

# REITG

## Gesetz über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen mit weiterführenden Vorschriften

### Kommentar

Herausgegeben von

**Dr. Andreas Striegel, LL.M. International Taxation (Miami)**

Dipl.-Finw. (FH)  
Steuerberater, Rechtsanwalt, Attorney at Law (NY)  
Fachanwalt für Steuerrecht  
KAYE SCHOLER (Germany) LLP

Bearbeitet von

**Michael Buschhüter**

Dipl.-Kaufm.  
WP CPA MBA  
International Accounting Standards  
Committee Foundation

**J. F. Götz Gallenkamp**

Rechtsanwalt  
Mayer, Brown, Rowe & Maw LLP

**Matthias Götz**

Rechtsanwalt  
KAYE SCHOLER (Germany) LLP

**Dr. Volker Hahn**

Rechtsanwalt

**Dr. Thomas A. Jesch, LL.M. Taxation  
(Georgetown)**

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Steuerrecht  
KAYE SCHOLER (Germany) LLP

**Alexander W. Krebs**

Dipl.-Kaufm., Dipl.-Volksw., Dipl.-Jurist  
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Steuerrecht

**Dr. Michael H. Meissner, LL.M.  
(UCLA)**

Rechtsanwalt, Attorney at Law (NY)  
Raupach & Wollert-Elmendorff  
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

**Dr. Hans Meyer**

Rechtsanwalt  
Hypo Real Estate Bank AG

**Wolfgang A. Münchow**

Rechtsanwalt  
Willkie Farr & Gallagher LLP

**Susanne Pflug, LL.M. (Newcastle)**

Rechtsanwältin  
Willkie Farr & Gallagher LLP

**Professor Thomas Reich**

Steuerberater, Assessor iur.  
Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt/  
Bissel + Partner, Erlangen

**Dr. Marcus Schanne, LL.M.  
(Univ. of Washington)**

Rechtsanwalt  
Dresdner Kleinwort

**Bodo Schrah**

Rechtsanwalt  
Morgan Stanley Real Estate Investment  
GmbH

**Dr. Andreas Striegel, LL.M.  
International Taxation (Miami)**

Dipl.-Finw. (FH)  
Steuerberater, Rechtsanwalt,  
Attorney at Law (NY)  
Fachanwalt für Steuerrecht  
KAYE SCHOLER (Germany) LLP

**Prof. Dr. Gerhard Striegel**

Dipl.-Kaufm.  
Steuerberater  
STRIEGEL Steuerberatungsgesellschaft mbH

**Dr. Martin Weger**

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Steuerrecht  
KAYE SCHOLER (Germany) LLP

---

ERICH SCHMIDT VERLAG

**Bibliografische Information der Deutschen Bibliothek**  
Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation  
in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten  
sind im Internet über [dnb.ddb.de](http://dnb.ddb.de) abrufbar.

**Weitere Informationen zu diesem Titel finden Sie im Internet unter**  
[ESV.info/978 3 503 10324 9](http://ESV.info/9783503103249)

**Zitiervorschlag:**

Bearbeiter in: Striegel (Hrsg.), REITG, 1. Aufl. 2007, § ... Rn. ...

ISBN 978 3 503 10324 9

Alle Rechte vorbehalten  
© Erich Schmidt Verlag GmbH & Co., Berlin 2007  
[www.ESV.info](http://www.ESV.info)

Dieses Papier erfüllt die Frankfurter Forderungen  
der Deutschen Bibliothekund der Gesellschaft für das Buch  
bezüglich der Alterungsbeständigkeit und entspricht sowohl den  
strengen Bestimmungen der US Norm Ansi/Niso Z 39.48-1992  
als auch der ISO Norm 9706.

Gesetzt aus 8/9 Candida

Satz: Peter Wust, Berlin  
Druck: Hubert & Co., Göttingen

## Vorwort

Es ist geschafft: nach mehrjährigen Bemühungen hat der Real Estate Investment Trust nunmehr auch in Deutschland und damit im letzten noch verbliebenen G7-Land Einzug gehalten.

Das Verfahren verdeutlicht einmal mehr, welch gegensätzliche Interessenlagen politisch zusammengeführt werden müssen, um ein gemeinschaftliches Ziel zu erreichen.

Eine Vielzahl von Sachverständigen, Interessengruppen und Verbänden vertreten bis heute zum Teil gegensätzliche juristische Einschätzungen und Beurteilungen. Die Komplexität des Rechts scheint auf ihrem Höhepunkt angekommen zu sein. Kein juristischer Vertreter vermochte z.B. europarechtliche Bedenken auszuräumen und rechtssicher einzuschätzen, die mit unterschiedlichen Behandlungen deutscher und ausländischer REITs verbunden sind.

Das REIT-Gesetzgebungsverfahren macht eine neue Dimension der Rechtschöpfung deutlich. Es ist nicht nur das REITG in seinen Aus- und Wechselwirkungen zu beurteilen. Vielmehr muss das REITG im Zusammenhang mit parallelen Gesetzesvorhaben beurteilt werden. So müssen insbesondere die beabsichtigten Regelungen im Unternehmensteuerreformgesetz 2008 einbezogen werden. Dort ist vorgesehen, die Abgeltungssteuer genauso auf Dividenden des REITs wie jeder anderen Aktiengesellschaft anzuwenden. Erst hierdurch wird der REIT zum Steuersparmodell, was bis dato mit dem REIT nicht beabsichtigt ist.

Das vorliegende Werk verschafft dem Rechtsanwender einen Überblick über die rechtliche, steuerliche und wirtschaftliche Behandlung des REIT und weist ihn auf Hintergründe und (ungelöste) Probleme hin. Es wurden die bis zum 7. 4. 2007 veröffentlichten Beiträge und Äußerungen erfasst.

Die Verfasser sind sich darüber im Klaren, dass die Implementierung des REITG erst der Anfang der Rechtsentwicklung und -diskussion ist.

Der Herausgeber und die Verfasser danken Herrn Joachim Diehm vom Erich Schmidt Verlag für die Unterstützung und Förderung dieses Projektes. Ferner danken der Herausgeber und die Verfasser Herrn Rechtsreferendar Frank Geyer, Frau Rechtsreferendarin Jutta Huba und Frau stud. jur. Cleo Pfarr für die wertvolle Unterstützung bei der Erstellung des Literaturverzeichnisses.

