

▶ BODENSEE**FORUM** 2006

REAL ESTATE VALUATION

# Erstinformation zum Entwurf eines Real Estate Investment Trust-Gesetzes veröffentlicht am 26.09.2006



▶ HANS**NETSCHER**

REAL ESTATE VALUATION



## ▶ Entwurf REIT-Gesetz in der Abstimmung

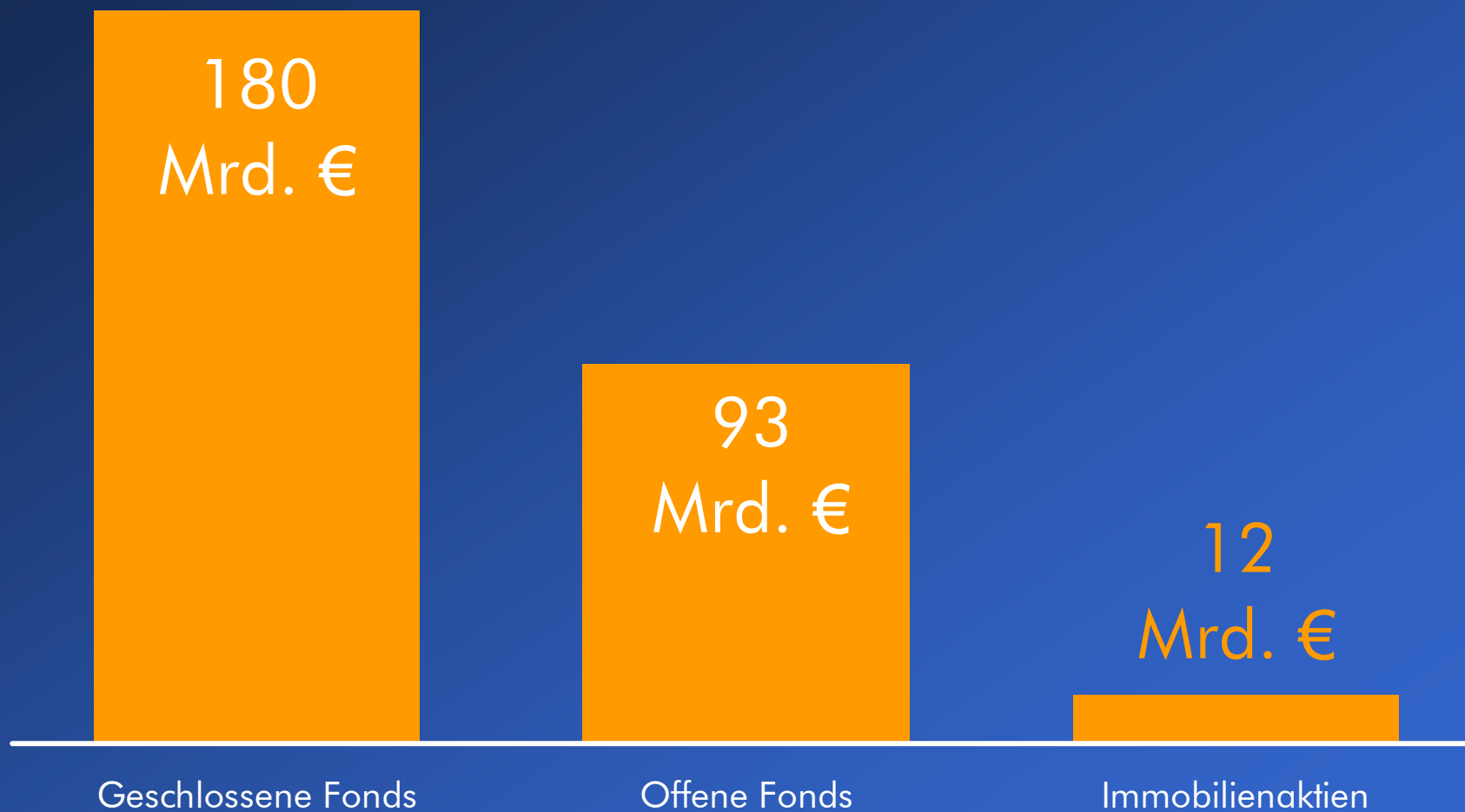
Auf der Homepage des Bundesministeriums für Finanzen wird u.a. auf folgendes hingewiesen:

