

Beschlussempfehlung und Bericht des Finanzausschusses (7. Ausschuss)

**zu dem Antrag der Abgeordneten Carl-Ludwig Thiele, Frank Schäffler,
Dr. Hermann Otto Solms, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP
– Drucksache 16/1896 –**

REITs – Real Estate Investment Trusts in Deutschland einführen

A. Problem

Auf dem deutschen Finanzmarkt steht ein international anerkanntes Kapitalanlageprodukt für den Immobilienbereich nicht zur Verfügung. Namhafte Finanzstandorte verfügen indes über zum Teil langjährige Erfahrungen mit Real Estate Investment Trusts (REITs) und haben damit einen Markt für handelbare Immobilien geschaffen. Die Bundesregierung hat in ihren finanz- und wirtschaftspolitischen Leitlinien die Prüfung der Einführung von REITs unter Sicherstellung der Besteuerungsmöglichkeit der Anleger angekündigt.

B. Lösung

Mit dem Antrag wird angestrebt, die Bundesregierung aufzufordern, umgehend einen Gesetzentwurf zur Einführung von REITs vorzulegen, der die rechtlichen Rahmenbedingungen für ein an den globalen Finanzmärkten akzeptiertes und international wettbewerbsfähiges Immobilienkapitalanlageprodukt schafft. Es solle eine Lösung für die Besteuerung von REITs gefunden werden, die die Lage der öffentlichen Haushalte von Bund und Ländern nicht beeinträchtigt, eine verlässliche Besteuerung beim Anleger sicherstellt und positive Wirkungen auf Immobilienmarkt und Standortbedingungen in Deutschland erwarten lasse.

Ablehnung des Antrags mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD und DIE LINKE. gegen die Stimmen der Fraktionen FDP und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Angaben zu den haushaltsmäßigen Auswirkungen der mit der Vorlage angestrebten Maßnahmen sind in dem Antrag nicht aufgeführt.

Beschlussempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,
den Antrag auf Drucksache 16/1896 abzulehnen.

Berlin, den 25. Oktober 2006

Der Finanzausschuss

Eduard Oswald
Vorsitzender

Leo Dautzenberg
Berichterstatter

Carl-Ludwig Thiele
Berichterstatter

Bericht der Abgeordneten Leo Dautzenberg und Carl-Ludwig Thiele

I. Verfahrensablauf

Der Deutsche Bundestag hat den Antrag auf **Drucksache 16/1896** in seiner 43. Sitzung am 29. Juni 2006 dem Finanzausschuss federführend sowie dem Ausschuss für Wirtschaft und Technologie zur Mitberatung überwiesen.

Der Finanzausschuss hat den Antrag in seiner 26. Sitzung am 20. September 2006 behandelt und seine Beratungen in der 36. Sitzung am 25. Oktober 2006 abgeschlossen.

II. Wesentlicher Inhalt der Vorlage

Die Antragsteller vertreten die Auffassung, Deutschland verfüge derzeit über kein an den globalen Finanzmärkten akzeptiertes, international wettbewerbsfähiges Immobilienkapitalanlageprodukt. Durch die Einführung von Real Estate Investment Trusts (REITs) könne in- und ausländischen Investoren am deutschen Finanzmarkt ein attraktives Anlageinstrument zur Verfügung gestellt werden, das sich sowohl für professionelle Investoren als auch für Privatanleger eigne. Zudem würden deutsche Immobilienunternehmen durch REITs in die Lage versetzt, dringend benötigtes Eigenkapital aufzunehmen. Industrie-, Handels- und Dienstleistungsunternehmen erhielten darüber hinaus die Möglichkeit, ihren Immobilienbestand in REITs zu überführen und damit gebundenes Kapital zu heben, das dann dem Kerngeschäft zugeführt werden könne. Während in den USA seit 1960 REITs bestünden und diese auch in verschiedenen europäischen Staaten eingeführt seien, fehle es in Deutschland an einem entsprechenden Anlageinstrument. In Großbritannien stehe aller Voraussicht nach zum 1. Januar 2007 die REITs-Einführung bevor. Vor diesem Hintergrund sei die Bundesregierung aufzufordern, umgehend einen Gesetzentwurf zur Einführung von REITs vorzulegen, der die rechtlichen Rahmenbedingungen für REITs als ein international wettbewerbsfähiges Immobilienkapitalanlageprodukt schaffe. Für die Besteuerung sei eine Lösung zu finden, die die Lage der öffentlichen Haushalte von Bund und Ländern nicht beeinträchtige, eine verlässliche Besteuerung beim Anleger sicherstelle und positive Wirkungen auf Immobilienmarkt und Standortbedingungen in Deutschland erwarten lasse.

III. Stellungnahme des mitberatenden Ausschusses

Das Votum des **Ausschusses für Wirtschaft und Technologie** wurde am 8. November 2006 nachgereicht. Der Ausschuss für Wirtschaft und Technologie empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD und DIE LINKE. gegen die Stimmen der Fraktionen FDP und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, den Antrag abzulehnen.

IV. Empfehlung des federführenden Ausschusses

Der **Finanzausschuss** empfiehlt die Ablehnung des Antrags.

