Der Bundestag befasste sich am 18.1.07 in erster Lesung mit der Zulassung von sog. „REITs“ (Real Estate Investment Trusts). Nach dem Gesetzentwurf der Bundesregierung [PDF – 2.3 MB] sollen diese Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen, von der Körperschaftsteuer befreit und nur die ausgeschütteten Gewinne bei den Aktionären nach dem sog. Halbeinkünfteverfahren besteuert werden.
Die Linksfraktion fordert in einem Antrag [PDF – 128 KB], auf „REITs“ in Deutschland zu verzichten, weil sie mit erheblichen negativen Auswirkungen auch auf den Wohnungsmarkt und auf die Kommunen verbunden seien. Neue Steuervergünstigungen müssten verhindert werden. Zudem würden die Erwartungen, Gewinnverlagerungen ins Ausland unattraktiver zu machen, nicht erfüllt. Wolfgang Lieb.

REITs zeichnen sich dadurch aus, dass nicht die Gewinne auf Gesellschaftsebene besteuert werden, sondern die Gewinnausschüttungen beim Anleger. Damit will Finanzminister Steinbrück eine in Deutschland im Unterschied zu bisher 20 anderen Ländern bestehende „Lücke“ auf dem Finanzmarkt bei indirekten Immobilienanlagen schließen, „um eine Stärkung des Wirtschaftsstandortes Deutschland, eine Professionalisierung der Immobilienwirtschaft und Wettbewerbsgleichheit gegenüber europäischen Finanz- und Immobilienstandorten zu erreichen“.

Die Linksfraktion lehnt dieses Gesetz ab:

- Zentrales Motiv bei der Gründung von REITs sei die Verbesserung der Rendite bei Kapitalanlagen in Immobilien. Dadurch gerate der gesamte Immobilienmarkt Renditedruck – mit unvermeidlicher Ausstrahlung auch auf Wohnimmobilien.

- Der Deutsche Mieterbund habe zu Recht festgestellt, dass sich die hohe Abführung von 90 % der Gewinne negativ auf die Bereitschaft zu Instandhaltungsinvestitionen auswirke. Das habe negative Folgen auf die Bausubstanz und damit auf die Qualität von Immobilien und damit zugleich auf die Lebensqualität der betroffenen Stadtteile.

- Der – trotz der (bisher) vorgesehenen Einschränkungen auf Immobilien mit einem Wohnanteil von unter 50% – zu erwartende Verkauf weiterer kommunaler Wohnungsbestände an REITs beraube – wie ihr Verkauf an Finanzinvestoren generell – die Kommunen eines entscheidenden Instruments ihrer Stadtplanung. Dabei stünden die Kommunen mit Blick auf städtebau- und wohnungspolitische Aufgaben angesichts der wachsenden Probleme in sozialen Brennpunkten (Migration, Verwahrlosung, Jugenddelinquenz, zunehmende Bildungsferne) oder der Verödung von Stadtteilen vor großen Herausforderungen.

- Die Bundesregierung begünstige mit Hilfe der REITs auch sog. sales-and-lease-back-Konstruktionen, d.h. den Verkauf von Immobilien von Unternehmen an REITs mit anschließender Zurückmietung per Leasing und propagiere damit ein beliebtes Steuersparmodell zu Lasten der Öffentlichen Hand. Der Verkauf entsprechender kommunaler Immobilien sei jedoch sowohl langfristig, wegen der unmittelbar eintretenden Steuermindereinnahmen auch kurzfristig in den ganz überwiegenden Fällen für Kommunen ein Minusgeschäft.

- „Bestandswohnimmobilien" seien zwar ausgenommen, aber nur wenn sie zu mehr als 50% Wohnzwecken dienten. Damit könnten aber immer noch rund vier Fünftel des potentiellen Marktvolumens realisiert werden.
  (Die Bundesregierung weist übrigens selbst darauf hin, „dass mit der Verabschiedung des Gesetzes "noch nicht für alle Zeiten das letzte Wort" gesprochen sei. Wenn sich deutsche REITs etabliert und als praxistauglich erwiesen hätten, werde politisch neu zu entscheiden sein, ob sie sich auch auf Wohnimmobilien aus dem Bestand erstrecken können." (Vgl. heute im Bundestag Nr. 012 – Pressedienst des Deutschen Bundestages, kostenloses Abonnement möglich).
  Es ist eben wie bei den meisten anderen Reformen auch, man steigt erst einmal in den Systemwechsel ein und erhöht dann die Dosis.)

- Die Bundesregierung handle deshalb unverantwortlich und in Widerspruch zum Sozialstaatsprinzip des Grundgesetzes, wenn sie den Verkauf solcher Wohnungen, die (nach bisherigem Stand) nicht unter die vorgesehenen Einschränkung fallen (und das seien nach wie vor erhebliche Teile auch des Wohnungsmarkts), den Risiken der Immobilien-, Kredit- und Finanzmärkte ausliefere. Und dies gerade in einer Zeit, in der die Entwicklungen auf den internationalen Immobilienmärkten Anlass zur Beunruhigung über ein drohendes Platzen einer „Immobilienblase" geben.

