

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Dr. Axel Troost, Dr. Barbara Höll,
Heidrun Bluhm und der Fraktion DIE LINKE.
– Drucksache 16/10098 –**

Auswirkungen des REIT-Gesetzes eineinhalb Jahre nach dessen Inkrafttreten

Vorbemerkung der Fragesteller

Mit der Verkündung im Bundesgesetzblatt am 1. Juni 2007 ist rückwirkend zum 1. Januar 2007 in Deutschland das Gesetz zur Schaffung deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen (Real Estate Investment Trust-Gesetz – REIT-Gesetz) in Kraft getreten. Mit der Zielsetzung, die internationale Konkurrenzfähigkeit der Immobilienwirtschaft zu steigern und den Abfluss von Finanzkapital in diesem Sektor zu stoppen, wurde die Zulassung der börsennotierten Immobilien-Aktiengesellschaft mit vergleichsweise erheblichen Steuerprivilegien von der Regierungskoalition auf den Weg gebracht.

1. Wie viele REIT-Gesellschaften sind derzeit nach deutschem Recht (German Real Estate Investment Trust – G-REIT) zugelassen?

Derzeit existieren zwei deutsche REIT-Aktiengesellschaften im Sinne des REIT-Gesetzes (Fair Value REIT-AG und alstria office REIT-AG).

2. Wie viele Gesellschaften fungieren als sog. Vor-REIT?

Derzeit sind zwölf Aktiengesellschaften als Vor-REIT registriert.

3. Wie haben sich die Aktienkurse der deutschen REITs seit Inkrafttreten des Gesetzes entwickelt, und welche Schlussfolgerungen zieht die Bundesregierung aus dieser Entwicklung?

Die Fair Value REIT-AG startete mit einer Erstnotiz von 11 Euro/Aktie am 16. November 2007. Der Schlusskurs am letzten Handelstag im Dezember 2007 betrug 7,66 Euro; am 31. März 2008 schloss der Kurs der Aktie mit 6,01 Euro. Am 12. August 2008 stand der Aktienkurs der Fair Value REIT-AG bei 4,71 Euro.

Die alstria office REIT-AG startete mit einer Erstnotiz von 16 Euro/Aktie am 2. April 2007. Mitte Juni 2007 erreichte die Aktie den Höchststand von 16,67 Euro, während sie Mitte November 2007 mit 9,51 Euro den Jahrestiefststand notierte. Der Jahresschlusskurs 2007 betrug 10,25 Euro. Am 31. März 2008 notierte die Aktie bei 13,38 Euro und am 12. August 2008 bei 10,70 Euro.

Die Aktienkursentwicklung der beiden deutschen REIT-Aktiengesellschaften ist geprägt durch die Mitte 2007 einsetzende „Subprime-Krise“. Durch die Finanzmarktkrise ergab und ergibt sich insbesondere für Immobilientitel ein schwieriges Marktumfeld. Der Immobilienaktien-Index von EPRA (European Public Real Estate Association) für Deutschland verlor im Jahr 2007 ca. 41 Prozent.

Die Bundesregierung zieht aus der Aktienkursentwicklung der zwei deutschen REIT-Aktiengesellschaften keine Schlussfolgerungen.

4. Welche finanziellen Auswirkungen hat das REIT-Gesetz im Vergleich zu den prognostizierten Auswirkungen im Gesetzentwurf der Bundesregierung im Jahr 2007 und im ersten Halbjahr 2008 in der Praxis tatsächlich mit sich gebracht (bitte sowohl in der Gesamtheit der Maßnahmen als auch nach Einzelmaßnahmen darstellen)?

Hierzu liegen der Bundesregierung derzeit keine Daten vor.

5. In welcher Größenordnung und in welchem Verhältnis sind die Erträge der G-REITs an im Ausland steuerpflichtige Personen und Gesellschaften einerseits und an in Deutschland steuerpflichtige Personen und Gesellschaften andererseits geflossen?

Beide deutschen REIT-Aktiengesellschaften geben börsengehandelte Inhaberkonten aus. Der Bundesregierung liegen daher keine (über die in den öffentlich zugänglichen Geschäftsberichten der Gesellschaften hinausgehenden) Informationen über die genaue Struktur der Anteilseigner und deren Ansässigkeit vor.

6. Zeichnet sich bei den bereits in Deutschland zugelassenen REIT-Gesellschaften eine Präferenz für bestimmte Städte oder Regionen ab?

Wenn ja, um welche Ansiedlungsorte handelt es sich hierbei?

Die Fair Value REIT-AG hat ihren Sitz in München; die alstria office REIT-AG in Hamburg. Eine Präferenz für bestimmte Städte oder Regionen zeichnet sich insoweit nicht ab.

