



## Florian Pronold

Mitglied des Deutschen Bundestages  
Vorsitzender der bayerischen  
SPD-Landesgruppe

Florian Pronold, MdB · Platz der Republik 1 · 11011 Berlin

An die Mitglieder  
der SPD-Bundestagsfraktion

**Platz der Republik 1  
11011 Berlin**

**Jakob-Kaiser-Haus  
Raum 4.844**

☎ (030) 227 – 70406

📠 (030) 227 – 76397

✉ florian.pronold@bundestag.de

### **Wahlkreisbüro**

Spitalplatz 1  
94405 Landau a.d. Isar

☎ (09951) 60099 00

📠 (09951) 60099 01

✉ florian.pronold@wk.bundestag.de

**www.florian-pronold.de**

Berlin, 13. Oktober 2006

## **REITs / Lehren aus dem gagfah-Börsengang**

Liebe Genossinnen und Genossen,

der bekannte Private Equity Fonds Fortress bringt mit der Gesellschaft gagfah in diesem Monat einen Teil seiner Immobilienbestände an die Börse. Dazu gehört auch ein Teil der ehemals kommunalen Dresdner WoBa, die Fortress erst in diesem Jahr aufgekauft hat. Der vorliegende Prospekt zum Börsengang zeigt sehr deutlich auf, welche Probleme mit der Privatisierung und Börsennotierung kommunaler und gemeinnütziger Wohnungsbaugesellschaften verbunden sind. Diese Probleme bestehen heute schon. Zentraler Inhalt der geplanten REITs-Gesetzgebung ist es jedoch, solche Geschäfte steuerlich zu fördern und die Privatisierung zu beschleunigen.

Der Börsenprospekt sagt in seiner deutschen Zusammenfassung sehr deutlich, woher zukünftige Renditesteigerungen der Aktiengesellschaft kommen sollen:

*"Wir wollen die Erträge aus unserem derzeitigen Portfolio erhöhen und gleichzeitig die Mieterstabilität und die Qualität der Unterbringung der Mieter konstant halten bzw. verbessern. Wir beabsichtigen wie bisher, die Mieten über die Zeit bis auf das marktübliche Niveau anzuheben, soweit dies nach deutschem Recht und den bestehenden Mietzinsbeschränkungen zulässig ist. Basierend auf externen Bewertungsberichten schätzen wir, dass der derzeitige Mietzins unseres Portfolios ungefähr 9% unter dem marktüblichen Niveau liegt."*

Damit die Anlage in die Wohnungsbestände attraktiv wird, müssen die Mieten steigen. Genau das wird auch bei REITs passieren – nur eben zu günstigeren steuerlichen Konditionen.

In der - nur Englisch vorliegenden – Langfassung wird darüber informiert, dass voraussichtlich kein REIT-Status angestrebt wird. Diese Festlegung soll aber nach Inkrafttreten eines REIT-Gesetzes überprüft werden. Wörtlich heißt es:

*"All of our German Group companies are subject to corporate income tax and trade tax. Some of our group companies may apply for a special trade tax status. It is, however, not intended to take advantage of the proposed REIT legislation. This may be reconsidered after the respective legislation has been enacted. Due to historic reasons, some of our German Group companies are subject to certain specific rules applicable to formerly charitable and therefore tax exempt housing companies. See Section 13 of the German Corporation Tax Law (Körperschaftsteuergesetz), which provides for limitations regarding tax depreciation and special rules for the determination of capital gains and Section 38 of the German Corporation Tax Law (EK02). See "Risk Factors—Risks related to Taxation—Transfers of profit in the form of distributions to the Company by certain of its subsidiaries would trigger "recapture taxation" due to the existence of untaxed earnings." Some of our German Group companies have loss carry forwards for tax purposes.*

Wesentlicher Grund für die Skepsis der gagfah ist der hohe Anteil an Eigenkapital 02, das bei einer Ausschüttung sehr hoch besteuert werden müsste. Offensichtlich konnte man sich bei Verfassung des Prospekts noch nicht vorstellen, in welchem Umfang das BMF bereits ist auf Steuereinnahmen zu verzichten. Nach den Regelungen, die nun im Referentenentwurf vorgesehen sind, dürfte für die gagfah wenig gegen einen nachträglichen Übergang in den REITs-Status sprechen. Im Gegenteil: Dann könnten die mit Steuermitteln gebildeten Rückstellungen minimal besteuert an die Anleger ausgeschüttet werden.

Mit freundlichen Grüßen



Florian Pronold, MdB