



BÖRSE FRANKFURT

Mit uns bewegen Sie
Immobilien
REITs an der Börse Frankfurt

**Einfach handeln:
Liquide.
Transparent.
Fair.**



Die neue Anlageklasse REITs: Immobilien einfach handeln an der Börse Frankfurt

Der deutsche Kapitalmarkt ist um eine Anlageklasse reicher: den Real Estate Investment Trust, kurz REIT. Bei einem REIT handelt es sich um eine börsennotierte Aktiengesellschaft, die ihre Umsatzerlöse vorwiegend aus der Bewirtschaftung von Immobilien erzielt und für die besondere strukturelle und steuerliche Bedingungen herrschen.

Was neu für Deutschland ist, hat sich im Ausland schon lange als Anlageklasse etabliert. Wir hatten hier eindeutig Nachholbedarf. Nach langen und kontroversen parlamentarischen Debatten hat der Gesetzgeber nunmehr den Rechtsrahmen geschaffen, dass auch die Anleger in Deutschland in REITs investieren können.

Ein REIT ist sowohl Aktien-, als auch Immobilienanlage. Entsprechend liegt auch sein Rendite-Risiko-Profil zwischen Aktien und offenen oder geschlossenen Immobilienfonds. So kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass die Investition in REITs eine höhere Rendite abwerfen dürfte. Die Kehrseite dieser Medaille ist aber auch ein höheres Risikopotential. Im Vergleich zur traditionellen Form einer Finanzanlage in „Stein und Beton“, können REIT-Aktien jedoch leichter zu Geld gemacht werden. Die Börsennotiz sorgt dafür, dass fortlaufend Preise festgestellt werden und es einen liquiden Handel gibt.

Weil ein REIT eine börsennotierte Aktiengesellschaft ist, kann sich der Anleger auch leicht über „seinen“ REIT informieren. Jahresabschlüsse und sonstige Pflichtinformationen an den Kapitalmarkt sorgen für deutliche Transparenz des Geschäftsergebnisses. Und da die Anleger als Aktionäre zugleich Miteigentümer sind, stehen ihnen auch die entsprechenden Aktionärsrechte zu – wie z. B. das Stimm- und Rederecht auf der Hauptversammlung. Diese gilt es wahrzunehmen.

REITs sind für den Anleger leicht zu identifizieren, denn das Gesetz schreibt vor, dass sie den Zusatz „REIT AG“ im Namen führen müssen. Außerdem hat die Deutsche Börse ein eigenes REIT-Segment geschaffen, das REITs leicht identifizieren lässt und ein hohes Maß an Transparenz und Liquidität aufweist. Für REITs gilt natürlich das Gleiche wie für jede andere Geld- und Aktienanlage: Der Anleger muss sich informieren, um eine eigenständige Entscheidung treffen zu können. Wer wissen will, wie ein REIT funktioniert, wie er steuerlich behandelt wird und wie Chancen und Risiken der REIT-Anlage im Vergleich zu anderen Formen der Geldanlage zu beurteilen sind, wird in dieser Broschüre fündig.

Prof. Dr. Rüdiger von Rosen, Geschäftsführendes Vorstandsmitglied des Deutschen Aktieninstituts e.V. Oktober 2007 in Frankfurt am Main

REITs: Immobilien wie Aktien handeln

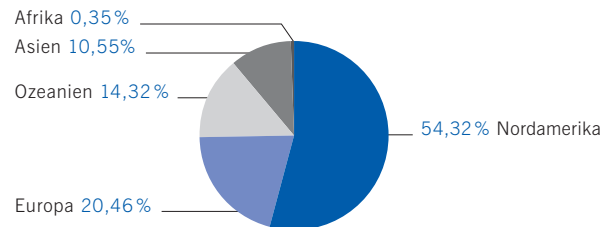
Wer auf die Wertsteigerung von Immobilien setzen möchte, muss kein Hausbesitzer werden. REITs ermöglichen indirekte und kleinteilige Investitionen in verschiedene Immobilientypen. Bei REITs handelt es sich um Kapitalgesellschaften, deren Unternehmensgegenstand im Wesentlichen auf Erwerb, Halten, Veräußerung, Vermietung und Verpachtung von direkt und indirekt gehaltenen Immobilien beschränkt ist. REITs unterliegen dabei strengen Vorschriften.

