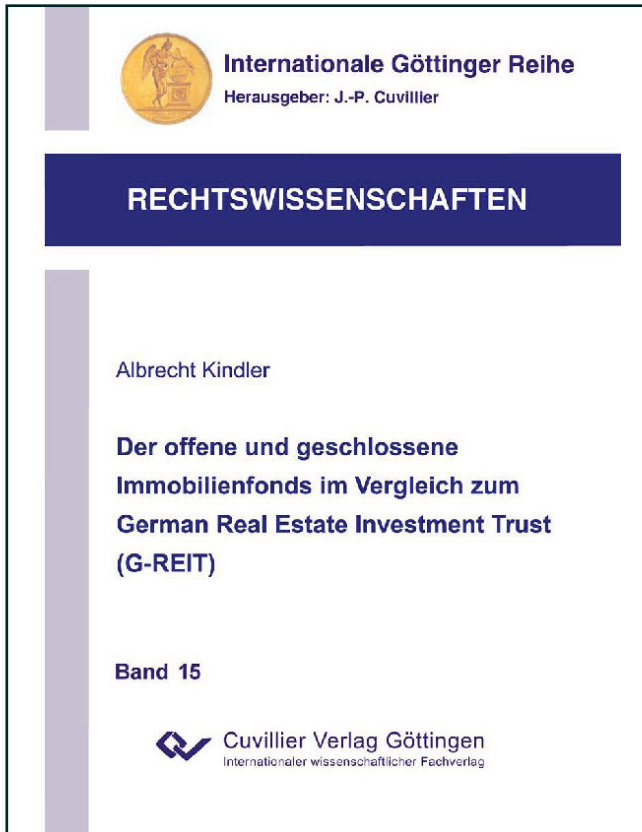




Albrecht Kindler (Autor)

Der offene und geschlossene Immobilienfonds im Vergleich zum German Real Estate Investment Trust (G-REIT)



<https://cuvillier.de/de/shop/publications/968>

Copyright:

Cuvillier Verlag, Inhaberin Annette Jentzsch-Cuvillier, Nonnenstieg 8, 37075 Göttingen, Germany

Telefon: +49 (0)551 54724-0, E-Mail: info@cuvillier.de, Website: <https://cuvillier.de>

Inhaltsverzeichnis

I.	EINLEITUNG	1
1.	Bedeutung der indirekten Immobilieninvestition	1
2.	Ziel der Arbeit	2
3.	Gang der Arbeit	3
4.	Festlegung der Methode.....	5
a)	Vergleichsgegenstand.....	6
b)	Vergleichskriterium.....	6
c)	Durchführung des Vergleichs	7
II.	DER OFFENE IMMOBILIENFONDS	8
1.	Grundkonzept.....	8
a)	Definition und Wesen des offenen Immobilienfonds.....	8
b)	Entwicklung spezialgesetzlicher Regelungen.....	9
c)	Funktionsweise des offenen Immobilienfonds	11
2.	Gesellschaftsrechtliche Ausgestaltung.....	13
a)	Anlagegrundsätze	13
aa)	Treuhänderische Verwaltung des Sondervermögens.....	13
bb)	Risikovermeidung und Risikomischung.....	14
(1)	Risikovermeidung.....	14
(2)	Risikomischung	15
cc)	Vertriebsvorschriften	16
b)	Organisation der Fondsverwaltung.....	18
aa)	Die Kapitalanlagegesellschaft	19
bb)	Das Sondervermögen	19
cc)	Die Depotbank.....	21
dd)	Die Kontrollorgane.....	23
(1)	Der Sachverständigenausschuss.....	23
(2)	Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen.....	24
(3)	Die Deutsche Bundesbank.....	25
(4)	Der Aufsichtsrat und der Beirat	25
ee)	Anlagegegenstand	26
(1)	Immobilien.....	26
(2)	Immobilien-gesellschaft	27

