

## **Antrag**

**der Abgeordneten Heidrun Bluhm, Dr. Barbara Höll, Dr. Axel Troost, Ulrich Maurer, Bodo Ramelow und der Fraktion DIE LINKE.**

### **Neue Steuervergünstigungen und Gewinnverlagerungen in das Ausland verhindern – REITs in Deutschland nicht einführen**

Der Bundestag wolle beschließen:

Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

1. Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen (REITs) nicht in Deutschland einzuführen;
2. Maßnahmen gegen die zunehmende Unterwerfung der Wirtschaft und der öffentlichen Hand unter den Renditedruck internationaler Finanzinvestoren zu ergreifen;
3. das Steuersubstrat zu verbessern, um über diesen Weg auch die Kommunalfinanzen zu stärken. Neben die Bundesländer betreffenden Steuern stehen hierbei Maßnahmen zur Stärkung der Massenkaukraft und der Ausbau öffentlicher Investitionen im Mittelpunkt;
4. Missstände im Wohnungssektor durch gezielte verbesserte steuerliche Förderung zu beseitigen. Dies gilt insbesondere für den sozialen Wohnungsbau. Vor allem mit Blick auf die wachsenden sozialen Probleme von Mieterinnen und Mietern mit Migrationshintergrund muss die Wohnungspolitik der öffentlichen Hand (Wohngeld, Sozialer Wohnungsbau, öffentliche Förderung) grundlegend reformiert werden. Notwendig sind auch neue Modelle der Finanzierung von Wohnungsmärkten, die die Abhängigkeit von auf den Finanzmärkten verlangten Renditen reduzieren.

Berlin, den 16. Januar 2007

**Dr. Gregor Gysi, Oskar Lafontaine und Fraktion**

#### **Begründung**

- Die Einführung von REITs in Deutschland ist mit erheblichen Nachteilen für den Mietwohnungsmarkt und für Kommunen verbunden.
- Das Vorhaben der Bundesregierung stellt eine erneute Anpassung an Renditeforderungen internationaler Finanzkapitale mit Hilfe von Steuererleichterungen dar.

- Das Motiv, mit REITs den Immobilienmarkt zu stärken, ist vorgeschoben. Die Behauptung, der deutsche Immobilienmarkt sei nicht konkurrenzfähig, ist unzutreffend, dies zeigt u. a. das große Interesse ausländischer Immobiliengesellschaften am deutschen Markt. Ebenso konstruiert ist die These, die Trennung der Unternehmen von ihren Immobilienbeständen sei unverzichtbar zur Verbesserung ihrer Wettbewerbsfähigkeit. Allerdings existiert ein massives Eigeninteresse der Kreditinstitute, REITs an die Börse zu bringen.
- Die REITs-Einführung wird nicht dazu beitragen, den Verkauf von Immobilien an ausländische Gesellschaften und den Abfluss von Finanzkapital aus Deutschland zu behindern, sondern im Gegenteil die Abwanderung ins Ausland verstärken.
- Die Bundesregierung handelt – trotz der Einschränkungen bez. Wohnimmobilien – mit den mit Hilfe der REITs geschaffenen Anreizen zum Verkauf kommunaler Wohnungsbestände in Widerspruch zum Kommunalrecht, demzufolge die Erzielung von Gewinnen nicht vorrangiges Interesse der Kommunalpolitik sein darf.

