



Infobrief

„REIT - Aktiengesellschaften“

REITs sind Instrumente zur indirekten Immobilienanlage mit steuertransparenter Besteuerung. Die Terminologie knüpft an die US-amerikanische Bezeichnung **Real Estate Investment Trust** an. In Deutschland hat sich die indirekte Immobilienanlage vor allem in Form der offenen und geschlossenen Immobilienfonds vollzogen. REITs wurden in Deutschland erst durch das REITG (Gesetz über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen – [REIT-Gesetz vom 28.5.2007, BGBl I 2007, 914](#)) geregelt.

Mit dem REITG wurden die rechtlichen Voraussetzungen normiert, die von einer deutschen Gesellschaft zu erfüllen sind, um als REIT anerkannt zu werden. Der REIT soll die indirekten Immobilienanlagen in Deutschland ergänzen. Er weist von den Publikums- und Spezialimmobilienfonds nach dem Investmentgesetz klar abweichende Rechts- und Regulierungsstrukturen auf.

REITs zeichnen sich dadurch aus, dass nicht die Gewinne auf Gesellschaftsebene besteuert werden, sondern die Gewinnausschüttungen beim Anleger. Der REIT-Status und die damit verbundene Befreiung von der Körperschaft- und Gewerbesteuerpflicht werden nur dann gewährt, wenn der REIT umfangreiche Anforderungen erfüllt. Insbesondere muss er hohe Ausschüttungen von mindestens 90 % der Erträge vornehmen, mindestens 75 % der Einkünfte aus Immobilien erzielen und mindestens 75 % seines Vermögens in Immobilien anlegen. Es wird also durch Vorgaben zum Unternehmensgegenstand, zum Grundkapital, zur Börsennotierung, zum Streubesitz und zur Mindesthöhe der Ausschüttung ein Sondertypus der Aktiengesellschaft in Form einer Immobiliengesellschaft geschaffen, die es verfassungsrechtlich zulässt, diese REIT-Aktiengesellschaft von der Körperschaftsteuer zu befreien und die ausgeschütteten Gewinne bei den Aktionären ohne Halbeinkünfteverfahren voll zu versteuern.



REIT-Aktiengesellschaft und Anwendung des REITG auf ausländische REITs

Eine REIT-AG ist eine AG, deren Unternehmensgegenstand sich auf die in § 1 Abs. 1 Nr. 1–5 REITG detailliert aufgeführten Tätigkeiten beschränkt. Sowohl Satzungssitz als auch Verwaltungssitz der AG müssen in Deutschland liegen. Der REIT-AG sind gem. § 19 Abs. 1, 5 REITG jedoch ausländische REIT-Körperschaften, -Personenvereinigungen oder -Vermögensmassen gleichgestellt, die die in § 19 Abs. 5 REITG genannten Voraussetzungen erfüllen. Nach der Finanzverwaltung ist im Zweifel jedoch nicht das REITG, sondern das Investmentsteuergesetz (InvStG) auf ausländische REITs anzuwenden, da REIT-Anteile Wertpapiere i. S. d. § 1 Abs. 1b Satz 2 Nr. 5 Buchst. a InvStG seien ([BMF vom 23.10.2014, BMF IV C 1 – S 1980 – 1/13/10007 :007](#)). Im Anwendungsbereich des REITG geht dieses den Regelungen des InvStG vor. REIT-AGs gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 REITG dürfen nur Eigentum oder dingliche Nutzungsrechte an inländischem, aber auch – unter den Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b REITG – ausländischem unbeweglichem Vermögen erwerben, halten, verwalten und veräußern.

Die Aktien der REIT-AG müssen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 letzter Halbsatz REITG folgende Voraussetzungen erfüllen:

- an der Börse zugelassen sein (s.a. § 10 REITG)
- der Mindestnennbetrag des Grundkapitals beträgt EUR 15 Mio. (s. § 4 REITG)
- sämtliche Aktien müssen stimmberechtigte Aktien gleicher Gattung sein (s. § 5 REITG)
- die Aktien der REIT-AG müssen sich zu mindestens 15 %, im Zeitpunkt der Börsenzulassung zu mindestens 25 % im Streubesitz befinden (s. § 11 Abs. 1 REITG)
- die Beteiligung des einzelnen Anlegers muss unter 10 % liegen (s. § 11 Abs. 4 REITG)
- die REIT-AG muss Sitz und Geschäftsleitung im Inland haben (s. § 9 REITG)
- zu den Vermögens- und Ertragsanforderungen s. § 12 REITG, zum Ausschluss des Immobilienhandels als weiterer Einschränkung des Unternehmensgegenstands s. § 14 REITG, zum erforderlichen Mindesteigenkapital s. § 15 REITG
- die REIT-AG ist gem. § 13 Abs. 1 Satz 1 REITG verpflichtet, mindestens 90 % des handelsrechtlichen Jahresüberschusses, gemindert um die Dotierung der Rücklage gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 REITG sowie um einen Verlustvortrag des Vorjahres und erhöht um die Auflösung der Rücklage gem. § 13 Abs. 3 Satz 2 REITG, bis zum Ende



des folgenden Wirtschaftsjahres an die Aktionäre auszuschütten. Diese hohe Ausschüttung stellt das Gegengewicht zu der der REIT-AG gewährten Steuerbefreiung dar. Nach § 1 Abs. 3 REITG unterliegt die REIT-AG, vorbehaltlich der Sonderbestimmungen des REITG, den allgemeinen für die AG geltenden Vorschriften (insbesondere AktG, HGB, UmwG)

