



Französische SIIC haben bereits kräftig eingekauft. Die Groupe Affine besitzt Büroobjekte wie die Tour Bercy in Paris oder das Immeuble Lozanna in Antwerpen (oben rechts), aber auch Logistikgebäude wie in Bourg les Valence.

Steuersparmodell mit Eintrittsgeld

SIIC ■ Frankreich hat nun schon gut vier Jahre Erfahrung mit Real Estate Investment Trusts (REITs). Allerdings wurde das Gesetz seit seiner Verabschiedung bereits mehrmals modifiziert. Dadurch erhielten die Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) und ihre Anleger zusätzliche Steuervergünstigungen.

Von Volkhard Hente und Julien Reitzenstein

Der REIT und dessen Möglichkeiten und Sinnhaftigkeit haben in den vergangenen Monaten viele Diskussionen hervorgebracht. Es herrscht die einhellige Meinung in der Immobilienbranche, dass Deutschland den REIT braucht. Und viele, die sich zu diesem Thema äußern, fügen hinzu: „Aber nicht in dieser Form.“ Die Diskussion, die normalerweise der Verabschiedung eines Gesetzes vorausgeht, wird nun nach dieser Prämisse weitergeführt. Petra Peffermann von der Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Deloitte hat unlängst eine Studie vorgestellt, bei der alle möglichen Szenarien

der REIT-Effekte durchgerechnet wurden. Weitere Diskussionen und Nachbesserungswünsche dürften aufgrund der Ergebnisse dieser Studie fraglos folgen. Doch um eine sinnvolle Positionierung zu betreiben, ist es sinnvoll, das deutsche Modell mit den REIT-Pendants in den Nachbarländern zu vergleichen: zum Beispiel Frankreich.

In Frankreich sind es die Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées, kurz SIIC. Hierbei handelt es sich um börsennotierte Immobilienaktiengesellschaften. Das französische Finanzgesetz Nr. 2002 – 1575 vom 30. Dezember 2002 ermöglichte

diese Gesellschaften ab 2003. Wie bei den klassischen Immobilien- und Fondsgesellschaftsformen SCI und SCPI ist bei der SIIC nun zum ersten Mal für eine börsennotierte Gesellschaft das Prinzip der fiskalischen Transparenz eingeführt worden. Dies wird unter anderem dadurch erreicht, dass nicht die Gesellschaft steuerpflichtig ist, sondern der Gesellschafter unmittelbar. Dieser wird vom Fiskus als direkter Eigentümer der in der Gesellschaft befindlichen Immobilienwerte gesehen. Dadurch ist die SIIC von Impôts sur les Sociétés (IS), welche der deutschen Körperschaftssteuer (KSt) entsprechen,

befreit. Verkauft ein Gesellschafter seinen Geschäftsanteil, unterliegt die Wertsteigerung dieses Anteils nicht der Besteuerung. Zudem sind die Dividenden steuerbefreit. Jedoch muss die Gesellschaft 85 Prozent des Nettogewinns ausschütten. Wird eine Immobilie früher als zwei Jahre nach dem Erwerb verkauft und der Verkaufserlös an die Gesellschafter ausgeschüttet, wird der erzielte Mehrwert mit 50 Prozent versteuert.

Bei Umwandlung bestehender Gesellschaften wird eine Entry-Tax fällig

Somit ist es für viele Investoren im Bereich der immobiliengebundenen Anlage attraktiv, in Frankreich zu investieren. Allerdings unterliegen die Einnahmen aus der nicht immobiliengebundenen Tätigkeit der SIIC der regulären Besteuerung. Hier fallen dann 33,33 Prozent Körperschaftssteuer beziehungsweise IS an. Um steuerlich die Zulassung als SIIC zu erhalten, muss die Gesellschaft, im Status dem deutschen Vor-REIT entsprechend, eine ausdrückliche und unwiderrufliche Optierung gegenüber den Finanzbehörden erklären. Dies hat zur Folge, dass bei bestehenden und umwandlungswilligen Gesellschaften verdeckte Mehrwerte aufgedeckt werden und mit einer Steuer in Höhe von 16,5 Prozent der Valeur vénale (des Verkaufswertes) belegt werden. Diese wird über einen Zeitraum von vier Jahren bezahlt.

Hier wird also bei Umwandlung bestehender Gesellschaften in eine SIIC vorab eine Art Exit-Tax fällig – faktisch eine Entry-Tax. Diese Besteuerung bringt dem französischen Fiskus einmalig bei der Wandlung erhebliche Steuereinnahmen, die – da es sich ja um verdeckte Werte handelt – sonst nicht oder erst sehr viel später vereinnahmt worden wären. Nach dieser Entry-Tax gilt jedoch eine weitgehende Steuerbefreiung auf die aufgedeckten und ausgeschütteten oder reinvestierten Mehrwerte. Um die Steuervorteile jedoch auch faktisch nutzen zu können, muss die Gesellschaft ihr Statut mindestens fünf Jahre unverändert beibehalten.