REITs gibt es bereits in 19 Ländern; in weiteren vier Ländern bestehen REIT-ähnliche Strukturen. Die USA haben 1960 als erstes Land REITs eingeführt, die Niederlande starteten 1969, Australien folgte 1985. In den meisten übrigen Ländern wurden REIT-Strukturen erst in den letzten Jahren eingeführt. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen unterscheiden sich zwar von Land zu Land, in ihrer grundsätzlichen Form sind die REITs allerdings vergleichbar. Die USA haben mit dieser Anlageklasse die längste Erfahrung; heute sind rund 200 REITs an der New Yorker Börse notiert.

Von 1997 bis 2006 lag die durchschnittliche jährliche Rendite von so genannten „Equity-REITs“ in den USA bei 13,75 Prozent (Gemäß einer Studie von NAREIT, 2007 und Feri Rating & Research GmbH, 2007). Der Dow Jones Industrial legte im gleichen Zeitraum um etwa acht Prozent jährlich zu.

Die Verabschiedung des deutschen REIT-Gesetzes im März 2007 hat auch hierzulande für die neue Assetklasse den Weg frei gemacht. Die Deutsche Börse bietet ein eigenständiges REITs-Segment an. Sie als Anleger können hier sofort erkennen, ob es sich bei der Immobiliengesellschaft um einen REIT handelt – egal ob deutsche oder ausländische Gesellschaft. Spezielle Indizes werden die Entwicklung der REITs anzeigen.

REIT-Anteile weltweit, Basis Marktkapitalisierung der Unternehmen



Quelle: EPRA News, Juli 2007; Deutsche Börse, August 2007

An der Börse Frankfurt können Sie einfach in Unternehmen der neuen Anlageklasse REITs investieren. REITs handeln Sie so leicht wie Aktien – zu besten Preisen von 9 bis 20 Uhr. Weitere Informationen über das Investment in REITs finden Sie online unter www.boerse-frankfurt.com/reits



Was ist ein REIT?

REITs steht für Real Estate Investment Trusts. Dies sind börsennotierte, in der Immobilienbranche tätige Aktiengesellschaften. Doch allein das Geschäftsfeld „Immobilien“ macht ein Unternehmen nicht zu einem REIT. Im Unterschied zu anderen Immobiliengesellschaften unterliegen REITs den Beschränkungen des REIT-Gesetzes, genießen im Gegenzug aber Steuervorteile.

Allgemeine Charakteristika von REITs

REITs sind bereits weltweit eine feste Größe: an Kapitalmärkten, bei Immobilienunternehmen und bei Investoren. Die gesetzlichen Vorschriften sind von Land zu Land verschieden. Im Allgemeinen zeichnen sich REITs durch den eingeschränkten Unternehmensgegenstand aus.

Eingeschränkter Unternehmensgegenstand bedeutet: Die Umsatzerlöse stammen zum einen größtenteils aus Vermietung, Leasing, Verpachtung und Verkauf von unbeweglichem Vermögen. Zum anderen müssen die Aktiva größtenteils zum unbeweglichen Vermögen gehören und REITs-Dienstleistungsgesellschaften dürfen nur einen geringen Teil der Aktiva ausmachen.

Weiterhin sind REITs gesetzlich dazu verpflichtet, den größten Teil des Jahresüberschusses an Aktionäre auszuschütten (in Deutschland: 90 Prozent).



Kennzeichen deutscher REITs

Das deutsche REIT-Gesetz regelt u. a. detailliert die Aktionärs- und Finanzierungsstruktur des Unternehmens und die Besteuerung. Es gibt Vorgaben zur Kreditaufnahme, zur Zusammensetzung der Aktiva, zur Herkunft der Umsatzerlöse, zur Ausschüttung, zur Beschränkung des Immobilienhandels, zum Mindesteigenkapital, zur Börsennotierung sowie zum Streubesitz.

Wesentliche Rahmenbedingungen deutscher REITs, die den Kapitalmarkt betreffen sind:

