

G-REIT: Vorteile und Chancen der neuen Immobilien-Aktiengesellschaft

Mit Wirkung zum 1. Januar 2007 ist in Deutschland eine neue, steuerbefreite Gattung börsennotierter Immobiliengesellschaften zugelassen, der German Real Estate Investment Trust (G-REIT). Der G-REIT ist bei Einhaltung bestimmter Voraussetzungen von der deutschen Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit, während die ausgeschütteten Erträge von den G-REIT-Anteilseignern zu versteuern sind. Ein weiterer steuerlicher Anreiz gilt für die Einbringung von Immobilien in G-REITs: Hier unterliegt nur die Hälfte der realisierten Gewinne einer Besteuerung. Diese zeitlich beschränkte Steuervergünstigung (Exit-Tax) gilt auch beim Übergang steuerpflichtiger Immobilienkapitalgesellschaften in den steuerbefreiten G-REIT-Status. Aus Sicht der Anleger sind G-REITs insbesondere aufgrund ihrer höheren Fungibilität interessant. Chancen und Vorteile des G-REITs ergeben sich damit insbesondere für

- Unternehmen bei der Veräußerung von Immobilien aus ihrem Anlagevermögen,
- bestehende Immobilienkapitalgesellschaften beim Übergang (Umwandlung, Ausgründung) in den steuerbefreiten G-REIT-Status und
- Immobilien-Investmentgesellschaften bei der Gründung neuer Unternehmen in der Rechtsform eines G-REITs.

A. Rechtsrahmen

Der G-REIT ist eine Aktiengesellschaft, die den allgemeinen Vorschriften für Aktiengesellschaften unterliegt (AktG, HGB etc.), soweit das REIT-Gesetz keine abweichenden Regelungen vorsieht. Insbesondere kann ein G-REIT sowohl durch Neugründung als auch im Wege der Umwandlung entstehen.

Der Sitz der Gesellschaft muss ebenso wie die Geschäftsleitung in Deutschland sein. Der Mindestnennbetrag des Grundkapitals beträgt 15 Millionen Euro. Ferner müssen die Aktien des G-REITs zum Handel an einem organisierten Markt innerhalb der Europäischen Union oder des Europäischen Wirtschaftsraums zugelassen sein. Weitere Aspekte des REIT-Gesetzes betreffen Vorgaben zur Geschäftstätigkeit eines G-REITs, seiner Aktionärsstruktur und Ertrags-

verwendung. Die Steuerprivilegierung des G-REIT ist grundsätzlich an die Erfüllung dieser Vorgaben gebunden. Demgegenüber ermöglicht der sogenannte Vor-REIT als eigene Gesellschaftsform vor der Entstehung des G-REIT eine Inanspruchnahme von Steuervorteilen über einen Zeitraum von bis zu zwei Jahren, ohne dass die erforderliche Beteiligungsstruktur, Eigenkapitalquote und Börsenzulassung des G-REITs bereits erfüllt sein müssen.

B. Geschäftstätigkeit

G-REITs können in- und ausländische Immobilien erwerben, halten sowie im Rahmen der Vermietung, Verpachtung und des Leasings verwalten und veräußern. Von dieser Tätigkeit ausgenommen sind inländische Immobilien, die zu mehr als 50 Prozent Wohnzwecken dienen und vor dem 1. Januar 2007 errichtet wurden, sog. Bestandswohnimmobilien. Ausländische Wohnimmobilien können dagegen grundsätzlich erworben werden.

Das Halten von Immobilien im In- und Ausland ist auch indirekt über Personengesellschaften möglich. Ausländische Immobilien können zudem über sogenannte Auslandsobjektgesellschaften gehalten werden. Dabei handelt es sich um Kapitalgesellschaften, deren Gesamtvermögen zu mindestens 90 Prozent aus unbeweglichem Vermögen besteht und deren sämtliche Anteile von einem G-REIT gehalten werden.

