

Initiative Immobilien-Aktie

Podiumsdiskussion:
Auswirkungen der Unternehmenssteuerreform
auf Immobilienunternehmen

7. Fachkonferenz

Frankfurt am Main, 26. Oktober 2007

Unternehmensteuerreformgesetz 2008

➤ Zinsschranke

- Abschaffung der bisherigen Regelungen zur Gesellschafterfremdfinanzierung
- Einführung der Zinsschranke, § 4h EStG n.F.
- Grundsatz: Begrenzung der Abzugsfähigkeit von den Zinsertrag übersteigenden Zinsaufwendungen auf 30% des EBITDA
- Voller Zinsaufwandsabzug, wenn eine der folgenden Escape Clauses eingreift:
 - 1. Escape Clause: Zinsaufwendungen betragen weniger als EUR 1 Mio
 - 2. Escape Clause: Betrieb gehört keinem Konzern an
 - 3. Escape Clause: Eigenkapitalquote des Betriebes unterschreitet die Eigenkapitalquote des Konzerns um weniger als 1%
- Sonderregelungen im Falle schädlicher Gesellschafterfremdfinanzierung für Kapitalgesellschaften und ihnen nachgeordnete Personengesellschaften, § 8a KStG n.F.

Unternehmensteuerreformgesetz 2008

Ausnahmen von der Zinsschranke (Escape-Klauseln)

Freigrenze

Nettozinsaufwand des Betriebes ist kleiner als EUR 1 Mio.