Fiskalpolitisches Ziel bei der Schaffung der SIIC war es, auch kleinen Anlegern die Bildung von Immobilienvermögen zu ermöglichen und damit für Frankreich ein weiteres Rentenvorsorgeinstrument zu

schaffen. Diese Instrumente haben einen ähnlichen Grundcharakter wie die deutsche Riester-Rente, bei der Vorsorger bei zertifizierten Gesellschaften Altersrücklagen bilden können und dabei staatliche Förderung erfahren.

Die SIIC wurden seit ihrer Einführung durch immer weitere Fiskalbestimmungen attraktiver gestaltet. So kann – zunächst befristet bis Ende 2007 – auch eine Handels- oder Finanzanlagegesellschaft durch Einbringung von Immobilienvermögen in eine SIIC gewandelt werden. Bei diesen kann seit 2005 die Steuerbegünstigung auch durch den Verkauf von Immobilienvermögen erreicht werden und nicht mehr nur durch Einbringung. Dadurch kann jedes körperschaftssteuerpflichtige Unternehmen seine Immobilien an eine SIIC übertragen und zahlt nur 16,5 Prozent statt 33 Prozent auf die realisierte Wertsteigerung. Genau dies ist geschehen, so dass Kleinanleger kaum mehr zum Zuge kamen.

Daraufhin wurde das Gesetz zur SIIC verändert: Heute müssen 15 Prozent der Geschäftsanteile von Kleinanlegern gehalten werden, und es dürfen nicht mehr als 60 Prozent im mittelbaren und unmittelbaren Alleinbesitz eines Gesellschafters sein. Zudem wurden weitere Steuervergünstigungen eingeführt, zum Beispiel für langfristige Anleger ein pauschaler Steuernachlass von zehn Prozent oder Steueraufschub und eine reduzierte Gewinnausschüttungspflicht bei der Anlage in Hotel- und Gastronomieobjekte. Der Frankreichreisende wird die dadurch fiskalisch gewünschte Auflösung des allfälligen Instandhaltungsstaus auf dem Hotelsektor dankbar willkommen heißen. Die SIIC genießt zudem Steuererleichterungen bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, Mehrwertsteuervorteile beim Verkauf von Nießbrauch und Nutzungsrechten oder Erbbaurechten.

ZULASSUNGSVORAUSSETZUNGEN FÜR EINE SIIC

- börsennotierte Aktiengesellschaft
- Gesellschaftszweck: Errichtung, Erwerb und Vermietung von Immobilien sowie Beteiligung an Unternehmen und – anders als in Deutschland – die Beteiligung an Wohnimmobilien.
- Grundkapital mindestens 15 Millionen Euro.

Fiskalisch ist die SIIC eine französische Antwort auf die Herausforderungen der Globalisierung. Ausländisches Kapital soll nach Frankreich gezogen werden. Gleichzeitig soll bereits in Frankreich befindliches Kapital in SIICs überführt und so an das Land gebunden werden. Zudem soll der Börsenhandel in Paris nachhaltig gestärkt werden. Lag 2003 noch ein Prozent des französischen Börsenkapitals in SIICs, sind es heute schon zwei Prozent. Der Vorteil der SIIC gegenüber dem G-REIT ist die ausdrückliche Möglichkeit, in Wohnimmobilien zu investieren. Die Unternehmen, die für den Status der SIIC optiert haben, repräsentieren heute bereits einen Börsenkapitalwert von 40 Milliarden Euro. Nicht weniger als zwölf SIICs sind im Jahr 2006 in Erscheinung getreten, nachdem es im Jahr 2005 lediglich fünf neue Unternehmen waren.

Attraktiv wurde die SIIC erst nach der vierten Gesetzesänderung

Wie interessant ist die SIIC für den deutschen Anleger? Je nachdem, wie die Anlagestrategie ist, kann eine SIIC eine sinnvollere und ertragreichere Lösung als der G-REIT sein. Insbesondere, wenn der Geschäftsanteil über zehn Prozent liegt. Dann fallen die Erträge unter das deutsch-französische Doppelbesteuerungsabkommen und liegen bei nur noch fünf Prozent. Umgekehrt eröffnet der G-REIT diese Möglichkeit nicht. Frankreich bietet attraktive Anlagemöglichkeiten in börsennotierte Immobilienaktiengesellschaften. Dabei ist der französische Markt nicht nur unter den fiskalischen Gesichtspunkten der SIIC interessant. Er ist einer der bedeutendsten europäischen Märkte, der sich in den vergangenen Jahren durch hohe Transparenz, Stabilität und überdurchschnittliche Rentabilität nicht nur im Immobilienbereich ausgezeichnet hat. Noch mehr hat Frankreich jedoch eine Beispiel-funktion. Die attraktive Lösung wurde erst in der vierten Gesetzesvariante geschaffen. Wenn dies eine Gesetzmäßigkeit darstellt, ist auch für den deutschen REIT noch nicht aller Tage Abend. 

Volkhard Hente ist Rechtsanwalt mit Zulassung in Deutschland und Frankreich. Julien Reitzenstein ist Immobilienjournalist.