Unzulässig ist der Handel mit unbeweglichem Vermögen, soweit in einem Zeitraum von fünf Jahren die Erlöse aus der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen mehr als die Hälfte des durchschnittlichen Bestandswerts des unbeweglichen G-REIT-Vermögens im selben Zeitraum betragen.

„Immobiliennahe Tätigkeiten“ wie die Verwaltung, Pflege und Fortentwicklung von Immobilien ist über (voll steuerpflichtige) Tochtergesellschaften möglich, sog. REIT-Dienstleistungsgesellschaften. Deren Bruttoerträge und Vermögen dürfen bis zu 20 Prozent der Erträge und des Vermögens eines G-REITs ausmachen. Vor-REITs

müssen die Beschränkungen der Geschäftstätigkeit erst zum Ende des Jahres erfüllen, in dem ihre Registrierung als Vor-REIT erfolgte. Eine Produkt- und Managementaufsicht durch die Bundesaufsicht für Finanzdienstleistungen (BaFin) findet nicht statt.

C. Aktionärsstruktur

Im Zeitpunkt der Börsenzulassung eines G-REITs müssen mindestens 25 Prozent der Aktien im Streubesitz sein. Als Streubesitz gelten Beteiligungen von unter 3 Prozent. Für Vor-REITs bestehen insoweit keine Vorgaben.

Direkte Beteiligungen von zehn Prozent oder darüber sind unzulässig. Zweck dieser Beschränkung ist aus Sicht des deutschen Fiskus die Vermeidung des Schachtelprivilegs gemäß Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) sowie der Europäischen Mutter-Tochter-Richtlinie. Indirekte Beteiligungen von 10 Prozent und mehr sind möglich. Die Einhaltung dieser Vorgaben soll durch die allgemeine Meldepflicht nach dem Wertpapierhandelsgesetz gewährleistet werden. Danach sind Beteiligungen von 3, 5, 10, 15, 20, 25, 30, 50 und 75 Prozent sowie nach dem REIT-Gesetz auch Beteiligungen von 80 und 85 Prozent der BaFin mitzuteilen.

Die Nichterfüllung dieser Beteiligungsvorgaben kann zur Beendigung der Steuerbefreiung des G-REITs führen. Für diesen Fall muss die REIT-Satzung eine Entschädigung der Aktionäre vorsehen, denen weniger als 3 Prozent der Stimmrechte zustehen.

Sämtliche Aktien des G-REIT sind als stimmberechtigte Aktien gleicher Gattung zu begründen (Stück- oder Nennbetragsaktien).

D. Vermögen und Finanzierung

Bei einem G-REIT müssen insgesamt mindestens 75 Prozent der Aktiva zum unbeweglichen Vermögen gehören. Mindestens 75 Prozent der Bruttoerträge müssen aus der Vermietung, Leasing, Verpachtung (einschließlich immobiliennaher Tätigkeit) und Veräußerung von unbeweglichem Vermögen stammen. Die Ermittlung dieser Werte richtet sich nach den International Financial Reporting Standards (IFRS). Maßgeblich für die Immobilienquote ist der Zeitwert gemäß des International Accounting Standard 40 (IAS). Dabei gelten nicht konsolidierte Personengesellschaftsanteile – etwa im Falle eines Joint-Ventures – als unbewegliches Vermögen. Diese Anforderungen an Vermögen und Ertrag gelten bis zu einem Zeitraum von 24 Monaten nicht für einen Vor-REIT.

Mindestens 90 Prozent des ausschüttungsfähigen Gewinns sind bis zum Ende des folgenden Geschäftsjahres als Dividende auszuschütten. Der Ertrag berechnet sich nach dem Handelsgesetzbuch (HGB). Die Vorschriften über die gesetzlichen Rücklagen nach

§ 150 AktG finden keine Anwendung. Abschreibungsbeträge dürfen nicht ausgeschüttet werden. Außerordentliche Abschreibungen sind möglich; planmäßige Abschreibungen sind nur linear zulässig. Gewinne aus der Veräußerung können bis zur Hälfte und bis zu zwei Jahre lang in eine Rücklage zur Anschaffung unbeweglichen Vermögens eingestellt werden.