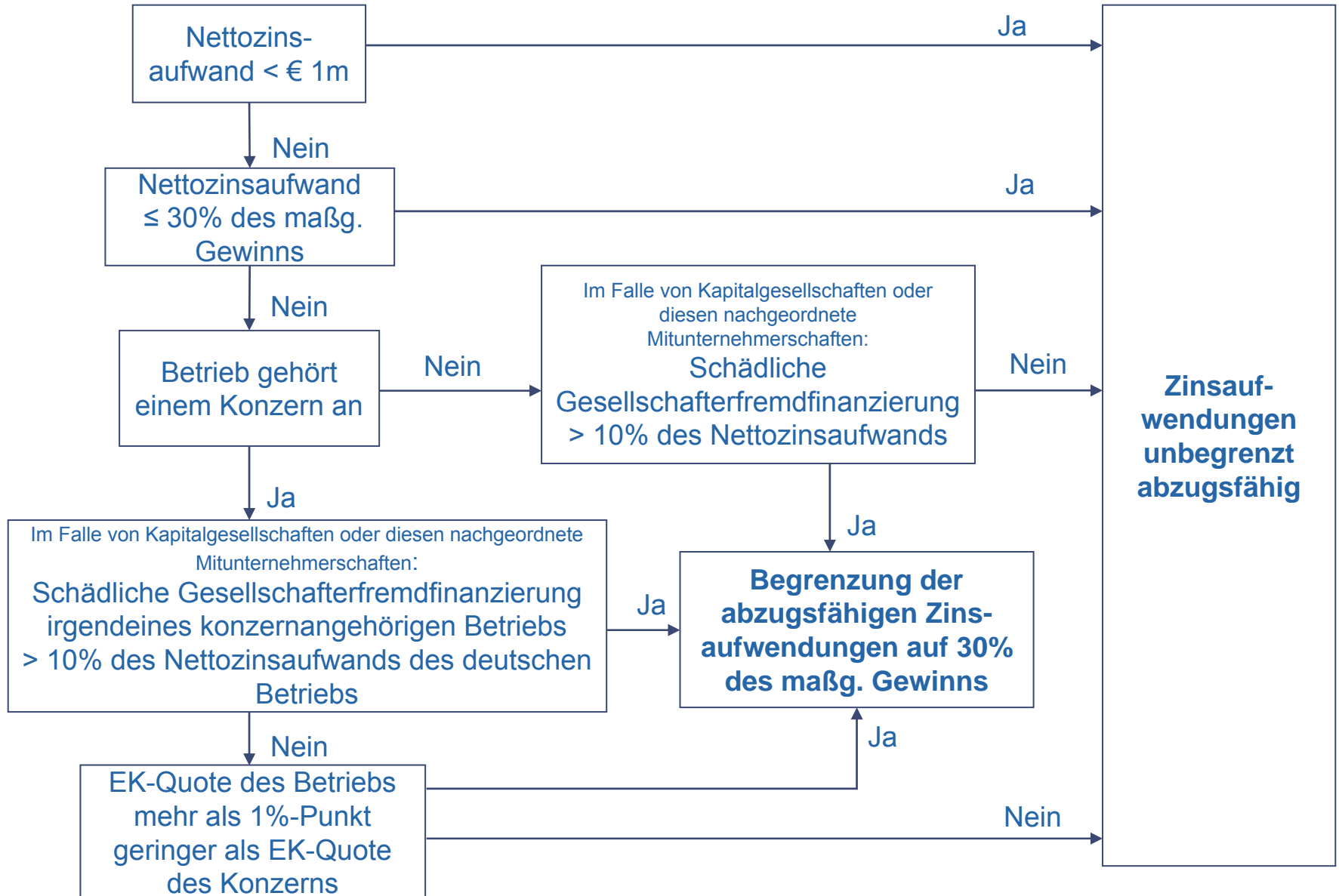
Konzernfreie Betriebe

Konzernzugehörige Betriebe

deren EK-Quote die EK-Quote des Konzerns um nicht mehr als 1%-Punkt unterschreitet (EK-Quotenvergleich)

Wenn eine der Ausnahmen einschlägig ist, sind sämtliche Zinsaufwendungen vorbehaltlich der Hinzurechnung der Gewerbesteuer abzugsfähig

Wichtige Gesetzesänderungen mit Auswirkungen im Immobilienbereich



Unternehmensteuerreformgesetz 2008

➤ Zinsvortrag

- Zeitlich unbeschränkt möglich, Zinsschrankenregelung sind zu beachten
- Untergang des Zinsvortrages
 - bei Betriebsbeendigung, -umwandlung, -übertragung
 - anteilig bei Ausscheiden eines Mitunternehmers
 - bei Anteilsübertragung von mehr als 50% an einer Kapitalgesellschaft
 - anteilig bei Anteilsübertragung von mehr als 25% an einer Kapitalgesellschaft
- Gilt für WJ, die nach 25.05.2007 beginnen und nach dem 31.12.2007 enden

Unternehmensteuerreformgesetz 2008

- Körperschaftssteuertarifsenkung, § 23 Abs. 1 KStG n.F.
 - 15% (plus Solidaritätszuschlag)
 - Gilt ab 2008

- Verschärfung beim Mantelkauf, §§ 8 Abs. 4, 8c KStG n.F.:
 - Anteilseignerwechsel zu mehr als 50%: vollständiger Verlustuntergang
 - Anteilseignerwechsel von weniger als 50% und mehr als 25%: Quotaler Verlustuntergang
 - Übertragung von weniger als 25%: keine Beschränkung
 - Anteilswechsel mittelbar oder unmittelbar innerhalb von 5 Jahren
 - Gilt ab 2008

Unternehmensteuerreformgesetz 2008

➤ Gewerbesteuer:

- Kein Abzug als Betriebsausgabe, § 4 Abs. 5b EStG n.F.
- Senkung der Steuermesszahl auf einheitlich 3,5%, § 11 Abs. 2 GewStG
- Änderung der Hinzurechnungsbeträge, § 8 GewStG:
 - 25 % Zinsen, Renten, dauernden Lasten
 - 18,75 % von Immobilienmieten
 - 5 % Mobilienmieten

sofern die Summe der Hinzurechnungsbeträge EUR 100.000 übersteigt

- Anhebung Mindestbeteiligungsgrenzen auf Streubesitzdividenden auf 15%, § 9 GewStG
- Gilt ab 2008

Unternehmensteuerreformgesetz 2008

- Thesaurierungsvergünstigung für Personengesellschaften, § 34a EStG n.F.
 - Ermäßigter Steuersatz in Höhe von 28,25%
 - Gewinnbeteiligungen über 10% oder Gewinn über EUR 10.000
 - Gilt ab erstem WJ, welches in 2008 endet

- Abgeltungsteuer, §§ 20, 32d, 43a EStG n.F.
 - Kapitalerträge (Zinsen, Dividenden) sowie Veräußerungsgewinne aus Anteilen an Investmentfonds und Aktien im Privatvermögen
 - Steuersatz von 25% (plus Solidaritätszuschlag)
 - Kein Abzug von Werbungskosten
 - Anrechnung ausländischer Steuern
 - Veranlagungswahlrecht
 - Anwendung auf Investoren von REITs
 - Gilt ab 2009

