

## Auslandsimmobilien

# Flexibilisierung des spanischen REIT-Gesetzes

**Um REITs als Form der indirekten Immobilienanlage attraktiver zu machen, ist deren gesetzliche Grundlage in Spanien novelliert worden. Damit verbunden sind gleich mehrere Ziele. So sollen Investitionen im spanischen Immobilienmarkt für Ausländer steuerlich wieder interessant werden. Damit dürfte es auch der staatlichen Bad Bank etwas leichter fallen, die von spanischen Banken übernommenen Liegenschaften schneller und besser zu verwerten. Vor allem aber geht es dem Staat darum, eine höhere Mieterquote im Wohnungsmarkt zu erreichen. Dieser Strukturwandel wird jedoch sehr viel Zeit brauchen. Doch die Autoren sind überzeugt, dass die von ihnen hier vorgestellten Modifikationen am spanischen REIT-Gesetz zielführend sein können.** (Red.)

Noch kurz vor dem Jahreswechsel hatte der spanische Gesetzgeber im Rahmen des Gesetzes 16/2012 auch das REIT-Gesetz vom 28. Oktober 2009 modifiziert. Die neuen Regeln für spanische REITs (SOCIMI) sind bereits mit Wirkung zum 1. Januar 2013 in Kraft getreten. An dieser Stelle soll zunächst auf die Darstellung des spanischen REIT-Gesetzes vom Oktober 2009 in dieser Zeitschrift, Heft 24/2009 Seite 844 bis 847, Bezug genommen werden.

Mittels der Novelle wird in erster Linie eine Angleichung an die REIT-Gesetze anderer Länder beabsichtigt. Kritisiert wurde bislang, dass die spanischen SOCIMI zu viele besondere Voraussetzungen gegenüber anderen REITs auf-

wiesen und damit eine unglückliche Konkurrenzsituation im internationalen Vergleich vorlag.

Diesem Missstand möchte der spanische Gesetzgeber jetzt entgegenreten und ein Vehikel zur Verfügung stellen, das dem internationalen Vergleich standhält und es auch ausländischen Immobilieninvestoren leichter macht, sich für einen SOCIMI zu entscheiden. Die neuen Regeln betreffen vor allem die Besteuerung, die praktisch vollständig auf die Ebene der Aktionäre zurückgeführt wird, die Haltefristen, den Immobilienmindestbestand, die Ausschüttungspflichten sowie die Fremdfinanzierungsgrenzen. Auch werden spanische REITs ab sofort die Möglichkeit haben, an nicht regulierten, alternativen Märkten teilnehmen zu können.

Generell folgt das spanische REIT-Gesetz auch in der jetzt vorliegenden, modifizierten Form dem unbedingten Willen des spanischen Gesetzgebers, innerhalb der nächsten Jahre einen realen Wohnungsmietmarkt in Spanien zu schaffen. In diesem Zusammenhang sei noch einmal darauf hingewiesen, dass einerseits die Eigentumsquote in Spanien noch immer über 80 Prozent liegt und andererseits in Spanien grundsätzlich noch keine Tradition „indirekter Immobilieninvestitionen“ besteht, wie sie sich etwa in Deutschland zum Beispiel mit den Offenen Immobilienfonds entwickelt hat.

Man schätzt, dass auf dem spanischen Markt krisenbedingt derzeit noch immer rund 700 000 neu errichtete Wohnungen und Häuser zur Verfügung stehen, die derzeit größtenteils gerade seitens der Banken, die staatliche Hilfe empfangen, auf die nationale „Bad Bank“ SAREB übertragen werden.

Im Folgenden werden die zum 1. Januar 2013 wirksamen Änderungen für die SOCIMI dargestellt.

### Flexiblere Anforderungen

Die Anforderungen an spanische REITs sind ab sofort flexibler. Insbesondere ist das bis zum 31. Dezember 2012 erforderliche Mindeststammkapital zur Gründung eines SOCIMI jetzt auf fünf Millionen Euro herabgesetzt worden. Neu ist außerdem, dass das Stammkapital auch in Form einer Sachanlage erbracht werden kann, also etwa in Form der Einbringung von Immobilien.