Die §§ 16 bis 18 REITG regeln als Rechtsfolge der Qualifikation als REIT-Gesellschaft die Steuerbefreiung der REIT-AG. Nach § 16 Abs. 1 Satz 1 REITG ist eine REIT-AG, die

- die Voraussetzungen der §§ 8 bis 15 REITG erfüllt
- unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtig ist und
- nicht i.S. eines DBA als in dem anderen Vertragsstaat ansässig gilt

von der Körperschaftsteuer befreit. Nach § 16 Abs. 1 Satz 2 REITG ist eine REIT-AG, die die Voraussetzungen der §§ 8 bis 15 REITG erfüllt, außerdem von der Gewerbesteuer befreit.

§ 20 REITG regelt den KapESt-Abzug bei Ausschüttungen einer inländischen REIT-AG sowie bei sonstigen Vorteilen und Bezügen nach Kapitalherabsetzung oder Auflösung der REIT-AG (§ 20 Abs. 1 Satz 1 REITG). Gem. § 20 Abs. 1 Satz 2 REITG sind die für den KapESt-Abzug nach § 43 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 6, 9 und Satz 2 EStG geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden (→ Kapitalertragsteuer).

Besteuerung der Anteilseigner

§ 19 REITG regelt die Besteuerung der Anteilseigner der REIT-AG. Gem. § 19 Abs. 1 REITG gehören die Ausschüttungen einer REIT-AG und der anderen REITs zu den Einkünften aus Kapitalvermögen i.S.d. § 20 Abs. 1 Nr. 1 EStG (→ Einkünfte aus Kapitalvermögen).

Handelt es sich um Anteile im Betriebsvermögen, sind die Einkünfte aus Kapitalvermögen den gewerblichen Einkünften zuzuordnen (vgl. § 20 Abs. 8 EStG). Dies gilt ebenso für sonstige Vorteile, die neben oder anstelle von Ausschüttungen gewährt werden.



Nach § 19 Abs. 2 REITG gelten für die Veräußerung von REIT-Aktien, die sich im Privatvermögen befinden, die §§ 17 (→ Beteiligungsveräußerung), 22 Nr. 2 und 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 EStG (→ Private Veräußerungsgeschäfte); bei Veräußerung von REIT-Aktien im Betriebsvermögen gilt § 4 oder § 5 EStG.

Auf die Veräußerung von REIT-Aktien, die sich im Privatvermögen befinden, ist § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 EStG anzuwenden. Dies gilt für nach dem 31.12.2008 erworbene Aktien an REIT-AGs und Anteilen an anderen REITs. Für Anteilserwerbe vor dem 1.1.2009 ist § 19 Abs. 2 REITG in der vor dem 1.1.2009 geltenden Fassung weiter anzuwenden.

Gem. § 19 Abs. 3 REITG sind § 3 Nr. 40 EStG (→ Halbeinkünfteverfahren) und § 8b KStG grundsätzlich nicht anzuwenden. Dadurch wird die Anwendung des Teileinkünfteverfahrens ausgeschlossen. Die steuerliche Vorbelastung der Erträge eines REIT wird bisher bei der Ausschüttung an die Anleger nicht berücksichtigt; sämtliche Ausschüttungen werden beim Anleger in voller Höhe besteuert. Abweichend hiervon sind gem. § 19a Abs. 1, 2 REITG die §§ 3 Nr. 40 und 3c Abs. 2 EStG sowie § 8b KStG anzuwenden, soweit die Dividenden der REIT-Gesellschaft aus Teilen des Gewinns stammen, die mit mindestens 15 % deutscher Körperschaftsteuer oder einer mit dieser vergleichbaren ausländischen Steuer für den jeweiligen Veranlagungszeitraum belastet wird.

Die Anwendung des Halb- bzw. Teileinkünfteverfahrens (§ 3 Nr. 40 EStG und § 8b KStG) war in § 19 Abs. 3 REITG bis 2009 ausgeschlossen, weil es wegen der Befreiung der REIT-Aktiengesellschaft von Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer grundsätzlich an einer Vorbelastung auf Ebene der Gesellschaft fehlt. Aus Gründen der Gleichbehandlung gelten für Anteile an ausländischen REITs die gleichen Regelungen.