- Die bei REITs mögliche Fremdfinanzierung werde, auch wenn sie auf einen 60%-Anteil begrenzt werden soll, auf hohe Akzeptanz stoßen – mit der Folge beträchtlicher Steuermindereinnahmen, durch die Abzugsfähigkeit der Schulden an den Gewinnen. (Das räumt die Bundesregierung sogar selbst ein. Vgl. heute im Bundestag Nr. 012)

- Die Einführung von REITs sei wegen z.T. deutlich niedrigerer Steuersätze in etlichen anderen Ländern bzw. wegen der in Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) vereinbarten Regelungen mit erheblichen Risiken für das inländische Steueraufkommen verbunden.
  Nach dem z.B. mit der Schweiz bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen betrage

die Quellensteuer für dort ansässige juristische Personen null Prozent.
Durch die Besteuerung der Gewinne bei einem im Ausland ansässigen Anleger stellen REITs zudem eine Verletzung eines elementaren Grundsatzes der Steuerpolitik, nämlich des Belegenheitsprinzip dar, d.h. der Besteuerung der Gewinne, in dem Land, in dem sie anfallen.

- Die vorgesehene Halbierung des Wertansatzes bei der Hebung stiller Reserven (Exit Tax), also eine steuerliche Begünstigung der Aufdeckung stiller Reserven, stehe in Widerspruch zur erklärten Absicht der Koalitionsfraktionen nach weitest möglicher Abschaffung steuerlicher Sondertatbestände.
  Es sei außerdem umstritten, ob die Begrenzung dieses Steuervorteils auf REITs rechtlich haltbar und EU-konform ist.
  Hinzu komme, dass auch ausländische REITs und Private-Equity-Firmen diesen Vorteil unter dem Aspekt der Kapitalverkehrsfreiheit für sich beanspruchen dürften. Damit laufe aber das vorgebliche Motiv der Förderung gerade inländischer Kapitalansiedlung ins Leere.
  Dieses Steuerprivileg sei z.B. in Bezug auf kommunale und genossenschaftliche Wohnungsbauunternehmen eine Aufforderung zur Liquidierung von aus Steuermitteln aufgebauten stillen Reserven in einer Größenordnung von 80 Mrd. Euro. Aber vor allem für die großen Versicherungskonzerne sei die Exit-Tax ein riesiges Steuergeschenk – deren Immobilienbeteiligungen würden allein in Deutschland auf 40 bis 50 Mrd. geschätzt – ein Großteil als stille Reserven.

- Mit der Befreiung der REITs von der Körperschaft- und Gewerbesteuer schaffe die Bundesregierung entgegen ihrer ständig beteuerten Absicht, Steuerprivilegien und Steuersondertatbestände abzuschaffen, eine neue Steuersubvention.

- Der Finanzplatz Deutschland werde durch deutsche REITs nicht gestärkt, sondern eher geschwächt:
  Der Gesetzentwurf sehe zwar verschiedene Auflagen vor. Aber gerade weil es deshalb im Ausland bessere Konditionen gebe, fördere das eher die Gründung von REITs im Ausland. Mit deutschen REITs werde so die Standortbindung deutscher Anleger eher gelockert. Auch mit Blick auf die steuerlich günstigeren Konditionen vor allem in den bekannten Offshore-„Steueroasen“ dürften REITs mit Firmensitz im Ausland versuchen, diese Konkurrenzvorteile beim Immobilienkauf in Deutschland zur Geltung zu bringen. (Auch das räumt die Bundesregierung ein. Vgl. heute im Bundestag Nr. 012)
  Wie von Deutsche Bank Research zu Recht festgestellt worden sei, relativierten die

Skalenvorteile grenzübergreifender REITs die Hoffnung auf inländische Ansiedlungserfolge mit Hilfe von Steuerprivilegien.
Es sei inkonsistent, einerseits die Gefahr der Abwanderung als wesentliches Motiv für die Zulassung von REITs anzuführen und andererseits Bedingungen zu schaffen, die gerade diese Abwanderung förderten.

- Der wachsende Renditedruck auf den Finanzmärkten habe vielfältige Ursachen. An erster Stelle seien die verschlechterten Verwertungskonditionen in der Realwirtschaft und die entsprechende „Flucht“ in Finanzanlagen zu nennen. Ein zweiter zentraler Faktor seien – vor dem Hintergrund der weltweiten Privatisierung der Altersvorsorge – die Pensionsfonds und deren Kampf um die besten Kundenkonditionen.
  Resultat dieser Prozesse könne nur eine weltweite Liquiditätsblase sein.

- Das Argument, durch die Einführung von inländischen REITs würde ein Damm gegen die aggressive Anlagepolitik der Private-Equity-Firmen aufgebaut und etwa den Kommunen mehr Spielräume bei der Käuferwahl gegeben, sei sachfremd. Die Grenzen zwischen Kreditinstituten, Hedgefonds, Private-Equity-Gesellschaften und REITs würden immer fließender. Immer mehr Private-Equity-Fonds investierten in REITs und Hedgefonds, Großbanken bildeten mächtige Hedgefonds-Abteilungen. Alle hätten die gleichen Interessen: Renditemaximierung.
  REITs seien deshalb im Gegensatz zu den Behauptungen der Bundesregierung keineswegs ein Bollwerk gegen die „Heuschrecken“, im Gegenteil sie machen sie noch mehr salonfähig.

- Im Übrigen seien die Kontrollen und Sanktionen bei Verstößen gegen die im Gesetzentwurf vorgesehenen Auflagen (etwa bei Bestandswohnimmobilien) und Zulassungsbedingungen völlig unzureichend.

Fazit: Man treibt den Teufel mit dem Beelzebub aus, wenn man einerseits die Bedingungen der Finanzmärkte weitgehend widerstandslos hinnimmt und zugleich versucht, genau mit den Mitteln dieser Finanzmärkte und in deren Logik national dagegen zu halten.