Die Argumente im Einzelnen:

#### I. Wohnungs- und kommunalpolitische Aspekte

1. Zentrales Motiv bei der Gründung von REITs ist die Verbesserung der Rendite. Der Immobilienmarkt kommt dadurch insgesamt unter Renditedruck – mit unvermeidlicher Ausstrahlung auf Wohnimmobilien.
2. Laut Gesetzentwurf sind REITs im Wohnungsbestand bei einem Mietwohnungsanteil von bis zu 50 Prozent und bei Neubauten generell zulässig. Weil Wohnimmobilien grundsätzlich an REITs verkauft werden können, wird dies den Renditedruck speziell auf den Wohnimmobilienmarkt verstärken – mit entsprechenden Negativeffekten auf die Mieten. Die Bundesregierung versäumt darzulegen, warum mit der vorgesehenen Einschränkung für Wohnungen die von ihr eingeräumten Negativwirkungen des Renditedrucks auf den Wohnungssektor vermieden werden. Es kommt hinzu, dass die Begrenzung des Wohnungsanteils jederzeit veränderbar ist, dies wurde auch von der Parlamentarischen Staatssekretärin im Bundesministerium der Finanzen, Dr. Barbara Hendricks, angedeutet.
3. Dass der „Renditedruck der Gesellschaften ... zu einer Vernachlässigung der Bestände durch unterlassene Instandhaltungsinvestitionen mit negativen Auswirkungen auf den gesamten Stadtteil führen“ kann (Gesetzentwurf – Begründung), gilt auch für Misch-Immobilien und für ab 1. Januar 2007 errichtete Wohnungsneubauten. Wie der Deutsche Mieterbund zu Recht feststellt, wirkt sich die hohe Abführung von 90 Prozent der Gewinne negativ auf die Bereitschaft zu Instandhaltungsinvestitionen aus. Entsprechende Folgen auf die Qualität der betroffenen Stadtteile sind unvermeidlich. Die in der Begründung formulierte Annahme, eine „Deinvestition ... ist nicht zu befürchten, weil Erhaltungsaufwendungen bereits bei der Gewinnermittlung angemessen berücksichtigt werden“, blendet den allseits bekannten Sachverhalt aus, dass vorhandene Möglichkeiten offensiv genutzt werden, durch Einsparung bei der Instandhaltung die Gewinnmargen zu erhöhen.
4. Der Verkauf kommunaler Wohnungsbestände an REITs beraubt – wie ihr Verkauf an Finanzinvestoren generell – die Kommunen eines entscheidenden Instruments ihrer Stadtplanung. Die Bedeutung dieses Instruments wird im Gesetzentwurf in Bezug auf private Wohnungsgesellschaften besonders betont, wird aber für kommunale Gesellschaften ausgeblendet. Die Kommunen stehen mit Blick auf städtebau- und wohnungspolitische Aufgaben angesichts der wachsenden Probleme in sozialen Brennpunkten (Migration,

Verwahrlosung, Jugenddelinquenz, zunehmende Bildungsferne) vor großen Herausforderungen. Die Unterwerfung dieser Aufgaben unter die Renditekriterien des Finanzkapitals ist nicht zukunftsfähig. Der Deutsche Bundestag ist aufgefordert, den wachsenden Widerstand lokaler Initiativen gegen Wohnungsprivatisierung zur Kenntnis zu nehmen.

5. Besorgte Äußerungen von kompetenter Stelle über neue Risiken und Instabilitäten auf den internationalen Finanzmärkten sind in jüngster Zeit immer häufiger zu hören. Auch die Entwicklungen auf den internationalen Immobilienmärkten geben Anlass zur Beunruhigung, die Prognosen über das drohende Platzen der „Immobilienblase“ in den USA mehren sich. Auch im Euro-Raum sei inzwischen eine kräftige Abflachung der Immobilieninflationen festzustellen (Handelsblatt vom 29. November 2006) (s. a. unter Nummer III). Trotz relativ entspannter Situation im Inland im Vergleich etwa zu USA, GB oder Spanien zeigt z. B. der jüngste Ausstieg deutscher Immobilienfonds aus großen Immobilienbeteiligungen in Deutschland, dass auch bei uns die Instabilitäten zunehmen. Die Bundesregierung handelt unverantwortlich und im Widerspruch zum Sozialstaatsprinzip des Grundgesetzes, wenn sie mit der Zulassung des – auch nach den Einschränkungen für Wohnimmobilien möglichen – massenhaften Verkaufs kommunaler Wohnungen, die zudem zum überwiegenden Teil über Schulden finanziert sind, große Teile des Wohnungsmarkts der Volatilität der Immobilien-, Kredit- und Finanzmärkte ausliefert.

