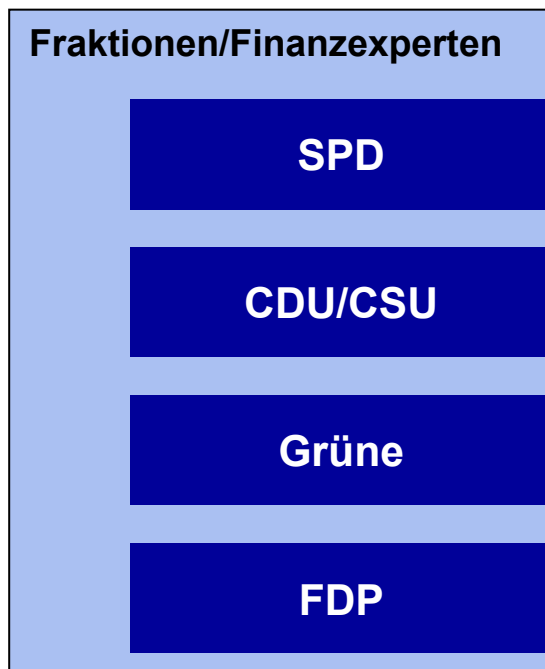
- Sehen die Vorteile von REIT, sehen das Konzept aber als steuerlich unbeherrschbar an

Offene Punkte

- Ausländerbesteuerung
- Ausländerbesteuerung
- IFRS für die steuerliche Gewinnermittlung
- Ausländerbesteuerung
- Einbeziehung SALB
- Lösung EK02 Problem
- IFRS Gewinnermittlung



Position gegenüber REIT Einführung



Grundlegende Position

- **Neutral:** Entscheidung erst treffbar, wenn die steuerlichen Fragen gelöst sind; politische Entscheidung
- **Dafür** w/ Wettbewerbsfähigkeit Finanzstandort, w/ Attraktivität der Anlageform, w/ Attraktion Auslandskapital
- **Grundsätzlich offen** w/ Stärkung Finanzstandort, Belegung Immobilienmarkt
- **Dafür** w/ Auslandskapital, Belegung ImmoSektor, Attraktivität Anlage, Stärkung Finanzstandort
- **Bayern: Neutral?** Gegen Ausnahmen in der steuerlichen Behandlung
- **Hessen: Dafür** w/ Standortwettbewerb Finanzmarkt

Offene Punkte

- Robuste steuerliche Lösung
- Mietsteigerung WohnImm, Standortverlagerung
- Tragfähige steuerliche Lösung
- Robuste steuerliche Lösung
- Starker Anlegerschutz, Standortverlagerung? Mietsteigerungen?
- Tragfähige steuerliche Regelung
- Tragfähige steuerliche Regelung
- Tragfähige steuerliche Regelung



Erfolgskritische offene Punkte REIT-Vorschlag

	Bedeutung für Erfolg G-REIT	Bedeutung für den Gesetzgeber
Besteuerung ausländischer Aktionäre	<ul style="list-style-type: none">■ Rechtssicherheit im Markt über das Steuerkonzept ist Haupterfolgswert■ Höhe Steuersatz für Quellensteuer bedeutsam für ausländische Anleger	<ul style="list-style-type: none">■ Robustheit des Steuerkonzeptes als Make or Break■ Bestimmt Höhe des zusätzlichen Steueraufkommens
Einbeziehung Sale- and-Leaseback Immobilien	<ul style="list-style-type: none">■ Ermöglicht wichtigen REIT-geeigneten Immobilienportfolios die Marktteilnahme	<ul style="list-style-type: none">■ Erhöht das REIT-induzierte Steueraufkommen■ Emotional/ideologischer Punkt?
Lösung EK 02 Problematik Wohnbau- Unternehmen	<ul style="list-style-type: none">■ Ermöglicht Wohnimmobilienunternehmen den Börsengang■ Führt zu einer signifikanten Verbreitung des börslichen REIT-Marktes	<ul style="list-style-type: none">■ Keine Bedeutung für das Steueraufkommen w/ Auslauf 2018■ Emotional/ideologischer Punkt?
IFRS als Basis der Gewinnermittlung (AfA)	<ul style="list-style-type: none">■ Beschränkte Konkurrenzfähigkeit REIT vs. andere Marktteilnehmer w/ Delta AfA	<ul style="list-style-type: none">■ Würde das Steuervolumen erhöhen



