

## Interview mit Rechtsanwalt Gustav Meyer zu Schwabedissen **Reit-Gesetz benachteiligt den Mittelstand**

*Herr Schwabedissen, wie ist das endgültige Gesetz insgesamt zu bewerten?*

Zwar wird dem Hauptanliegen der Wirtschaft Rechnung getragen, indem endlich ein international konkurrenzfähiges Vehikel für die Investition in Immobilien geschaffen wurde. Aber im Detail gibt es Regelungen, die für die mittelständische Immobilienwirtschaft zu schweren Wettbewerbsnachteilen führt. Diese Mittelstandsfeindlichkeit des Gesetzes ist nach meinem Dafürhalten das Hauptproblem. Daneben gibt es noch einige offene juristische Fragen etwa die, ob die Benachteiligung von Fonds mit dem Grundgesetz in Einklang zu bringen ist. So ist aus dem schönen Gesetz ein hässliches, pickliges Wesen geworden.

*Wie wird sich das Gesetz auf den Mittelstand auswirken?*

Da gibt es zahlreiche, scheinbar nebensächliche Regelungen, die dem Mittelständler das Leben schwer machen werden: Das fängt damit an, dass die Koalition nur börsennotierte Reits erlaubt hat. Das führt dazu, dass kleinere Immobilienvermögen benachteiligt werden, weil ihr Zugang zum Kapitalmarkt erschwert wird. Auch die Regelung, dass jeder Investor nur zehn Prozent der Aktien halten darf, wirkt sich mittelstandsfeindlich aus. Ein Unternehmer muss sich also neun Beteiligte suchen – es gibt aber keinen kaufmännischen Grund, warum jemand sein Know-how mit neun weiteren Personen teilen sollte.

*Welche Fragen sind im Gesetz offen geblieben?*

Ich will die Frage aus der Sicht des Immobilieninvestors beantworten: Bisher gab es in Deutschland als Anlageformen für indirekte Immobilienanlagen offene und geschlossene Immobilienfonds. Die Anlageformen sind im Vergleich zum Reit wenig fungibel und transparent. Ferner gibt es die gewöhnliche börsennotierte Immobilien AG. Diese ist steuerlich nicht



*Das Reits-Gesetz ist da.  
„Aus dem schönen Gesetz ist ein häßliches, pickliges Wesen geworden.“*

mit Reits vergleichbar. Jetzt muss sich der Investor fragen, wie er investieren soll, wenn er indirekt in den Markt für Wohnungsimmobiliën investieren will. Die Ausklammerung von Wohnraumimmobiliën, die vor Beginn 2007 gebaut wurden, ist nicht begründbar. Dem Mieterschutz, wie einige Kreise aus der Koalition vorbringen, ist damit jedenfalls nicht gedient. Selbst der Berliner Finanzsenator Thilo Sarrazin hat erklärt, dass er nicht erkennen könne, dass öffentliche Wohnungsbau-Gesellschaften in irgendeiner Weise „sozialer“ seien als private. Insofern sind Fragen in der Tat offen geblieben.

*Die Exit Tax gilt nun doch nur für Reits. Wie ist die Exit Tax generell zu bewerten?*

Die Exit Tax ist als Starthilfe für den deutschen Reit gedacht. Der Anreiz zur Hebung stiller Reserven wird dadurch gesteigert. Hierdurch wird allerdings auch die Standortbindung der Unternehmen abnehmen, was aus deutscher Sicht eher als Nachteil zu bewerten wäre. Insgesamt ist die Steuervergünstigung aber sehr zu begrüßen.

*Ist es sinnvoll, dass deutsche Bestandsmietwohnimmobiliën außen vor bleiben, ausländische aber aufgenommen werden können.*

Die Gesetzeslage spiegelt die fehlende Schlüssigkeit des Arguments „Mieterschutz“. Anscheinend brauchen Mieter keinen Schutz vor ausländischen Reits. Die mit logischen Argumenten nicht mehr erklärbar Restriktionen bei der Anlage in Wohnimmobiliën wird in der Praxis zu Umgehungsstrukturen führen. Die Beratungspraxis von uns Anwälten wird sich darauf konzentrieren, dem Mandanten einen idealen Standort für seinen Reit zu empfehlen. Auch das ist mittelstandsfeindlich, denn die Kosten der Beratung werden sich erhöhen. Um ein Beispiel zu nennen: Wenn ein Mandant mich beauftragen würde, eine Reits-Lösung für die Übernahme der Thyssen-Wohnungen zu suchen, würde ich ihm einen französischen Reit empfehlen. Das heißt im Ergebnis: Unser Mittelständler müsste nach Frankreich gehen und dort eine Struktur aufbauen. An diesem Beispiel kann man sehen, welcher Unsinn die Anlagerestriktion ist und dass sie mittelstandsfeindlich wirkt.

*Inwiefern werden deutsche Reits überhaupt auf ausländische Objekte zurückgreifen?*

Die Entwicklung auf diesem Sektor bleibt abzuwarten. Ich habe keine verlässlichen Schätzungen vorliegen, ob eine Fokussierung auf ausländische Wohnimmobiliën stattfinden wird. Außerdem zeigen Zahlen aus anderen Ländern, dass der Schwerpunkt der Reits in gewerbliche Immobiliën liegt. Ähnlich könnte die Entwicklung in Deutschland sein.

*Vielen Dank für das Gespräch.*

*Gustav Meyer zu Schwabedissen ist Rechtsanwalt bei der Kanzlei MsZ Rechtsanwälte in Düsseldorf.*