

Steuerliche Situation der Immobilien AG in Deutschland und Europa im Vergleich zu US-Reits

Dr. Uwe Hartmann

23. Oktober 2003

Steuerliche Situation der Immobilien AG in Deutschland und Europa im Vergleich zu US-Reits

US-Reits

- US-Real Estate Investment Trust als Trust oder Kapitalgesellschaft ansässig in den U.S.A.
- Formen: Equity-, Hypotheken-, Hybrid- und Private Reits
- Management bestehend aus mind. drei Direktoren
- Tätigkeit als passive Investmentgesellschaft

Voraussetzungen für einen Reit

- Bestimmten Regeln folgende Gesellschaft, die jährlich entscheidet, ob sie als Reit eingestuft werden will
- Voraussetzungen:
 - Kapitalstruktur:
 - 75 % des Aktivwerts in Immobilien
 - 75 % des Bruttogewinns aus Miete für Immobilien oder Hypothekenzinsen
 - < 30 % des Bruttogewinns aus Veräußerung von Immobilien kürzer als 4 Jahre im Besitz des Reits
 - < 20 % der Assets in Anteile an US-Reits
 - 90 % des steuerpflichtigen Gewinns ausgeschüttet

Voraussetzungen für einen Reit

- Gesellschafter:
- Anteile frei übertragbar
 - ↓ 100 Anteilseigner
 - ⇔ 50 % der Anteile im Besitz von fünf oder weniger Anteilseignern innerhalb der letzten sechs Monate des Wirtschaftsjahres

Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotees (SIICs)

- Ab 2003 neue steuerliche Vorschriften für börsennotierte Immobilien-gesellschaft
- Ziel: Wettbewerb zu Reits, SICAFs (Belgien), FBIs (Niederlande) und KAGs
- Voraussetzungen:
 - Börsennotierung und Mindeststammkapital von EUR 15 Mio.
 - Investition ausschließlich in Immobilien (Kauf, Bau, auch Beteiligung an solchen Gesellschaften)
 - 85 % des Nettogewinns aus Immobilien aus-geschüttet

Sociétés d'Investments Immobiliers Cotees (SIICs)

- 50 % aus Veräußerungsgewinnen (Grundstücke/ Beteiligungen) ausgeschüttet
- 100 % der Dividenden von qualifizierenden Tochtergesellschaften (95 %) ausgeschüttet
- bei Umwandlung Abschlussbesteuerung von 16,5 %, verteilbar auf 4 Jahre

Immobilieninvestmentgesellschaft Niederlande

- Rechtsform: Kapitalgesellschaft oder Mutual Fund
- Voraussetzungen:
 - Stammkapital EUR 226.890
 - passive Investmenttätigkeit in Grundstücke
 - Fremdfinanzierung max. 60 % Buchwert der Immobilien (sonst 20 %)
 - Veräußerungsgewinne können thesauriert werden
 - 100 % der Gewinne (rental income) müssen ausgeschüttet werden
 - < 25 % der Anteile durch nicht-ansässige Anteilseigner gehalten

Immobilieninvestmentgesellschaft Niederlande

- < 25 % der Anteile durch einen Anteilseigner gehalten, soweit Fonds in Amsterdam gelistet
- ohne Listing: keine wesentliche Beteiligung von einem einzigen Anteilseigner (5 %)

Property Unit Trust (Großbritannien)

- Nicht-ansässig in Großbritannien und gelistet (z. B. Dublin)
- keine Authorisierung, d. h. keine Anwendung restriktiver Investmentkriterien
- keine Besteuerung von Veräußerungsgewinnen (nicht transparent)
- sonstige Einkünfte aus Immobilie steuerpflichtig; Steuersatz 22 %; aber: Abzug von Betriebsausgaben/Finanzierungskosten möglich

Ausländische Fonds - Deutsche Investoren

- Ausländische Fonds unterfallen AuslandsinvestmG und AStG
 - Soweit nicht → zum öffentlichen Vertrieb zugelassen
 - deutsche Börse zum amtlichen Handel bzw. geregelten Markt zugelassen und steuerlicher Vertreter in Deutschland
 - Erfüllung der Bekanntmachungs- und Veröffentlichungspflichten
- ⇒ Behandlung als sogenannter „schwarzer Fonds“
- Folge: Strafbesteuerung; neben Ausschüttung auch 90 % der Wertsteigerung (Rücknahmepreis) insgesamt aber mindestens 10 % des Rücknahmepreises; bei Rückgabe/Veräußerung 20 % des Entgelts als Einnahmen
 - Auswirkungen des Investmentsteuergesetzes ab 01.01.2004/2006



NORTON ROSE