- Das Wichtigste für Sie als Anleger: Mindestens 90 Prozent des Jahresüberschusses – berechnet nach HGB – müssen ausgeschüttet werden. Diesen ausgeschütteten Gewinn müssen Sie allerdings voll versteuern, er wird nicht auf Unternehmensebene versteuert.
- Die REIT-Aktiengesellschaft muss an einem organisierten Markt (z. B. General Standard oder Prime Standard) notiert sein.
- Die REIT-AG muss ihren Sitz und die Geschäftsleitung in Deutschland haben.
- Der Mindestnennbetrag des Grundkapitals muss €15 Mio. betragen.
- Der Streubesitz (Anteile von weniger als 3 Prozent der Aktien gelten als Streubesitz) muss zum Zeitpunkt der Börsenzulassung bei mindestens 25 Prozent liegen, fortlaufend bei mindestens 15 Prozent.
- Direkte Beteiligungen von 10 Prozent oder mehr sind nicht zulässig (Höchstbesitzklausel), indirekte Beteiligungen von 10 Prozent oder mehr sind möglich.
- Mindestens 75 Prozent der Aktiva der REIT AG müssen aus unbeweglichem Vermögen (Immobilien) bestehen.
- Mindestens 75 Prozent der Umsatzerlöse müssen aus unbeweglichem Vermögen stammen (Vermietung, Verpachtung, Veräußerung von Immobilien).
- Die REIT AG darf keinen Handel mit ihrem unbeweglichen Vermögen betreiben, d.h. innerhalb der letzten fünf Geschäftsjahre Erlöse aus der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen erzielt haben, die mehr als die Hälfte des Wertes des durchschnittlichen Bestands innerhalb desselben Zeitraums ausmachen.
- Das Mindesteigenkapital der REIT AG muss mindestens 45 Prozent betragen.

Wie unterscheiden sich REITs von Immobilienfonds und Immobilienaktien?

REITs unterliegen speziellen gesetzlichen Regelungen und weisen besondere Eigenheiten mit einem speziellen Chancen-Risiko-Profil auf. Für Sie als Anleger stellen sie eine eigenständige Assetklasse dar und ergänzen damit Ihr Anlagespektrum. Sie können auch direkt in eine Immobilie investieren oder in einen geschlossenen Immobilienfonds. Beide Anlagen können jedoch nicht einfach gehandelt werden und sind häufig nicht so transparent. Offene Immobilienfonds unterliegen meist rechtlichen Beschränkungen bei der Auswahl der Anlageprodukte, damit Anleger geschützt sind. REITs dagegen sind flexibler.

Mit REITs Immobilien bewegen: kleinteilig und liquide handeln

REIT-Anteile können Sie schnell und einfach ohne Ausgabeaufschlag kaufen und verkaufen. Sie werden als Aktien über das Parkett in Frankfurt und über den voll elektronischen Handel in Xetra gehandelt. Der Kauf und Verkauf von REIT-Anteilen ist börsentäglich über die Börse Frankfurt möglich.

Dividenden: klare und hohe Ausschüttungspflichtung

REITs haben eine gesetzlich festgelegte Ausschüttungsquote von mindestens 90 Prozent. Die Erträge bei REITs stammen zum größten Teil aus langfristig vereinbarten Mieteinnahmen. Bei anderen Formen der Immobilienanlage ist eine Mindestausschüttungsquote nicht festgelegt.





