

Entschließungsantrag

der Abgeordneten Dr. Gerhard Schick, Peter Hettlich, Kerstin Andreae, Christine Scheel und der Fraktion der BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

**zu der zweiten und dritten Beratung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung
– Drucksachen 16/4026, 16/4036, 16/4779 –**

Entwurf eines Gesetzes zur Schaffung deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Wir begrüßen die Einführung von REITs (Real Estate Investment Trusts) in Deutschland. REITs sind notwendig, um den Finanzplatz Deutschland zu stärken und international wettbewerbsfähig zu bleiben. REITs sind grundsätzlich ein gutes Kapitalmarktprodukt, denn mit REITs werden Immobilien für die Finanzmärkte handelbar gemacht. Allerdings sind die geplanten Steuerprivilegien und die einhergehende Verkomplizierung des deutschen Steuerrechtes mit den deutschen REITs nicht zielführend. Die Koalition aus CDU, CSU und SPD fällt mit diesem neuen Steuerprivileg hinter den Beschluss des rot-grünen Bundeskabinetts zurück, das am 1. Oktober 2003 beschlossen hatte, keine neuen Steuerprivilegien mit damit einhergehenden Steuerausfällen einzuführen.

Zentraler Kritikpunkt ist die Exit Tax. Gegenwärtige Immobilieneigner sollen durch die Exit Tax den Anreiz erhalten, ihr Immobilienvermögen zu veräußern und an den Markt zu bringen. Deshalb soll für drei Jahre bei den durch einen Verkauf aufgedeckten stillen Reserven nur der halbe Wertansatz einer Besteuerung zugrunde gelegt werden. Es ist aber weiterhin fraglich, ob nach dem Gleichheitsgrundsatz die steuerliche Vergünstigung für alle anderen Immobilienanlagen bzw. offene und geschlossene Fonds dauerhaft ausgeschlossen werden kann. Dies führt erstens zu Wettbewerbsverzerrungen. Sollte die steuerliche Sonderbehandlung bei Einbringung von Immobilien in bestimmte Anlageformen nicht verfassungsfest, weil gleichheitswidrig sein, kommt es zweitens, wie die Bundesregierung selbst einräumt, zu größeren Steuerausfällen, als sie derzeit kalkuliert werden.

Ein weiteres mögliches Problem der Exit Tax besteht darin, dass sie nur bei der Einbringung von inländischen Immobilien in deutsche REITs gelten. Die unterschiedliche Behandlung von in- und ausländischen Akteuren und Immobilien führt aber zu Wettbewerbsverzerrungen. Die europarechtlichen und beihilferechtlichen Fragen sind noch nicht geklärt. Vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs im Fall Meilicke vom 6. März 2007 ist es

noch bedenklicher als zuvor, solche europarechtlichen Risiken in der Steuerpolitik wissentlich einzugehen.

Darüber hinaus stellt sich auch grundsätzlich die Frage, ob bei der Einführung eines neuen Kapitalmarktproduktes überhaupt eine „Anschubfinanzierung“ über eine steuerliche Begünstigung der Einbringung von Immobilien in REITs notwendig ist. Denn wenn dieses neue Produkt von einer Vielzahl maßgebender Finanzmarktteilnehmer mit großem Engagement und seit langer Zeit gefordert wird, dann ist bereits ausreichende Nachfrage vorhanden und das Angebot wird über eine entsprechende Preisstellung an den Finanzmärkten erreicht. Eine künstliche Verbilligung durch eine zusätzliche Steuervergünstigung ist deshalb schon aus ordnungsrechtlichen Gründen abzulehnen.

Zur Sicherung des deutschen Steuersubstrats wurden die Streubesitzanforderungen (frei handelbares Anteilsvolumen an den Finanzmärkten) und die Höchstbeteiligungsgrenze (Anteil eines einzelnen Anteilseigners) festgelegt. Der REITs-Entwurf fordert einen Mindeststreubesitz von 15 Prozent sowie eine maximale Beteiligungshöhe am REIT von unter 10 Prozent. Die Streubesitzanforderungen gelten für in- und ausländische Anleger. Allerdings ist nach Meinung von Experten die Sicherung des Steuersubstrates mit den vorliegenden Regelungen nicht sichergestellt.

Die maximale Beteiligungshöhe von 10 Prozent wurde deshalb eingeführt, um zu verhindern, dass über die üblichen Regelungen von Doppelbesteuerungsabkommen zu sog. Schachtelbeteiligungen (Beteiligungen von mehr als 10 Prozent) die Erträge in Deutschland steuerfrei bleiben. Deshalb darf die Beteiligung eines einzelnen Anteilseigners an einem REIT grundsätzlich 10 Prozent nicht übersteigen. Die Einhaltung der 10-Prozent-Klausel ist allerdings sehr schwierig zu kontrollieren und könnte auch darüber hinaus auch gegen die europarechtlichen Vorgaben zur Kapitalverkehrsfreiheit, die ein Diskriminierungs- und Beschränkungsverbot beinhaltet, verstoßen. Sollte das der Fall sein, dann wäre die Steuerfreiheit der Erträge für ausländische Anteilseigner infolge größerer Beteiligungen als 10 Prozent über das sog. Schachtelprinzip bei den Doppelbesteuerungsabkommen (Steuerfreiheit bei Beteiligungen von mehr als 10 Prozent) möglich und damit einhergehend die Aushöhlung des Steuersubstrates.