Bislang bestand der Gesellschaftszweck darin, städtische Immobilien zu erwerben oder zu errichten und instand zu setzen, immer um sie zu vermieten. Entgegen der alten Gesetzesfassung muss jetzt jedoch die Bauträgertätigkeit nicht mehr direkt durch den SOCIMI erfolgen, sondern ist auch mittels Tochtergesellschaften zulässig. Diese Möglichkeit ist deswegen von entscheidender Bedeutung, weil es in Spanien absolut üblich ist, anlässlich der Erstellung einer Wohnanlage oder einer Reihenhauseanlage ein Special Purpose Vehicle (SPV) zu gründen.

Die SOCIMI waren hier insoweit benachteiligt, als dass sie Bauträgertätigkeiten nicht im Rahmen dieser in Spanien absolut üblichen Formen, durchführen konnten. Allerdings gilt weiterhin die Einschränkung, dass nur solche Bauträgertätigkeiten durchgeführt werden dürfen, egal, ob durch den SOCIMI selbst oder mittels einer eigens hierfür gegründeten Tochtergesellschaft, die nicht auf den Verkauf der Wohnungen sondern auf deren Vermietung gerichtet sind.

Schließlich galt bislang für SOCIMI das Gebot, dass sich 25 Prozent der Anteile einer börsennotierten Gesellschaft im Streubesitz befinden müssen. Ab sofort ist auch dieses Erfordernis flexibler gestaltet: Spanische REITs können seit 1. Januar 2013 alternativ zur Börse, auch an einem nicht regulierten Markt teilnehmen. Vorausgesetzt das im Umlauf befindliche Kapital beträgt

#### Die Autoren

**Stefan Meyer**



Rechtsanwalt, Gründungspartner

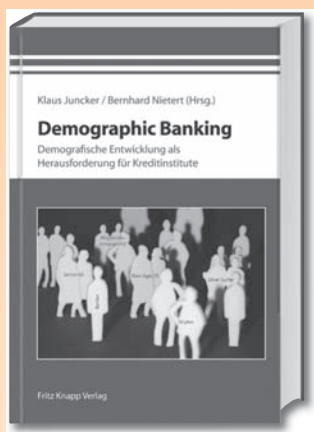
**Victor Manzanares**



Steuerberater

Monereo Meyer Marinel-lo Abogados, Madrid

## Demografischer Wandel und seine Folgen für die Finanzwirtschaft



### Demographic Banking

Handbuch für die Bankpraxis

Herausgegeben von

Klaus Juncker und Bernhard Nietert

2010, 368 Seiten,

gebunden, 56,00 Euro.

ISBN 978-3-8314-0819-1.

Der demografische Wandel unserer Gesellschaft stellt auch die Banken vor neue Herausforderungen. Die fortschreitende strukturelle Veränderung der Bevölkerung erfordert langfristig ein Umdenken und neue Strategien im Bankbereich – ist die Finanzwirtschaft dafür auch gerüstet?

Namhafte Bankpraktiker zeigen in diesem Buch auf, welche Auswirkungen der demografische Wandel auf Kapitalmärkte und Bankgeschäfte hat, und geben praxisorientierte Hinweise zur sinnvollen Anpassung von Bankstrategien, Bankgeschäftsfeldern (Privat- und Firmenkundengeschäft) und Funktionsbereichen wie Personal- oder Risikomanagement.

### Fritz Knapp Verlag

Postfach 11 11 51

60046 Frankfurt am Main

Telefon (069) 97 08 33-21

Telefax (069) 707 84 00

E-Mail: [vertrieb@kreditwesen.de](mailto:vertrieb@kreditwesen.de)

[www.kreditwesen.de](http://www.kreditwesen.de)

mindestens zwei Millionen Euro und kein Aktionär hält mehr als fünf Prozent des im Umlauf befindlichen Kapitals. Der Vorteil dieser Alternative besteht insbesondere in der Kosteneinsparung.

### Objektbestand, Haltefristen und Finanzierung

Bis zum 31. Dezember 2012 waren SOCIMIs verpflichtet, wenigstens drei Immobilien in ihrem Bestand zu halten, wobei keine dieser Liegenschaften mehr als 40 Prozent des Anlagevermögens ausmachen durfte. Ab sofort kann ein spanischer REIT auch mit nur einer einzigen Immobilie gegründet werden, immer unter der Voraussetzung natürlich, dass die anderen Voraussetzungen erfüllt werden (etwa Mindeststammkapital in Höhe von fünf Millionen Euro). Wie bereits erwähnt, kann das Mindeststammkapital auch durch Sachwerte gebildet werden.