(3) Liquiditätsreserve	28
(4) Darlehen.....	29
3. Steuerrechtliche Rahmenbedingungen	30
a) Grundzüge des Investmentsteuerrechts.....	30
aa) Historische Entwicklung	30
bb) Grundbegriffe	31
(1) Einkommensteuer	32
(2) Körperschaftsteuer	33
cc) Steuerliche Transparenz	33
dd) Gliederung und Anwendung des Investmentsteuergesetzes	34
b) Besteuerung eines offenen Immobilienfonds.....	35
aa) Steuerliche Behandlung des Immobilienportfolios.....	35
bb) Steuerliche Behandlung der Investmentgesellschaft.....	36
(1) Gewerbesteuer.....	37
(2) Grundsteuer	38
(3) Grunderwerbsteuer	38
(4) Umsatzsteuer	40
cc) Steuerliche Behandlung des Anlegers	40
(1) Ermittlung der Erträge	41
(2) Investmentanteile im Privatvermögen	43
(a) Besteuerung vor dem 31.12.2008	43
(aa) Ausschüttungsgleiche Erträge	46
(bb) Ausgeschüttete Erträge.....	46
(cc) Sonstige Steuern	47
(b) Besteuerung ab dem 1.1.2009.....	48
(aa) Ermittlung der Erträge.....	48
(bb) Abgeltungsteuer.....	49
(3) Investmentanteile im Betriebsvermögen	50
(4) Besteuerung bei Rückgabe bzw. Veräußerung von Fondsanteilen.	50
(a) Veräußerung von Anteilen im Privatvermögen.....	51
(b) Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen.....	52
(c) Zwischengewinnbesteuerung.....	54
4. Motive für die Investition in einen offenen Immobilienfonds	56

a)	Haftungs- und Insolvenzgesichtspunkte	56
b)	Praktische Erwägungen.....	57
c)	Steuerliche Gesichtspunkte.....	59
d)	Zwischenergebnis	61
III.	DER GESCHLOSSENE IMMOBILIENFONDS	62
1.	Grundkonzept.....	62
a)	Definition und Abgrenzung	62
b)	Historische Entwicklung geschlossener Immobilienfonds.....	64
c)	Entwicklung eines Fondsprojekts	65
aa)	Konzeptionsphase.....	65
bb)	Vertriebsphase	66
cc)	Investitionsphase.....	67
2.	Gesellschaftsrechtliche Ausgestaltung.....	67
a)	Allgemeines.....	67
b)	Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts.....	68
aa)	Gründungsvoraussetzungen	69
bb)	Geschäftsführung	70
cc)	Pflichten der Gesellschafter.....	71
dd)	Rechte der Gesellschafter.....	72
ee)	Gewinn- und Verlustverteilung	73
ff)	Haftung.....	74
gg)	Haftungsbeschränkung	76
c)	Die Kommanditgesellschaft.....	76
aa)	Gründungsvoraussetzungen	77
bb)	Geschäftsführung	78
cc)	Rechte und Pflichten der Gesellschafter	78
dd)	Haftung.....	79
d)	Die GmbH & Co. KG.....	80
aa)	Rechte und Pflichten der Gesellschafter	80
bb)	Haftung.....	80
3.	Steuerrechtliche Rahmenbedingungen	81
a)	Steuerliche Transparenz	82
b)	Mitunternehmerschaft.....	82