Das Eigenkapital des G-REIT im Einzel- bzw. Konzernabschluss am Ende eines Geschäftsjahres darf aus Gründen des Gläubiger- und Anlegerschutzes 45 Prozent des Wertes des unbeweglichen Vermögens nicht unterschreiten. Hieraus ergibt sich für G-REITs die Herausforderung, die Finanzierung des Wachstums mit einem hohen Eigenkapitalanteil zu leisten.

Die Gesellschaft ist zur Aufstellung eines Abschlusses nach IFRS verpflichtet (Konzern- oder Einzelabschluss). Für Steuerzwecke ist zudem ein Abschluss nach HGB erforderlich.

E. Privilegierung durch Exit-Tax

Bei der Übertragung von Immobilien auf einen G-REIT unterliegt nur die Hälfte der realisierten Gewinne der Körperschafts- und Gewerbesteuer (Exit-Tax). Die Exit-Tax greift für alle Immobilien, die spätestens seit Anfang 2002 von einem Unternehmen gehalten wurden. Sie gilt auch bei der Übertragung auf einen Vor-REIT, wodurch die Vorteile der Exit-Tax schon vor einer Börsenzulassung über einen Zeitraum von bis zu 2 Jahren in Anspruch genommen werden können. Zu beachten ist die zeitliche Beschränkung dieser Steuerprivilegierung bis Ende 2009. Auf Sale-and-Lease-Back-Konstruktionen findet die Exit-Tax ebenfalls Anwendung. Der Veräußerer kann an dem erwerbenden G-REIT beteiligt sein, muss seine Beteiligung jedoch spätestens nach 2 Jahren auf unter 50 Prozent reduzieren. Von der englischen „Entry Charge“ unterscheidet sich die Exit-Tax insoweit, als der UK-REIT eine Ertragsbesteuerung unabhängig vom Bestehen stiller Reserven vorsieht. Im Hinblick auf die Grunderwerbsteuer (3,5 Prozent, Berlin 4,5 Prozent) gelten keine Besonderheiten.

Bei dem Übergang von einer bestehenden Immobiliengesellschaft in einen G-REIT profitieren die Gesellschaften ebenfalls von der Exit-Tax. In diesem Fall werden die Immobilien bereits dann begünstigt, wenn sie von der Gesellschaft vor dem 1. Januar 2005 angeschafft wurden. Dies gilt auch für die stillen Reserven in Immobilienpersonengesellschaften.

Zu beachten ist, dass der erwerbende G-REIT die Immobilie mindestens vier Jahre halten muss, damit die Vergünstigung der Exit-Tax nicht rückwirkend wieder entfällt.

»»

	Vor-REIT	G-REIT
Steuerbefreiung	–	✓
Exit-Tax	✓	✓
Börsenzulassung	Zulassungsantrag erst im dritten Geschäftsjahr erforderlich	Unmittelbare Voraussetzung für Steuerprivilegierung
Vorgaben zu Geschäftstätigkeit, Ertragsverwendung	Erfüllung erst im zweiten Geschäftsjahr erforderlich	Unmittelbare Voraussetzung für Steuerprivilegierung
Mindesteigenkapital	Keine Vorgaben	Unmittelbare Voraussetzung für Steuerprivilegierung
Beteiligungsstruktur	Keine Vorgaben	Dauerhaft 15 %

„Vor-REIT“ – Wettbewerbsvorteil zeitlich unmittelbar nutzbar

F. Besteuerung

Der G-REIT ist unter bestimmten Voraussetzungen von der deutschen Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit, während die ausgeschütteten Erträge von den G-REIT-Anteilseignern zu versteuern sind.