Unternehmensteuerreformgesetz 2008

- Teileinkünfteverfahren, §§ 3 Nr. 40, 3 c Abs.2 EStG
 - Gilt für Dividenden und Veräußerungsgewinne aus Anteilen an Körperschaften des Betriebsvermögens
 - Ersetzt Halbeinkünfteverfahren
 - Steuerpflicht in Höhe von 60%, korrespondierendes Abzugsverbot in Höhe von 40%
 - Gilt ab erstem WJ, welches in 2009 endet

REIT Gesetz

- Einführung von REITs in Deutschland
- Voraussetzungen: Aktiengesellschaft, Mindestkapital EUR 15 Mio, Börsennotierung
- Anlagebeschränkungen:
 - 75% des REIT-Vermögens in Immobilien, 75% der Bruttoerträge aus Vermietung und Verpachtung
 - Beteiligung des REITs an Immobilienpersonengesellschaften: unbeschränkt
 - Immobilienkapitalgesellschaften nur ausl. Objekte: nur zu 100%
 - Beteiligung an „Dienstleistungsgesellschaften“ nur zu 100%, Beschränkung auf max. 20 % des REIT-Vermögens
 - Anleger: max. 10% direkte Beteiligung; Streubesitzklauseln
- Besteuerung:
 - Steuerbefreiung des REIT für KSt, GewSt, nicht: GrESt, GrSt
 - Gilt nicht für Vor-REITs
 - Mind. 90% des ausschüttungsfähigen Gewinns sind auszuschütten

REIT Gesetz

- Keine Anwendung von Halbeinkünfteverfahren oder Schachtelprivilegierung beim Anleger
- Quellenbesteuerung der Ausschüttungsbeträge beim Anleger in Höhe von 25% (plus Solidaritätszuschlag)
- Veräußerung von Anteilen aus Betriebsvermögen immer steuerpflichtig
- Privatanleger können gemäß §§ 17, 23 EStG ggf. steuerfrei veräußern
- Veräußerungen von Ausländern immer steuerfrei
- Änderung ab 2009: Anwendung Abgeltungsteuer für REIT – Investoren

➤ Privilegierung durch Exit Tax:

- Hälfthige Besteuerung der stillen Reserven bei Veräußerung / Einbringung / Umwandlung von Immobilien in einen REIT oder Vor-REIT, wenn vorher mind. 5 Jahre im Betriebsvermögen gehalten
- Bei Veräußerung oder Wegfall des Vor-REIT – Status innerhalb von 4 Jahren entfällt Steuervorteil rückwirkend
- Gilt für Vorgänge zwischen 01.01.2007 und 31.12.2009

Entwurf des Jahressteuergesetz 2008

- Abschaffung und Auflösung der derzeitigen EK-02 Bestände, § 38 KStG-Entwurf
 - Einführung einer ausschüttungsunabhängigen 3%igen Pauschalbesteuerung
 - Entrichtung der Steuerschuld in 10 gleichen Jahresraten oder in einer Summe mit Abzinsung
 - Sonderregelung: Auf Antrag soll bisherige EK 02-Besteuerung weiterhin anwendbar sein für
 - Wohnungsunternehmen, an denen unmittelbar und mittelbar ausschließlich juristische Personen des öffentlichen Rechts beteiligt sind, und
 - steuerbefreite Körperschaften,
 - die sich auf bestimmte Tätigkeiten beschränken
- Ausdehnung der Nichtabziehbarkeit von Gewinnminderungen, die im Zusammenhang mit Darlehensforderung eines Gesellschafter stehen, der zu mehr als 25% beteiligt ist, § 8 b Abs. 3 S. 4 – 9 KStG-Entwurf

Entwurf des Jahressteuergesetz 2008

- Verschärfung der Regelungen zum Gestaltungsmissbrauch, § 42 AO-Entwurf
- Erstmalige Anzeige-/Meldepflicht für „Steuergestaltungen“, § 138 a AO-Entwurf
- Anpassung der aussensteuerlichen Hinzurechnungsbesteuerung an das EuGH-Urteil „Cadbury-Schweppes“, § 8 Abs. 2 AStG-Entwurf