c)	Steuerliche Behandlung der Fondsgesellschaft	84
aa)	Gewerbebetrieb.....	85
bb)	Vermögensverwaltung.....	86
cc)	Differenzierung der Einkunftsarten.....	88
(1)	Die Fondsgesellschaft als Erwerber.....	88
(a)	Anschaffungskosten.....	88
(b)	Werbungskosten/Betriebsausgaben	89
(2)	Die Fondsgesellschaft als Hersteller	90
(a)	Herstellungskosten.....	90
(b)	Werbungskosten/Betriebsausgaben	90
dd)	Gewerbsteuer.....	91
d)	Steuerliche Behandlung der Anleger.....	93
aa)	Steuerliche Behandlung eines Überschusses/Gewinns	93
(1)	Anteile im Betriebsvermögen.....	94
(2)	Anteile im Privat- oder sonstigen Vermögen	95
(a)	Vermögensverwaltende Grundstücksgesellschaft.....	96
(b)	Gewerbliche Grundstücksgesellschaft	98
bb)	Steuerliche Behandlung von Verlusten	101
(1)	Verluste bei beschränkter Haftung	101
(2)	Verluste im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen	104
e)	Sonstige Steuerarten.....	106
aa)	Grunderwerbsteuer	107
bb)	Erbschaft- und Schenkungsteuer	107
4.	Motive für die Investition in einen geschlossenen Immobilienfonds... 108	
a)	Haftungsgesichtspunkte	109
b)	Steuerliche Gesichtspunkte.....	110
c)	Praktische Erwägungen.....	111
d)	Zwischenergebnis	112
IV.	DER GERMAN REAL ESTATE INVESTMENT TRUST (G-REIT).....	113
1.	Grundkonzept.....	113
a)	Entwicklung des REITs bis zur Implementierung in Deutschland....	113
b)	Ziele des G-REITs.....	115
2.	Gesellschaftsrechtliche Ausgestaltung.....	117

a)	Gesellschaftsform.....	117
b)	Unternehmensgegenstand	119
c)	Verpflichtende Strukturvorgaben	122
aa)	Kapitalausstattung.....	123
bb)	Börsennotierung	123
cc)	Streubesitzklausel	125
dd)	Ausschüttungspflicht	126
ee)	Vermögenszusammensetzung	128
3.	Steuerrechtliche Rahmenbedingungen	131
a)	Besteuerungsmodelle.....	131
aa)	REIT als Investmentaktiengesellschaft.....	131
bb)	REIT als gewöhnliche Aktiengesellschaft.....	132
b)	Steuerliche Behandlung des G-REITs.....	133
aa)	Steuerbefreiung des G-REITs	133
bb)	Beginn der Steuerbefreiung.....	134
cc)	Ende der Steuerbefreiung	135
dd)	Verfahrensrechtliche Abwicklung von Zahlungen.....	137
ee)	Steuerliche Behandlung einer G-REIT-Gründung	138
(1)	Veräußerung an REIT-AG und Vor-REIT-AG.....	139
(2)	Gesetzliche Ausnahmen der Exit-Tax-Regelung.....	140
(3)	Behandlung von EK02-Beständen	142
c)	Steuerliche Behandlung von G-REIT-Tochtergesellschaften	143
aa)	Immobilienpersonengesellschaften	143
bb)	Auslandsobjektgesellschaften	144
cc)	REIT-Dienstleistungsgesellschaften.....	145
d)	Steuerliche Behandlung der inländischen Aktionäre	145
aa)	Anteile im Privatvermögen bis zum 31.12.2008	146
(1)	Ausschüttungen.....	146
(2)	Veräußerungsgewinne	147
bb)	Anteile im Betriebsvermögen bis zum 31.12.2008	148
(1)	Ausschüttung.....	148
(2)	Veräußerungsgewinne	148
cc)	Besteuerung ab dem 1.1.2009	149

