

News



KOFNER kommentiert die Auswirkungen des neuen REIT-Gesetzes

Zusammenfassung von "Wohnimmobilien als Investitionsobjekte der deutschen REITs" von Prof. Dr. Stefan Kofner, original erschienen in: WuM 2007 Heft 4, 183 - 185.

Der Autor betont, dass es im Rahmen des neuen REIT-Gesetzes beim Ausschluss inländischer Bestandsmietwohnimmobilien verbleibt. Die Ausschüttungen der deutschen REITs würden der vollen Besteuerungspflicht in Deutschland unterliegen. Es ist nach Ansicht des Verfassers durchaus möglich, dass der deutsche REIT hinsichtlich der Bemessungsgrundlage im Rahmen der Ausschüttung gegenüber ausländischen REITs Steuervorteile bietet.

Kofner stellt das rückwirkend am 01.01.2007 in Kraft getretene REIT-Gesetz vor. Die Tendenz zur Förderung des Outsourcing von gewerblichen und öffentlichen Immobilien werde durch die Korrektur der Haltefrist von Immobilien für die Inanspruchnahme der Exit-Tax von zehn auf fünf Jahren weiter verstärkt. Hinsichtlich der Wohnimmobilien bleibt es, so der Autor, beim Ausschluss inländischer Bestandsmietwohnimmobilien aus den für die REITs in Frage kommenden Investitionsobjekten. Das Halten von Anteilen an Immobilienpersonengesellschaften, um indirekt Bestandswohnimmobilien zu halten, sei gemäß § 3 Abs. 1 REIT-Gesetz untersagt. Etwas anderes gilt, so Kofner, gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1b REIT-Gesetz für Investitionen in ausländische Bestandswohnimmobilien.

Im Rahmen der steuerlichen Behandlung von Gewinnen der REITs aus Auslandsinvestitionen weist der Verfasser darauf hin, dass die Ausschüttungen der deutschen REITs Einkünfte aus Kapitalvermögen darstellen. Diese würden regelmäßig der vollen Besteuerungspflicht unterliegen. Die Einkünfte von Ausländern aus den deutschen REITs sind, so Kofner, auch in deren jeweiligem Wohnsitzstaat steuerpflichtig. Es sei jedoch zu berücksichtigen, dass ausländische Anleger aus den angelsächsischen Ländern diese Einkünfte aufgrund des Welteinkommensprinzips nicht nachversteuern müssen. Demzufolge besteht nach Ansicht des Autors die Gefahr der internationalen Steuerflucht. Ob die im Ausland belegenen Wohnungsbestände dem Zugriff der deutschen REITs ausgesetzt seien liege letztlich in der Entscheidung des jeweiligen ausländischen Gesetzgebers. Ob das Belegenheitsprinzip den deutschen REIT-AGs bei dem Einstieg in das ausländische Wohnungsprivatisierungsgeschäft zum Nachteil gereiche, könne zur Zeit nicht abgeschätzt werden. Es ist jedoch nach Ansicht des Autors wegen der liberalen Gestaltung der Regeln für die Bemessungsgrundlage denkbar, dass der deutsche REIT hinsichtlich im Rahmen der Ausschüttung gegenüber ausländischen REITs, die in dieselben Zielländer investieren, Steuervorteile bieten kann.

Bewertung:

Der Autor gewährt einen umfassenden Überblick über die Auswirkungen des neuen REIT-Gesetzes, insbesondere im Rahmen der steuerrechtlichen Praxis. Ob und inwieweit es hinsichtlich ausländischen Privatanlegern zur internationalen Steuerflucht kommen wird, bleibt abzuwarten.

Dieser Beitrag wurde erstellt von Judith Rziczny.