Besteuerung auf Ebene des G-REIT:

- Der G-REIT ist von der Körperschafts- und Gewerbesteuer befreit. Die Steuerbefreiung tritt zu Beginn des Wirtschaftsjahres ein, in dem die Gesellschaft in das Handelsregister eingetragen wird. Da durch die Finanzverwaltung das Vorliegen der Voraussetzungen zur Steuerbefreiung mit der Eintragung regelmäßig vermutet wird, kann gemäß Schreiben des BM Finanzen vom 10. Juli 2007 auch bereits für diesen Zeitraum auf Antrag eine Anpassung der Steuervorauszahlungen erfolgen. Eine tatsächliche Überprüfung der Voraussetzungen findet dann für den abgelaufenen Veranlagungszeitraum auf Grundlage der Steuererklärung statt.
- Bei fortdauernden Verstößen des G-REITs gegen die oben genannten Voraussetzungen (B. bis D.) droht ein Entzug des REIT-Status. Soweit durch die Gesellschaften ein Verstoß gegen die Aktionärsstruktur anhand der Wertpapiermeldungen nicht erkannt werden kann, unterliegt ein solcher regelmäßig keiner Sanktionierung. Nach einem Verlust des REIT-Status ist eine erneute Steuerbefreiung erst nach vier Jahren wieder möglich.
- Für den Fall, dass der G-REIT die gestellten Anforderungen nicht erfüllt, kann die Finanzverwaltung Zahlungen festsetzen: Diese betragen bis zu 3 Prozent des Betrags, den das unbewegliche Vermögen hinter einem Anteil von 75 Prozent am Gesellschaftsvermögen zurückbleibt und bis zu 30 Prozent des

Betrages, um den die Mindestausschüttungsverpflichtung von 90 Prozent nicht erfüllt wird. Weitere Zahlungsfestsetzungen können die Nichteinhaltung der Mindestbruttoerträge aus unbeweglichem Vermögen (75 Prozent) sowie die unzulässigen Erträge aus entgeltlicher – nicht immobiliennaher – Nebentätigkeit des G-REITs für Dritte betreffen.

Besteuerung auf Ebene der Anteilseigner:

- Anteilseigner sind mit ihren Erträgen aus dem G-REIT voll steuerpflichtig. Halbeinkünfteverfahren sowie die 95-prozentige Steuerbefreiung für Körperschaften sind ausgeschlossen.
- Der G-REIT ist verpflichtet, von den Ausschüttungen 25 Prozent (plus 5,5 Prozent Solidaritätszuschlag) einzubehalten.
- Für ausländische Aktionäre entfaltet die Kapitalertragssteuer grundsätzlich Abgeltungswirkung. Eine Erstattung aufgrund DBA ist möglich. Durch die Höchstbeteiligungsgrenze von 10 Prozent für Anteilseigner sind die Mutter-Tochter-Richtlinie sowie das Schachtelprivileg aufgrund von DBA nicht anwendbar.
- Neben der Steuerregelung erscheint für Anleger die hohe Fungibilität der G-REIT-Anteile bei freier Veräußerbarkeit und ohne Lock-ins vorteilhaft.
- Wird im Jahre 2009 die Abgeltungssteuer mit einem pauschalen Steuersatz von 25 Prozent für inländische Privatanleger eingeführt, könnte sich der G-REIT zu einer sehr interessanten privaten Anlageform entwickeln.

G. Fazit

Die steuerlichen Anreize sowohl für Unternehmen bei der Übertragung von Immobilien auf G-REITs als auch für Immobilienunternehmen beim Übergang (Umwandlung, Aus- oder Neugründung) in den steuerbefreiten G-REIT-Status rechtfertigen Überlegungen zur künftigen Nutzung der neuen Unternehmensform in Deutschland. Insbesondere für Unternehmen mit Immobilienbestand eröffnet sich die Möglichkeit zur steuervergünstigten Freisetzung von ansonsten langjährig gebundenem Kapital. Bestehende Immobilienkapitalgesellschaften können durch einen steuerprivilegierten Wechsel von einer Unternehmensform profitieren, die auch aus Sicht von Privatanlegern sehr interessant erscheint. Aufgrund der befristeten Geltung der Exit-Tax bis Ende 2009 empfiehlt sich eine zeitnahe Planung.