Investition in Immobilien – Anlageklassen im Vergleich

Quelle: Beiten Burkhardt 2007; Deutsche Börse 2007

	Offener Fonds	Geschlossener Fonds
Handelbarkeit und Transparenz		
Börsennotierung	Nein bei offenen Fonds i. F. d. Sondervermögens; möglich bei offenen Fonds i. F. d. Investment-AG	Nein
Bewertung und Preistransparenz	Täglich oder fortlaufend, wenn börsennotiert	Bewertung in festgelegten Turni
Fungibilität der Anteile	Hoch; Anteile müssen grundsätzlich täglich durch den offenen Fonds zurückgenommen werden; u. U. kann die Rücknahme ausgesetzt werden	Gering; Möglichkeit der Rückgabe und Übertragbarkeit wird durch die Bedingungen des Fonds geregelt; kein geregelter Sekundärmarkt
Transaktionskosten	Ausgabeaufschlag oder Wertpapiertransaktionskosten, wenn börsennotiert	Ausgabeaufschlag
Investorendialog	Fondsinitiator	Fondsinitiator
Indexteilnahme	Nein	Nein
Transparenz und Reporting des Immobilieninvestments	Mittel bis hoch: Gesetzliche Veröffentlichungspflichten	In der Regel gering bis mittel
Beschränkungen und Verpflichtungen		
Aufsicht / Vertriebsbeschränkungen	Aufsicht durch BaFin; Vertrieb von Genehmigung der BaFin abhängig	Keine Aufsicht; keine besonderen Vertriebsbeschränkungen
Satzungsfreiheit / Anlagebeschränkungen	Strenge, immobilienpezifische gesetzliche Vorgaben zur Verwendung der Fondsmittel	Satzung und Anlagebeschränkungen frei gestaltbar
Management	Externes Fondsmanagement	Externes Fondsmanagement
Ausschüttungen	Ausschüttung entsprechend Gewinnsituation	Ausschüttung entsprechend Gewinnsituation
Beschränkung der Fremdfinanzierung	Eingeschränkt	Keine Beschränkung; (ggf. ab 2008 „Zinsschranke“ zu beachten)
Besteuerung auf Ebene der Gesellschaft		
Gewerbesteuer	Offener Immobilienfonds ist von der Gewerbesteuer befreit.	Geschlossener Fonds ist bei gewerblicher Prägung grundsätzlich gewerbesteuerpflichtig, ggf. erweiterte Kürzung
Zur Ausschüttung verfügbar	Der Gewinn aus der Immobilienbewirtschaftung des Fonds wird dem Gesellschafter in Höhe seiner Beteiligung zugerechnet. Eine Ausschüttung ist zur steuerlichen Erfassung des Gewinns beim Anleger nicht erforderlich.	
Körperschaftsteuer	Offener Immobilienfonds ist von der Körperschaftsteuer befreit	Geschlossener Fonds ist als Personengesellschaft steuerlich transparent, d.h. Ertragsteuerbelastung auf Ebene der Gesellschafter
Kapitalertragsteuer (ab 1. Januar 2009 Abgeltungswirkung)	Die Erträge des Gesellschafter unterliegen derzeit einer 30%igen Kapitalertragsteuer (zukünftig 25%), die auf die Einkommensteuer angerechnet werden kann.	keine
Besteuerung auf Ebene des Privatanlegers		
Erträge, Zinsen und Dividenden	Erträge sind voll steuerpflichtig.	Erträge sind voll steuerpflichtig.
Kursgewinne	Kursgewinne für Papiere, die frühestens nach einem Jahr verkauft werden, sind steuerfrei.	
Ab dem 1.1.2009	Zinsen, Dividenden und Kursgewinne sind voll steuerpflichtig. Anleger müssen dafür 25 % Abgeltungssteuer zuzüglich	

Immobilien AG**REIT AG**

Börsennotiz möglich	Börsennotiz vorgeschrieben
Fortlaufende Bewertung und Preistransparenz, wenn börsennotiert Hoch im Falle einer Börsennotierung	Fortlaufende Börsenbewertung und Preistransparenz Hoch aufgrund der Börsennotierung
Wertpapiertransaktionskosten, wenn börsennotiert	Wertpapiertransaktionskosten
Vorstand und Investor Relations Grundsätzlich ja	Vorstand und Investor Relations Grundsätzlich ja
Hoch bis sehr hoch: Gesetzliche Veröffentlichungspflichten (z. B. WpHG); Prime Standard: Höchste Transparenz in Europa General Standard: Transparenzanforderungen der EU	Hoch bis sehr hoch: Gesetzliche Veröffentlichungspflichten (z. B. WpHG); Prime Standard: Höchste Transparenz in Europa General Standard: Transparenzanforderungen der EU
Überwachung durch BaFin; Meldepflichten durch das WpHG; keine Vertriebsbeschränkungen	Überwachung durch die BaFin; keine Vertriebsbeschränkungen
Allgemeine gesetzliche Vorgaben zur Satzung; keine Anlagebeschränkungen	Strenge REIT-spezifische Satzungsvorgaben und Anlagebeschränkungen
Management und Aufsicht durch Vorstand und Aufsichtsrat Grundsätzlich keine Ausschüttungsverpflichtung	Management und Aufsicht durch Vorstand und Aufsichtsrat Ausschüttungsverpflichtung von 90 % des handelsrechtlichen Gewinns
Keine Beschränkung; (ggf. ab 2008 „Zinsschranke“ zu beachten)	Auf 55 % des Werts des unbeweglichen Vermögens beschränkt
AG ist grundsätzlich gewerbesteuerpflichtig, ggf. jedoch erweiterte Kürzung	REIT ist von der Gewerbesteuer befreit.
AG kann maximal den Gewinn aus der Immobilienbewirtschaftung abzüglich der Unternehmensteuern an die Gesellschafter als Dividende ausschütten.	REIT muss mindestens 90 % seines Gewinns aus der Immobilienbewirtschaftung als Dividende ausschütten.
AG unterliegt derzeit einer Körperschaftsteuer von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag darauf (ab 1. Januar 2008 15 % zzgl. SolZ)	REIT ist von der Körperschaftsteuer befreit.
Dividende unterliegt einer Kapitalertragsteuer von derzeit 20 % (zukünftig 25%), die auf die Einkommensteuer des Gesellschafters angerechnet werden kann.	Dividende unterliegt einer Kapitalertragsteuer von 25 %, die auf die Einkommensteuer des Gesellschafters angerechnet werden kann.
Halbeinkünfteverfahren: Dividenden sind zur Hälfte steuerpflichtig.	Dividenden sind vollumfänglich steuerpflichtig.
Kursgewinne für Papiere, die frühestens nach einem Jahr verkauft werden, sind steuerfrei.	
Solidaritätszuschlag zahlen. Beim offenen Fonds unterliegen auch die inländischen Immobilienerträge der Abgeltungsteuer.	