*„Bei einem **Referentenentwurf** handelt es sich um ein **frühes Stadium** bei der **Erarbeitung eines Gesetzentwurfes**. Referentenentwürfe sind Arbeitsinstrumente, mit denen das federführende Ressort ... zu Stellungnahmen zu den fachlichen Überlegungen auffordert, ... **Referentenentwürfe stellen grundsätzlich keinen abgeschlossenen Meinungsstand ... dar ...**“*

## ▶ REITs: Was ist das eigentlich?

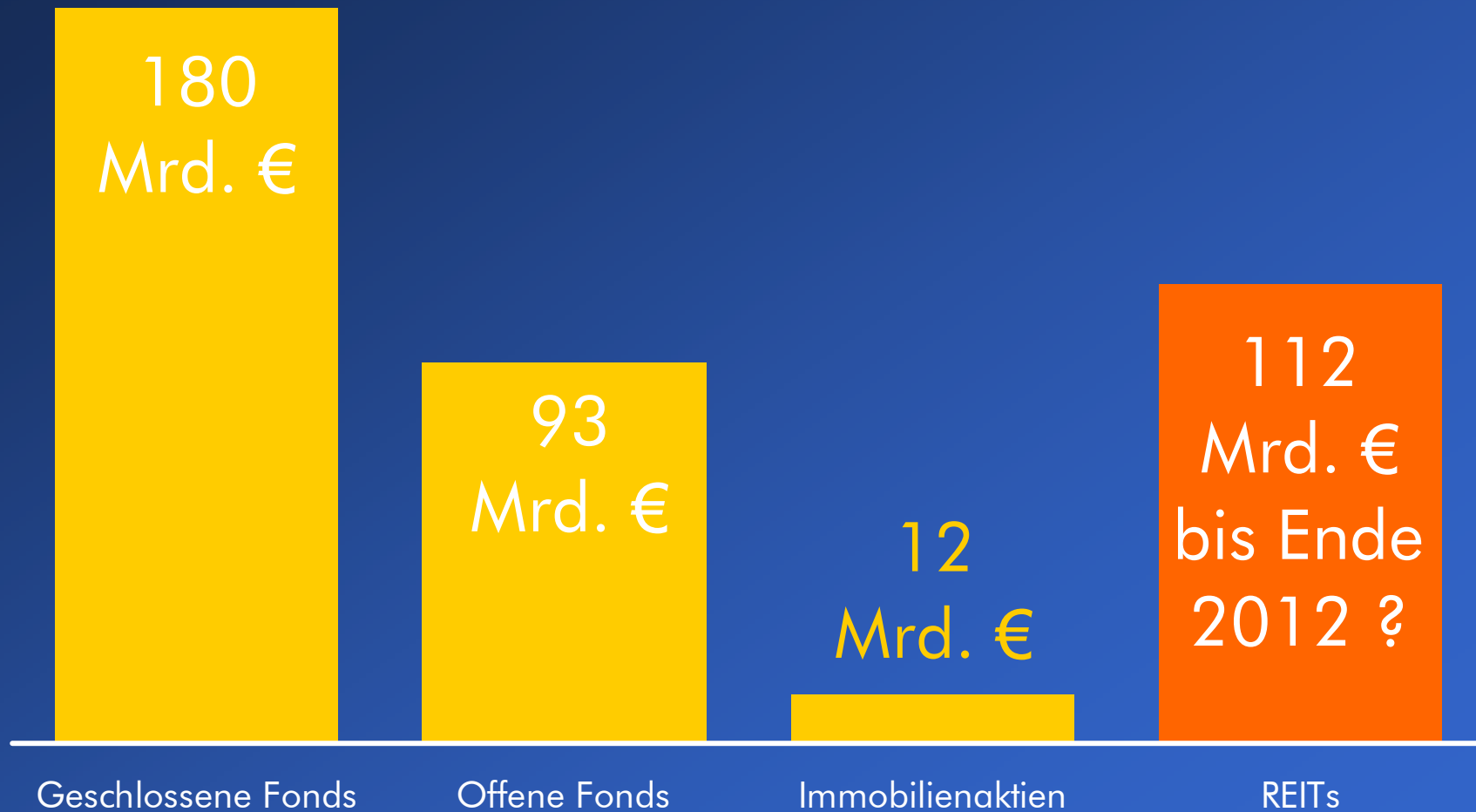
- REIT = Real Estate Investment Trust = Immobilien-Investmentgesellschaft
- Instrument zur indirekten Immobilienanlage mit transparenter Besteuerung
- REIT-Gesetz soll die gesellschafts- und steuerrechtlichen Regelungen normieren
- Rechtsform: REIT-Aktiengesellschaft
- Obligatorische Börsennotierung