e)	Steuerliche Behandlung der ausländischen Aktionäre	149
aa)	Anteile im Privatvermögen.....	149
(1)	Ausschüttungen.....	150
(2)	Veräußerungsgewinne	151
bb)	Anteile im Betriebsvermögen.....	151
f)	Weitere steuerliche Restriktionen.....	152
aa)	Änderungen des Außensteuergesetzes	152
bb)	Änderungen des Investmentsteuergesetzes	153
4.	Motive für die Investition in einen G-REIT	154
a)	Gesellschaftsrechtliche Gesichtspunkte	154
b)	Steuerliche Gesichtspunkte.....	154
c)	Praktische Erwägungen.....	156
d)	Wirtschaftliche Erwägungen.....	157
e)	Zusammenfassung	159
V.	VERGLEICHENDE DARSTELLUNG	161
1.	Gesellschaftsrechtliche Wesensmerkmale	161
a)	Rechte des Anlegers	161
aa)	Ausschüttung.....	162
bb)	Einfluss auf die Gesellschaft	164
cc)	Liquidierung der Anteile.....	167
bb)	Pflichten der Anleger	170
aa)	Haftung der Anleger	170
bb)	Reglementierung der Anlage.....	173
cc)	Nachschusspflicht	174
2.	Steuerrechtliche Wesensmerkmale	175
a)	Besteuerung auf der Ebene der Gesellschaft.....	175
b)	Besteuerung auf der Ebene des Anlegers.....	178
3.	Praktische Gesichtspunkte	182
a)	Risikostreuung.....	182
b)	Bewertung des Immobilienvermögens.....	184
c)	Weitere Schutzmechanismen.....	186
d)	Kosten	189
4.	Rendite	191
VI.	AUSBLICK UND ERGEBNIS	195

I. EINLEITUNG

1. Bedeutung der indirekten Immobilieninvestition

Das Eigentum von Immobilien hat sich in der Vergangenheit als sichere und wertbeständige Kapitalanlage erwiesen. Nach Berechnungen der Deutschen Gesellschaft für Immobilienfonds wurden von Januar bis Juni 2008 allein Immobilien im Volumen von 17,9 Mrd. Euro gehandelt.¹ Für den direkten Erwerb einer Immobilie bedarf es grundsätzlich eines beträchtlichen Kapitaleinsatzes und eines spezifischen Know-hows in Bezug auf eine Immobilieninvestition. So muss der Käufer das jeweilige Objekt gewissenhaft nach Lage, Zustand und Preis aussuchen und sich ebenso mit der Betreuung und Verwaltung der Liegenschaft auskennen. Diese Fähigkeiten kann der durchschnittliche Immobilienerwerber nicht vorweisen und so bedarf er regelmäßig sachkundiger Beratung. Die indirekte Immobilieninvestition gibt dem Immobilienanleger hier die Möglichkeit, mit geringem Kapitaleinsatz an einer Immobilie zu partizipieren und sich zugleich der Sachkunde einer Immobiliengesellschaft samt professionellen Managements zu bedienen. Indirekte Immobilieninvestition bedeutet, dass der Anleger nicht unmittelbar Eigentümer einer Immobilie wird, sondern sich eines Anlagevehikels bedient.

Schon seit Anfang der 50er Jahre des letzten Jahrhunderts nahm die Sparfähigkeit der Bevölkerung in Deutschland in weiten Kreisen aufgrund einer stetigen Einkommensverbesserung zu.² Die Nettoeinkommen stiegen in den Folgejahren jedoch weniger schnell als die Bruttoeinkommen, weil die Steuerbelastung immer größer wurde. Dies hatte zur Folge, dass sich seit Mitte der 60er Jahre vielfach Anlageprodukte wachsender Beliebtheit erfreuten, die auf erhöhte steuerliche Absetzbarkeit, Sonderabschreibungen und Verlustzuweisungen als Investitionsanreiz ausgerichtet waren.³ Ziel war es, den Eigenkapitaleinsatz ganz oder zum Teil aus ersparten Steuern zu finanzieren. Zu solchen Anlageprodukten

¹ Vgl. *Röbisch*, Investitionen in Deutschland stark gesunken, FTD vom 31.7.2008.

² Vgl. *Worms*, Anlegerschutz durch Strafrecht (1995), S. 1.

³ Vgl. *Assmann/Schütze(-Wagner)*, Handbuch des Kapitalanlagerechts³ (2007), § 15, Rn. 1.