

Immobilien AG. Eine Möglichkeit der indirekten Immobilienveranlagung bietet G-REIT in Deutschland.

G-REIT: Wie sich die neue Form der börsennotierten Immobiliengesellschaft in Deutschland bewährt

Anfang des vergangenen Jahres feierte man in Deutschland die Geburtsstunde des G-REITs. Endlich gab es die gesetzlichen Grundlagen für diese besondere Form der Immobilien AG. Real Estate Investment Trusts – kurz REIT – kommen ursprünglich aus den USA und wurden dort schon in den 60er-Jahren umgesetzt.

Ihre Erfolgstory beruht hauptsächlich auf lukrativen Steuervorteilen – auf Gesellschaftsebene werden weder Körperschaftsteuer noch Gewerbesteuer fällig – und auf den attraktiv hohen Ausschüttungen für die Anleger. Und so setzte sich der Siegeszug der REITs von Amerika über Asien bis nach Europa fort.

Gesetzlich vorgegebenes Ziel eines REIT ist nicht der Handel mit Immobilien, sondern deren Halten und deren Bewirtschaftung. Das heißt, dass Nachhaltigkeit ein wichtiger Wert ist. Frühzeitig eine Immobilie wieder abzustoßen, würde die Gesellschaft um einige Steuervorteile bringen.

Sehr spät, vielleicht sogar zu spät, wurden REITs 2007 nun auch in Deutschland und UK umgesetzt. Und man setzte bei unseren Nachbarn sehr hohe Erwartungen in die neue Gesellschaftsform.

„Der geradezu beschwörend herbeigeredete Erfolg des G-REITs will sich nicht einstellen. Das Emissionsvolumen hält sich bisher in Grenzen. Einerseits, weil Wohnimmobilien gesetzlich so gut wie ausgeschlossen wurden, andererseits, weil die deutschen Großunternehmen sich noch immer nicht von ihrem Immobilienbesitz

trennen wollen – auf beides hatten die Promotoren des G-REIT starke Hoffnungen gesetzt“, so Peter Prischl, Geschäftsführer der Reality Consult und Kenner der deutschen Immobilienszene.

REITs eignen sich hervorragend zum Outsourcing von Immobilienbeständen

Die Veräußerung würde horrenden Steuerbelastungen für die großen Immobilieneigentümer, zB Versicherungen, mit sich bringen. Via REITs könnten sie viel schonender ihre Reserven an der Börse aktivieren.

Warum also sind die G-REITs nicht die proklamierte Erfolgsgeschichte? Das Timing war wohl einfach nicht perfekt. Der deutsche Immobilienmarkt ist zwar kräftig in Fahrt, aber eine Unmenge an internationalen Investoren stehen mit den G-REITs im Wettbewerb um gute Projekte. Und diesen Investoren gegenüber haben die G-REITs zwei deutliche Nachteile.

Erstens gilt eben die Einschränkung bezüglich Wohnimmobilien, die vor 2007 fertig gestellt wurden. Dabei hätten sowohl Mieter als auch Gemeinden etwas davon, wenn Wohnimmobilien in G-REITs aufgenommen werden könnten.



Der German Real Estate Investment Trust (G-REIT) ist eine Mischung aus offenen und geschlossenen Immobilienfonds und den Immobilien AGs. Er wird an der Börse gehandelt und ist genau wie die offenen Immobilienfonds steuertransparent.

Zweitens ist es für G-REITs und deren Anleger nicht vorteilhaft in ausländische Immobilien zu investieren, da hier die Steuervorteile verloren gehen. Schnelles Wachstum scheint schon deshalb nur schwer realisierbar.

Dabei war die Einführung der REITs laut Andrew Baum, Professor an der Universität Reading – einer der führenden Zentren der Immobilienwissenschaft Europas –, ein sehr wichtiger Schritt in Richtung börsennotierter global agierender Immobilienunternehmen. Diese sollen dann Immobilien Know-how und börsenfähige Portfolio-management-Kompetenz vereinen. Aber bis dorthin ist noch ein weiter Weg.



Peter Prischl – Geschäftsführer der Reality Consult

FUHRPARKMANAGEMENT MIT RAIFFEISEN-LEASING

„Truck & Trailer All Inclusive“

Das maßgeschneiderte Bündelprodukt für rollende Beförderungsmittel

Speziell für die Anforderungen der Transportbranche und KMU hat die Raiffeisen-Leasing, als die größte markenunabhängige Leasinggesellschaft in Österreich, gemeinsam mit einem renommierten Spezialmakler und Top-Versicherern ein innovatives Spezialprodukt für den Lkw-Finanzierungsbereich entwickelt: Raiffeisen-Leasing „Truck & Trailer All Inclusive“.