## ▶ Indirekte Immobilienanlagen: Marktkapitalisierung



Quelle: BVI, Loipfinger, E&G, Immobilien Zeitung

## ▶ Zukünftiges Marktvolumen deutscher REITs



Quelle: BVI, Loipfinger, E&G, Immobilien Zeitung, BMJ

## ▶ REITs: Was ist geplant?

- Bislang in 20 Ländern der Welt etabliert, in Frankreich und Benelux-Staaten eingeführt, in Großbritannien zum 01.01.2007
- Zielsetzungen des Gesetzes:
  - Wettbewerbsgleichheit mit dem Ausland
  - Stärkung des Wirtschaftsstandortes
  - Mobilisierung ausländischen Kapitals
  - Professionalisierung der Immobilienwirtschaft

## ▶ REITs: Was ist weiterhin geplant?

- Nicht die Gewinne auf Gesellschaftsebene, die Gewinnausschüttung beim Anleger wird besteuert
- Gesellschaft erhält REIT-Status nur bei Ausschüttung von 90 % der Erträge, mindestens jedoch 75 % aus Immobilien, u.a.m.
- Bilanzierung: Gewinnermittlung der börsennotierten AG nach HGB (Einzelabschluss). Zur Information zusätzlich Konzernabschluss nach IFRS (Bewertung mit „fair value“-Ansatz)

# ▶ Market Value nach IVS Standards 2005?!?

http://www.ivsc.org/ Wechseln zu Links

## International Valuation Standards Committee

International Valuation Standards 2005


**News Alerts** (9-Feb-2005):

- [IVSC publishes 2005 edition of International Valuation Standards \(pdf\)](#)
- [IVSC publishes valuation guidance for extractive industry assets \(pdf\)](#)


**Comments requested** (by 25-Feb-2005):

- [Business Plan Questionnaire](#)

IVSC - Home  
Committee Purpose  
Why Standards?  
IVS 2005  
In the News  
Publications  
Events & Meetings  
Board of Directors  
Member States



*Your privacy is important to us. Please see our [Privacy Statement](#) and [Conditions of Use](#) of this website.*

 [International Valuation Standards Committee](#) | [Committee Purpose](#) | [Why Standards?](#) | [IVS 2005](#) | [In the News](#) | [Publications](#) | [Events & Meetings](#) | [Board of Directors](#) | [Member States](#) | [Privacy Statement](#)

TO CONTACT US: Phone / Fax: 44 (0) 1442 879 306 | Email: [ivsc@ivsc.org](mailto:ivsc@ivsc.org)  
site updated 09-Feb-2005

