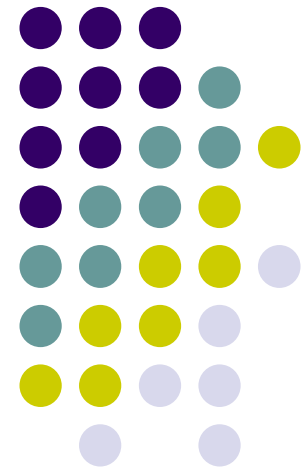


G-REITs – ausgewählte steuersystematische Aspekte

Prof. Dr. J. Hennrichs

Direktor des Instituts für Gesellschaftsrecht
(Abt. 2: Kapitalgesellschaften, Bilanzrecht)

Inhaber des Lehrstuhls für Bürgerliches Recht, Bilanz- und
Steuerrecht, Universität zu Köln

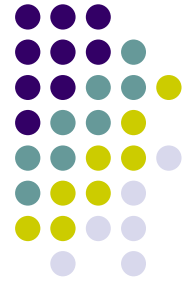


Übersicht



- I. REIT-AG als Sondertypus
 - 1. Gesellschaftsrechtliche Besonderheiten
 - 2. Bilanzrechtliche Besonderheiten
 - 3. Steuerrechtliche Besonderheiten
- II. Würdigung
 - 1. Befreiung der REIT-AG von der KSt
 - 2. Ausschüttungsverpflichtung
 - 3. Vollbesteuerung auf Ebene der Anteilshaber
 - 4. Höchstbeteiligungsgrenze
 - 5. Exit Tax

Gesellschaftsrechtliche Besonderheiten der REIT-AG



- Unternehmensgegenstand:
Immobilienbewirtschaftung (§ 1 I)
- Restriktionen hinsichtlich
 - Aktionärsstruktur: Mindeststreuquote und Höchstbeteiligungsgrenze (§ 11)
 - Vermögens- und Ertragsstruktur (§§ 12, 15)
- Ausschüttungspflicht (mind. 90% des „ausschüttungsfähigen Gewinns“, § 13)

Bilanzrechtliche Besonderheiten



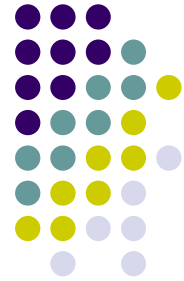
- Sondergröße „ausschüttungsfähiger Gewinns“ (\neq Bilanzgewinn)
- Nur lineare „AfA“ zulässig (§ 13 III)
- „AfA“ kann wahlweise mit ausgeschüttet werden (§ 13 IV)

Zwischenfazit



**REIT-AG
= Sondertypus der AG**

Steuerliche Besonderheiten



- Befreiung der REIT-AG von der KSt und GewSt (§ 16 I)
- Volle Besteuerung der Ausschüttungen auf Ebene der Anteilsinhaber (§ 19 V)
- Sog. Exit Tax (§ 3 Nr. 70 EStG n.F.)

Zwischenfazit



**REIT-AG → auch steuerlich
Sonderregime**

Übersicht



- I. REIT-AG als Sondertypus
- II. Würdigung
 - 1. Befreiung der REIT-AG von der KSt
 - 2. Ausschüttungsverpflichtung
 - 3. Vollbesteuerung auf Ebene der Anteilsinhaber
 - 4. Höchstbeteiligungsgrenze
 - 5. Exit Tax

