



Real Estate Investment Trusts
Stand 10/2006



// Inhaltsverzeichnis

- I. ml Rechtsanwälte- europaweit tätige wirtschaftsrechtliche Kanzlei....Seite 2
- II. Real Estate Investment Trusts AG.....Seite 3/4
- III. Individuelle Beratung.....Seite 5
- IV. Ansprechpartner.....Seite 6



//I. ml Rechtsanwälte- europaweit tätige wirtschaftsrechtliche Kanzlei

ml Rechtsanwälte ist eine europaweit wirtschaftsrechtlich tätige Kanzlei. Die Rechtsanwälte der Kanzlei bieten Ihnen und Ihrem Unternehmen in den Büros München und Wien eine individuelle und spezialisierte Beratung auf höchstem Niveau. Dabei steht im Vordergrund vor allem das juristisch und wirtschaftlich Machbare und Sinnvolle.





//II. REIT AG

1. Was ist das?

REIT AG bedeutet „Real Estate Investment Trust Aktiengesellschaft“. Die REIT AG ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Deutschland. Die gesamten Aktien müssen stimmberechtigte Stückaktien gleicher Gattung sein. Die Notierung des Unternehmens erfolgt an einem organisierten Markt (§ 2 Abs. 5 Wertpapierhandelsgesetz) in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Union bzw. des Europäischen Wirtschaftsraums. Der Antrag auf Börsenzulassung muss spätestens drei Jahre nach Gründung gestellt werden. Das Vermögen der Gesellschaft muss zu mindestens 75 % aus „unbeweglichen Vermögen“ bestehen. Darüber hinaus müssen 75 % der Bruttoerträge aus Vermietung, Verpachtung, Leasing oder Veräußerung von unbeweglichem Vermögen stammen. Die Bilanzierung des Anlagevermögens erfolgt zu Marktwerten. Der Geschäftszweck der Gesellschaft ist auf den Handel mit Immobilien beschränkt. Der erzielte Bruttoerlös aus der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen darf die Hälfte des durchschnittlichen Wertes des Immobilienvermögens in dieser Zeit nicht überschreiten. Die Immobilien im Bestand dürfen nicht zur Eigennutzung gehalten werden. Eine mögliche Fremdkapitalaufnahme ist auf maximal 60 % des Gesellschaftsvermögens begrenzt. Der erzielte Gewinn muss in Höhe von 90 % an die Aktionäre ausgeschüttet werden. Bei der Ermittlung dieses ausschüttungspflichtigen Gewinns sind nur lineare Aufwendungen für Abschreibungen (AfA) möglich.



2. Aktionärsstruktur

Zum Zeitpunkt des Börsengangs müssen mindestens 25 % der Anteile im Streubesitz sein. In der Zeit danach muss die Streubesitzquote dauerhaft über 15 % liegen. Streubesitz bedeutet, dass diese Aktien von Aktionären gehalten werden, deren Anteil an der Gesellschaft 3 % nicht überschreitet.

Die direkte Beteiligung eines einzelnen Aktionärs darf 10 % nicht erreichen. Wird dies trotzdem durch einen Anleger erreicht, verliert der REIT seinen Status dadurch nicht.

3. Steuerliche Grundlagen

Die Gesellschaft wird dauerhaft von der Körperschafts- und Gewerbesteuer nach Börsenzulassung befreit. Die ausgeschütteten Dividenden werden beim Anleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen (§ 20 Abs. 1 EStG) behandelt und voll versteuert. Das Halbeinkünfteverfahren kommt bei REITs nicht zur Anwendung. Bei der Ausschüttung werden 25 % Kapitalertragssteuer abgezogen.

Bei der Einbringung in einem REIT realisierte Bewertungsreserven werden nur zur Hälfte besteuert.

(Diese Angaben beruhen auf dem derzeitigen Gesetzesentwurf des BFM vom 26. September 2006)



4. Die Zukunft am deutschen Markt

Derzeit plant die Deutsche Börse AG einen Auswahlindex für Real Estate Investment Trusts nach deren Zulassung durch den deutschen Gesetzgeber einzuführen. In diesem sollen dann zunächst alle deutschen Real Estate Investment Trusts vertreten sein. Zu einem späteren Zeitpunkt soll ein Auswahlindex dazukommen. Nach Auskunft der deutschen Börse erscheint ein Auswahlindex erst ab 30 Emittenten sinnvoll. Sicher sei bereits bei einer Zulassung von REITs die Schaffung eines eigenen Marktsegmentes.

Zwischenzeitlich ist die erst kürzlich vorgelegte Gesetzesinitiative innerhalb der Regierungsparteien weiter stark umstritten. Insbesondere Mitglieder der SPD sehen die Einführung von REITs als einen steuerpolitischen "Sündenfall". Insgesamt bleibt es daher vorerst abzuwarten, wann genau das zukünftige Gesetz zur Genehmigung von REITs am Standort Deutschland tatsächlich vom Deutschen Bundestag verabschiedet und damit verbindlich wird.

Derweil machen sich die verschiedenen Betroffenen wie beispielsweise Versicherungen bereits Gedanken, wie die REITs Anteile zukünftig von diesen hinsichtlich Risikoeinstufung zu behandeln sind. Derzeit wird davon ausgegangen, dass diese als Immobilienanteile und nicht als Aktienquote gewertet werden.



//III. Individuelle Beratung

Eine individuelle und persönliche Beratung ist für die ml Rechtsanwälte der Anfang einer vertrauensvollen und erfolgreichen Zusammenarbeit.

"Rechtsberatung sollte etwas ganz persönliches sein" Eine Philosophie für die Gründer Michael A. Leipold Ihnen als Mandant persönlich verantwortlich zeichnet.

//IV. Ansprechpartner

Rechtsanwalt Michael A. Leipold ist Gründer der heute international tätigen Anwaltskanzlei ml Rechtsanwälte und hat sich insbesondere auf das Bank- und Kapitalmarktrecht, Steuer- und Wettbewerbsrecht spezialisiert.

Sie erreichen Rechtsanwalt Leipold unter:

ml Rechtsanwälte

Max-Joseph-Strasse 7a

80333 München

Tel. +49 / 89 / 69 38 69 - 0

Fax. +49 / 89 / 69 38 69 - 29

eMail: info-m@ml-ra.com