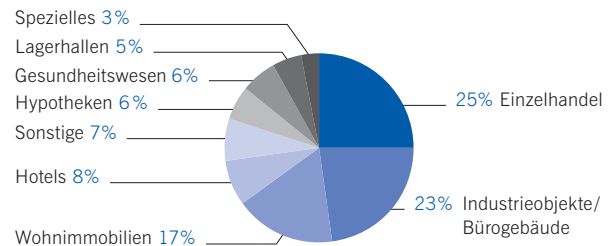
Kann ich mit REITs gezielt in bestimmte Sektoren investieren?

REITs sind in ihrer Anlagepolitik im Sektor Immobilien weitgehend frei: Sie können regelmäßig in verschiedene Arten von Immobilien investieren. In den USA entwickelten sich REITs mit unterschiedlichen Schwerpunkten, die in bestimmte Immobilientypen investieren wie Hotels oder Gewerbeimmobilien. Es gibt auch REIT-Gesellschaften, die sich auf Länder spezialisiert haben. Andere wiederum konzentrieren sich auf bestimmte Regionen bis hin zu einzelnen Metropolen.

Das deutsche REITs-Gesetz schließt in Deutschland derzeit Bestandsmietwohnimmobilien aus, d.h. Immobilien, die überwiegend Wohnzwecken dienen, sofern sie vor dem 1. Januar 2007 erbaut wurden.

Anteil der einzelnen Sektoren in USA

(Stand: Juni 2007)



Quelle: NAREIT, REITWatch Juni 2007; Deutsche Börse 2007







Was ist das Deutsche Börse REITs-Segment?

Im Deutsche Börse REITs-Segment finden Sie ausschließlich Unternehmen, die den REIT-Status aufweisen und der neuen Assetklasse REITs angehören. Hier wissen Sie als Anleger sofort, dass es sich bei der Immobiliengesellschaft um einen REIT handelt. Unternehmen im REITs-Segment erfüllen zudem ein hohes Maß an Transparenz.

Transparenz und direkte Vergleichbarkeit innerhalb der Assetklasse sind wichtig. Sie ermöglichen Ihnen als Anleger ein gezieltes Investment und den Analysten eine faire Bewertung.

Für die Unternehmen und Marktteilnehmer ist die Voraussetzung zur Teilnahme am Deutsche Börse REITs-Segment die Vorlage eines geeigneten Nachweises über den REIT-Status. Als REIT gelten alle deutschen Aktiengesellschaften, die das Gesetz über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen erfüllen. Weiterhin sind REITs alle ausländischen Aktiengesellschaften, die einen vergleichbaren gesetzlichen Status in ihrem Heimatmarkt haben.



Warum erleichtert mir Transparenz die Anlageentscheidung?

Am Kapitalmarkt gibt es unterschiedliche Transparenzstandards; sie gelten auch für das REITs-Segment. Diese Standards signalisieren Investoren neben dem REIT-Status die Art und den Umfang der Informationen über ein REIT-Unternehmen. Die Transparenzstandards erleichtern Ihnen damit die Anlageentscheidung. Je höher die Anforderungen sind, desto mehr Klarheit herrscht bezüglich Situation und Strategie eines Unternehmens.

Unternehmer haben im REITs-Segment die Wahl zwischen drei klar strukturierten Transparenzlevels. Ein Börsengang im EU-regulierten Markt führt in den General Standard oder den Prime Standard. Unternehmen des REITs-Segments erfüllen in diesen beiden Standards die Anforderungen im europäischen Kapitalmarkt. Sie müssen Anleger und Öffentlichkeit sehr genau über die Lage ihres Unternehmens informieren. Damit sind Sie als Investor besser in der Lage, das Risiko abzuschätzen.

Für REITs im General Standard gelten die Mindestanforderungen der EU, wie Jahresberichte nach internationalen Rechnungsstandards, Halbjahresberichte und Ad-hoc-Mitteilungen in Deutsch. Deutsche REIT-Gesellschaften im Prime Standard erfüllen zusätzlich höchste internationale Standards.