## II. Steuerpolitische Aspekte

1. Ein zentraler – bei jeder Form von Privatisierung relevanter – Gesichtspunkt bleibt vollständig außerhalb der Betrachtung: Finanzinvestoren streben ebenso wie REITs nach einem möglichst hohen Anteil an Fremdfinanzierung, um diese Finanzierungskosten steuerlich in Abzug zu bringen. Die bei REITs mögliche Fremdfinanzierung wird, auch wenn sie auf einen 60-Prozent-Anteil begrenzt wird, auf hohe Akzeptanz stoßen – mit der Folge beträchtlicher Steuermindereinnahmen. Daran ändert auch grundsätzlich nichts eine im Rahmen der bevorstehenden Unternehmensteuerreform diskutierte begrenzte Reduzierung der Abzugsfähigkeit von Zinsen etc. Die Bundesregierung rechtfertigt – entgegen deklarerter Absichten der Verbreitung der Bemessungsgrundlage – die sog. Sales-and-lease-back-Konstruktionen mit Hilfe von REITs, d. h. den Verkauf von Immobilien von Unternehmen an REITs mit anschließender Zurückmietung per Leasing. Sie tut dies in vollem Bewusstsein, damit ein beliebtes Steuersparmodell zu Lasten der öffentlichen Hand zu propagieren. Es gilt ganz grundsätzlich: Der Verkauf kommunaler Immobilien ist sowohl langfristig, aber wegen der unmittelbar eintretenden Steuermindereinnahmen auch kurzfristig in den ganz überwiegenden Fällen für Kommunen ein Minusgeschäft. Nicht ohne Grund ist dieser Sachverhalt in der SPD-Bundestagsfraktion umstritten.
2. Die Einführung von REITs ist wegen z. T. deutlich niedrigerer Steuersätze in bestimmten Ländern bzw. wegen der in Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) vereinbarten Regelungen mit erheblichen Risiken für das inländische Steueraufkommen verbunden. Nach dem z. B. mit der Schweiz bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen beträgt die Quellensteuer für dort ansässige juristische Personen null Prozent. Zu Recht weist daher der rheinland-pfälzische Finanzminister Dr. Ingolf Deubel darauf hin, dass dieser Umstand etwa für US-Pensionsfonds mit Firmensitz in der Schweiz hohe Attraktivität besitzen dürfte. Daran ändert auch die vorgesehene Beteiligungsgrenze von 10 Prozent grundsätzlich nichts. Um dieses neue Schlupfloch zu umgehen, wäre die – in der in der Praxis nicht durchsetzbare – Aushandlung zahlreicher DBA notwendig. Im Übrigen ist fraglich, ob die Beteiligungsgrenze nicht mit

dem freien Kapitalverkehr in der EU kollidiert. Durch die Besteuerung der Gewinne bei einem im Ausland ansässigen Anleger stellen REITs eine Verletzung eines elementaren Grundsatzes der Steuerpolitik, des Belegenheitsprinzips dar, d. h. der Besteuerung der Gewinne in dem Land, in dem sie anfallen.