Frankfurt am Main, im April 2007

Der Herausgeber

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort . . . . .	5
Abkürzungsverzeichnis . . . . .	25
Literaturverzeichnis . . . . .	29
<b>Gesetzesmaterialien</b> . . . . .	37
I.  Bundestags- und Bundesratsdrucksachen . . . . .	37
II. Stellungnahmen für den Finanzausschuss des Deutschen Bundestages . . . . .	38
III. Anhörung von Sachverständigen im Finanzausschuss . . . . .	40
<b>Gesetzestext</b> Gesetz zur Schaffung deutscher Immobilien-Aktiengesellschaft mit börsennotierten Anteilen . . . . .	41
<b>Einleitung</b> . . . . .	59
I.  Die amtliche Gesetzesbegründung zum Gesetzesentwurf der Bundesregierung vom 12. 1. 2007 . . . . .	59
II. Der G-REIT im Überblick ( <i>Dr. Andreas Striegel</i> ) . . . . .	69
1. Die Entstehung des G-REIT in der Übersicht . . . . .	70
2. Die Steuerbefreiung bzw. -freistellung des G-REIT . . . . .	70
3. Die EXIT-Tax . . . . .	73
4. Die Kalkulation der Ausschüttung, der Erlöse und des Vermögens . . . . .	74
5. Die Besteuerung des Anteilseigners . . . . .	77
6. Die REIT-Dienstleistungsgesellschaft . . . . .	80
7. Die Immobilienpersonengesellschaft . . . . .	81
8. Ausländische Immobilien und Objektgesellschaften für ausländische Immobilien . . . . .	81
III. Grundzüge des deutschen Immobiliensteuerrechtes ( <i>Professor Dr. Gerhard Striegel</i> ) . . . . .	82
1. Die Ertragsteuern . . . . .	82
1.1 Einkommen- und Körperschaftsteuer . . . . .	82
1.2 Gewerbsteuer . . . . .	84
2. Die Umsatzsteuer . . . . .	85
3. Die Grunderwerbsteuer . . . . .	88
4. Die Grundsteuer . . . . .	89
5. Die Unternehmensteuerreform 2008 . . . . .	89
IV. Erbschaft- und Schenkungsteuerliche Aspekte ( <i>Prof. Dr. Gerhard Striegel</i> ) . . . . .	90

V.	Die wirtschaftlichen Grundlagen – Die Economics ( <i>Alexander W. Krebs</i> ) . . . . .	91
1.	Alternative Investments in Immobilien . . . . .	91
2.	Der Markt . . . . .	92
3.	Volkswirtschaftliche Effekte . . . . .	93
4.	Anlageentscheidung für Reits . . . . .	94
5.	Kennzahlen . . . . .	95
6.	Anlagekriterien . . . . .	97
6.1	Dividendenrendite . . . . .	98
6.2	Net Asset Value (NAV) . . . . .	98
6.3	Kurs-Gewinnverhältnis . . . . .	99
6.4	Indizes . . . . .	100
7.	Anforderungen des Kapitalmarktes und gesetzliche Anforderungen . . . . .	100
8.	G-REIT als Übernahmekandidat. . . . .	102
9.	Derivative und mittelbare Anlagen in G-REITs . . . . .	102
10.	Umwandlungen/Statuswechsel. . . . .	103
	<b>REIT-Gesetz</b> . . . . .	105
	<b>Abschnitt 1 – Allgemeine Vorschriften</b> . . . . .	105
	<b>§ 1 Wesen der REIT-Aktiengesellschaften</b> ( <i>Dr. Martin Weger</i> ) . . . . .	105
I.	Die Gesetzesbegründung. . . . .	106
II.	Der Inhalt der Vorschrift. . . . .	109
III.	Der Sinn und Zweck. . . . .	109
IV.	Die Auslegung der Vorschrift . . . . .	110
1.	Wesens- und Strukturmerkmale der REIT-AG . . . . .	110
2.	Eingeschränkter Unternehmensgegenstand der REIT-AG. . . . .	111
3.	Zwingende Börsenzulassung der REIT-AG . . . . .	113
4.	Immobiliennahe Nebentätigkeiten für Dritte . . . . .	114
5.	Auf die REIT-AG anwendbares Recht . . . . .	114
6.	Prüfung des Unternehmensgegenstands der REIT-AG durch den Abschlussprüfer . . . . .	115
V.	Einzelprobleme . . . . .	115
1.	Rechtsform und Wesen der REIT-AG . . . . .	115
2.	Beteiligung an einer Immobilienpersonengesellschaft . . . . .	116
3.	Börsenzulassung der REIT-AG . . . . .	116
4.	Gegenstand und Umfang des Vermerks nach § 1 Abs. 4 REITG. . . . .	117
5.	Rechnungslegung der REIT-AG . . . . .	118
	<b>§ 2 Vor-REIT</b> ( <i>Dr. Martin Weger</i> ) . . . . .	118
I.	Die Gesetzesbegründung. . . . .	119
II.	Der Inhalt der Vorschrift. . . . .	120

III.	Der Sinn und Zweck . . . . .	121
IV.	Die Auslegung der Vorschrift . . . . .	121
V.	Einzelprobleme . . . . .	122
<b>§ 3</b>	<b>Begriffsbestimmung</b> ( <i>Dr. Andreas Striegel/J. F. Götz Gallenkamp</i> ) . . . . .	123
I.	Die Gesetzesbegründung . . . . .	125
II.	Der Inhalt der Vorschrift . . . . .	128
III.	Die Auslegung der Vorschrift . . . . .	128
1.	Die Immobilienpersonengesellschaft, § 3 Abs. 1 REITG . . . . .	128
1.1	Der Sinn und Zweck . . . . .	128
1.2	Die Definition und Bedeutung . . . . .	130
1.3	Verweise im REITG . . . . .	130
2.	Die REIT-Dienstleistungsgesellschaft, § 3 Abs. 2 REITG . . . . .	131
2.1	Der Sinn und Zweck . . . . .	131
2.2	Definition und Bedeutung . . . . .	132
2.3	Verweise im REITG . . . . .	132
3.	Die Auslandsobjektgesellschaft, § 3 Abs. 3 REITG . . . . .	133
3.1	Der Sinn und Zweck . . . . .	133
3.2	Die Definition und Bedeutung . . . . .	133
3.3	Verweise im REITG . . . . .	133
4.	Die Hilfstätigkeiten, § 3 Abs. 4 REITG . . . . .	133
4.1	Der Sinn und Zweck . . . . .	133
4.2	Die Definition und Bedeutung . . . . .	133
4.3	Verweise im REITG . . . . .	134
5.	Die Nebentätigkeiten, § 3 Abs. 5 REITG . . . . .	134
5.1	Der Sinn und Zweck . . . . .	134
5.2	Die Definition und Bedeutung . . . . .	134
5.3	Verweise im REITG . . . . .	134
6.	Der Begriff „Immobiliennah“, § 3 Abs. 6 REITG . . . . .	135
7.	Die Vermögensgegenstände des REITG, § 3 Abs. 7 REITG . . . . .	135
7.1	Der Sinn und Zweck . . . . .	135
7.2	Die Definition und Bedeutung . . . . .	135
7.3	Verweise im REITG . . . . .	136
8.	Das unbewegliche Vermögen, § 3 Abs. 8 REITG . . . . .	136
8.1	Der Sinn und Zweck . . . . .	136
8.2	Die Definition und Bedeutung . . . . .	136
8.3	Verweise im REITG . . . . .	137
9.	Die Bestandswohnimmobilien, § 3 Abs. 9 REITG . . . . .	137
9.1	Der Sinn und Zweck . . . . .	137
9.2	Die Definition und Bedeutung . . . . .	138
9.3	Verweise im REITG . . . . .	138

