

Der deutsche REIT (G-REIT) kommt – was ist rechtlich zu beachten?

Der G-REIT wird nach aller Voraussicht nunmehr in Deutschland eingeführt werden. Nach Maßgabe des am 2. November 2006 verabschiedeten Gesetzentwurfes der Bundesregierung wird der G-REIT in der Rechtsform einer deutschen Aktiengesellschaft (REIT-AG) erstmalig ab dem 1.1.2007 zugelassen werden können.

In der Diskussion um die Errichtung von **Wohnungs-REITs** wurde nunmehr ein Kompromiss gefunden. Danach darf eine REIT-AG keine so genannten Bestandsmietwohnimmobilien halten. Dies sind Immobilien, die „überwiegend“ (d.h. zu mehr als 50%) Wohnzwecken dienen und vor dem 1.1.2007 erbaut worden sind. Gemischt genutzte Immobilien sowie nach dem 1.1.2007 errichtete Wohnimmobilien können damit jedoch in den genannten Grenzen von einer REIT-AG gehalten werden.

Entgegen den Kritikern von Wohnungs-REITs wird damit jedoch eine geplante Privatisierung oder sonstige Veräußerung von öffentlichen Wohnungsbeständen sicherlich nicht verhindert, sondern allenfalls auf andere – auch ausländische – Finanzierungsvehikel verlagert werden, wie jüngste Beispiele zeigen. Den Nachteil hat insoweit der Finanzplatz Deutschland insgesamt, der dieses von Investorensseite nachgefragte Finanzierungsvehikel (Wohnungs-REIT) derzeit nicht anbieten kann. Insoweit bleibt die Hoffnung, dass spätere Änderungen des REIT-Gesetzes die wirtschaftlich zweckmäßige Erweiterung von REIT-AGs auch auf den Erwerb und das Halten von Wohnimmobilien zur Folge haben werden.

Neben der **Befreiung** der REIT-AG von der **Körperschaft-** und der **Gewerbesteuer** – die Besteuerung der Erträge der REIT-AG erfolgt nach Ausschüttung direkt beim Anleger als Dividende, wobei das Halbeinkünfteverfahren nicht gilt – ist zudem eine so genannte **Exit Tax** vorgesehen: Mit einer zeitlich auf drei Jahre befristeten Begünstigung durch den halben Wertansatz soll ein Anreiz zur Schaffung von REITs und zur Hebung stiller Reserven geschaffen werden.

Insgesamt ist es sehr zu begrüßen, dass der **G-REIT** nunmehr zeitnah als **interessante Strukturierungsform** für den Markt zur Verfügung stehen wird.

Bei der **rechtlichen Strukturierung** einer **REIT-AG** sind die Vorgaben des derzeit im Entwurf vorliegenden REIT-Gesetzes genau zu beachten, um die steuerlich privilegierte Behandlung als REIT-AG zu erreichen. Nach dem bisherigen Stand des Gesetzgebungsverfahrens sind bei der Gründung bzw. bei der Formulierung der Satzung einer REIT-AG u.a. folgende Punkte zu berücksichtigen bzw. zu regeln:

- ◆ Wesentliche Voraussetzung für die steuerliche Anerkennung als REIT-AG ist die Börsennotierung der REIT-AG mit Sitz in Deutschland an einem organisierten Markt im Europäischen Wirtschaftsraum. Ist die Zulassung zum amtlichen Markt geplant, setzt dies jedoch nach der Börsenzulassungsverordnung grundsätzlich ein **mindestens dreijähriges Bestehen der AG** voraus (von diesem Erfordernis kann die Börsenzulassungsstelle zwar abrücken, ein Anspruch darauf besteht jedoch nicht). Das Heranziehen bereits entsprechend lang existierender börsennotierter Vorrats-/ bzw. Mantel-AGs kommt als eine Lösung in Betracht, um den

Status als VOR-REIT (REIT-AG vor Börsennotierung), der nicht gleichermaßen steuerlich privilegiert ist, möglichst zu vermeiden. Denkbar ist auch eine Zulassung zum geregelten Markt.

- ◆ Die Satzung der AG muss die Vorgaben des REIT-Gesetzes umsetzen. Dies gilt u.a. für die Beschränkung des Unternehmensgegenstandes auf die für eine REIT-AG zulässigen Tätigkeiten (z.B. Wahrung des **Verbots des Immobilienhandels, kein Erwerb und kein Halten von Bestandmietwohnimmobilien**) und für die gesellschaftsvertraglichen Regelungen etwa hinsichtlich des vorgeschriebenen **Mindestnennbetrages des Grundkapitals (15 Millionen Euro)**.
- ◆ Zu beachten sind ferner der notwendige **Streubesitz (25% bei Börsenzulassung, 15% dauerhaft)**, die **Maximalbeteiligung einzelner Gesellschafter (weniger als 10%)**, die Beschränkung der **Kreditaufnahme (max. 60% des Gesellschaftsvermögens)**, die **Gewinnausschüttungspflicht (mind. 90%)** und die **Zusammensetzung des Gesellschaftsvermögens (mind. 75% unbewegliches Vermögen)**.
- ◆ Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass die REIT-AG **mind. 75% ihrer Bruttoerträge aus Vermietung, Leasing, Verpachtung und Veräußerung von unbeweglichem Vermögen** erzielt.
- ◆ Werden die gesetzten **Anforderungen nicht oder nicht mehr erfüllt** oder Meldepflichten nicht eingehalten, kann dies neben Strafzahlungen insbesondere auch den Verlust der steuerlichen Privilegierung zur Folge haben. Daneben stehen weitere **rechtliche Sanktionen**, die sich aus der Nichteinhaltung der vorgesehenen Meldepflichten ergeben.