Bestimmungsfaktoren für den Einführungszeitpunkt

	Beschreibung	Handlungsoptionen Industrie
Inhalt des REIT Gesetzes	<ul style="list-style-type: none">■ Eigenständiges REIT-Gesetz■ Trennmodell bedingt Anpassungen z.B. im Aktiengesetz, Kapitalmarktrecht, Umwandlungsgesetz	<ul style="list-style-type: none">■ Trennmodell oder Einheitsmodell propagieren?
Klärung erfolgskritischer Punkte	<ul style="list-style-type: none">■ SALB Immobilien und EK 02■ IFRS für steuerlichen Gewinn■ Exit-Regelungen offene Fonds	<ul style="list-style-type: none">■ Muss aufgenommen werden■ Aufgeben oder fundamental lösen?■ „Offene“ Diskussion Probleme offener Fonds?
Parlamentarischer Prozess	<ul style="list-style-type: none">■ REIT-Gesetz im Kern unabhängig von Parteien/Regierung■ Wechsel zu Schwarz/Gelb würde Extrazeit kosten	<ul style="list-style-type: none">■ keine



Next steps – Beispiele

Finanzministerium

- Diskussion offener Themen zu Ende bringen
- Qualitativ hochwertiger Referentenentwurf zu REITs
- Hearing zu REITs durch Finanzausschuss veranlassen
- Stellungnahme von Banken/ Versicherungen zu offenen Fonds anfordern
- Steuerschätzung für REIT Einführung aktualisieren



**Vorarbeiten für schnellere
Verabschiedung in 2006**

Initiative Finanzstandort D

- Schreiben Referentenentwurf unterstützen
- Finanzexperten der Fraktionen informiert halten
- REIT Kolloquium zwischen Spielern und Regierung in Frankreich, Großbritannien und Deutschland initiieren



**REIT-Diskussion fokussiert halten und
hohe inhaltliche Qualität sichern**



Aufbau Präsentation

1

Synopsis der IFD Empfehlung

2

Stand der Diskussion im Einzelnen

3

Persönliche Wertung



Persönliche Einschätzung zum Finanzplatz D w/REIT – SWOT Analyse

Strengths

- Unabhängig von Regierungskonstellationen
- Positive Sicht aller Finanzmarktexperten; gute Erfahrungen aus FMF Gesetzen
- EUR 100-150 Mrd. Eigenkapital in indirekten Anlagevehikeln

Weaknesses

- Wenige international erfahrene Management-Teams in D
- Unsicherheit über die Einführung verhindert „vorausseilende“ Unternehmensentwicklung
- F baut seinen Vorsprung in der REIT-Ansiedlung aus

Opportunities

- Mehr Zeit für ein sehr gutes, d.h. international konkurrenzfähiges Gesetz
- UK ist auch noch nicht weiter; F hat ein großes Steuerproblem

Threats

- Überhitzung der Immobilienmärkte in einigen OECD-Ländern – Bubble bursts
- Geschlossenheit des Auftritts: „attention span“ der IFD; Partikularinteressen BVI



Persönliche Einschätzung zum Finanzplatz D w/ REIT - Zusammenfassung

1. Die Entscheidung des Bundeskanzlers für eine vorgezogene Bundestagswahl macht eine Verabschiedung in 2005 unmöglich
2. Das Ergebnis der Bundestagswahl macht keinen Unterschied für die Verabschiedung des G-REIT-Gesetzes. Es wird in Q1 2006 vom Kabinett verabschiedet werden und in H1 in Kraft treten
3. Es wird ein eigenständiges REIT-Gesetz geben. Auf jeden Fall wird es keine Einbettung in das Investment-Recht geben. Das BFM wird das Trennmodell bevorzugen. Damit wird das REIT Gesetz sehr anspruchsvoll, denn andere Ministerien, z.B. BMJ, müssen einbezogen werden
4. Für die Einhaltung des Zeitplans kommt der Qualität des Referentenentwurfs große Bedeutung zu; hier wird deshalb der Schwerpunkt der IFD-Arbeit zur Unterstützung des BMF liegen müssen
5. Die Führung des BMF wird der Arbeit am G-REIT-Gesetz trotz der politischen Unsicherheit Priorität geben, um die schwierige Facharbeit zügig anzugehen und die genannten Zeitpunkte einhalten zu können