<b>§ 4 Mindestnennbetrag des Grundkapitals</b> ( <i>Wolfgang A. Münchow</i> ) . . . . .	138
I. Die Gesetzesbegründung. . . . .	139
II. Die Auslegung der Vorschrift . . . . .	139
1. Der Tatbestand des § 4 REITG: Erhöhter Mindestnennbetrag des Grundkapitals. . . . .	139
2. Maßgeblicher Zeitpunkt . . . . .	140
3. Vollständige Aufbringung des Grundkapitals. . . . .	140
4. Aufbringung durch Sacheinlage. . . . .	141
4.1 Kapitalerhöhungsbeschluss . . . . .	141
4.2 Bezugsrecht . . . . .	142
4.3 Zeichnung der Aktien und Erbringung der Einlage . . . . .	143
a. Grundstücke als Sacheinlage. . . . .	143
b. Andere Sacheinlagegegenstände . . . . .	144
4.4 Bewertung der Sacheinlage . . . . .	144
5. Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln. . . . .	145
6. Zusammenschluss von Unternehmen. . . . .	146
6.1 Zusammenschluss durch Verschmelzung . . . . .	146
6.2 Vermeidung von Grunderwerbsteuer . . . . .	146
6.3 Verschmelzung von Vor-REITs. . . . .	148
7. Rechtsfolgen eines Verstoßes gegen § 4 REITG . . . . .	149
<b>§ 5 Form der Aktien</b> ( <i>Wolfgang A. Münchow/Matthias Götz</i> ) . . . . .	150
I. Die Gesetzesbegründung. . . . .	150
II. Der Tatbestand der Vorschrift . . . . .	151
1. Der Tatbestand des Abs. 1 Satz 1: stimmberechtigte Aktien gleicher Gattung. . . . .	151
1.1 Stimmberechtigte Aktien . . . . .	151
a. Nennbetragsaktie vs. Stückaktie. . . . .	151
b. Namensaktie vs. Inhaberaktie . . . . .	152
c. Vinkulierte Namensaktien . . . . .	153
1.2 Aktien gleicher Gattung . . . . .	155
2. Der Tatbestand des § 5 Abs. 1 Satz 2: volle Leistung des Ausgabebetrages . . . . .	156
3. Der Tatbestand des Abs. 2: Ausschluss des Verbriefungsanspruches . . . . .	157
<b>§ 6 Firma</b> ( <i>Wolfgang A. Münchow</i> ) . . . . .	158
I. Die Gesetzesbegründung. . . . .	158
II. Bedeutung der Firma . . . . .	158
1. Grundsätze des Firmenrechts . . . . .	158
2. Besonderheiten bei Firmenfortführung . . . . .	159
3. Zusätzliche Geschäftsbezeichnungen . . . . .	159

III.	Die Auslegung der Vorschrift . . . . .	160
	1. Der Tatbestand des § 6 REITG . . . . .	160
	2. Weiterführung des Firmenzusatzes nach Wegfall der Steuerbefreiung . . . . .	161
<b>§ 7</b>	<b>Bezeichnungsschutz</b> ( <i>Susanne Pflug/Wolfgang A. Münchow</i> ) . . . . .	162
I.	Die Gesetzesbegründung. . . . .	162
II.	Der Inhalt der Vorschrift. . . . .	163
III.	Tatbestand. . . . .	163
	1. Geschützte Bezeichnungen. . . . .	164
	2. Geschützter Bereich. . . . .	164
	3. Adressatenkreis . . . . .	165
	4. Erforderlicher Status der privilegierten Unternehmen . . . . .	165
IV.	Durchsetzung der geschützten Bezeichnungen. . . . .	166
	1. Verstoß gegen Firmenrecht . . . . .	166
	2. Verstoß gegen Wettbewerbsrecht . . . . .	166
	3. Verstoß gegen Markenrecht und weiterer zivilrechtlicher Ansprüche. . . . .	167
V.	Exkurs Kennzeichenrecht . . . . .	168
<b>Abschnitt 2 – Qualifikation als REIT-Aktiengesellschaft . . . . .</b>		<b>168</b>
<b>§ 8</b>	<b>Anmeldung als REIT-Aktiengesellschaft</b> ( <i>Wolfgang A. Münchow</i> ). . . . .	<b>168</b>
I.	Die Gesetzesbegründung. . . . .	169
II.	Die Auslegung der Vorschrift . . . . .	169
	1. Der Tatbestand des § 8 REITG . . . . .	169
	2. Eintragung im Handelsregister . . . . .	170
III.	Besondere Aspekte. . . . .	171
	1. Anlagen zur Anmeldung und Nachweis der REIT-Kriterien . . . . .	171
	2. Prüfungsrecht und -pflicht des Handelsregisters. . . . .	173
	2.1 Ordnungsgemäße Anmeldung. . . . .	174
	2.2 Wirksamkeit des Satzungsänderungsbeschlusses . . . . .	174
	2.3 Erfüllung der Voraussetzungen des REITG. . . . .	175
	2.4 Die Reaktionsmöglichkeiten des Gerichts. . . . .	176
	3. Verzögerte Eintragung. . . . .	176
	3.1 Das System der Amtshaftung. . . . .	176
	3.2 Amtshaftung bei verzögerter Eintragung . . . . .	177
	4. Spätere Änderung der Firma. . . . .	179
	5. Beteiligung der REIT-AG an Umwandlungsvorgängen . . . . .	179
	5.1 REIT-AG als übertragender Rechtsträger . . . . .	179
	5.2 REIT-AG als aufnehmender Rechtsträger . . . . .	180

<b>§ 9 Sitz</b> ( <i>Wolfgang A. Münchow</i> ) . . . . .	180
I. Die Gesetzesbegründung. . . . .	180
II. Der Inhalt der Vorschrift. . . . .	181
1. Sitz im Inland . . . . .	181
2. Sitzverlegung . . . . .	181
3. Geschäftsleitung im Inland . . . . .	183
4. Verlegung des Sitzes der Geschäftsleitung . . . . .	184
III. Europarechtliche Bezüge . . . . .	184
1. Wegzug . . . . .	184
2. Zuzug . . . . .	185
<b>§ 10 Börsenzulassung</b> ( <i>Dr. Michael H. Meissner</i> ) . . . . .	187
I. Die Gesetzesbegründung. . . . .	188
II. Der Inhalt der Vorschrift. . . . .	189
III. Der Sinn und Zweck. . . . .	192
IV. Die Auslegung der Vorschrift . . . . .	194
1. § 10 Abs. 1 REITG: Die Börsenzulassung. . . . .	194
2. § 10 Abs. 2 REITG: Der Zulassungsantrag. . . . .	199
3. § 10 Abs. 3 REITG: Der Vor-REIT-Status . . . . .	200
V. Einzelprobleme. . . . .	200
<b>§ 11 Streuung der Aktien</b> ( <i>Matthias Götz</i> ) . . . . .	202
I. Die Gesetzesbegründung. . . . .	204
II. Der Inhalt der Vorschrift. . . . .	205
1. Mindeststreubesitzquote (§ 11 Abs. 1 REITG). . . . .	205
2. Kontrolle durch die BaFin (§ 11 Abs. 2 REITG) . . . . .	206
3. Entschädigungsregelung (§ 11 Abs. 3 REITG). . . . .	206
4. Höchstbeteiligungsgrenze (§ 11 Abs. 4 REITG) . . . . .	206
5. Melde- und Mitteilungspflichten (§ 11 Abs. 5 REITG) . . . . .	206
III. Der Sinn und Zweck. . . . .	208
1. Fungibilität oder Missbrauchsvorbeugung? . . . . .	208
2. Kontrolle der Mindeststreubesitzquote . . . . .	209
3. Entschädigung der Streubesitzaktionäre . . . . .	209
4. Vermeidung des Schachtelprivilegs . . . . .	209
5. Melde- und Mitteilungspflichten . . . . .	210
IV. Die Auslegung der Vorschrift . . . . .	211
1. § 11 Abs. 1 REITG: Die Mindeststreubesitzquote . . . . .	211
1.1 Ermittlung des Anteils . . . . .	211
1.2 Sicherung des Mindeststreubesitzes . . . . .	211
1.3 Maßgeblicher Zeitpunkt der Erfüllung der Streubesitzquote	212
2. Überwachungspflichten nach § 11 Abs. 2 REITG . . . . .	212

