

Steuerersparnisse in dreistelliger Milliardenhöhe

Von Weichs plant einen Reit für Großunternehmen / Die Exit-Tax läuft Ende 2009 aus

FAZ, 5.12.2008

ffr. FRANKFURT, 4. Dezember. Deutsche Großunternehmen mit Marktkapitalisierungen von mehr als einer halben Milliarde Euro haben einen Immobilienbestand, der annähernd 25 Prozent der Bilanzsummen ausmacht – im Gegensatz zu vergleichbaren Konzernen in Westeuropa mit gut 11 Prozent. Damit verzichten allein dreißig deutsche Konzerne auf Netto-Kapitalzuflüsse – nach Steuern – in einer Größenordnung von 80 Milliarden Euro. Sie wären bei Nutzung des G-Reits, also des börsennotierten deutschen Real Estate Investment Trusts als Corporate Finance Instrument, unter Berücksichtigung der Bilanzierungsregeln nach IFRS möglich. Darauf weist der Münchner Bank- und Immobilienspezialist Caspar Freiherr von Weichs hin. Nach seinen Berechnungen können im gehobenen Mittelstand mit Umsätzen von mehr als 50 Millionen Euro im Jahr mindestens nochmals dieselben Größenordnungen erreicht werden.

Zusammen mit Altium Capital (früher Apax Corp. Fin.) und der Anwalts- und Steuerberatungssozietät Braun Leberfinger Ludwig Weidinger (BLLW) hat von Weichs einen Reit entwickelt, der vor allem betriebsnotwendige Industrie-, Dienstleistungs- und Gesundheitsimmobilien zum Marktwert (Fair Value) erwirbt und dem Verkäufer dennoch langfristig faktisch eigentümerähnliche Rechte an den betriebsnotwendigen Immobilien vertraglich einräumt. Der Berater erinnert daran, dass nur bei Übertragungen an einen Reit oder Vor-Reit bis Ende kommenden Jahres die Steuervorteile der Exit-Tax von 50 Prozent auf den Büchgewinn wahrgenommen werden können. In den von ihm untersuchten Fäl-

len wären das 7,5 Milliarden Euro. Mit einer Verlängerung der Exit-Tax ist wegen der bevorstehenden Wahlen im kommenden Jahr nicht zu rechnen. Nach der Grundstücksübertragung hat der Vor-Reit bis zum Börsengang vier Jahre Zeit und kann die Erholung der Kapitalmärkte in Ruhe abwarten.

Mit der Nutzung des Reits als Corporate Finance Instrument erhalte die deutsche Wirtschaft in schwierigen Zeiten einen strategisch und steuerlich interessanten und auch zinsgünstigen Zugang zum Kapitalmarkt, sagt von Weichs und weist auf die Fremdfinanzierung des Reits hin, die sich aufgrund des hohen Eigenkapitals von 45 Prozent zum größten Teil über Pfandbriefe refinanzieren lasse. Außerdem lassen sich die weitgehend illiquiden betriebsnotwendigen Grundstücke und das mit ihnen gefangene Eigenkapital in Portfolien unterschiedlicher Nutzer und Regionen als liquide Kapitalmarktprodukte nach Branchen mit einem hohen Rating aufbereiten, wenn sie mindestens einen Substanzwert (Net Asset Value) von mehr als einer Milliarde Euro haben und damit für institutionelle Anleger als sichere, langfristige, auf stetiges Wachstum orientierte und renditestarke Anlage von Interesse sind. Von Weichs: „Große deutsche Banken unterstützen das Konzept.“

Unternehmen, die das Instrument des Real Estate Investment Trusts nutzen, können die Zinsschranke umgehen und den Discount auf den eigenen Unternehmenswert um den Anteil des weniger rentierlichen Immobilienvermögens verringern und mit hoher Wahrscheinlichkeit ein deutliches Ansteigen des Ratings auch bei Anwendung von IFRS erzielen.

Als eine der wesentlichen Auswirkungen der Kapitalmarktkrise prognostiziert von Weichs, dass die Banken die Basel-II-Regeln in aller Schärfe anwenden müssen und auch bei besten Kunden die Kreditausläufe kappen und bereits in Aussicht gestellte Kredite überdenken werden. Um ihre Eigenfinanzierung zu verbessern und bankenunabhängige Zugänge zum Kapitalmarkt zu suchen, sei der Reit das geeignete Instrument, zumal das Jahressteuergesetz 2009 zahlreiche Benachteiligungen des G-Reits aufhebt.