

Real Estate Investment Trusts II

Prozent der Aktien halten darf, wirkt sich mittelstandsfeindlich aus. Ein Unternehmer muss sich also neun Beteiligte suchen – es gibt aber keinen kaufmännischen Grund, warum jemand sein Know-how mit neun weiteren Personen teilen sollte.

Fondszeitung: Welche Fragen sind im Gesetz offen geblieben?

Meyer zu Schwabedissen: Ich will die Frage aus der Sicht des Immobilieninvestors beantworten: Bisher gab es in Deutschland als Anlageformen für indirekte Immobilienanlagen offene und geschlossene Immobilienfonds. Die Anlageformen sind im Vergleich zum REIT wenig fungibel und transparent. Ferner gibt es die gewöhnliche börsennotierte Immobilien AG. Diese ist steuerlich nicht mit REITs vergleichbar. Jetzt muss sich der Investor fragen, wie er investieren soll, wenn er indirekt in den Markt für Wohnimmobilien investieren will. Die Ausklammerung von Wohnimmobilien, die vor Beginn 2007 gebaut wurden, ist nicht begründbar. Dem Mieterschutz, wie einige Kreise aus der Koalition vorbringen, ist damit jedenfalls nicht gedient. Selbst der Berliner Finanzsenator Thilo Sarrazin hat erklärt, dass er nicht erkennen könne, dass öffentliche Wohnungsbau-Gesellschaften in irgendeiner Weise „sozialer“ seien als private. Insofern sind Fragen in der Tat offen geblieben.

Fondszeitung: Die Exit Tax gilt nun doch nur für REITs. Wie ist die Exit Tax generell zu bewerten und macht der gefundene Kompromiss noch Sinn?

Meyer zu Schwabedissen: Die Exit Tax ist eine bis zum 1. Januar 2010 befristete Steuervergünstigung für Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden an einen REIT (Art. 2 Nr. 1a REIT-G). Diese Vergünstigung ist als „Starthilfe“ für den deutschen REITs-Markt gedacht. Der Anreiz zur Hebung stiller Reserven wird dadurch gesteigert. Hierdurch wird allerdings auch die Standortbindung der Unternehmen abnehmen, was aus deutscher Sicht eher als Nachteil zu bewerten wäre. Insgesamt ist die Steuervergünstigung aber sehr zu begrüßen.

Fondszeitung: Ist es sinnvoll, dass deutsche Bestandsmietwohnimmobilien außen vor bleiben, ausländische aber aufgenommen werden können.

Meyer zu Schwabedissen: Wie bereits angesprochen, halte ich die Ausnahme der Wohnimmobilien vor 2007 generell für unsinnig. Die Gesetzeslage spiegelt die fehlende Schlüssigkeit des Arguments „Mieterschutz“. Anscheinend brauchen zum Beispiel Mieter keinen Schutz vor ausländischen REITs. Die mit logischen Argumenten nicht mehr erklärbaren Restriktionen bei der Anlage in Wohnimmobilien werden in der Praxis zu Umgehungsstrukturen führen. Die Beratungspraxis von uns Anwälten wird sich darauf konzentrieren, dem Mandanten einen idealen Standort für seinen REIT zu empfehlen. Auch das ist mittelstandsfeindlich, denn die Kosten der Beratung werden sich erhöhen. Um ein Beispiel zu nennen: Wenn ein Mandant mich beauftragen würde, eine REIT-Lösung für die Übernahme der Thyssen-Wohnungen zu suchen, würde ich ihm einen französischen REIT empfehlen. Das heißt im Ergebnis: Unser Mittelständler müsste nach Frankreich gehen und dort eine Struktur aufbauen. An diesem Beispiel kann man sehen, welcher Unsinn die Anlagerestriktion ist und dass sie mittelstandsfeindlich wirkt.

Fondszeitung: Inwiefern werden deutsche REITs überhaupt auf ausländische Objekte zurückgreifen?

Meyer zu Schwabedissen: Die Entwicklung auf diesem Sektor bleibt abzuwarten. Ich habe keine verlässlichen Schätzungen vorliegen, ob eine Fokussierung auf ausländische Wohnimmobilien stattfinden wird. Außerdem zeigen Zahlen aus anderen Ländern, dass der Schwerpunkt der REITs in gewerbliche Immobilien liegt. Ähnlich könnte die Entwicklung in Deutschland sein.

Vielen Dank für das Gespräch. ■



Gustav Meyer zu Schwabedissen
Rechtsanwalt – mzs Rechtsanwälte,
Düsseldorf