3.	Anforderungen an die Entschädigungsregelung. . . . .	213
3.1	Ermittlung des Schadens . . . . .	213
3.2	Inhalt der Entschädigung . . . . .	214
3.3	Anspruchsgegner . . . . .	215
3.4	Anspruchsberechtigte . . . . .	216
3.5	Garantiehaftung? . . . . .	216
3.6	Sonstige Haftungsfolgen für Vorstand/Aufsichtsrat? . . . . .	217
4.	Höchstbeteiligungsgrenze. . . . .	217
5.	§ 11 Abs. 5 REITG: Die Meldepflicht ausländischer Aktionäre . . . . .	219
V.	Einzelprobleme. . . . .	219
1.	Vermeidung des Schachtelprivilegs . . . . .	219
1.1	Vermeidung des Schachtelprivilegs. . . . .	219
1.2	Mutter-/Tochter-Richtlinie . . . . .	220
1.3	Alternative Lösungen . . . . .	220
2.	Die Sicherung der Mindeststreuung und das Neutralitätsgebot . . . . .	221
3.	Einführung vinkulierter Namensaktien . . . . .	222
<b>§ 12</b>	<b>Vermögens- und Ertragsanforderungen</b> ( <i>Michael Buschhüter</i> ) . . . . .	<b>224</b>
I.	Die Gesetzesbegründung. . . . .	225
II.	Der Inhalt der Vorschrift. . . . .	226
III.	Der Sinn und Zweck. . . . .	227
IV.	Die Auslegung der Vorschrift . . . . .	228
1.	IFRS-Abschluss (§ 12 Abs. 1 Satz 1 REITG) . . . . .	228
2.	Bewertung als Finanzinvestition gehaltener Immobilien (§ 12 Abs. 1 Satz 2 REITG). . . . .	231
3.	Beteiligungen an Immobilienpersonengesellschaften (§ 12 Abs. 1 Satz 3 REITG). . . . .	234
4.	Zusammensetzung des Vermögens (§ 12 Abs. 2 REITG) . . . . .	236
5.	Zusammensetzung der Umsatzerlöse und sonstigen Erträge (§ 12 Abs. 3 REITG) . . . . .	238
6.	Sonstige Erträge aus unbeweglichem Vermögen (§ 12 Abs. 4 REITG) . . . . .	241
<b>§ 13</b>	<b>Ausschüttung an die Anleger</b> ( <i>Michael Buschhüter</i> ) . . . . .	<b>224</b>
I.	Die Gesetzesbegründung. . . . .	245
II.	Der Inhalt der Vorschrift. . . . .	246
III.	Der Sinn und Zweck. . . . .	247
IV.	Die Auslegung der Vorschrift . . . . .	248
1.	Ausschüttungsverpflichtung (§ 13 Abs. 1 Satz 1 REITG) . . . . .	248
2.	Aufhebung der gesetzlichen Rücklage nach § 150 AktG (§ 13 Abs. 1 Satz 2 REITG). . . . .	251
3.	Pflicht zur linearen Abschreibung (§ 13 Abs. 2 REITG) . . . . .	252
4.	Rücklage nach § 13 Abs. 3 Satz 1 REITG . . . . .	255

5.	Zeitliche Begrenzung der Rücklage in § 13 Abs. 3 Satz 2 REITG . . . . .	259
6.	Besonderheiten bei der Veräußerung von Altvermögen (§ 13 Abs. 3 Sätze 3 bis 6 REITG) . . . . .	260
V.	Potenzielle Auswirkungen der Ausschüttungsverpflichtung nach § 13 Abs. 1 Satz 1 REITG auf den IFRS-Abschluss . . . . .	262
<b>§ 14</b>	<b>Ausschluss des Immobilienhandels (Dr. Hans Meyer)</b> . . . . .	263
I.	Die Gesetzesbegründung. . . . .	264
II.	Der Inhalt der Vorschrift. . . . .	265
III.	Der Sinn und Zweck. . . . .	265
IV.	Die Auslegung der Vorschrift . . . . .	266
1.	Verhältnis von § 14 REITG zu § 3 Nr. 70 EStG . . . . .	266
2.	Veräußerung von unbeweglichem Vermögen . . . . .	267
3.	Tochterunternehmen, Konzernabschluss . . . . .	267
4.	Fünfjahreszeitraum . . . . .	268
5.	Ermittlung der Gesamterlöse und des Durchschnittsbestand des unbeweglichen Vermögens. . . . .	269
6.	Steuerschädlichkeit des Immobilienhandels . . . . .	269
<b>§ 15</b>	<b>Mindesteigenkapital (Dr. Hans Meyer)</b> . . . . .	269
I.	Gang des Gesetzgebungsverfahrens und Gesetzesbegründung . . . . .	270
II.	Der Sinn und Zweck. . . . .	271
III.	Die Auslegung der Vorschrift . . . . .	271
IV.	Rechtsfolgen eines Verstoßes. . . . .	272
	<b>Abschnitt 3 – Steuerliche Regelungen</b> . . . . .	273
<b>§ 16</b>	<b>Steuerbefreiung der REIT-Aktiengesellschaft (Dr. Andreas Striegel)</b> . . . . .	273
I.	Die Gesetzesbegründung. . . . .	275
II.	Der Inhalt der Vorschrift. . . . .	276
III.	Der Sinn und Zweck. . . . .	277
IV.	Die Auslegung der Vorschrift . . . . .	278
1.	§ 16 Abs. 1 REITG – Die Voraussetzungen der (initialen) Steuerbefreiung . . . . .	279
1.1	Die unbeschränkte Steuerpflicht . . . . .	279
1.2	Die inländische Ansässigkeit nach Doppelbesteuerungsabkommen . . . . .	279
1.3	Die Gewerbesteuerbefreiung . . . . .	280
1.4	Die Eintragung im Handelsregister als REIT, § 8 REITG . . . . .	280
1.5	Der inländische Sitz und Geschäftsleitung, § 9 REITG . . . . .	280
1.6	Die Börsennotierung, § 10 Abs. 1 REITG . . . . .	280
1.7	Der (initiale) Streubesitz, § 11 Abs. 1 REITG . . . . .	280
1.8	Die Höchstbeteiligung, § 11 Abs. 4 REITG . . . . .	281
1.9	Das Vermögenserfordernis, § 12 Abs. 2 REITG . . . . .	281