Die generelle Haltefrist für Immobilien beträgt ab sofort drei Jahre. Bis zum 31. Dezember 2012 galt für Bauträgergrundstücke eine Mindesthaltefrist von sieben Jahren, die jetzt ersatzlos entfällt.

Bis zum 31. Dezember 2012 war das Fremdfinanzierungsvolumen eines SOCIMI auf 70 Prozent seines Anlagevermögens beschränkt. Ab sofort gelten keinerlei Fremdfinanzierungsgrenzen mehr.

### Ausschüttung und Besteuerung

Die Ausschüttungspflichten waren bereits Kernbestandteil des spanischen REIT-Gesetzes vom Oktober 2009. Vor allem Privatanlegern soll die Möglichkeit gegeben werden, trotz indirekter Immobilieninvestitionen in den Genuss regelmäßiger Einnahmen zu kommen. Problematisch unter Liquiditätsgesichtspunkten war allerdings in der Vergangenheit die Regel, dass 90 Prozent der Gewinne, die nicht aus der Veräußerung von Immobilien oder Aktien beziehungsweise Gesellschaftsanteilen anderer SOCIMI herrührten, zwingend auszuschütten waren.

Der Gesetzgeber setzt diesen Prozentsatz daher jetzt auf 80 Prozent herunter. Daneben sind Gewinne, die sich aus der Veräußerung einer Immobilie oder Aktien respektive Anteilen anderer SOCIMI

ergeben, ebenfalls auszuschütten, allerdings nur in Höhe von 50 Prozent. Die restlichen 50 Prozent der so erzielten Gewinne sind durch den SOCIMI erneut zu investieren.

Während in der Vergangenheit noch ein vergünstigter Satz in Höhe von 18 Prozent, der später auf 19 Prozent hochgesetzt wurde, galt, wird ab dem 1. Januar 2013 auf eine körperschaftssteuerrechtliche Veranlagung der SOCIMI vollständig verzichtet. Damit zieht die spanische REIT-Gesetzgebung mit den Regelungen anderer Länder gleich.

Allerdings gibt es eine wichtige Ausnahme von dieser Regel: Sofern ein Aktionär mindestens fünf Prozent des Stammkapitals hält und die Dividende am Sitz des Aktionärs mit einem Satz von zehn Prozent versteuert wird, hat der SOCIMI im Rahmen der Ausschüttung der Dividende an besagten Aktionär einen gesetzlichen Steuereinbehalt in Höhe von 19 Prozent zu tätigen. Diese Regel zielt vor allem darauf ab, dass spanische Immobilienfonds, die ebenfalls körperschaftssteuerbegünstigt sind, sich durch eine Beteiligung an einem SOCIMI keine weiteren Vorteile verschaffen. Fraglich, und im Einzelfall zu bestimmen, ist dieser Steuereinbehalt bei der Beteiligung ausländischer REITs an einem spanischen SOCIMI.

### Instrument gegen die Krise

Das spanische REIT-Gesetz von Oktober 2009 hatte bislang keine große Resonanz in Spanien gezeigt. Dies mag sicherlich auch daran liegen, dass in Spanien bislang noch keine Tradition indirekter Immobilienanlagen besteht. Unabhängig davon sind die jetzt eingeführten Modifizierungen auf jeden Fall ein Schritt in die richtige Richtung. Bereits letzten Sommer hatte der Europäische Verband der Immobilien-Aktiengesellschaften Spanien empfohlen, zur Rettung ihres angeschlagenen Immobilienmarktes die Regeln für die SOCIMI zu ändern und sich ein Vorbild an den in den USA bestehenden Vorschriften für REITs zu nehmen.

Es bleibt nun abzuwarten, ob die be- zweckten neuen Impulse für institutionelle Anleger kommen werden und der SOCIMI in seiner jetzigen Form ein Vehikel sein wird, das hilft, die Krise des spanischen Finanz- und Immobiliensektors zu überwinden.