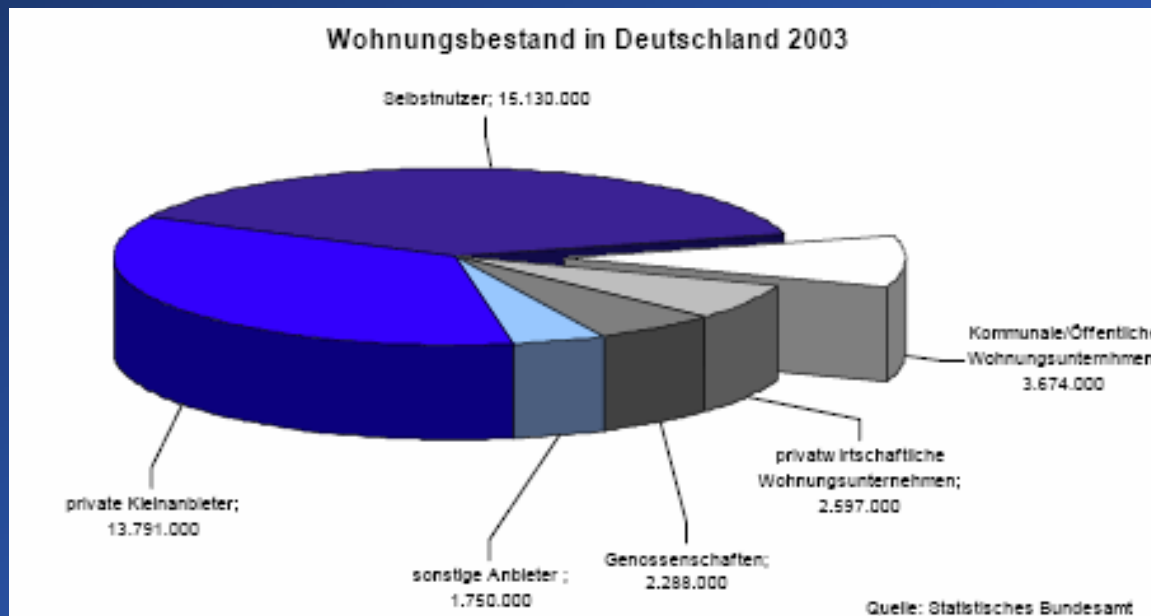
siehe: [www.ivsc.org](http://www.ivsc.org)

## ▶ REITs: Was ist weiterhin geplant?

- Verschiedene steuerliche Begünstigungen, u.a. zur Erzeugung einer hinreichenden „Marktbreite“
- Regelungen zu Streubesitz und Beteiligungsgrenzen
- Keine spezielle Produktaufsicht durch Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), gilt nicht für Streubesitz und Beteiligungsgrenzen
- Themen-REITs werden zugelassen, z.B.:  
Hotelimmobilien, Shopping Center, Seniorenimmobilien, Wohnimmobilien (Wohnungs-REITs)

## ▶ Wohnungs-REITs

- Der größte Teil der etwa 39,4 Mio. Wohneinheiten in Deutschland wird vom Eigentümer selbst genutzt oder von Privatpersonen gemietet und stellen keine Investmentoption dar



## ▶ Wohnungs-REITs: Auswirkungen

- Gesellschaftsform REIT bietet sich vorzugsweise für öffentliche und privatwirtschaftliche Wohnungsbauengesellschaften an
- Deutsches Mietrecht besteht auch bei REITs unverändert fort
- Es wird ein geringer Einfluss der REIT-Gesellschaften auf den Wohnungsmarkt angenommen
- Es werden keine signifikanten Mietsteigerungen erwartet

## ▶ Wohnungs-REITs: Auswirkungen

- Es wird angenommen, dass ausreichend Finanzmittel für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zur Verfügung stehen
- Luxussanierungen werden nicht befürchtet
- Optionen denkbar, etwa zu
  - Belegungsrecht,
  - Sozialcharta u.a.m.

## ▶ Wohnungs-REITs: Auswirkungen

- Mögliche gesetzliche Flankierungen:
  - Gewinnerzielung aus Vermietung und Verpachtung, nicht aus Verkauf
  - Haltefristen, z.B.:  
max. 7 % des Eigentums an Wohnimmobilien dürfen innerhalb eines Jahres veräußert werden
  - Erhaltungsaufwendungen sind bei Gewinnermittlung angemessen zu berücksichtigen

▶ Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Hans Netscher Real Estate Valuation  
Immobilienwertermittlung und Due Diligence

Johannes-Hüglin-Weg 2  
88709 Meersburg am Bodensee

Telefon + 49 7532 9899

Telefax + 49 7532 1709

Internet [www.netscher.net](http://www.netscher.net)  
[www.bodenseeforum.net](http://www.bodenseeforum.net)

E-Mail [hans@netscher.net](mailto:hans@netscher.net)