1.10 Die Umsatzgrenze, § 12 Abs. 3 REITG . . . . .	281
1.11 Die Mindest-Gewinnausschüttung, § 13 Abs. 1 REITG . . . . .	282
1.12 Der Immobilienhandel, § 14 REITG . . . . .	282
1.13 Das Mindesteigenkapital, § 15 REITG . . . . .	282
2. § 16 Abs. 2 REITG – Die Steuerbefreiung bei Verstoß gegen die Höchstbeteiligungsgrenze . . . . .	283
3. § 16 Abs. 3 REITG – Die Steuerbefreiung bei Verstoß gegen den Vermögenstest . . . . .	283
4. § 16 Abs. 4 REITG – Die Steuerbefreiung bei Verstoß gegen die Umsatzgrenze . . . . .	284
5. § 16 Abs. 5 REITG – Die Steuerbefreiung bei Verstoß gegen die Mindestausschüttung . . . . .	284
6. § 16 Abs. 6 REITG – Die Steuerbefreiung bei Ausübung unerlaubter Nebentätigkeiten . . . . .	284
V. Besondere Aspekte . . . . .	285
1. Steuerbefreiung nur für den deutschen REIT . . . . .	285
2. Verantwortlichkeit für Zahlungen . . . . .	285
3. Steuerbefreiung des G-REITs als staatliche Subvention oder Beihilfe . . . . .	286
4. Die Gewerbesteuerbefreiung trotz gewerblichen Grundstückshandels . . . . .	286
5. Die vollständige Steuerbefreiung zur Vermeidung der Kapitalertragsteuerminderung nach § 43 b EStG (EU-Mutter-Tochter-Richtlinie) . . . . .	287
VI. Die Strukturierung zum und durch den G-REIT . . . . .	287
<b>§ 17 Beginn der Steuerbefreiung (Dr. Andreas Striegel) . . . . .</b>	<b>288</b>
I. Die Gesetzesbegründung . . . . .	289
II. Der Inhalt der Vorschrift . . . . .	290
III. Der Sinn und Zweck . . . . .	290
IV. Die Auslegung der Vorschrift . . . . .	291
1. Beginn der Steuerbefreiung, § 17 Abs. 1 REITG . . . . .	291
2. Entsprechende Anwendung der §§ 13 Abs. 1, 3 Nr. 70 und 3 c Abs. 3 EStG, § 17 Abs. 2 REITG . . . . .	291
2.1 Die Aufstellung der Schlussbilanz . . . . .	291
2.2 Der Wertansatz in der Schlussbilanz . . . . .	291
2.3 Die Steuerbefreiung von Gewinnen aus begünstigtem Grundbesitz, §§ 3 Nr. 70 Satz 1 lit. b) EStG, 17 Abs. 2 REITG . . . . .	292
2.4 Die Beschränkung des korrespondierenden Betriebsausgabenabzugs nach § 3 c Abs. 3 EStG . . . . .	293
2.5 Keine entsprechende Anwendbarkeit des § 13 Abs. 2 KStG bei Beendigung der Steuerfreiheit . . . . .	293
2.6 Körperschaftsteuererhöhung durch Erlangung des REIT-Status . . . . .	294

3.	Die Behandlung von Immobilienpersonengesellschaften, § 17 Abs. 3 REITG . . . . .	295
4.	Die Rückwechsel zur Steuerfreiheit, § 17 Abs. 4 REITG. . . . .	295
V.	Besondere Aspekte. . . . .	295
1.	Vor-REIT als zwingende Vorstufe des G-REIT? . . . . .	295
2.	Das Amtsgericht als Herr über die Steuerbefreiung und ihren Eintritt . . . . .	296
<b>§ 18</b>	<b>Ende der Steuerbefreiung (Dr. Andreas Striegel)</b> . . . . .	296
I.	Die Gesetzesbegründung. . . . .	298
II.	Der Inhalt der Vorschrift. . . . .	299
III.	Der Sinn und Zweck. . . . .	300
IV.	Die Auslegung der Vorschrift . . . . .	302
1.	Verlust der Börsenzulassung als Ende der Steuerbefreiung, § 18 Abs. 1 REITG . . . . .	302
2.	Grundstückshandel und Steuerbefreiung, § 18 Abs. 2 REITG . . . . .	303
3.	Streubesitzerfordernis und Höchstbeteiligungsgrenze, § 18 Abs. 3 REITG . . . . .	303
4.	Mindest-Eigenkapital, § 18 Abs. 4 REITG . . . . .	304
5.	Vermögens-, Ertrags- und Ausschüttungspflichten sowie unerlaubte Nebentätigkeiten, § 18 Abs. 5 Satz 1 REITG . . . . .	304
6.	Kumulative Verstöße gegen Vermögens-, Ertrags- und Ausschüttungspflichten sowie das Nebentätigkeitsverbot, § 18 Abs. 5 REITG . . . . .	306
7.	Folgen der Beendigung der Steuerbefreiung, § 18 Abs. 6 REITG . . . . .	306
8.	Rücklage und ausschüttbarer Gewinn bei Beendigung der Steuerbefreiung, § 18 Abs. 7 REITG. . . . .	308
V.	Besondere Aspekte. . . . .	308
1.	Verantwortlichkeit des verstoßenden Höchstbeteiligungs-Aktionärs . . . . .	308
2.	Verantwortlichkeiten für die Erhaltung der Streubesitzvoraussetzungen nach § 11 Abs. 1 REITG. . . . .	308
3.	Verantwortlichkeiten für die Einhaltung des Mindest-Eigenkapitals nach § 15 REITG. . . . .	309
4.	Der Schaden bei Verlust der Steuerfreiheit . . . . .	309
<b>§ 19</b>	<b>Besteuerung der Anteilsinhaber (Dr. Marcus Schanne)</b> . . . . .	310
I.	Die Gesetzesbegründung. . . . .	311
II.	Der Inhalt der Vorschrift. . . . .	312
III.	Der Sinn und Zweck. . . . .	313
IV.	Die Auslegung der Vorschrift . . . . .	313
1.	Ausschüttungen von G-REITs und anderen REITs als Einkünfte aus Kapitalvermögen, § 19 Abs. 1 REITG . . . . .	313