3. Die Halbierung des Wertansatzes bei der Hebung stiller Reserven (Exit Tax) steht in Widerspruch zur erklärten Absicht der Koalitionsfraktionen nach weitest möglicher Abschaffung steuerlicher Sondertatbestände. Es ist außerdem umstritten, ob die Begrenzung dieses Steuervorteils auf REITs rechtlich haltbar und EU-konform ist. Hinzu kommt, dass auch ausländische REITs und Private-Equity-Firmen diesen Vorteil unter dem Aspekt der Kapitalverkehrsfreiheit beanspruchen werden. Damit läuft das Motiv der Förderung inländischer Ansiedlung ins Leere. Dieses Steuerprivileg ist z. B. in Bezug auf kommunale und genossenschaftliche Wohnungsbauunternehmen eine Aufforderung zur Liquidierung von aus Steuermitteln bezahlten stillen Reserven in einer Größenordnung von 80 Mrd. Euro. Die Exit Tax ist vor allem ein Geschenk an große Versicherungskonzerne, deren Immobilienbeteiligungen allein in Deutschland auf 40 bis 50 Mrd. Euro geschätzt werden.
4. Mit der Befreiung der REITs von der Körperschaft- und Gewerbesteuer schafft die Bundesregierung entgegen ihrer ständig beteuerten Absicht eine neue Steuersubvention. Dies wird vor allem dadurch sichtbar, dass eine Rechtfertigung der Schaffung eines Steuersondertatbestands für REITs in Abgrenzung zu den klassischen Immobilien-Aktiengesellschaften in der Begründung des Gesetzentwurfs vollständig unterbleibt. Die Immobilien-AGs, deren Marktkapitalisierung in Deutschland in den letzten zwei Jahren von 500 Mio. auf 3 Mrd. Euro angestiegen ist, erfreuen sich wachsender Beliebtheit – s. etwa die jüngste Börsenzulassung der GAGFAH. Die Betrachtung der REITs-Vorteile aus Anlegersicht wird unzulässig auf offene Immobilienfonds eingegrenzt, die für Anleger im Gegensatz zu den klassischen Immobilien-AGs unbestritten Nachteile bieten.

### III. Finanzmarktpolitische Aspekte

1. Der Finanzplatz Deutschland wird durch deutsche REITs nicht gestärkt, sondern geschwächt. Der Gesetzentwurf sieht Auflagen und Einschränkungen in Bezug auf den Höchstanteil an Wohnungen, die Begrenzung der Fremdfinanzierung und des Immobilienhandels, den Mindestimmobilienanteil von 75 Prozent am Gesellschaftsvermögen und am Bruttoertrag, die Mindeststreuung der Gesellschaftsanteile, den Höchstanteil von 10 Prozent am Gesellschaftskapital sowie die Zulassung entgeltlicher Nebentätigkeiten nur in REIT-Dienstleistungsgesellschaften mit einem Maximalanteil von 20 Prozent am Gesellschaftsvermögen der REIT vor. Diese Auflagen existieren in anderen Ländern nicht oder nur partiell. Insbesondere die Begrenzung des Wohnungsanteils stößt auf erhebliche Kritik interessierter Investoren. Die besseren Konditionen im Ausland fördern aber die Gründung von REITs im Ausland. Mit deutschen REITs wird die Standortbindung deutscher Unternehmen gelockert. Auch mit Blick auf die steuerlich günstigeren Konditionen vor allem in den bekannten Offshore-„Steuroasen“ werden REITs mit Firmensitz im Ausland versuchen, ihre Konkurrenzvorteile beim Immobilienkauf in Deutschland zur Geltung zu bringen. Wie von Deutsche Bank Research (vom 8. November 2006) zu Recht festgestellt wird, relativieren die Skalenvorteile grenzübergreifender REITs die Hoffnung auf inländische Ansiedlungserfolge mit Hilfe von Steuerprivilegien, die Zukunft liege in „international aufgestellten REITs“. Es ist inkonsistent, einerseits die Gefahr der Abwanderung als wesentliches Motiv für die Zulassung von REITs anzuführen und andererseits Bedingungen zu schaffen, die gerade die Abwanderung

fördern. Aus dieser Logik heraus gelangt daher auch der Finanzausschuss des Bundesrates zu seiner Forderung nach unbegrenzter Zulassung von Wohnimmobilien (s. Niederschrift der 819. Ausschusssitzung). Es ist inkonsistent, einerseits die Bedingungen der Finanzmärkte widerstandslos hinzunehmen und zugleich mit den Mitteln dieser Märkte und in deren Logik national dagegen zu halten.