Sie veröffentlichen Quartalsberichte, Ad-hoc-Meldungen in Deutsch und Englisch, veranstalten regelmäßige Analystenkonferenzen und führen einen Unternehmenskalender.

Im Entry Standard oder Open Market können Zweitnotierungen oder ausländische REITs gehandelt werden auf Basis der Zulassung und Transparenz im Heimatmarkt.





Wie kann ich mit REITs das Risiko-Rendite-Profil meines Anlage-Portfolios verbessern?

Schwache Korrelation zwischen REITs und Aktien

Die Korrelation zweier Anlagen sagt etwas über Ihren Gleichlauf aus. Die Mischung von Anlagen mit schwacher Korrelation unterstützt die Senkung des Portfoliorisikos. Erwirtschaftet bspw. eine Anlageklasse Verlust, kann der Anleger über die Hinzunahme einer weiteren Anlageklasse in seinem Portfolio trotzdem Gewinne erzielen. REITs können, das haben Langzeit-Studien von Feri Rating & Research (1997–2006) und NAREIT, Dachverband der US-amerikanischen REIT-Industrie, (1972–2005) ergeben, das Risiko eines Aktien- und Anleihenportfolios senken.

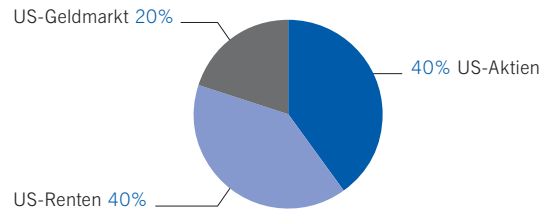
Denn REIT-Aktien tragen durch ihre geringe Korrelation mit Aktien- und Rentenanlagen zur Diversifizierung des Portfolios bei. So wird durch die Beimischung von REIT-Aktien Ihr Portfolio weniger anfällig für Schwankungen.

Sie können das bei Ihren Anlageentscheidungen berücksichtigen und durch eine gezielte Zusammensetzung Ihres Portfolios das Risiko-Rendite-Profil verbessern.

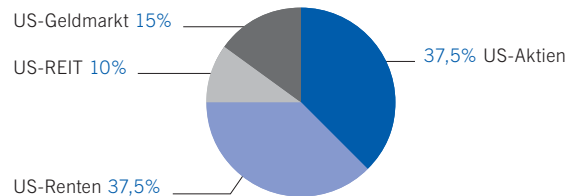
US-REITs im Portfolio

(01/1997-12/2006, Basiswährung: US\$)

Portfolio ohne REITs



Portfolio mit REITs



	Rendite p.a.	Risiko/Volatilität
Portfolio ohne REITs	6,86%	6,08%
Portfolio mit REITs	7,62%	6,05%

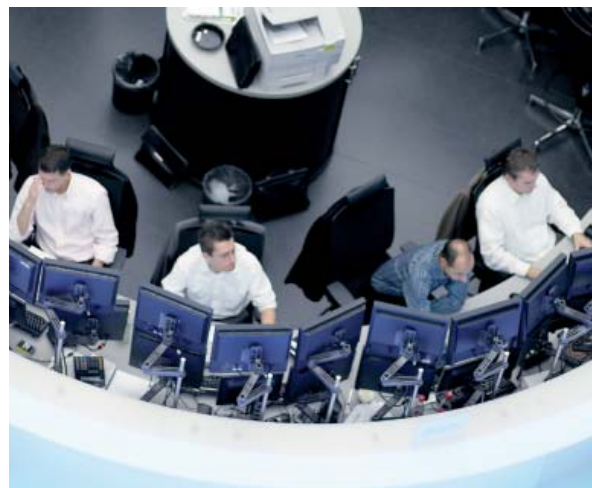
REITs unterscheiden sich, obwohl sie Immobiliengeschäfte tätigen, in ihrer Performance-Charakteristika stark von Immobilien. Auch hier herrscht eine geringe Korrelation und mit ihrem unterschiedlichen Rendite-Risiko-Profil sind REITs und private Immobilien zwei unterschiedliche Anlageklassen. Weitere Unterschiede liegen in der Handelbarkeit: Komplette Immobilien lassen sich nur schwer wieder veräußern; Anteile an börsennotierten REITs jedoch können Sie jederzeit leicht über die Börse kaufen oder verkaufen. So bleiben Sie flexibel und können Ihr Portfolio ganz an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen und schneller reagieren, wenn der Markt sich verändert.