Eine solche Vorbelastung kann z.B. durch die Weiterausschüttung von an die REIT-Aktiengesellschaft ausgeschütteten Gewinnen der steuerpflichtigen Tochter-Dienstleistungskapitalgesellschaften entstehen. Daher wird eine Regelung geschaffen, die die steuerliche Vorbelastung von Erträgen eines REIT, die an die Anteilsinhaber ausgeschüttet werden, bei deren Besteuerung berücksichtigt. Die Regelung betrifft nur die Besteuerung der laufenden Erträge beim Anteilsinhaber; vom Anteilsinhaber vorgenommene Veräußerungen von REIT-Anteilen sind nicht umfasst.



Die Steuerbelastung ist für jede Beteiligung und für jede Immobilie getrennt zu ermitteln. Hierdurch wird auch sichergestellt, dass die steuerliche Vorbelastung der Einkünfte ausländischer REITs aus im Inland belegenen, direkt gehaltenen Immobilien (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a REITG) beim Anleger zutreffend berücksichtigt wird. Die vorbelasteten Gewinnanteile gelten als vorrangig ausgeschüttet. Es sollen keine Bestände von vorbelasteten Vermögensteilen des REIT festgestellt werden.

Bei der inländischen REIT-Aktiengesellschaft hat die dem Anteilseigner auszustellende Steuerbescheinigung anzugeben, welcher Teil der Dividende oder des sonstigen Bezugs aus vorbelasteten Gewinnen stammt. Verursacht die REIT-Aktiengesellschaft einen zu hohen Ausweis, werden in einer Vielzahl von Fällen nicht die Steuerbescheinigungen korrigiert, sondern die REIT Aktiengesellschaft muss eine den Steuervorteil ausgleichende Zahlung leisten (§ 19a Abs. 3 REITG).

Für Bezüge aus Anteilen an ausländischen REITs kann ein unbeschränkt steuerpflichtiger Anteilsinhaber ebenfalls die Anwendung des Halb- bzw. des zukünftigen Teileinkünfteverfahrens (§ 3 Nr. 40 EStG und § 8b KStG) in Anspruch nehmen. Voraussetzung ist, dass der Anteilsinhaber in geeigneter Form den Vorbelastungsnachweis erbringt (§ 19a Abs. 4 REITG).

Durch § 19 Abs. 4 REITG wird bestimmt, dass Betriebsvermögensminderungen oder Betriebsausgaben, die mit Aktien einer REIT-AG oder Anteilen an anderen REITs in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, nur mit Betriebsvermögensmehrungen oder Betriebseinnahmen aus der Veräußerung von Aktien einer REIT-AG oder von Anteilen an anderen REITs ausgeglichen werden dürfen, § 10d EStG gilt entsprechend. § 23 REITG regelt in Abs. 1 bis 4 die zeitliche Anwendung des § 19 REITG.

Die durch die Geschäfte mit der REIT-AG aufgedeckten stillen Reserven des betrieblichen Grundbesitzes werden durch den halben Wertansatz i.S.d. § 3 Nr. 70 EStG begünstigt.



REITs bieten folgende Chancen:

- Die Investition erfolgt in Sachwerte (Immobilien). Immobilien können weitestgehend eine sichere Anlagemöglichkeit sein, die die Inflation ausgleichen kann und dem Anleger vergleichsweise einen konstanten Geldfluss zukommen lässt.
- REITs sind wie Aktien schnell handelbar und können rasch wiederverkauft werden.
- REITs sind verpflichtet, 90 % ihres Gewinns als Dividende an die Anleger auszuschütten. Der Anleger erhält also immer eine Mindestausschüttung.
- Die Dividende unterliegt (nur) der Kapitalertragsteuer. Körperschafts- und Gewerbesteuer fallen nicht an. Somit kann die Investition in REITs steuerlich vorteilhafter sein als die Investition in tatsächlich erworbene Immobilien.
- Der Anleger kann vergleichsweise mit niedrigen Einlagen Anteile an Immobilien erwerben.

Als Risiken sind dagegen zu nennen:

- Wie alle Wertpapiere unterliegen REITs Kursschwankungen, die bis hin zum Totalverlust der Einlage führen können.
- REITs müssen nach dem Gesetz eine Mindestausschüttung vornehmen. Auch dann, wenn keine Gewinne erwirtschaftet wurden. So werden REITs auf Eigenkapitalzuführungen vom Kapitalmarkt angewiesen sein (Kapitalerhöhungen).
- Die Gefahr besteht, dass unseriöse Anbieter das Vertrauen der Anleger ausnutzen, indem sie Schrottimmobilen als vermeintlich sichere Immobilien-Anlagemöglichkeit verkaufen.

Literatur siehe auch [BMF vom 10.7.2007, BStBl I 2007, 527](#)

Auch hier gilt: Dieser Artikel kann eine Beratung durch Ihren Steuerberater nicht ersetzen. Kontaktieren Sie diesen deswegen und holen Sie sich einen auf Ihren Einzelfall zugeschnittenen Rat ein.