

# PwC Financial Services\*

Banken·Fonds·Real Estate·Versicherungen

Ausgabe 7  
Jänner 2005

Real Estate  
Investment Trusts  
(REITs) auf dem  
Vormarsch



\*connectedthinking

PRICEWATERHOUSECOOPERS 



## Real Estate Investment Trusts (REITs) auf dem Vormarsch

Real Estate Investment Trusts (REITs) sind eine Form der indirekten Veranlagung in Immobilien, die Ähnlichkeiten mit dem österreichischen Immobilieninvestmentfonds aufweist, allerdings im Hinblick auf die Besteuerung und die Handelbarkeit gewisse Vorteile aufweist.

Ausgehend von den USA haben sich REITs zu einem beliebten Anlageprodukt im Immobilienbereich entwickelt. Weltweit schaffen immer mehr Länder die rechtlichen und steuerlichen Voraussetzungen für die Errichtung von REITs. Dies gilt auch für Europa, wo die Gründung von REITs beispielsweise in Belgien, den Niederlanden, Frankreich, Luxemburg, Spanien und Italien möglich ist. In weiteren EU-Ländern wie Deutschland und Großbritannien ist die Einführung von REITs bereits in Diskussion, während in Österreich die Bildung

nicht möglich ist. Zusätzlich sind Die rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen für REITs in den einzelnen EU-Ländern äußerst inhomogen.

### Grundkonzeption von REITs

In der Grundkonzeption ist ein REIT eine Aktiengesellschaft, ein Trust oder eine Vereinigung, deren Zweck auf den anlageorientierten Besitz und das Management von ertragsbringenden Immobilien gerichtet ist.

Die rechtlichen Voraussetzungen für die Qualifikation als REIT sind in den einzelnen Jurisdiktionen sehr unterschiedlich. Zumeist sind umfangreiche Bestimmungen zum Anlegerschutz sowie aufsichtsrechtliche Vorgaben zu beachten. Voraussetzung ist grundsätzlich die Führung durch einen Verwaltungsrat („board of directors“) oder durch einen Treuhänder („trustee“). Detaillierte Veranlagungsvorschriften hinsichtlich der Diversifikation des Immobilienportfolios sowie Liquiditätsvorschriften schaffen meist zusätzliche Sicherheit für die Investoren. Nach US-Recht sind beispielsweise jährliche Tests hinsichtlich des erzielten Einkommens auf REIT-Ebene, vierteljährliche Vermögenstests sowie Tests hinsichtlich der Investorenzahl und der Dividendenpolitik („ownership tests“, „distribution tests“) durchzuführen.

Ein wesentlicher Vorteil bei REITs ist, dass die Gesellschaft in der Regel handelbare Wertpapiere ausgeben muss.

### Was macht REITs-Konzepte im Ausland steuerlich so attraktiv?

REITs ermöglichen es, die Vorteile einer diversifizierten Immobilienveranlagung in wirtschaftlicher Hinsicht mit dem steuerlichen Vorteil der einmaligen Erfassung der Immobilienerträge in steuerlicher Hinsicht zu kombinieren.

Damit sollen die Renditen nach Steuer denen eines Direktinvestments angenähert werden. REITs werden in der Regel steuerlich transparent behandelt, sodass die (meisten) Erträge auf Ebene der Gesellschaft lediglich „durchgeschleust“ werden und erst direkt auf Ebene der Investoren zu versteuern sind.

Im Gegensatz zu Dividendenzahlungen „normaler“ Kapitalgesellschaften sind Ausschüttungen des Trusts auf Ebene des REITs steuerlich abzugsfähig. Soweit daher 100% des steuerpflichtigen Einkommens ausgeschüttet werden, reduziert sich die steuerliche Bemessungsgrundlage auf Null und der REIT unterliegt keiner Besteuerung.

Die Dividenden aus dem REIT sind allein auf Ebene des Gesellschafters zu versteuern. Die Ausschüttungen des REITs unterliegen häufig keiner oder nur einer geringen Quellensteuer.

Wenn sich z.B. österreichische Versicherungen, Bankeninstitute oder sonstige institutionelle Investoren an einem ausländischen REIT beteiligen, wird der ausländische REIT aus österreichischer Sicht in der Regel als ausländischer Immobilieninvestmentfonds zu qualifizieren sein. Aus steuerlicher Sicht ergeben sich in einem solchen Fall komplexe Fragestellungen, die je nach Einzelfall gesondert zu beurteilen sind.

