

Gesetzesinitiative

CDU/CSU: Wohnimmobilien kommen (wahrscheinlich) in REITs

Wohnimmobilien könnten nun doch in die deutsche Variante des Real Estate Investment Trusts (REIT) aufgenommen werden. Dies lassen zumindest Äußerungen von Georg Fahrenschon, Mitglied des Finanzausschusses des Bundestages für die CDU/CSU-Fraktion, anlässlich eines Empfangs der US-amerikanischen Anwaltssozietät Hogan & Hartson Raue in Berlin vermuten.

„Die ursprünglich im Koalitionsvertrag geplante Variante inklusive Wohnungsbestände ist für mich noch nicht vom Tisch“, sagte er. Demnach scheinen einschneidende Änderungen in dem zuletzt vorgelegten REIT-Gesetzentwurf noch möglich. Alleine dem Finanzausschuss des Bundesrates sollen 46 Änderungsvorschläge vorliegen. Festhalten will Fahrenschon aber an der Exit Tax für REITs, um dem neuen Kapitalmarktprodukt eine Starthilfe zu geben.

Bei der Veranstaltung regte Uwe Steininger, Partner bei Hogan & Hartson Raue zudem an, auch Auslandssteuern auf die Ertragssteuern der inländischen Anteilseigner anzurechnen. Andernfalls seien ausländische Investitionen durch deutsche REITs unattraktiv. Dies gelte

auch für Investitionen in Ländern, in denen keine Ertragssteuern erhoben werden und entsprechende Doppelbesteuerungsabkommen zur inländischen Freistellung von ausländischen Immobilieneinkünften führen. Auch synthetische Private REITs seien im Rahmen des vom Kabinett verabschiedeten REIT-Gesetzes möglich. Damit wäre die Übernahme eines REIT durch Private Equity Fonds möglich.

Konzeptionelle Fehler im REIT-Entwurf bemängelte auch Caspar Freiherr von Weichs, Seniorpartner bei Weichs Management Consultants, der die bisher nicht erfolgte Abstimmung der Bilanzierungsregeln zwischen IFRS, HGB und EU-Recht kritisierte. Unklar seien der Eigenkapitalausweis, der Umgang mit der Fremdkapitalquote bei notwendiger Abwertung, die Bilanzierung des REITs als Beteiligung und die Realisierung eines Sale-and-Lease-back in der Bilanz des Verkäufers. Definitiv vermisst von Weichs den Einbezug von Gesundheitsimmobilien aller Art sowie den Mortgage- und den Finance-REIT. Auch verpasse der Entwurf die Chance, Offene Immobilien-Publikumsfonds in REITs umzuwandeln.