Dieses maßgeschneiderte Bündelprodukt umfasst neben einer Leasing- oder Ratenkauf-Finanzierung eine umfangreiche Vollkaskoversicherung mit weitreichenden Zusatzdeckungen. Neben den klassischen Kaskodeckungen (Schäden durch Unfall, Diebstahl, Vandalismus und Böswilligkeit usw.) umfasst die Raiffeisen-Leasing „Truck All Inclusive“ LKW-Fahrzeugversicherung zusätzlich zur Grunddeckung bis EUR 2,5 Mio pro Schadenereignis ganz spezielle Zusatzdeckungen, die weit über eine herkömmliche österreichische LKW-Kaskodeckung hinausgehen. Beispielsweise:

- GAP Zusatzdeckung
- Brems-, Bruch- und Betriebsschäden
- Überspannung und Kurzschluss
- Transport auf Beförderungsmitteln inkl der Havarie Grosse



Ein attraktives Kombiangebot: Finanzierung und Versicherung

- Abschlepp-, Aufräum-, Entsorgungs- und Bergungskosten bis EUR 15.000,-
- ausgedehnter Geltungsbereich (Europa geografisch inkl. aller außereuropäischen Mittelmeer-Anrainerstaaten)

Ein wesentliches Element ist die GAP-Deckung

Im Falle eines Totalschadens (auch bei Fremdverschulden) oder eines Diebstahls begleitet eine Standard-Kaskoversicherung nur den Marktwert des Fahrzeuges. Die Ergänzungsdeckung von „Truck All Inclusive“ hingegen ersetzt bei

vorzeitiger Aufhebung des Leasing-, Mietkauf- oder Mietvertrages infolge eines Totalverlustes, eines Totalschadens oder eines wirtschaftlichen Totalschadens den Differenzbetrag, der sich aus dem Abrechnungswert des Leasinggebers und dem Marktwert ergibt. Somit ist der Unternehmer umfassend abgesichert und kann umgehend die notwendigen Ersatzinvestitionen vornehmen.

KONTAKT

Herr Mag. Josef Fleischhacker
Tel.: 01 716 01-8161
E-Mail: absatzfinanzierungen@rl.co.at

DIE VORAUSSETZUNGEN FÜR DEN REIT-STATUS SIND:

- Mindestausschüttung
 - Börsennotierung
 - Schwerpunkt Immobilienanlage
 - Ausschluss des Immobilienhandels
- 75% des Vermögens muss aus unbeweglichem Vermögen bestehen.
 - 75% der Einnahmen müssen durch Immobilienerträge entstehen
 - Durch steuerpflichtige Tochtergesellschaften dürfen maximal 20% der Einnahmen generiert werden
 - Indirekt ist es möglich mehr als 10% der Anteile an einem REIT zu besitzen. Die direkte Beteiligung liegt jedoch bei einer Obergrenze von 9,99% (Stichwort DBA)
 - Der Verschuldungsgrad darf bei maximal 60% liegen, was nur einen geringen Leverage Effekt zulässt
 - 90% des Unternehmensgewinns müssen ausgeschüttet werden
 - Afa darf mit ausgeschüttet werden
 - Der REIT ist kein Immobilienhändler. Daher dürfen max 50% des durchschnittlichen Immobilienbestandes in einem Zeitraum von 4 Jahren veräußert werden
 - Wohnimmobilien sind nicht zugelassen
 - Gewerbe- und Körperschaftsteuer befreit
 - Für Ausländer gilt die Kapitalertragssteuer gemäß DBA. Deutsche Einwohner zahlen hier 25%
 - REITs müssen einen doppelten Jahresabschluss nach HGB und IFRS führen.

Bleibt dann noch die Frage: Braucht Österreich einen A-REIT?

Die Antwort liegt auf der Hand: „Die in Österreich etablierten Immobilien-AGs stellen durch die Bank Erfolgsgeschichten dar, auf welche wir stolz sein können. Eine IMMO-FINANZ-Gruppe hat in Deutschland kein Pendant, da muss man schon auf den Rodamco-Unibail-Konzern schauen, um eine vergleichbare Potenz an Immobilien-Anlage-Kompetenz zu finden“, so Peter Prischl.

Wer braucht da noch eine weitere Variante einer börsennotierten Immobiliengesellschaft?

Autor: Mag. Alexander Ghezso



Gründer und Geschäftsführer der confare IT- und MarketingberatungsgmbH
E-Mail: alexander.ghezso@confare.at

KONTAKT

Confare
IT- und MarketingberatungsgmbH.
Stryeckg. 8/1,
A-1210 Wien
Mobil: +43-699-15557725
Tel.: +43-1-997 10 22 - 0
Fax: +43-1-997 10 22 - 997