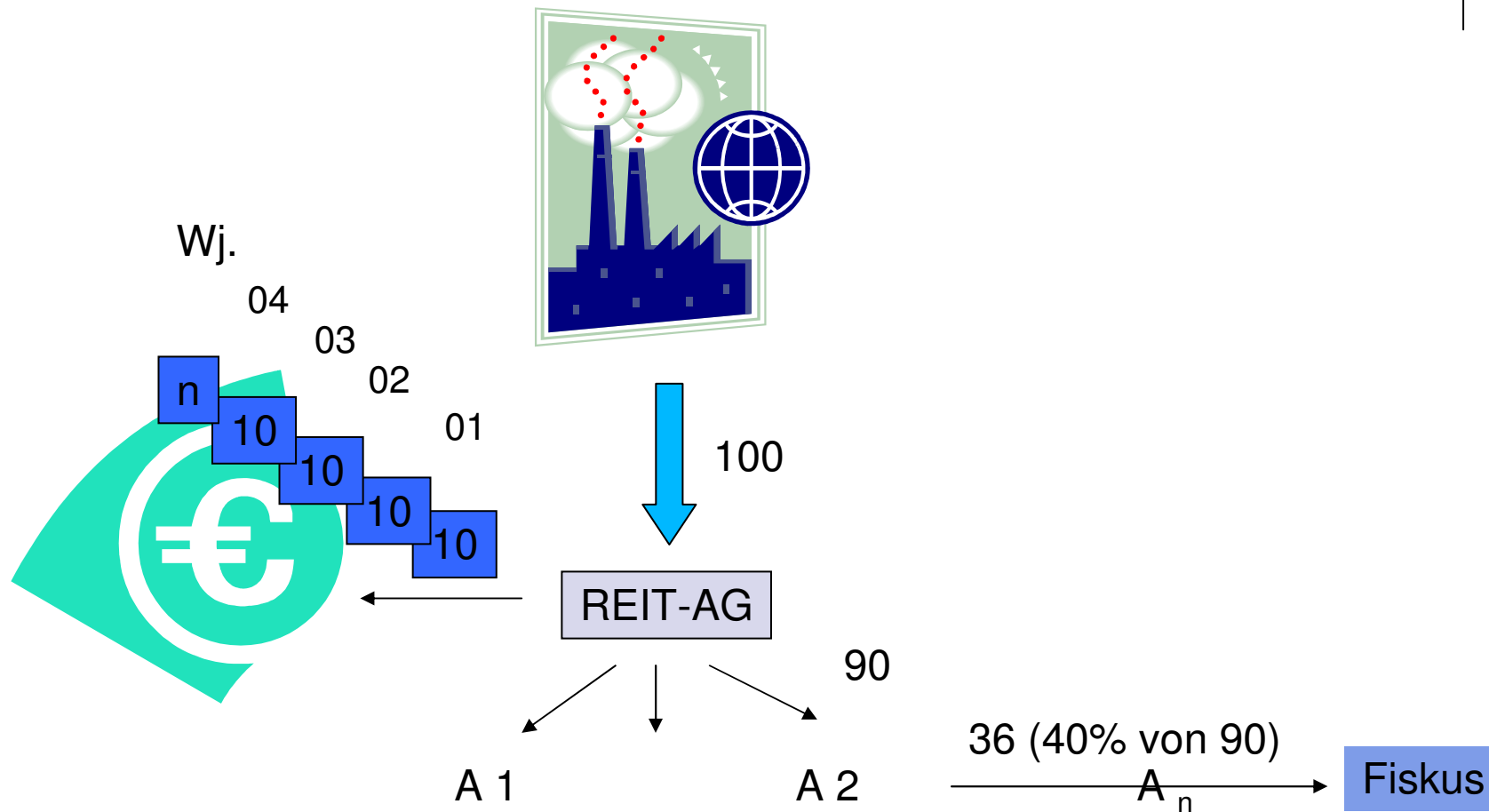
Befreiung des REIT von der KSt



- G-REIT = AG \Rightarrow § 1 I Nr. 1 KStG
- Rechtfertigung der Steuerbefreiung wg. gesellschaftsrechtlichen Sondertypus?
- Eigene wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der REIT-AG?
 - (+) bezüglich der einbehaltenen Gewinne
 - Ausschüttungspflicht 90 % \Rightarrow 10%ige „steuerfreie Rücklage“ \rightarrow Relevante Größe oder Typisierungsspielraum des Gesetzgebers?



„Mini-Ballooning“



Befreiung des REIT von der KSt und internationaler Wettbewerb



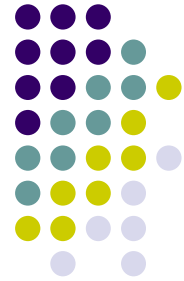
- Politisches Ziel: Modellierung eines international bekannten „Standardprodukts“ REIT
- Internationaler REIT-Standard: KSt-Befreiung des REIT
- ⇒ Ohne KSt-Befreiung des G-REIT keine Attraktivität für internationale Investoren ⇒ Kein „Standardprodukt“!