Aufgrund massiver Proteste aus der Wohnungswirtschaft und aufgrund von Mieterschutzerwägungen wurden die Bestandswohnimmobilien als Anlagesegment für REITs herausgenommen. Das verhindert aber nicht den Verkauf von kommunalen und landeseigenen Mietwohnbeständen. Ausländische Investoren (ausländische REITs und Private-Equity-Fonds) können, wie in der Vergangenheit geschehen, deutsche Wohnimmobilien schon jetzt ohne Einschränkungen erwerben und auch wieder veräußern. Eine Ausklammerung von Bestandsimmobilien in deutsche REITs bewirkt also lediglich, dass Verkäufer und Investoren in ihren wirtschaftlichen Optionen eingeschränkt werden. Das von der Koalition angestrebte Ziel des Mieterschutzes muss auf andere Weise erreicht werden. Hier bleibt die Koalition aufgefordert, realistische Vorschläge vorzulegen.

Insbesondere ist es erforderlich, für Kommunen, die auf eine (Teil-)Privatisierung von öffentlichen Wohnimmobilien setzen, eine Alternative zu den En-bloc-Privatisierungen kommunaler Wohnungsbestände an internationale Finanzinvestoren zu finden. Die Kommunen brauchen zusätzliche Optionen, wie sie einerseits kommunales Eigentum wirtschaftlicher nutzen und gleichzeitig Einfluss auf soziale und städtebauliche Zielsetzungen sichern können. Die Bildung von Wohneigentum, sei es individuelles oder gemeinschaftliches bzw. genossenschaftliches Eigentum, ist ein politisch erklärtes Ziel der Wohnungspolitik. Die Privatisierung an Mieterinnen und Mieter und die Ausgründung von Wohn-genossenschaften scheitern aber in vielen Fällen an wirtschaftlichen, strukturellen und verfahrenstechnischen Hemmnissen. Hier müssen Wege gefunden wer-

den, ein verstärktes Engagement durch Wohnungsgenossenschaften oder alternativer Formen gemeinschaftlichen Wohneigentums zu erleichtern, um die öffentliche Hand bei sozialverträglichen und gemeinschaftsnützlichen Lösungen zu unterstützen.

II. Anlässlich der Verabschiedung des Gesetzentwurfs stellt der Deutsche Bundestag fest:

1. Die Einführung neuer Kapitalmarktprodukte rechtfertigt nicht die Einführung neuer Sonderregelungen und Steuerprivilegien im deutschen Steuerrecht. Steuererleichterungen für bestimmte Teile des Immobilienmarkts sind weder wirtschaftspolitisch noch steuerpolitisch sinnvoll.
2. Mit den deutschen REITs dürfen keine neuen Steuerprivilegien wie die Exit Tax eingeführt werden.
3. Die Besteuerung von Immobilienerträgen muss auch bei REITs gesichert sein. Dies ist mit der Höchstbeteiligungsklausel, die an den Meldepflichten des Wertpapierhandelsgesetzes anknüpft, nicht der Fall. Durch eine explizite Qualifizierung der REITs-Erträge als steuerpflichtig kann eine Besteuerung der laufenden Erträge wirksamer sichergestellt werden, auch wenn dies nicht der üblichen Klassifizierung in Doppelbesteuerungsabkommen entspricht.
4. Die private Veräußerung kommunaler und landeseigener Wohnungsbestände an Mieterinnen und Mieter stößt in der Praxis auf vielfältige wirtschaftliche, strukturelle und verfahrenstechnische Hemmnisse. Hier sind Erleichterungen und Vereinfachungen notwendig.

III. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

1. die Prüfung der Europarechtskonformität muss bei allen kritischen Punkten sorgfältig und zügig zugleich abgeschlossen werden;
2. zusätzliche Maßnahmen speziell des Mieterschutzes vorzuschlagen, die notwendig sind, um für die Fälle des Verkaufs an ausländische REITs und an Finanzinvestoren den Schutz zu erreichen, der durch die Herausnahme der Wohnimmobilien bei inländischen REITs erreicht werden soll. Dabei sind auch die gemischt, also bis zu maximal 50 Prozent zu Wohnzwecken genutzten Immobilien, die an inländische REITs verkauft werden können, mit einzubeziehen;
3. für den Fall der Veräußerung von öffentlichen Wohnungsbeständen ein gesetzliches Vorkaufsrecht für die Bewohner entsprechend § 577 des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu realisieren und damit individuelle und genossenschaftliche Mieterprivatisierungen zu erleichtern;
4. zu prüfen, mit welchen zusätzlichen Instrumenten und Rechtsformen alternativ zum Wohneigentum nach Wohneigentumsgesetz (WEG) die Mieterprivatisierung erleichtert werden kann;
5. zu prüfen, ob die Bildung eines genossenschaftlichen Förder- und Investitionsfonds, der über zeitlich begrenzte Eigenkapitalstellung für Genossenschafts-Neugründungen die Belastungen der Anfangsjahre nach Ankauf von Beständen erleichtert. Neugründungen von Wohngenossenschaften sind in der Regel nicht ohne staatliche Unterstützung zu realisieren. Durch eine Gründungsförderung für Wohnungsgenossenschaften sollen neu gegründete Wohnungsgenossenschaften überhaupt in die Lage versetzt werden, ein Kaufangebot unterbreiten zu können;

6. zu prüfen, ob und wie der Übergang von großen Immobilienbeständen in eine Genossenschaft oder alternativer gemeinschaftlicher Eigentumsformen erleichtert und auch gefördert werden kann.

Berlin, den 21. März 2007

Renate Künast, Fritz Kuhn und Fraktion