2.	Veräußerungen von Anteilen an G-REITs und anderen REITs, § 19 Abs. 2 REITG .....	315
3.	Ausschluss des Halbeinkünfteverfahrens, § 19 Abs. 3 REITG .....	316
4.	Beschränkung der Verlustnutzung („ring fencing“), § 19 Abs. 4 REITG .....	316
5.	Andere (ausländische) REITs, § 19 Abs. 5 REITG .....	316
V.	Besondere Aspekte .....	318
1.	Die Gleichbehandlung des „anderen REIT“ nur im Rahmen der Steuerpflicht, nicht der Steuerbefreiung .....	318
2.	Feststellungslast und Ermittlung des Vorliegens eines „anderen REIT“ .....	319
<b>§ 20</b>	<b>Kapitalertragsteuerabzug</b> ( <i>J. F. Götz Gallenkamp</i> ) .....	319
I.	Die Gesetzesbegründung .....	320
II.	Der Inhalt der Vorschrift .....	321
III.	Der Sinn und Zweck .....	321
IV.	Die Auslegung der Vorschrift .....	323
1.	Kapitalertragsteuerpflicht auf REIT – Ausschüttungen, § 20 Abs. 1 REITG .....	323
2.	Die Höhe der Kapitalertragsteuer, § 20 Abs. 2 REITG .....	324
3.	Die Steuerbescheinigung, § 20 Abs. 3 REITG .....	324
4.	Die Anrechnung und Minderung der Kapitalertragsteuer, § 20 Abs. 4 Satz 1 REITG .....	325
4.1	Keine Anwendbarkeit von § 43 b EStG .....	325
4.2	Reduzierter Kapitalertragsteuersatz aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens .....	327
4.3	Anti-Treaty-Shopping § 50 d Abs. 3 EStG .....	328
5.	Die Anrechnungsbegrenzung bei Verstoß gegen die Höchstbeteiligungsgrenze, §§ 20 Abs. 4 und 16 Abs. 2 REITG .....	329
5.1	§ 16 Abs. 2 REITG .....	330
5.2	§ 20 Abs. 4 Satz 2 und Satz 3 REITG .....	331
5.3	Mangelnde Abstimmung der Höchstbeteiligungsquote und treaty overrides .....	331
V.	Besondere Aspekte .....	333
1.	Rechtmäßigkeit der Treaty Overrides, § 16 Abs. 2 Satz 3 und § 20 Abs. 4 Satz 2 und 3 .....	333
2.	Die Änderungen durch die geplante Abgeltungsteuer .....	335
<b>§ 21</b>	<b>Verfahrensvorschriften</b> ( <i>J. F. Götz Gallenkamp</i> ) .....	336
I.	Die Gesetzesbegründung .....	337
II.	Der Inhalt der Vorschrift .....	338
III.	Der Sinn und Zweck .....	338
IV.	Die Auslegung der Vorschrift .....	338
1.	Die Charakterisierung der Zahlungen, § 21 Abs. 1 Satz 1 REITG .....	338

2.	Der Finanzrechtsweg für Strafzahlungen, § 21 Abs. 1 Satz 2 REITG . . . . .	340
3.	Die Verteilung des Steueraufkommens aus den Strafzahlungen, § 21 Abs. 1 Satz 3 REITG . . . . .	341
4.	Die Steuererklärungspflicht des G-REIT, § 21 Abs. 2 Satz 1 REITG . . . . .	341
5.	Bestätigung durch Abschlussprüfer, § 21 Abs. 3 REITG . . . . .	342
V.	Besondere Aspekte . . . . .	343
	Das Steuergeheimnis im Spannungsfeld zwischen REIT-Aktiengesellschaft und Anteilseigner . . . . .	343
	<b>Abschnitt 4 – Schlussvorschriften</b> . . . . .	343
	<b>§ 22 Übergangsregelung zu § 7</b> ( <i>Susanne Pflug/Wolfgang A. Münchow</i> ) . . . . .	343
I.	Die Gesetzesbegründung . . . . .	344
II.	Der Inhalt der Vorschrift . . . . .	344
	<b>§ 23 Anwendungsregelungen</b> ( <i>Dr. Andreas Striegel</i> ) . . . . .	345
I.	Die Gesetzesbegründung . . . . .	346
II.	Der Inhalt der Vorschrift . . . . .	347
III.	Der Sinn und Zweck . . . . .	347
IV.	Die Auslegung der Vorschrift . . . . .	348
1.	Anwendung von § 19 REITG auf Gewinnausschüttungen des REIT, § 23 Abs. 1 REITG . . . . .	348
2.	Anwendung von § 19 REITG auf Ausschüttungen eines „anderen REIT“, § 23 Abs. 2 REITG . . . . .	349
3.	Anwendung von § 19 REITG auf Gewinnausschüttungen nach dem Wechsel des REIT zur Steuerpflicht, § 23 Abs. 3 REITG . . . . .	350
4.	Anwendung von § 19 REITG auf Gewinnausschüttungen nach dem Wechsel des „anderen REIT“ zur Steuerpflicht, § 23 Abs. 4 REITG . . . . .	351
5.	Anwendung der Verrechnungsbeschränkung des § 19 Abs. 4 REITG auf Veräußerungs- und Bewertungsverluste, § 23 Abs. 5 REITG . . . . .	351
	<b>Einkommensteuergesetz – EStG (Auszug)</b> . . . . .	353
	<b>§ 3 Steuerfreie Einnahmen (Exit Tax)</b> ( <i>Dr. Andreas Striegel</i> ) . . . . .	353
I.	Die Gesetzesbegründung . . . . .	356
II.	Der Inhalt der Vorschrift . . . . .	358
III.	Der Sinn und Zweck . . . . .	358
IV.	Die Auslegung der Vorschrift . . . . .	359
1.	Die begünstigten Vermögensmehrungen und Veräußerungsgewinne, § 3 Nr. 70 Satz 1, lit. a und b EStG . . . . .	359
1.1	Die Veräußerung im Sinne des § 3 Nr. 70 Satz 1 lit. a EStG . . . . .	359