Übersicht



- I. REIT-AG als Sondertypus
- II. Würdigung
 - 1. Befreiung der REIT-AG von der KSt
 - 2. Ausschüttungsverpflichtung
 - 3. Vollbesteuerung auf Ebene der Anteilsinhaber
 - 4. Höchstbeteiligungsgrenze
 - 5. Exit Tax

Ausschüttungsverpflichtung



- Bezugsgröße: „ausschüttungsfähiger Gewinn“ (nicht „Bilanzgewinn“) nach HGB (nicht IFRS)
- Ausschüttung der AfA zulässig
 - Bedeutung und Verhältnis zu den allgemeinen Regeln?
 - Vereinbarkeit mit 2. und 4. gesellschaftsrechtlicher EG-Richtlinie?
 - Auch teilweise Ausschüttung der AfA zulässig?
 - Stetigkeits- und Einheitlichkeitsgebot bei der Behandlung der AfA?

Ausschüttungsverpflichtung - Tochtergesellschaften



- Ausschüttungspflicht gem. § 13 betrifft REIT-AG (Muttergesellschaft)
- Phasengleiche Aktivierung von Dividendenansprüchen gegen Tochtergesellschaften?
- Durchschüttungszwang im Konzern?

Übersicht



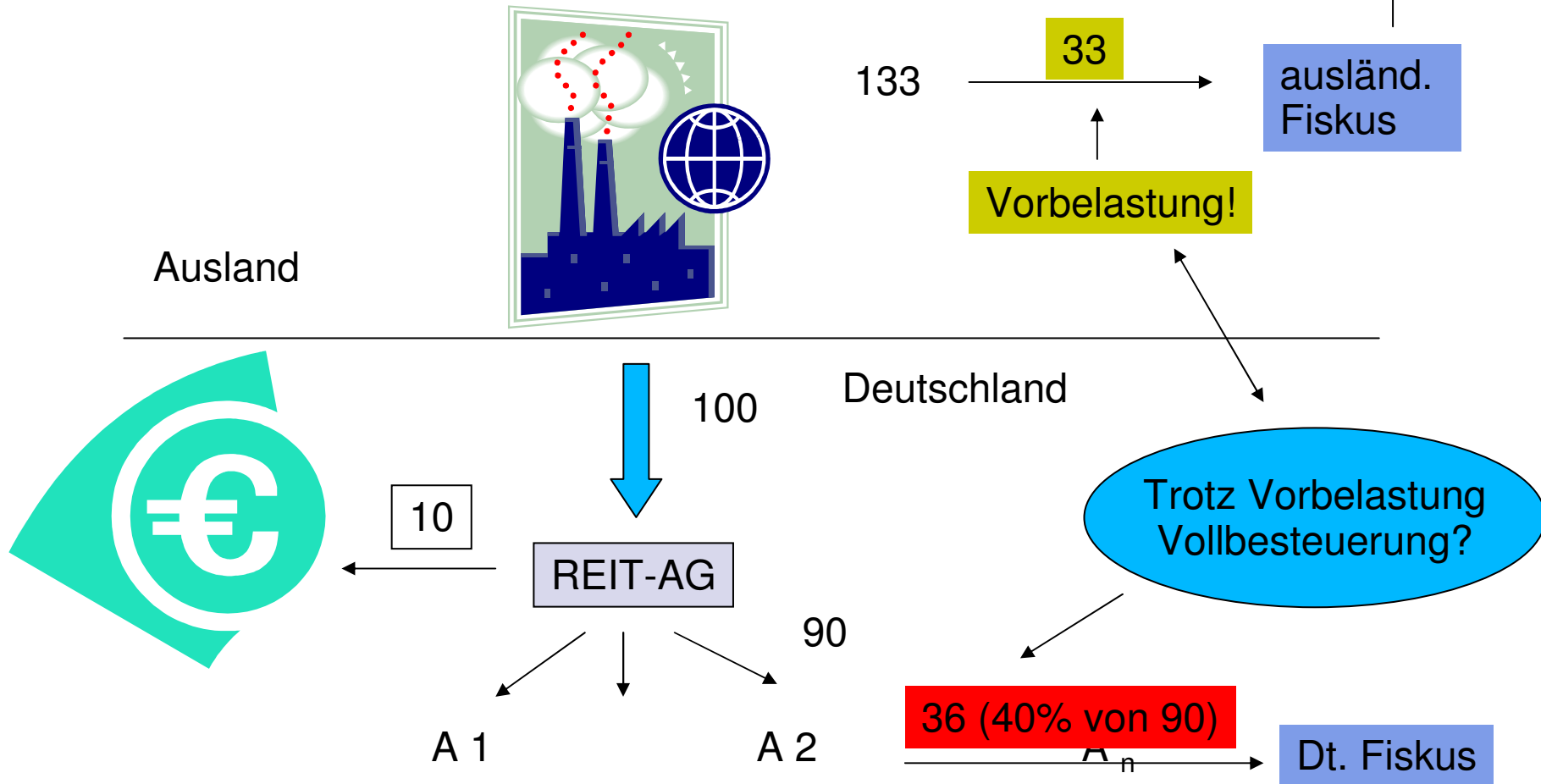
- I. REIT-AG als Sondertypus
- II. Würdigung
 - 1. Befreiung der REIT-AG von der KSt
 - 2. Ausschüttungsverpflichtung
 - 3. Vollbesteuerung auf Ebene der Anteilsinhaber
 - 4. Höchstbeteiligungsgrenze
 - 5. Exit Tax

