

## Vertane Chance

Die Exit-Tax wurde im Rahmen der Zulassung von REITs in Deutschland eingeführt. Inzwischen droht die Steuervergünstigung ins Leere zu laufen.

Die Theorie klingt gut. Die Exit-Tax, die im Rahmen der Zulassungen von Real Estate Investment Trusts (REITs) eingeführt wurde, sieht vor, dass Verkäufer erzielte Gewinne nur zur Hälfte besteuern müssen, wenn sie ihre Immobilien an einen deutschen REIT oder einen Vor-REIT veräußern. Von den Vor-Trusts gibt es in Deutschland derzeit etwa ein Dutzend, von denen die meisten den Status im Laufe des Jahres 2007 erhalten haben. Bis April 2008 hatten sie laut eines Ergebnisses einer Umfrage durch „REITs in Deutschland“ Immobilien im Wert von rund zwei Milliarden Euro unter Nutzung der Exit-Tax erworben. Größter Nutzer war seinerzeit die IVG Immobilien-Management Holding AG, die ein Immobilienportfolio der Allianz Versicherungsgruppe im Wert von 1,3 Milliarden Euro unter Exit-Tax-Bedingungen gekauft hatte.

Seitdem ist allerdings wenig passiert und der Markt droht auszutrocknen. Nach einer erneuten Umfrage durch „REITs in Deutschland“ unter den gleichen Unternehmen wurde das Exit-Tax-Privileg bis Ende 2008 nur noch von einem Unternehmen in Anspruch genommen, alle anderen REITs oder Vor-REITs haben die Exit-Tax nicht genutzt. So hatte nur die Prime Office AG insgesamt eine Transaktion unter der Gewährung des Exit-Tax-Vorteils für einen Immobilienverkäufer vollzogen. Der Büroimmobilienspezialist erwarb die zukünftige Zentrale des Süddeutschen Verlages. Branchenkreisen zufolge lag der Kaufpreis bei rund 200 Millionen Euro.

Inzwischen scheint sich die Hoffnung auf ein schnell wachsendes REIT-Segment durch das limitierte und

exklusive Steuergeschenk zu zerschlagen. Alle befragten Unternehmen begründen das im Vergleich zu früheren Prognosen zum Stillstand erliegende Transaktionsvolumen unter anderem nicht nur damit, dass das Instrument bei Immobilienbesitzern immer noch nicht ausreichend bekannt sei. Ein weiterer Faktor seien die verschlechterten Finanzierungsmöglichkeiten im Zuge der Finanzmarktkrise.

### Liquider Kapitalmarkt erforderlich

„Bedingt durch das aktuelle Marktumfeld ist die Exit-Tax ins Leere gelaufen“, poltert Karl F. Hunold, Vorstand bei der Boetzel Real Estate AG. In den unterschiedlichen Preisvorstellungen und auch in der Refinanzierung von Investitionen sieht die Fair Value REIT-AG das derzeitige Problem. Die Transaktionsvolumina am deutschen Markt speziell für





Gewerbeimmobilien seien stark zurückgegangen. „Und das völlig unabhängig von der Exit-Tax. Denn grundsätzlich ist sie eine gute Sache – nur bedarf es eines liquiden Kapitalmarktes, um die Vorzüge in Anspruch nehmen zu können“, sagt Frank Schaich, CEO beim Trust.

Im derzeitigen Umfeld der Finanzmarktkrise und angesichts der schleppenden Entwicklung des deutschen REIT-Markts werden nun Stimmen laut, die Frist zur Inanspruchnahme der Exit-Tax über Ende 2009 hinaus zu verlängern. Um zwei bis vier Jahre, das wäre für Friedrich Wilhelm Patt, Geschäftsführer der Hannover Leasing, mehr als wünschenswert. In der gegenwärtigen Regierungskoalition sei solch eine Entscheidung aber nicht zu erwarten, bemängelt der Manager. „Die Chance auf eine Verlängerung gibt es frühestens nach der Bundestagswahl 2009.“ Die Hannover Leasing hatte ihre Pläne zur Emission eines eigenen REITs vor Monaten vorerst ad acta gelegt und begonnen, die dafür vorgesehenen Immobilien anderweitig zu vermarkten. Als Grund wurde ebenso das schwache Marktumfeld genannt.

#### Gewichtige Gründe für Verlängerung

„Eine Fristverlängerung wäre auch für unser Geschäft wünschenswert. Zu bedenken ist, dass bei der Einführung des Privilegs zwei Motive ausschlaggebend waren: Zum einen sollte dem REIT eine gewisse Starthilfe gegeben werden. Zum anderen wollte der Gesetzgeber auch den oftmals eigenkapital-schwachen deutschen Unternehmen die Möglichkeit bieten, ihre ‚Immobilien-schätze‘ in der Bilanz zu heben und die freiwerdenden Mittel in produktivere Kanäle zu lenken“, erklärt Fair Value-Chef Frank

Schaich weiter. „Wenn man so will, handelt es sich also um ein Programm, um die Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft, insbesondere des Mittelstands, zu stärken. Daher sprechen unserer Meinung nach auch gewichtige volkswirtschaftliche Gründe – gerade in der derzeitigen Marktphase – für eine Verlängerung der Exit-Tax.“

Die ist jedoch laut Antwort der Bundesregierung auf eine Kleine Anfrage der Bundestagsfraktion „Die Linke“ vom August/September des vergangenen Jahres nicht geplant.

Neben dem schwachen Marktumfeld durch die Finanzkrise hat der CDU-Bundestagsabgeordnete und Obmann der Unionsfraktion im Finanzausschuss, Leo Dautzenberg, ein weiteres Problem entdeckt. „Die Vor-REITs scheuen die Inanspruchnahme der Exit-Tax wegen der strengen Bedingungen, die an sie geknüpft sind. Bei Verletzung der Bedingungen – wie beispielsweise Verkauf der Immobilie vor Ablauf der Haltefrist – droht die nachträgliche Versteuerung des Veräußerungsgewinns. Das Risiko wollen die Vor-REITs nicht eingehen.“

Olivier Elamine, CEO Alstria Office REIT-AG, ist von der Exit-Tax-Debatte inzwischen genervt: „Es gibt nichts, was der Gesetzgeber tun könnte, um mehr REITs an den Markt zu bringen. Ich habe meine Zweifel daran, dass ein neuer REIT vor 2011 oder 2012 initiiert werden wird. Dann wird es der richtige Zeitpunkt sein, darüber nachzudenken, wie wir das aktuelle System, welches vollständig funktionsfähig ist, weiterentwickeln können.“



Leo Dautzenberg, MdB



Karl F. Hunold, Boetzelmann

### Stichwort: Exit-Tax

Hinter dem Begriff Exit-Tax verbirgt sich eine 50-prozentige Ermäßigung der Steuerlast auf realisierte Veräußerungsgewinne für Immobilienbesitzer, die ihre Objekte an einen REIT oder einen Vor-REIT verkaufen. Die Regel war rückwirkend zum 1. Januar 2007 eingeführt worden und gilt bis Ende 2009. Die Exit-Tax ist an verschiedene Bedingungen geknüpft, unter anderem zur Halte-dauer der Objekte.

Als Vor-REIT können auch noch nicht börsennotierte Immobilien-AGs bei Immobilienverkäufern mit der Steuerermäßigung punkten. Der Status wird vom Bundeszentralamt für Steuern erteilt. Er ist mit der Verpflichtung verknüpft, innerhalb von drei Jahren nach Erteilung einen Antrag auf Börsenzulassung zu stellen. Andernfalls droht die Rückabwicklung der Exit-Tax.

mehr