

Ausgewählte Steuerrechtsfragen der neuen REIT-Aktiengesellschaft

Veröffentlicht in DStZ 2008, S. 62–69

Problemaufriss:

Zum 1.1.2007 ist das Gesetz zur Schaffung deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen vom 28.5.2007 (REIT-Gesetz – REITG) rückwirkend in Kraft getreten. Durch dieses Gesetz erhofft sich der Gesetzgeber, „brachliegende“ Immobilien sowie Kapital inländischer und ausländischer Anleger zu „mobilisieren“. Dies bietet Anlass, die dadurch aufgeworfenen steuerlichen Konsequenzen sowie damit in Zusammenhang stehende (verfassungs-)rechtliche Fragestellungen näher zu beleuchten.

Gliederung:

1. Einleitung
2. Wirtschaftlicher Hintergrund
3. Gesellschaftsrechtliche Besonderheiten
4. Grundzüge der Besteuerung
5. Verfassungsrechtliche Rechtfertigung des Abweichens vom Besteuerungssystem
6. Grenzüberschreitende Sachverhalte

Zusammenfassung:

1. REIT-Aktiengesellschaften werden im Vergleich zu herkömmlichen Kapitalgesellschaften steuerlich dadurch privilegiert, dass sie von der Körperschaftsteuer und von der Gewerbesteuer befreit sind. Der Rechtfertigungsgrund dafür liegt in der Ausschüttungsverpflichtung: Als Ausgleich für die Steuerbefreiung müssen REIT-Aktiengesellschaften 90% ihrer Gewinne als Dividende ausschütten. Auf diese Weise wird die weitgehende Versteuerung der Gewinne bei den Gesellschaftern (Aktionären) gewährleistet.
2. Eine Quellenbesteuerung ausländischer Gesellschafter einer REIT-Aktiengesellschaft mit der deutschen Kapitalertragssteuer verstößt nicht gegen EG-Recht. Denn die vollständige Steuerbefreiung der REIT-Aktiengesellschaft führt zur Nichtanwendung der Mutter-Tochter-Richtlinie.
3. Die Gefahr eines Rückgangs des deutschen Steueraufkommens (durch das sog. internationale Schachtelprivileg) wird dadurch gebannt, dass nach dem „Streubesitzgebot“ des § 11 Abs. 4 REITG Beteiligungen auf 10% beschränkt sind.
4. Wird gegen das Streubesitzgebot verstoßen, darf sich der jeweilige ausländische Gesellschafter gem. § 11 Abs. 4 REITG nicht auf das internationale Schachtelprinzip berufen. Dies kann einen Bruch von Doppelbesteuerungsabkommen darstellen, der auch verfassungsrechtlich problematisch erscheint.