Mit Ausnahme des Segments Direktinvestitionen bei einer der REIT-Aktiengesellschaften ist keine Präferenz für bestimmte Städte oder Regionen festzustellen. Bei den oben genannten Direktinvestitionen handelt es sich um ein Portfolio von überwiegend als Bankfilialen genutzten Gewerbeimmobilien in Schleswig-Holstein.

7. Haben in Deutschland zugelassene REITs bereits Anträge auf verbindliche Auskünfte bei den Finanzbehörden gestellt, um sich Rechtssicherheit bezüglich ihrer steuerlichen Behandlung zu verschaffen?

Die Beantwortung verbindlicher Auskünfte fällt in die Zuständigkeit der Landesfinanzbehörden (§ 89 Abs. 2 der Abgabenordnung). Der Bundesregierung ist nicht bekannt, ob die in Deutschland zugelassenen REIT-Aktiengesellschaften bereits Anträge auf verbindliche Auskünfte bei den Finanzbehörden gestellt haben.

8. Welchen Korrekturbedarf hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen erkennt die Bundesregierung bei ihrer Prognose für die Jahre bis 2011?

Die finanziellen Auswirkungen wurden im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens zum REIT-Gesetz ermittelt. Die Bundesregierung sieht keinen Korrekturbedarf.

9. Wie hat sich der Eigenbesitzanteil von Unternehmen an Immobilien seit Inkrafttreten des REIT-Gesetzes verändert?

Hierzu liegen der Bundesregierung für den fraglichen Zeitraum keine Daten vor.

10. In welchem Umfang ist Immobilienbesitz der öffentlichen Hand an REIT-Gesellschaften veräußert worden?

Die Bundesregierung verfügt weder über statistische Angaben zur Rechtsform der Käufer von Immobilienbesitz des Bundes oder der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben noch über statistische Angaben zum veräußerten Immobilienbesitz der Länder und Kommunen.

11. In welchem Umfang konnten seither wirtschaftliches Wachstum und neue Arbeitsplätze dadurch geschaffen werden, dass Unternehmen die durch die Veräußerung von Immobilien an einen REIT zugeflossenen Mittel reinvestiert haben?

Der Bundesregierung liegen keine Erkenntnisse vor über Auswirkungen auf Wachstum und Beschäftigung, sei es gesamtwirtschaftlich oder bezüglich einzelner Branchen, die der gesetzlichen Einführung von REIT-Aktiengesellschaften zugeordnet werden können. Der Bundesregierung liegen insbesondere keine Daten darüber vor, welche Unternehmen Immobilien an eine REIT-Aktiengesellschaft veräußert haben und mit welchem Ergebnis sie die daraus erzielten Erlöse reinvestiert haben.

12. In welchem Umfang sind Arbeitsplätze unmittelbar in der Immobilienwirtschaft durch die Schaffung des REIT-Gesetzes entstanden?

Unabhängig von der bisher kurzen Marktwirkung der beiden REIT-Aktiengesellschaften können keine Aussagen über die Schaffung von Arbeitsplätzen getroffen werden. Es wirken vielfältige Marktfaktoren auf die Schaffung von Arbeitsplätzen, sodass der Faktor „REIT-Gesetz“ nicht eliminiert zu ermitteln ist.

13. Hat sich die seinerzeit in der Begründung des Gesetzentwurfs beschriebene Entwicklung, dass bislang primär ausländische Private-Equity-Unternehmen Immobilien in Deutschland kaufen, erkennbar geändert?

Wenn ja, in welchem Umfang, und auf welche Ursachen führt die Bundesregierung dies zurück?

Daten zur Entwicklung der Immobilientransaktionen von Private-Equity-Unternehmen seit Inkrafttreten des REIT-Gesetzes liegen der Bundesregierung derzeit nicht vor.

14. Wurden die Erwartungen der Bundesregierung, dass die Investitionen in den Wohnungsmarkt durch größere regionale und wohnungsmarktbezogene Spezialisierung effektiviert würden, erfüllt?

Wegen der langen Vorlaufzeiten bei Immobilieninvestitionen und des vergleichsweise kurzen Zeitraums seit Inkrafttreten des REIT-Gesetzes ist eine diesbezügliche Beurteilung der Auswirkungen noch nicht möglich, wobei REIT-Aktiengesellschaften ohnehin keine inländischen Bestandsmietwohnimmobilien erwerben dürfen, d. h. Immobilien, die überwiegend Wohnzwecken dienen und vor dem 1. Januar 2007 erbaut worden sind.

15. Haben sich nach Auffassung der Bundesregierung die von ihr ansonsten zum Zeitpunkt der Verabschiedung des Gesetzes gehegten Erwartungen, wie sie in der Begründung des Gesetzentwurfes zum Ausdruck kamen, bestätigt?
Wenn ja, warum?
Wenn nein, warum nicht?