Die **Koalitionsfraktionen der CDU/CSU und SPD** hoben in der abschließenden Ausschussberatung am 25. Oktober 2006 hervor, dass inzwischen der Referentenentwurf zu einem Gesetz über die Einführung deutscher REITs vom Bundesministerium der Finanzen veröffentlicht worden sei, in dem die gesellschafts- und steuerrechtlichen Regelungen normiert würden, die von einem deutschen REIT zu erfüllen seien. Damit werde dem grundsätzlichen Anliegen des Antrags Rechnung getragen, so dass die Vorlage als erledigt anzusehen sei. Die Koalitionsfraktionen verdeutlichten, dass darüber hinaus dem Antrag auf Drucksache 16/1896 mit dem REIT-Gesetz auch inhaltlich entsprochen werde. Mit der Schaffung gesetzlicher Grundlagen für deutsche REITs werde verhindert, dass künftig weitere Investitionsvolumina am deutschen Markt vorbeigingen und im Ausland platziert würden. Zudem seien REITs dazu geeignet, das Anlagespektrum in Deutschland um ein Instrument zu erweitern, dessen Zielsetzung nicht die Renditemaximierung, sondern die Erzielung stetiger Erträge auf hohem Niveau sei. Auf der Grundlage des zur 16. Wahlperiode geschlossenen Koalitionsvertrags werde von den Fraktionen der CDU/CSU und SPD angestrebt, REITs unter der Bedingung einzuführen, dass die verlässliche Besteuerung beim Anleger sichergestellt werde und positive Wirkungen auf Immobilienmarkt und Standortbedingungen zu erwarten seien. Fragen nach den Auswirkungen auf den Standort, den Immobilienmarkt und die Besteuerung sei genauestens im weiteren Verfahren nachzugehen. Vor dem geschilderten Hintergrund könne dem vorliegenden Antrag nicht zugestimmt werden.

Die antragstellende **Fraktion der FDP** forderte die schnelle Einführung von REITs in Deutschland und bewertete die zu erwartenden Effekte als deutlich vorteilhaft für den Standort. Der vorgelegte Antrag sei durch die Veröffentlichung des Referentenentwurfs auch nicht erledigt. Sowohl die Bundesregierung als auch Teile der Koalitionsfraktionen hätten immer wieder erklärt, dass der Referentenentwurf noch keine abschließende politische Bewertung enthalte. Deshalb könne ein Antrag der Fraktion der FDP durch einen Referentenentwurf auch nicht als erledigt angesehen werden. Darüber hinaus habe das Bundesministerium der Finanzen mehrfach den Gesetzentwurf angekündigt, ohne dass bisher eine Vorlage beim Deutschen Bundestag eingegangen sei. Ob es zu dem Kabinettsbeschluss komme, sei keineswegs sicher. Zudem seien die politischen Erörterungen namentlich in Bezug auf die Einbeziehung von Wohnimmobilien in das REIT-Gesetz seit der Publizierung des Referentenentwurfs weiter fortgeschritten. Während der Referentenentwurf zum REIT-Gesetz Wohnimmobilien berücksichtige, sei der öffentlichen Debatte zu entnehmen, dass der zum 2. November 2006 beabsichtigte Beschluss des Bundeskabinetts über den Regierungsentwurf aller Voraussicht nach die Berücksichtigung von Wohnimmobilien nicht mehr vorsehen werde. Die Fraktion der FDP betonte, die Einführung deutscher REITs werde dazu führen, dass Immobilien künftig als Anlageklasse aufgrund ihrer nachhaltigen Erträge an Attraktivität gewännen. Ferner führe die Mobilisierung der im betrieblichen Grundvermögen ange-

sammelten stillen Reserven zu einer verbesserten Eigenkapitalausstattung der Unternehmen, die deutsche Unternehmen international wettbewerbsfähiger machten und zu Investitionen sowie zur Schaffung von Arbeitsplätzen anregten. Vor diesem Hintergrund bestehe das dringende Bedürfnis, auch in Deutschland wie in einer Vielzahl anderer Staaten rasch die gesetzlichen Voraussetzungen für die Einführung von REITs zu schaffen und den Finanzstandort zu stärken.

Die **Fraktion DIE LINKE.** lehnte die Einführung deutscher REITs ab, da sie dem Finanzplatz Deutschland schade, den Interessen der Mieter zuwiderlaufe und ein weiteres Steuerschlupfloch für Finanzinvestoren darstelle. Insbesondere sah die Fraktion DIE LINKE. für einen sozial verträglichen Wohnungsmarkt erhebliche Gefahren von REITs ausgehen.

Die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** legte dar, dass die Einführung neuer Anlageinstrumente die genaue Prüfung ihrer Wirkungsweise und ihrer Folgen voraussetze. Es sei ein vorsichtiger Umgang mit der Systematik des Steuerrechts geboten und die Schaffung weiterer Steuerschlupf-

löcher zu vermeiden. Andererseits könne sich Deutschland der Entwicklung auf den internationalen Finanzmärkten nicht entziehen. Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN hob hervor, bei der Einführung von deutschen REITs sei auf die Fragen der wohl beabsichtigten Begünstigung beim Wertansatz der eingebrachten Grundstücke (Exit Tax) besondere Aufmerksamkeit zu verwenden. Im Übrigen handele es sich bei Referentenentwürfen um ein frühes Stadium des Gesetzgebungsverfahrens. Es sei keineswegs sichergestellt, dass diese in einen späteren Gesetzentwurf der Bundesregierung mündeten. Insofern könne nicht davon ausgegangen werden, dass sich die mit dem vorliegenden Antrag verbundene Zielsetzung durch die Veröffentlichung des Referentenentwurfs erledigt habe.

Die Koalitionsfraktionen und die Fraktion DIE LINKE. sahen sich mit den dargelegten Gründen nicht in der Lage, dem Antrag der Fraktion der FDP zu entsprechen. Der Ausschuss empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD und DIE LINKE. gegen die Stimmen der Fraktionen FDP und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, den Antrag abzulehnen.

Berlin, den 25. Oktober 2006

Leo Dautzenberg
Berichterstatter

Carl-Ludwig Thiele
Berichterstatter