Bei HEUSSEN-LAW stehen Ihnen zahlreiche Spezialisten aus den Bereichen **Gesellschaftsrecht, Kapitalmarktrecht** und **Immobilienrecht** zur Verfügung, die die gesetzliche Einführung der REITs in Deutschland seit Beginn der Diskussionen darüber aufmerksam verfolgen.

Wir beraten Sie daher gerne sowohl bei

- ◆ der **Gründung** einer REIT-AG, sei es als **Neugründung**, durch **Umwandlung** einer bestehenden Gesellschaft oder mittels Erwerb einer (börsennotierten) Mantel- oder Vorratsgesellschaft,
- ◆ dem notwendigen **Börsengang**, der damit verbundenen **Prospekterstellung** sowie dem damit zusammenhängenden **Zulassungsverfahren**,
- ◆ dem **Erwerb von geeigneten Immobilien** (inklusive rechtlicher **due diligence**),
- ◆ der Einhaltung der gesetzlichen **Meldepflichten** und **Börsenzulassungsfolgepflichten** beispielsweise nach dem REIT-Gesetz und dem Wertpapierhandelsgesetz,
- ◆ der **Verwaltung** einer REIT-AG und der von ihr gehaltenen Immobilien.

Ihre Ansprechpartner in unserer Real Estate & Investment Group:

Büro Berlin:

RA Dr. Ulrich Keunecke
Tel: +49-30-7009-4910
ulrich.keunecke@heussen-law.de

RA und Notar Dr. Karsten Kühne
Tel: +49-30-7009-4910,
karsten.kuehne@heussen-law.de

RA Dr. Jörg Pamperien
Tel: +49-30-7009-4910,
joerg.pamperien@heussen-law.de

Büro München:

RA Jan Dittmann
Tel: +49-89-29097-0
jan.dittmann@heussen-law.de

RA Christoph Hamm
Tel: + 49-89-29097-0
christoph.hamm@heussen-law.de

RA Christian Weinheimer
Tel: +49-89-29097-0,
christian.weinheimer@heussen-law.de

RA Martin Wolfstetter
Tel: +49-89-29097-0,
martin.wolfstetter@heussen-law.de

Über diesen Newsletter

Die Autoren dieser Ausgabe sind in der Praxisgruppe Real Estate & Investments unserer Kanzlei tätig.

Mit unserem Newsletter möchten wir unsere Mandanten und interessierte Dritte über aktuelle Entwicklungen in Gesetzgebung, Rechtsprechung und Literatur informieren. Sollten Sie an diesen Informationen nicht interessiert sein, bitten wir Sie, uns dies per eMail mitzuteilen.

Sofern Sie zu bestimmten Themen oder zum Newsletter insgesamt Fragen oder Anregungen haben, können Sie sich jederzeit gerne an die Ihnen bekannten Ansprechpartner wenden. Gerne greifen wir auch Ihre Ideen für künftige Beiträge oder weitere Empfänger des Newsletters auf. Bitte wenden Sie sich an: Christian.Weinheimer@heussen-law.de (Büro München) oder Karsten.Kuehne@heussen-law.de (Büro Berlin).

Weitere Informationen

Besuchen Sie auch unsere Homepage unter der URL <http://www.heussen-law.de>

Herausgeber

Heussen Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB: 46524

Geschäftsführung:

RA Georg-Réné Lubinski; RA Christian Weinheimer

Verantwortlich i.S.d. MDStV und des Presserechts:

Jan Dittmann
Büro München:
Brienner Straße 9 / Amiraplatz
80333 München
Telefon: +49 (0) 89 29 09 7-0
Telefax: +49 (0) 89 29 09 7-200

Dr. Ulrich Keunecke
Büro Berlin:
Lise-Meitner-Straße 1
10589 Berlin
Telefon: +49 (0) 30 7009 49-10
Telefax: + 49 (0) 30 7009 49-89

Haftungsausschluss

Dieser Newsletter stellt ausgewählte Themen aus dem Bau- und Immobilienrecht im Überblick dar und ersetzt nicht die rechtliche Beratung im Einzelfall. Wir bitten um Ihr Verständnis dafür, dass wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Newsletter enthaltenen Angaben trotz sorgfältiger Recherche keine Haftung übernehmen.