Vollbesteuerung auf Ebene der Anteilsinhaber



- Vollbesteuerung statt Halbeinkünfteverfahren (HEV) grundsätzlich folgerichtig, weil Vorbelastung mit KSt beim REIT entfällt
- Vollbesteuerung auch bei Erträgen, die steuerlich vorbelastet in den REIT fließen?
 - Beispiel: Erträge aus Tochterkapitalgesellschaften

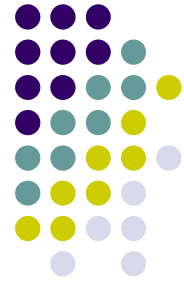
Vollbesteuerung auf Ebene der Anteilseigner



Übersicht



- I. REIT-AG als Sondertypus
- II. Würdigung
 - 1. Befreiung der REIT-AG von der KSt
 - 2. Ausschüttungsverpflichtung
 - 3. Vollbesteuerung auf Ebene der Anteilsinhaber
 - 4. Höchstbeteiligungsgrenze
 - 5. Exit Tax



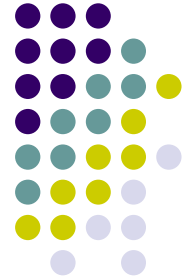
Höchstbeteiligungsgrenze

- Hintergrund: DBA, Sicherstellung der Besteuerung ausländischer Anleger
- Einschränkung der Kapitalverkehrsfreiheit?
- Sanktionen gegen REIT richtig adressiert?
- „Regulierende Einwirkung“ des REIT-Managements auf Aktionärsstruktur → Wertungswiderspruch zum aktienrechtlichen Neutralitätsgebot

Übersicht

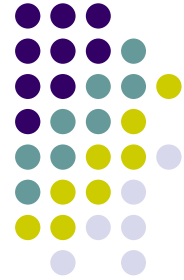


- I. REIT-AG als Sondertypus
- II. Würdigung
 - 1. Befreiung der REIT-AG von der KSt
 - 2. Ausschüttungsverpflichtung
 - 3. Vollbesteuerung auf Ebene der Anteilsinhaber
 - 4. Höchstbeteiligungsgrenze
 - 5. Exit Tax



Exit-Tax

- Begünstigungsausschluss zulasten ausländischer REITs →
 - Verbotene Beihilfe zugunsten deutscher REITs?
 - (Mittelbare) Diskriminierung ausländischer REITs?
- Innerdeutsche Diskriminierung, weil Begünstigungsausschluss zulasten gewöhnlicher Immobilien-AG / Immobilien-Personengesellschaften?



Fazit

- G-REIT \Rightarrow Bruch mit dem herkömmlichen System der KSt und DividendenSt.
- \rightarrow Systembruch als „Preis“ für den internationalen Wettbewerb?
- Änderungsbedarf bei Detailregelungen, z.B.:
 - Ausschüttungsvorschriften
 - Höchstbeteiligungsgrenze