Diversifizierung des Portfolios durch Beimischung von REITs

Viele REIT-Gesellschaften sind auf Immobilienarten oder Regionen spezialisiert. Das können Sie sich zur weiteren Diversifizierung Ihrer Kapitalanlage zunutze machen. Mit der gezielten Auswahl und dem Kauf nur weniger Anteile, steuern Sie Ihr Portfolio aus.

Eines sollten Sie als Anleger aber auf alle Fälle bedenken: Sie dürfen sich von einer vermeintlichen Sicherheit des indirekten Immobilieninvestments nicht täuschen lassen.

Ein REIT-Anteilsschein ist eine Aktie. Und wie bei Aktien hängt die Wertentwicklung des REIT von vielen Faktoren ab, z. B. von der Geschäftsentwicklung des Unternehmens, vom Marktumfeld, von der Qualität des Managements oder einfach von der allgemeinen Börsensituation.





Wie werden REITs steuerlich behandelt?

REIT-Aktiengesellschaften sind von bestimmten Unternehmenssteuern befreit, und zwar von der Gewerbesteuer und der Körperschaftsteuer. Unternehmen wiederum, die ihren Immobilienbesitz an REITs veräußern, genießen weitere Steuervergünstigungen. Nur 50 Prozent der stillen Reserven werden versteuert. Durch diesen Steuervorteil des Veräußerers hat die REIT AG einen Wettbewerbsvorteil beim Erwerb seines Immobilienvermögens gegenüber anderen Kaufinteressenten.

Die Gewinne eines REIT werden damit nicht auf Unternehmensebene versteuert. Erst beim Investor setzt der Staat an. Doch wo liegen die Vorteile für Sie als Anleger?



Aufgrund der steuerlichen Vergünstigungen kann der Gewinn von REIT-Unternehmen höher ausfallen. Weil der REIT zudem 90 Prozent der Gewinne auszahlen muss, kann die ausbezahlte Dividende hoch ausfallen, wenn man sie mit herkömmlichen Aktien vergleicht.

REITs werden wie Aktien behandelt, daher kommen die Ausschüttungen einer inländischen oder ausländischen REIT-Aktiengesellschaft bei Ihnen als Einkünfte aus Kapitalvermögen an – und nicht als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Das Halbeinkünfteverfahren findet keine Anwendung, Sie müssen die Einkünfte in voller Höhe versteuern. Der REIT behält Kapitalertragsteuer von 25 Prozent zuzüglich Solidaritätszuschlag ein.

Derzeit werden Kursanstiege bei REITs steuerlich behandelt wie bei Aktien.

Welche Vorteile bieten mir REITs für die Geldanlage?

1. Hohe Liquidität: REITs sind einfach handelbar, weil sie an der Börse notiert sind. Damit ist der Anteilschein leicht wieder an der Börse zu verkaufen. Ihre REIT-Anteile können Sie börsentäglich in Frankfurt handeln.

2. Diversifikation: Studien zeigen, mit REITs im Portfolio können Sie Ihr Risiko verringern. REITs-Anteile weisen eine geringe Korrelation mit anderen Anlageklassen wie Standardaktien, Renten oder Rohstoffen auf. Der REIT liegt im Risikorenditeprofil zwischen Standardaktien und Anleihen.

3. Miniaturisierung: REITs ermöglichen eine indirekte, kleinteilige Investition in Immobilien.

4. Hohe Ausschüttungsverpflichtung: Macht der REIT Gewinn, erhalten Sie stabile und hohe Dividenden von mindestens 90 Prozent des Jahresüberschusses.

5. Vertrauen durch Transparenz: REITs müssen in einem EU-regulierten Markt notiert sein. Damit verbunden sind hohe Transparenzanforderungen, wie z. B. Rechnungslegung nach IFRS (International Financial Reporting Standards), Ad-hoc-Publizität und Meldung von Director Dealings. Das schafft Vertrauen bei Investoren und gewährleistet internationale Vergleichbarkeit.

6. Marktgerechte Bewertung: Durch die Notierung eines REITs an der Deutschen Börse wird eine marktgerechte Bewertung von Immobilieninvestments möglich.

7. Fokussiertes Investment: REITs sind hinsichtlich ihres Unternehmensgegenstands beschränkt. Oft kann man in verschiedene Immobilientypen wie z. B. Bürogebäude, Einzelhandel oder Hotels investieren.

8. Professionelles Management eines REIT und Corporate Governance (Einhaltung der Vorstands- und Aufsichtsrats-Pflichten) durch internes Management.

9. Geringe Transaktionskosten und beste Preise beim Handel an der Börse Frankfurt von 9 bis 20 Uhr.



Wie kann ich als Anleger in REITs investieren?