### Aktuelle Entwicklungen in Europa

#### Deutschland

In Deutschland wird im Rahmen der „Initiative Finanzplatz Deutschland (IFD)“ die Einführung von REITs bereits seit einem Jahr diskutiert und durch die Bundesministerien analysiert. REITs sollen nach dem Vorbild der amerikanischen Trusts und luxemburgischen SIIcs (Sociétés d'Investissements



Immobiliers Cotés) neben den derzeit in Deutschland vorherrschenden offenen Immobilieninvestmentfonds eine flexiblere Veranlagung in Immobilien gewährleisten. Eine gesetzliche Verankerung der REITs in Deutschland könnte bereits 2005 erfolgen.

#### Großbritannien

In Großbritannien liegt bereits ein Gesetzesentwurf zur Einführung sogenannter PIFs (Property Investment Funds) vor, die sich ebenfalls am REITs-Konzept orientieren. Hinsichtlich der Besteuerung sieht der Gesetzesentwurf derzeit vor, dass zumindest 90% des steuerpflichtigen Einkommens (vor Abschreibung) des PIFs an die Investoren zu verteilen ist. Die Mieteinnahmen sollen auf Ebene des Funds nicht besteuert werden, wenn sie zur Gänze an die Investoren ausgeschüttet werden. Soweit Mieteinnahmen nicht zur Gänze an die Investoren ausgeschüttet werden, soll eine begünstigte Besteuerung mit 20% erfolgen.

#### Frankreich

In Frankreich ist die Gründung von SIICs möglich. SIICs sind in Frankreich börsennotierte inländische oder ausländische Gesellschaften mit einem Mindestkapital von EUR 15 Mio., deren Geschäftszweck auf den Erwerb und die Errichtung von Immobilien zur Vermietung ausgerichtet ist. SIICs können bei Vorliegen der Voraussetzungen zur Steuerfreiheit ihrer Miet- und Veräußerungserträge aus Immobilien optieren. Zum Zeitpunkt der Ausübung der Option erfolgt eine Liquidationsbesteuerung der Gesellschaft, im Rahmen derer sämtliche stille Reserven aufgedeckt und mit einem begünstigten Steuersatz von 16,5% versteuert werden. Die Steuerfreistellung setzt voraus, dass zumindest 85% der laufenden Mieterträge und zumindest 50% der Veräußerungsgewinne an

die Investoren ausgeschüttet werden. Auf Ebene der Gesellschaft bleiben Gewinne aus sonstigen Neben- und Hilfstätigkeiten (z.B. Brokerage, Leasinggeschäfte, usw.) steuerpflichtig. Ausschüttungen einer französischen SIIC unterliegen grundsätzlich einer Quellensteuer in Höhe von 25%, die durch DBAs (Doppelbesteuerungsabkommen) in der Regel reduziert wird.

#### REITs im Vergleich mit österreichischen Veranlagungsformen

Am österreichischen Markt sind derzeit die folgenden indirekten Veranlagungsformen in Immobilien möglich:

##### Österreichische Immobilienaktien

Für den Investor bietet die Beteiligung an einer Immobilienaktiengesellschaft die Möglichkeit, in ein diversifiziertes Immobilienportfolio relativ flexibel hinsichtlich der Investitionsbeträge, des zeitlichen Aufwands und der Fungibilität der Anteile zu investieren. Diese Vorteile bietet grundsätzlich auch die Veranlagung in REITs. Die doppelte Besteuerung der Immobilienerträge bei Immobilienaktiengesellschaften – auf Ebene der Gesellschaft mit Körperschaftsteuer und in Form von Ausschüttungen an die Investoren mit Kapitalertragsteuer – kann im REIT-Konzept allerdings vermieden werden.

##### Österreichischer offener Immobilieninvestmentfonds

Umfangreiche gesetzliche Bestimmungen bieten bei Beteiligungen an Immobilieninvestmentfonds in der Regel einen hohen Anlegerschutz. Immobilienerträge werden auf Ebene der Kapitalanlagegesellschaft nicht besteuert, sondern direkt den Anteilsinhabern zugerechnet. Nach dem österreichischen Immobilieninvestmentfondsgesetz zählen zu den laufenden Erträgen allerdings neben den Mieterträgen aus

der Immobilie und den Wertpapier- und Liquiditätsgewinnen auch (noch nicht tatsächlich realisierte) Aufwertungsgewinne, die im Rahmen der jährlichen Neubewertung der Immobilien ermittelt werden. Eine solche Verbreiterung der Bemessungsgrundlage ist im Besteuerungskonzept des REIT-Modells nicht vorgesehen.