1.2 Die Realisierung durch Statuswechsel im Sinne des § 3 Nr. 70 Satz 1 lit. b EStG. . . . .	360
2. Die 5 jährige Zugehörigkeit der Grundstücke als Anlagevermögen zum Betriebsvermögen, § 3 Nr. 70 Satz 1 lit. a EStG sowie die Mindesthaltedauer nach § 3 Nr. 70 Satz 1 lit. b EStG . . . . .	360
2.1 Die 5 jährige Haltefrist nach § 3 Nr. 70 Satz 1 lit. a EStG . . . . .	360
a. Grundstücke im Betriebsvermögen. . . . .	360
b. Grundstücke als Anlagevermögen . . . . .	362
2.2 Die Haltefrist nach § 3 Nr. 70 Satz 1 lit. b EStG . . . . .	364
3. Die Zeitschranken für die begünstigte Veräußerung, § 3 Nr. 70 Satz 1 lit. a EStG sowie den begünstigten Statuswechsel nach § 3 Nr. 70 Satz 1 lit. b EStG. . . . .	364
3.1 Zeitschranken für Veräußerungen nach § 3 Nr. 70 Satz 1 lit. a EStG. . . . .	364
3.2 Zeitschranken für den Statuswechsel nach § 3 Nr. 70 Satz 1 lit. b EStG. . . . .	365
4. Die begünstigten Erwerber nach § 3 Nr. 70 Satz 1 lit a EStG sowie der nach § 3 Nr. 70 Satz 1 lit. b EStG begünstigte Eigentümer . . . . .	365
4.1 Der Erwerber im Sinne des § 3 Nr. 70 Satz 1 lit. a EStG . . . . .	365
4.2 Der begünstigte Eigentümer im Sinne des § 3 Nr. 70 Satz 1 lit. b EStG. . . . .	366
5. Ausschluß der Exit-Tax bei Betriebsaufgabe oder ermäßigter Besteuerung des Veräußerungsgewinnes, § 3 Nr. 70 Satz 2 lit. a) EStG. . . . .	367
6. Ausschluß der Exit-bei Rücklagenbildung nach §§ 6b, 6c EStG, § 3 Nr. 70 Satz 2 lit. b) EStG. . . . .	367
7. Ausschluss der Exit-Tax für Aufholung früherer Teilwert-Abschreibungen, § 3 Nr. 70 Satz 2 lit. c) EStG . . . . .	367
8. Ausschluss der Exit-Tax für Veräußerungsverluste, § 3 Nr. 70 Satz 2 lit. d) EStG . . . . .	368
9. Sperrfrist für begünstigte Veräußerungen, § 3 Nr. 70 Satz 3 lit. a EStG . . . . .	368
10. Sperrfrist für gescheiterte REITs, § 3 Nr. 70 Satz 3 lit. b, c EStG . . . . .	368
11. Sperrfrist für scheiternde REITs, § 3 Nr. 70 Satz 3 lit. d EStG. . . . .	368
12. Sperrfrist für disqualifizierte VOR-REITs, § 3 Nr. 70 Satz 3 lit. e EStG . . . . .	368
13. Keine Exit-Tax-Gestaltung, § 3 Nr. 70 Satz 4 EStG . . . . .	369
14. Die Haftung für die Exit-Tax, § 3 Nr. 70 Satz 5 EStG . . . . .	369
V. Besondere Aspekte. . . . .	369
1. Fehlende Einflussmöglichkeiten des Verkäufers. . . . .	369
2. Gleichheitswidrige Benachteiligung von Grundstücksveräußerungen an Immobilien-Kapitalgesellschaften	370

3.	Gleichheitswidriger Benachteiligung von Grundstücksveräußerungen an geschlossenen Immobilien-Fonds . .	370
4.	Gleichheitswidriger Benachteiligung von Grundstücksveräußerungen an offene Immobilienfonds . . . . .	370
5.	Steuerbegünstigung als EU-rechtlich zu genehmigende „Beihilfe oder Subvention“ . . . . .	371
6.	EU-rechtswidriger Ausschluss von Veräußerungen an ausländische REITs. . . . .	371
7.	Bedeutung der Unternehmenssteuerreform 2008 für die Exit-Tax	371
8.	Grunderwerbsteuerliche Behandlung der Grundstücksübertragungen . . . . .	371
9.	Umsatzsteuerliche Behandlungen der Grundstücksübertragungen . . . . .	372
10.	Auswirkung der Exit-Tax auf kaufrechtvertragliche Gewährleistungsklauseln . . . . .	372
11.	Ausschluss von Privatpersonen von der Exit-Tax . . . . .	373
<b>§ 3c</b>	<b>Anteilige Abzüge</b> ( <i>Dr. Andreas Striegel</i> ) . . . . .	373
I.	Die Gesetzesbegründung. . . . .	373
II.	Der Inhalt der Vorschrift. . . . .	373
III.	Der Sinn und Zweck. . . . .	374
IV.	Die Auslegung der Vorschrift . . . . .	374
V.	Besondere Aspekte. . . . .	374
1.	Veräußerungskosten bei gescheitertem Verkauf. . . . .	374
2.	Veräußerungskosten im Verlustfall. . . . .	375
3.	Veräußerungskosten bei rückwirkend entfallender Exit-Tax. . . . .	375
	<b>Außensteuergesetz (Auszug)</b> ( <i>Dr. Marcus Schanne</i> ) . . . . .	376
<b>§ 7</b>	<b>Steuerpflicht inländischer Gesellschafter</b> . . . . .	376
<b>§ 8</b>	<b>Einkünfte von Zwischengesellschaften</b> . . . . .	376
<b>§ 14</b>	<b>Nachgeschaltete Zwischengesellschaften</b> . . . . .	377
<b>§ 21</b>	<b>Anwendungsvorschriften</b> . . . . .	378
I.	Die Gesetzesbegründung. . . . .	379
II.	Der Inhalt der Vorschrift. . . . .	379
III.	Der Sinn und Zweck. . . . .	380
IV.	Die Auslegung der Vorschrift . . . . .	380
1.	Die ausländische Gesellschaft im Sinne des § 7 Abs. 8 AStG . . . . .	380
2.	Die (mittelbare) Beteiligung am G-REIT . . . . .	381
3.	Die Beteiligung an einem ausländischen REIT . . . . .	382
4.	Die Zwischengesellschaft . . . . .	383
5.	Die Rechtsfolge des § 7 Abs. 1 AStG . . . . .	383

<b>Finanzverwaltungsgesetz – FVG (Auszug)</b> . . . . .	384
<b>§ 5 Aufgaben des Bundeszentralamtes für Steuern</b> <i>(J. F. Götz Gallenkamp)</i> . . . . .	384
I. Die Gesetzesbegründung. . . . .	384
II. Der Inhalt der Vorschrift. . . . .	384
<b>Investmentsteuergesetz (Auszug)</b> <i>(Dr. Marcus Schanne)</i> . . . . .	385
<b>§ 2 Erträge aus Investmentanteilen</b> . . . . .	385
<b>§ 8 Veräußerung von Investmentanteilen; Vermögensminderung</b> . . . . .	385
<b>§ 18 Anwendungsvorschriften</b> . . . . .	386
I. Die Gesetzesbegründung. . . . .	386
II. Der Inhalt der Vorschrift. . . . .	387
III. Der Sinn und Zweck. . . . .	387
IV. Die Auslegung der Vorschrift . . . . .	387
<b>Anhang</b> . . . . .	389
I. Vergleich zu anderen Immobilienvehikeln, insbesondere auch im Bereich Wohnimmobilien. . . . .	391
1. Behandlung der deutschen REIT-AG als Ausgangsbasis für einen Vergleich <i>(Dr. Andreas Striegel/Prof. Thomas Reich)</i> . . . . .	391
2. Klassische GmbH & Co. KG <i>(Prof. Thomas Reich)</i> . . . . .	394
2.1 Grundsätzliche Überlegungen zur Wahl einer Personengesellschaft. . . . .	394
2.2 Zivilrechtliche Überlegungen. . . . .	396
2.3 Steuerliche Überlegungen . . . . .	400
2.4 Fazit . . . . .	404
3. AG/GmbH <i>(Prof. Thomas Reich)</i> . . . . .	405
3.1 Grundsätzliche Überlegungen zur Wahl einer Kapitalgesellschaft . . . . .	405
3.2 Zivilrechtliche Überlegungen. . . . .	405
3.3 Steuerliche Überlegungen . . . . .	406
3.4 Fazit . . . . .	408
4. Offene Immobilienfonds <i>(Bodo Schrah)</i> . . . . .	408
4.1 Begriffsdefinition . . . . .	408
4.2 Offene Immobilienfonds im Rahmen der Asset-Allokation . .	409
4.3 Entwicklungsgeschichte . . . . .	411
4.4 Aktuelle Entwicklungstrends. . . . .	411
4.5 Gegenwärtige Schwerpunkte der Investitionstätigkeit . . . .	412
4.6 Rechtliche Rahmenbedingungen. . . . .	413
a. Grundlagen . . . . .	413