Mit der Einführung deutscher REIT-Aktiengesellschaften ist der Wirtschaftsstandort Deutschland gestärkt und eine Wettbewerbsgleichheit mit anderen europäischen Finanz- und Immobilienstandorten erreicht worden. Der Gesetzgeber hat mit REIT-Aktiengesellschaften ein international anerkanntes Anlagevehikel geschaffen und Investoren und Kapitalmarkt einen Handlungsrahmen vorgegeben. Aus Sicht der Bundesregierung sind damit die Voraussetzungen für eine zukünftige Entwicklung dieser börsennotierten Immobilienanlageform und damit verbunden einer weiteren Professionalisierung der Immobilienwirtschaft gegeben. Als finanzmarktbezogenes Anlageprodukt bleiben allerdings auch REIT-Aktiengesellschaften von den Auswirkungen der Finanzmarktkrise nicht verschont. Für eine abschließende Einschätzung muss die weitere Entwicklung abgewartet werden.

16. Hat die Bundesregierung Kenntnis darüber, ob auch ausländische REITs unter Berufung auf die Kapitalverkehrsfreiheit in der EU die steuerlichen Privilegien der sog. Exit-Tax für sich reklamieren?
Wenn ja, zeichnen sich hier Rechtsstreitigkeiten ab, und wie beurteilt die Bundesregierung deren Ausgang?

Der Bundesregierung sind solche Fälle nicht bekannt.

17. Mit welchen fiskalischen Auswirkungen wäre zu rechnen, wenn auch ausländische REITs die gleichen Steuervorteile für sich in Anspruch nehmen könnten wie G-REITs?

Eine Befreiung ausländischer REITs von Körperschaft- und Gewerbesteuer hinsichtlich der von diesen im Inland erzielten Einkünfte aus inländischen Grundstücken hätte Steuermindereinnahmen zur Folge, da eine Besteuerung dieser Einkünfte auf Unternehmensebene entfiel und eine Besteuerung der Ausschüttungen des im Ausland ansässigen REITs in Deutschland nicht sichergestellt werden könnte. Die Höhe der Steuermindereinnahmen wäre abhängig vom Umfang der erzielten Einkünfte und kann derzeit nicht beziffert werden.

18. Plant die Bundesregierung die zeitliche Befristung der sog. Exit-Tax zu verlängern?

Wenn ja, welche neue(n) Frist(en) wird/werden hierbei erwogen?

Die Bundesregierung plant derzeit keine Verlängerung der Exit-Tax-Regelung.

19. Plant die Bundesregierung mittelfristig Änderungen der REIT-Gesetzgebung?

Wenn ja, in welcher Hinsicht, und wie begründet sie dies?

Derzeit sind in keinem Gesetzentwurf der Bundesregierung Änderungen der REIT-Gesetzgebung enthalten. Allerdings ist eine technische Anpassung des REIT-Gesetzes an die Regelungen der ab 2009 anzuwendenden Abgeltungsteuer noch erforderlich.

20. Mit welchem finanziellen und personellen Aufwand ist die Beaufsichtigung der G-REITs bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) verbunden, und welche Beiträge führen die zu beaufsichtigenden Unternehmen zur Finanzierung der BaFin ab?

Der finanzielle und personelle Aufwand für die laufende Aufsicht nach dem REIT-Gesetz ist derzeit gering, was auf die geringe Anzahl der REIT-Aktiengesellschaften zurückzuführen ist. Zur laufenden Aufsicht gehören insbesondere die Überwachung der Streubesitzquote, der Maximalbesitzquote und der Stimmrechtsmitteilungen nach den gesetzlichen Vorgaben. Ein höherer finanzieller und personeller Aufwand besteht bei der Aufsicht nach dem Wertpapierprospektgesetz. In diesem Rahmen werden die von den REIT-Aktiengesellschaften und den Vor-REITs eingereichten Prospekte von der BaFin geprüft und gegebenenfalls genehmigt.

REIT-Aktiengesellschaften sind nach dem Gesetz über die BaFin umlagepflichtig, d. h. die Kosten der BaFin werden nach einem Verteilungsschlüssel anteilig auf die REIT-Aktiengesellschaften umgelegt. Konkrete Zahlen zur Höhe der Umlagen liegen derzeit noch nicht vor, da die Umlageberechnung für das Jahr 2007 noch nicht erfolgt ist und REIT-Aktiengesellschaften erst seit dem 1. Januar 2007 umlagepflichtig sind. Neben der Umlagepflicht sind REIT-Aktiengesellschaften zur Zahlung von Gebühren verpflichtet, soweit sie gebührenpflichtige Leistungen in Anspruch nehmen.