##### Österreichischer geschlossener Immobilienfonds

In puncto Sicherheit, Anlegerschutz sowie Flexibilität hinsichtlich des Investitionsbetrages und der Liquidierbarkeit der Anteile weist die Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds (in der Regel in Form von Personengesellschaften) gewisse Nachteile gegenüber den REITs auf. In steuerlicher Hinsicht ist diese Veranlagungsform vorteilhaft, weil die Immobilienerträge direkt den Investoren zugerechnet und nur bei diesen versteuert werden.

Klassische REIT-Konzepte wie in den USA oder anderen Europäischen Ländern sind in Österreich derzeit nicht umgesetzt und es sind auch keine dahingehenden Vorhaben bekannt. Die mit REITs vergleichbaren österreichischen Immobilieninvestmentfonds bieten hinsichtlich der Handelbarkeit und der Besteuerung nicht realisierter Aufwertungsgewinne Nachteile. Ob vor dem Hintergrund der internationalen Entwicklungen eine Änderung des Immobilieninvestmentfondsgesetzes in diesen Bereichen erfolgen wird, bleibt abzuwarten.



## Der Autor



### Mag. Erik Malle

Alter: 33 Jahre

Steuerberaterprüfung 2000.  
Seit 2001 bei PwC.

Erik Malle ist in der Steuerabteilung von PwC als Manager im Bereich Konzernsteuerplanung sowie Mergers & Acquisitions tätig. Im PwC Real Estate Team zählen die Strukturierung von internationalen Immobilientransaktionen und die laufende Betreuung von Immobiliengesellschaften zu seinen Schwerpunkten. Darüber hinaus beschäftigt er sich mit Spezialfragen des österreichischen Immobilieninvestmentfondsgesetzes. Erik Malle ist Fachvortragender zu Themen der internationalen Konzernsteuerplanung sowie zur Immobilienbewertung.

Privat stehen seine Frau und sein Sohn an erster Stelle. Zu seinen Hobbies zählen Tennis, Skifahren und Tauchen.

## Themenvorschau

### Thema der nächsten Ausgabe

#### OECD-Entwurf zu Betriebsstätten des Finanzsektors

Der OECD-Entwurf behandelt vor allem die steuerliche Zuteilung von Gewinnen international tätiger Finanzbetriebe. Für Banken, Versicherungen und Unternehmen, die sich am globalen Handel mit Finanzinstrumenten beteiligen, ist jeweils ein eigener Vorschlag erarbeitet.

Ziel ist es, eine Doppelbesteuerung in Zukunft zu verhindern. Dies kann durch multinational anerkannte Zuteilungsregeln für das steuerliche Eigenkapital erreicht werden. Die Zuteilung basiert darauf, welche Funktionen die jeweiligen Länder ausüben.

Der Artikel beschreibt die grundlegende Vorgangsweise bei der Zuteilung und weist auf existierende Problemfelder hin. Den Betroffenen soll ein erster Überblick gegeben werden, in welchen Bereichen in Zukunft voraussichtlich Anpassungen erforderlich sein werden.

## Tipps

### PwC Studien:

#### Immobilieninvestitionen in Österreich

PwC Real Estate Team Wien  
2. Auflage, September 2004

#### the journal

Special risk management edition  
Tackling the key issues in banking and capital markets  
PwC Global, January 2005

#### From aspiration to achievement:

Improving performance in the financial services industry  
PwC Global in association with the Economist Intelligence Unit,  
December 2004

[www.pwc.com/at/Publikationen](http://www.pwc.com/at/Publikationen)

### Veranstaltung:

#### Immobilienbewertung beim Kauf

10. April 2005  
9.00 – 17.00 Uhr  
ARS Akademie für Recht & Steuern



[www.pwc.at](http://www.pwc.at)

Medieninhaber und Herausgeber: PwC PricewaterhouseCoopers, Erdbergstraße 200, 1030 Wien

Für den Inhalt verantwortlich: Mag. Andrea Cerne-Stark, [andrea.cerne-stark@at.pwc.com](mailto:andrea.cerne-stark@at.pwc.com)

Für Änderungen der Zustellung verantwortlich: Gabriele Zötsch, [gabriele.zoetsch@at.pwc.com](mailto:gabriele.zoetsch@at.pwc.com), Tel.: 01/501 88 1701, Fax: 01/501 88 623

Der Inhalt dieses Newsletters wurde sorgfältig ausgearbeitet. Er enthält jedoch lediglich allgemeine Informationen und kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. PwC übernimmt keine Haftung und Gewährleistung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der enthaltenden Informationen und weist darauf hin, dass der Newsletter nicht als Entscheidungsgrundlage für konkrete Sachverhalte geeignet ist. PwC lehnt daher den Ersatz von Schäden welcher Art auch immer, die aus der Verwendung dieser Informationen resultieren, ab.