	b. Investmentrechtliche Grundstruktur . . . . .	413
	c. Beteiligte/Aufgabenverteilung . . . . .	414
	d. Immobilienanlagen . . . . .	415
	e. Belastung von Grundstückswerten . . . . .	416
	f. Finanzanlagen . . . . .	416
	g. Anteilswertermittlung . . . . .	416
	h. Ausgabe und Rücknahme der Anteile . . . . .	417
	i. Anlaufzeiten . . . . .	417
	4.7 Immobilien-Spezialfonds . . . . .	417
	4.8 Kurzdarstellung der wesentlichen Änderungen im Bereich offene Immobilienfonds nach dem BMF-Diskussionsentwurf zur Novellierung des Investmentrechtes vom 18. 1. 2007 . . .	418
II.	Auslandslisting ( <i>Dr. Michael H. Meissner</i> ) . . . . .	420
	Notierung von deutschen REITs an ausländischen Börsen . . . . .	420
III.	Darstellung ausgewählter internationaler REIT-Strukturen . . . . .	425
	1. USA ( <i>Dr. Thomas A. Jesch</i> ) . . . . .	425
	1.1 Einführung und Gesetzesquellen . . . . .	425
	1.2 Gründungsverfahren, Rechtsform, Mindestkapital . . . . .	427
	1.3 Listing-Erfordernisse/Qualifikation der Anteilseigner . . . . .	427
	1.4 Unternehmensgegenstand/Aktivitätstest . . . . .	428
	1.5 Fremdkapitalaufnahme . . . . .	428
	1.6 Ausschüttungserfordernisse . . . . .	428
	1.7 Steuerliche Behandlung auf REIT-Ebene . . . . .	429
	a. Körperschaftsteuer/Kapitalertragsteuer . . . . .	429
	b. Übergangsregelungen . . . . .	429
	c. Registrierungspflichten . . . . .	429
	1.8 Steuerliche Behandlung auf Anteilseignerebene . . . . .	430
	a. Inländische US-Anteilseigner . . . . .	430
	b. Ausländische Anteilseigner . . . . .	430
	2. Australien ( <i>Dr. Hans Meyer</i> ) . . . . .	431
	2.1 Einführung und Gesetzesquellen . . . . .	431
	2.2 Gründungsverfahren, Rechtsform, Mindestkapital . . . . .	431
	2.3 Listing-Erfordernisse/Qualifikation der Anteilseigner . . . . .	432
	2.4 Unternehmensgegenstand/Aktivitätstest und Fremdkapitalaufnahme . . . . .	432
	2.5 Ausschüttungserfordernisse, Steuerliche Behandlung auf REIT-Ebene, steuerbegünstigte Einbringung von Immobilien . . . . .	432
	2.6 Steuerliche Behandlung auf Anteilseignerebene . . . . .	433
	a. Inländische Anteilseigner . . . . .	433
	b. Ausländische Anteilseigner . . . . .	433

3.	Japan ( <i>Dr. Hans Meyer</i> ) . . . . .	433
3.1	Einführung und Gesetzesquellen. . . . .	433
3.2	Gründungsverfahren, Rechtsform, Mindestkapital . . . . .	434
3.3	Listing-Erfordernisse/Qualifikation der Anteilseigner . . . . .	434
3.4	Unternehmensgegenstand/Aktivitätstest und Fremdkapitalaufnahme. . . . .	434
3.5	Ausschüttungserfordernisse . . . . .	435
3.6	Steuerliche Behandlung auf REIT-Ebene, steuerbegünstigte Einbringung von Immobilien . . . . .	435
3.7	Steuerliche Behandlung auf Anteilseignerebene. . . . .	436
	a. Inländische Anteilseigner. . . . .	436
	b. Ausländische Anteilseigner . . . . .	436
4.	Frankreich ( <i>Dr. Hans Meyer</i> ) . . . . .	436
4.1	Einführung und Gesetzesquellen. . . . .	436
4.2	Gründungsverfahren, Rechtsform, Mindestkapital . . . . .	437
4.3	Listing-Erfordernisse/Qualifikation der Anteilseigner . . . . .	437
4.4	Unternehmensgegenstand/Aktivitätstest . . . . .	437
4.5	Fremdkapitalaufnahme. . . . .	438
4.6	Ausschüttungserfordernisse . . . . .	438
4.7	Steuerliche Behandlung auf REIT-Ebene, steuerbegünstigte Einbringung von Immobilien . . . . .	438
4.8	Steuerliche Behandlung auf Anteilseignerebene. . . . .	439
	a. Inländische Anteilseigner. . . . .	439
	b. Ausländische Anteilseigner . . . . .	440
5.	United Kingdom ( <i>Dr. Hans Meyer</i> ) . . . . .	440
5.1	Einführung und Gesetzesquellen. . . . .	440
5.2	Gründungsverfahren, Rechtsform, Mindestkapital . . . . .	441
5.3	Listing-Erfordernisse/Qualifikation der Anteilseigner . . . . .	442
5.4	Unternehmensgegenstand/Aktivitätstest . . . . .	442
5.5	Fremdkapitalaufnahme. . . . .	443
5.6	Ausschüttungserfordernisse . . . . .	443
5.7	Steuerliche Behandlung auf REIT-Ebene, „Entry Charge“ . . . . .	443
5.8	Steuerliche Behandlung auf Anteilseignerebene. . . . .	444
IV.	G-REITs und Corporate Governance ( <i>Dr. Volker Hahn</i> ) . . . . .	444
1.	Einführung . . . . .	444
1.1	Überblick . . . . .	444
1.2	Begriff der Corporate Governance. . . . .	445
1.3	Entwicklung der Corporate Governance. . . . .	447
1.4	Vom Nutzen der Corporate Governance. . . . .	448
2.	Empfehlungen für eine gute Corporate Governance der G-REITs . . . . .	449
2.1	Überblick . . . . .	449

## Inhaltsverzeichnis

---

2.2	Empfehlungen für den Vorstand . . . . .	449
2.3	Empfehlungen für den Aufsichtsrat . . . . .	450
2.4	Zusammenarbeit der Organe . . . . .	452
2.5	Empfehlungen zur Immobilienbewertung und Rechnungslegung . . . . .	453
3.	Ergebnis . . . . .	454
	Stichwortverzeichnis . . . . .	455