

Was ist eigentlich ein REIT?

Dr. Peter Burkhalter und Dr. Boris Grell sind Rechtsanwälte bei Hodler & Emmenegger in Bern und Zürich (www.swisslawyersgroup.ch)

Begriffsbildung

Bei REIT handelt es sich um das Akronym für «Real Estate Investment Trust», was mit Immobilien-Investmentgesellschaft übersetzt werden kann. Der Grund für die neudeutsche Bezeichnung dieser Immobilienanlagevehikel liegt nicht nur in der allgemeinen Tendenz, Neues mit einem prägnanten Kurzbegriff zu umschreiben, der auch ausformuliert den Leser nicht wirklich über den Begriffsinhalt aufklärt; einzig vielleicht, dass es etwas mit dem angloamerikanischen Markt zu tun haben könnte. Insoweit ist der Leser aber bereits auf der richtigen Spur: In den USA wurden REITs bereits in den sechziger Jahren erstmals eingeführt und anschliessend in dem angloamerikanischen Marktgeschehen nahestehenden Ländern, wie Australien, Kanada und Hongkong zugelassen. In der Folge setzte REIT seinen Siegeszug in bislang mehr als zwanzig Ländern fort. Neben Grossbritannien, das REIT Anfang dieses Jahres einführt, haben nun acht europäische Länder REIT zugelassen: Belgien, Frankreich, Griechenland, Bulgarien, die Niederlande, die Türkei und erst kürzlich auch Deutschland, das Ende März 2007 dieses Anlagevehikel rückwirkend auf den 1. Januar 2007 einführt.

Rechtsform und Struktur

Ein REIT ist eine meist börsenkotierte Kapitalgesellschaft, die hauptsächlich Immobilien besitzt und diese zum Teil auch verwaltet. Ein REIT kann aber auch Hypothekarkredite und Beteiligungen an anderen Immobiliengesellschaften halten. Gewinne erzielt ein REIT primär aus der Vermietung und Verpachtung sowie dem Verkauf eigener Immobilien. Die

erzielten Gewinne werden dann an die Anleger, die REIT-Anteile als indirekte Immobilienanlage erworben haben, ausgeschüttet, wobei die Höhe der Mindestausschüttung entsprechend der spezifischen ländergesetzlichen Regelung erfolgt und in der Regel zwischen 80 bis 100 Prozent liegt. Der Grund für die Attraktivität von REIT liegt jedoch nicht allein im relativ konstanten Cashflow einer solchen Kapitalanlage, die vor allem für institutionelle Anleger, wie Pensionskassen oder Versicherungen, von Interesse ist, zumal diese Investoren in der Regel an längerfristigen Investitionen mit einem im Vergleich zu Aktien geringeren Risiko interessiert sind.

Ausschlaggebend dürfte vielmehr die einfache Handelbarkeit von REIT-Anteilen über die Börse und vor allem die steuerlich günstige Behandlung solcher Anlagevehikel sein, womit REIT zum kommenden Standard in der indirekten Immobilienanlage avancieren dürfte. Denn ein REIT unterliegt zum Beispiel in Deutschland keiner Körperschafts- und Gewerbesteuer. Zudem erleichtern es die gesetzlichen Bestimmungen, von Gesellschaften bisher zu tiefen Buchwerten gehaltene Immobilien zu steuerlich günstigeren Konditionen aus der Unternehmung herauszulösen, indem die durch die Veräusserung anfallende Besteuerung der stillen Reserven durch einen reduzierten Steuersatz gemildert wird. Im Fall von Deutschland ist z. B. für Immobilien, die mindestens fünf Jahre im Besitz der Gesellschaft waren, ein auf drei Jahre befristeter Steuernachlass von 50 Prozent vorgesehen. Dadurch werden private Immobilienbesitzer sicher ermutigt, ihre bislang gebundenen Im-

mobilien zu mobilisieren. Aber auch Immobilien, welche von öffentlich-rechtlich organisierten Eigentümern direkt oder indirekt gehalten werden (z. B. Verwaltungsgebäude, Spitäler, aber auch Gefängnisse), eignen sich als in der Form von REIT strukturierte Investitionsobjekte. Dadurch wird natürlich auch die allgemeine Tendenz zur Aufteilung und Schaffung reiner Immobilienbetriebs- und Anlagegesellschaften (Aufteilung von bricks and brains) nachhaltig beschleunigt.

Situation in der Schweiz

In der Schweiz konnte sich der REIT trotz seiner weltweiten Expansion bislang noch nicht nachhaltig durchsetzen. Zwar hat der schweizerische Gesetzgeber mit der Revision der Lex Koller im Jahre 2005 die Türe zur Einführung von REITs in der Schweiz bereits etwas aufgestossen. So wurde in der Lex Koller ausdrücklich festgehalten, dass der Erwerb von Anteilen einer an einer Schweizer Börse kotierten juristischen Person, deren hauptsächlicher Zweck der Erwerb von Grundstücken ist, nicht als (bewilligungspflichtiger) Grundstückserwerb zu qualifizieren ist (vgl. Art. 4 Abs. 1 lit. e BewG). Grund für die zögerliche Behandlung von REITs in der Schweiz ist auch nicht das englische Akronym, sondern vielmehr das föderale Schweizer Steuersystem, das eine Einführung von REITs in der Schweiz stark komplizieren würde. Zudem ist die Einführung von REITs in den umliegenden Ländern für die Schweiz nur von geringem Interesse, weil es ausländischen Investoren (ohne Schweizer Börsenkotierung) wegen der Lex Koller nach wie vor verboten ist, in Schweizer Wohneigentum zu investieren.

ANZEIGE



Rostwasser?

Sanieren

der Leitungen statt ersetzen – ohne Aufbrechen von Wänden und Böden.
Günstig. Sauber. Schnell. ISO-Zertifiziert.

Lining Tech AG, 8807 Freienbach SZ
Seestrasse 205, Telefon 044 787 51 51

Büro Basel: Telefon 061 723 86 38

www.liningtech.ch



1987-2007
20 Jahre
Erfahrung



Lining Tech

Die Nr. 1

für Rohr-Innensanierung