



Technische Universität Berlin

Freie wissenschaftliche Arbeit
zur Erlangung des Grades einer Diplom-Kauffrau
am Institut für BWL – Fakultät VIII (Wirtschaft und Management)

Lehrstuhl Finanzierung & Investition

Prof. Dr. Hans Hirth

Thema:

Zulassung von Real Estate Investment Trusts
in Deutschland

Eingereicht von: Nicole Schulz
Matrikelnummer: 20 66 91
Telefon: 030/95 99 70 59
E-Mail: Schulz.Nicole@web.de
Betreuer: Dipl.-Kfm. Frank Schönfeld
Eingereicht am: 01.08.2006

INHALTSVERZEICHNIS

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	V
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	VII
1 EINLEITUNG	1
2 GRUNDLAGEN	2
2.1 Begriffsbestimmung	2
2.2 Entstehungsgeschichte.....	2
3 DER DEUTSCHE IMMOBILIENANLAGEMARKT	3
3.1 Bestehende Anlageformen.....	3
3.1.1 Direkte Immobilienanlage	3
3.1.2 Offene Immobilienfonds	4
3.1.3 Geschlossene Immobilienfonds	5
3.1.4 Immobilienaktiengesellschaften.....	5
3.2 Positionierung eines G-REIT.....	6
3.2.1 Anlegerzielgruppen.....	6
3.2.2 G-REIT - Alternative oder Ergänzung?	8
4 ANFORDERUNGEN AN DEN G-REIT	9
4.1 Zivil- und gesellschaftsrechtliche Rahmenbedingungen	10
4.1.1 Tätigkeitsbereich und Einkommens-/Anlagevorschriften.....	10
4.1.2 Rechtsform und Aufsicht.....	11
4.1.3 Börsennotierung	11
4.1.4 Eigentümerstruktur und Streubesitz	13
4.1.5 Mindest- und Fremdkapital	14
4.1.6 Jahresabschluss und Gewinnausschüttung.....	14
4.1.7 Transparente Bewertung.....	16
4.1.8 Management und Wachstum	17
4.1.9 Unternehmensstrategie	18
4.2 Steuerrechtliche Rahmenbedingungen	18
4.2.1 Steuerliche Behandlung auf Gesellschaftsebene.....	18
4.2.2 Steuerliche Behandlung auf Gesellschafterebene.....	20
4.2.2.1 Inländische Anteilseigner	20
4.2.2.2 Ausländische Anteilseigner	21
4.2.3 Besteuerung der stillen Reserven.....	23
4.2.4 Gemeinnützige Wohnungsgesellschaften	25
4.2.5 Sale and Lease Back-Geschäfte.....	25

4.2.6	Besteuerung bei Beendigung bzw. Verlust des REIT-Status.....	26
4.2.7	Lösungsansätze der Besteuerungsproblematik	26
4.2.7.1	Konzept des „treaty-overriding“	26
4.2.7.2	Beteiligungsgrenze am REIT.....	27
4.2.7.3	Einheitsmodell	28
4.2.7.4	Trennungs- bzw. Trustvermögensmodell	29
4.2.7.5	Abgeltungssteuer auf Ebene des G-REIT	30
4.3	Zeitwettbewerb um die REIT-Einführung.....	32
5	NUTZEN DER G-REITS.....	33
5.1	Volkswirtschaftliche Perspektive	33
5.1.1	Finanzmarkt	33
5.1.2	Internationales Kapital und Professionalisierung der Branche.....	34
5.2	Betriebswirtschaftliche Perspektive	35
5.2.1	Industrie und Handel.....	35
5.2.2	Wohnimmobilienwirtschaft.....	35
6	ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK	38
	LITERATURVERZEICHNIS	41
	RECHTSQUELLENVERZEICHNIS	46
	ANHANG	47