2. Der wachsende Renditedruck auf den Finanzmärkten hat vielfältige Ursachen. An erster Stelle zu nennen sind die verschlechterten Verwertungskonditionen in der Realwirtschaft und die entsprechende „Flucht“ in Finanzanlagen. Ein zweiter zentraler Faktor sind – vor dem Hintergrund der weltweiten Privatisierung der Altersvorsorge – die Pensionsfonds und ihr Konkurrenz getriebener Kampf um die besten Kundenkonditionen. Auch die historisch immer noch niedrigen Zinsen lassen Finanzinvestoren und Pensionsfonds, die vor allem in den USA (Ford, GM) in den letzten Jahren durch krisenhafte Entwicklungen erschüttert wurden, händeringend nach besseren Anlagemöglichkeiten für ihre Kundeneinlagen suchen. Resultat dieser Prozesse ist die weltweite Liquiditätsblase, zurzeit Dauerthema Nummer 1 in den Wirtschaftsblättern. So titelt etwa das Handelsblatt am 11. August 2006: „Liquiditätsschwemme bedroht die Finanzmärkte“. Unter dem Titel „Geld überschwemmt die Finanzmärkte“ ist am 29. Dezember 2006 in der gleichen Zeitung zu lesen: Der US-Markt für Wohnimmobilien „wurde seit Anfang des Jahrzehnts durch niedrige Notenbankzinsen bewusst angeheizt, um die Investitionsschwäche nach dem Platzen der ‚New-Economy‘-Blase zu Anfang des Jahrzehnts auszugleichen. Inzwischen droht dem US-Häusermarkt der Zusammenbruch. ... Thomas Mayer, Chefvolkswirt Europa der Deutschen Bank, erinnert an die historischen Präzedenzfälle: den Aktienmarktcrash von 1929, dem die große Depression in den dreißiger Jahren folgte, und das Platzen der japanischen ‚bubble economy‘ in den frühen neunziger Jahren.“ Dabei würde die Zinsentwicklung eine entscheidende Rolle spielen.
3. Das Argument, durch die Einführung von inländischen REITs würde ein Damm gegen die aggressive Anlagepolitik der Private-Equity-Firmen aufgebaut und den Kommunen mehr Spielräume bei der Käuferwahl gegeben, ist sachfremd. Die Grenzen zwischen Kreditinstituten, Hedgefonds, Private-Equity-Gesellschaften und REITs werden immer fließender. Immer mehr Private-Equity-Fonds investieren in REITs und Hedgefonds, Großbanken bilden mächtige Hedgefonds-Abteilungen. So berichtet das Handelsblatt anlässlich der 36-Mrd.-US-Dollar-Übernahme des Equity Office Property Trusts durch den Finanzinvestor Blackstone von Tendenzen in den USA, REITs durch Aufkauf von der Börse zu nehmen und zitiert einen deutschen Finanzinvestor, „man könne davon ausgehen, dass die Finanzinvestoren die deutschen Reits generalstabsmäßig unter die Lupe nehmen“ (Handelsblatt vom 21. November 2006). Alle haben die gleichen Interessen: Renditemaximierung, REITs sind nicht das Bollwerk gegen die „Heuschrecken“.

#### IV. Defizite im operativen Bereich – Fehlen wirksamer Kontrollen und Sanktionen

Die Kontrollen und Sanktionen der Auflagen und Zulassungsbedingungen sind völlig unzureichend. So sind kurzfristig in Fällen der Nichteinhaltung der Auflagen nur Strafzahlungen vorgesehen. Der Zulassungsentzug greift erst bei über mehrere Jahre andauernden Gesetzesverstößen, bis zum Entzug kann also ein REIT unter Bruch der Gesetze agieren – zu Lasten konkurrierender Gesellschaften. Die Prozesswelle ist damit vorprogrammiert. Die Sanktionierung ist zudem nur als Sollvorschrift gefasst und liegt im Ermessen der Finanzämter.