»»

FAQ:

■ Gilt die Exit-Tax auch bei einer Veräußerung von Immobilien an G-REITs im Rahmen einer Sale-and-Lease-Back-Konstruktion?

Ja. Ist der Veräußerer zugleich an dem erwerbenden G-REIT beteiligt, muss diese Beteiligung spätestens nach zwei Jahren unter 50 Prozent liegen.

■ Wie lange muss die Immobilie vor Einbringung in einen G-REIT gehalten werden, damit die Exit-Tax anwendbar ist?

Immobilien, die aus dem Anlagevermögen eines Unternehmens an einen G-REIT oder Vor-REIT veräußert werden, müssen spätestens seit dem 1. Januar 2002 gehalten werden. Beim Wechsel einer bestehenden Immobilienaktiengesellschaft in den REIT-Status beträgt die Vorhaltezeit für Immobilien zwei Jahre.

■ Wie hoch ist das Risiko einer Aberkennung des steuerbefreiten REIT-Status wegen Nichteinhaltung der Aktionärsstruktur?

Grundsätzlich endet die Steuerbefreiung bei Verstößen gegen die vorgegebene Aktienstreuung in drei aufeinanderfolgenden Wirtschaftsjahren. Als Maßnahmen des REITs zur Beseitigung von Verstößen kommen die Einführung vinkulierter Namensaktien, der Rückkauf eigener Aktien und Kapitalerhöhungen unter Bezugsrechtsausschluss in Betracht. Eine Sanktionierung findet nur dann statt, wenn für den G-REIT anhand der Meldungen nach dem WpHG ein Verstoß erkennbar war.

■ Muss angesichts der diversen Voraussetzungen für die Gründung eines G-REITs mit einer langen Vorlaufzeit gerechnet werden, bis die Steuervorteile tatsächlich genutzt werden können?

Nein. Bereits der Vor-REIT-Status bietet die Vorteile der Exit-Tax, ohne dass die Voraussetzungen hinsichtlich Geschäftstätigkeit, Finanzstruktur und Börsenzulassung bei der Gründung bereits vorliegen müssen. Spätestens nach drei Jahren muss der Vor-REIT aber einen Antrag auf Zulassung zum Börsenhandel gestellt haben, da andernfalls der Status als Vor-REIT entfällt.

Impressum

Frankfurt

Dr. Ingo Kleutgens
T: +49 (0)69 79 41 1311, ikleutgens@mayerbrownrowe.com
Dr. Jörg Michael Lang
T: +49 (0)69 79 41 1661, jlang@mayerbrownrowe.com

Köln

Christof Gaudig
T: +49 (0)221 57 71 115, cgaudig@mayerbrownrowe.com
Dr. Joachim Modlich,
T: +49 (0)221 57 71 122, jmodlich@mayerbrownrowe.com

© Mayer, Brown, Rowe & Maw LLP, Juli 2007

Mayer, Brown, Rowe & Maw LLP

Frankfurt: Bockenheimer Landstraße 98-100, 60323 Frankfurt am Main,
Tel.: +49 (0)69 79 41 0, Fax: +49 (0)69 79 41 100
Köln: Kaiser-Wilhelm-Ring 27-29, 50672 Köln,
Tel.: +49 (0)221 57 71 100, Fax: +49 (0)221 57 71 199

Zweck der Updates von Mayer, Brown, Rowe & Maw LLP ist es, Mandanten und Leser auf neue Rechtsentwicklungen hinzuweisen. Diese Updates beinhalten jedoch keine umfassende Darstellung der Rechtslage und stellen keine Rechtsberatung dar. Der Leser sollte individuellen Rechtsrat einholen, bevor er in einem der behandelten Gebiete tätig wird.

www.mayerbrownrowe.com

berlin · brüssel · charlotte · chicago · frankfurt/m. · hongkong · houston · köln · london · los angeles · new york · palo alto · paris · washington d.c.