Sie können REITs wie Aktien und andere Wertpapiere an der Börse Frankfurt handeln. Derzeit sind dort über 150 solcher Wertpapiere handelbar. Ein Kauf und Verkauf aus dem indirekten Immobilieninvestment ist über die Börse damit ebenso leicht möglich.

Profitieren Sie beim Handel mit Wertpapieren von den Standards des Börsenplatzes Nummer 1: Die Börse Frankfurt verpflichtet sich dem Prinzip der Best Execution, der bestmöglichen Auftragsausführung. Sie können sich auf transparente und effiziente Handelsprozesse verlassen. Für Ihre Handelsgeschäfte heißt das für jede Order: beste Kurse, optimale Konditionen und zeitnahe Abwicklung. Für jedes Anlageziel gibt es an der Börse Frankfurt die passenden Produkte.

Schnell gehandelt und sofort bestätigt

Die Börse Frankfurt bietet Ihnen Handelsplätze für den An- und Verkauf von Wertpapieren: den Präsenzhandel auf dem Parkett und das elektronische Handelssystem Xetra®. Xetra-Aufträge werden unverzüglich ausgeführt und sofort bestätigt – zu geringsten Transaktionskosten.



Wie kann ich die Performance von REITs mitverfolgen?

Die Deutsche Börse berechnet verschiedene REIT-Indizes. Diese verfolgen die Performance der REITs und erleichtern das Investment in den gesamten Markt.

RX REIT-Index

Die 20 größten und liquidesten REIT-Unternehmen aus dem Prime Standard werden in diesem Auswahlindex zusammengefasst. Die Gewichtung erfolgt nach Freefloat Marktkapitalisierung. Auch für ausländische REIT-AGs ist der RX REIT Index® offen, sofern mindestens 33 Prozent ihres Handelsumsatzes über die Börse Frankfurt inklusive Xetra® abgewickelt werden.

RX REIT All Share Index

Alle Unternehmen im REITs-Segment aus dem General Standard und Prime Standard sind in diesem Index zu finden. Er ist sowohl für deutsche als auch ausländische Unternehmen zugänglich.

RX Real Estate Index

Die größten und liquidesten REIT- und Real Estate-Unternehmen aus der Branche Real Estate werden in diesem Index abgebildet.

REITs können parallel in die Aktienaushandlungsindex wie DAX®, MDAX® oder SDAX® aufgenommen werden, sofern sie die jeweiligen Aufnahmekriterien erfüllen.



Wie finde ich Informationen zum Thema REITs?

Auf der Internetseite der Börse Frankfurt www.boerse-frankfurt.com/reits können Sie sich einfach über REITs informieren.

Unter der Rubrik „Wichtige Links“ bieten wir Ihnen Informationen, mit denen Sie sich tiefer einlesen können. Außerdem finden Sie hier Vorträge verschiedener Kapitalmarktexperten zum Thema REITs als Podcasts zum Hören.

Sie können auf der REITs-Seite im Internet auch gezielt Nachrichten aus dem Immobilienbereich und über börsennotierte Immobiliengesellschaften aufrufen.

Informationen finden Sie im Internet beispielsweise hier:

- Deutsche Börse Anlegerportal
www.boerse-frankfurt.com
- Gesetz über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen (REIT-Gesetz – REITG)
www.bafin.de/gesetze/reitg.htm
- Das Deutsche Aktieninstitut e.V.
www.dai.de
- Bundesverband Investment und Asset Management e.V.
www.bvi.de



Herausgeber

Deutsche Börse AG
60485 Frankfurt am Main
www.deutsche-boerse.com

boerse-frankfurt.de – Das Anlegerportal
der Deutschen Börse

Telefon +49-(0) 69-2 11-1 83 10

E-Mail redaktion@deutsche-boerse.com

Oktober 2007

Bestellnummer 2110-2404

DAX®, MDAX®, RX REIT-Index®, SDAX®
und Xetra® sind eingetragene Marken
der Deutsche Börse AG.

Disclaimer

Die vorliegende Broschüre dient lediglich der Information; für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit übernimmt der Herausgeber keine Gewähr. Insbesondere übernimmt der Herausgeber keine Haftung für die in dieser Broschüre enthaltenen Informationen im Zusammenhang mit einem Wertpapierinvestment. Die in der Broschüre enthaltenen Angaben besitzen keinerlei rechtsgeschäftliche Bedeutung. Rechtsbindend sind ausschließlich die entsprechenden Gesetzestexte bzw. die untergesetzlichen Regelungen.

