



German Real Estate Investment Trust

German REIT client guide and the
Act on the Introduction of German Real Estate Stock
Corporations with Listed Shares

with English translations





Contents

Introduction	1
Key requirements of the German REIT	2
Requirements for obtaining the REIT status	2
Pre-REIT and Exit tax	7
Taxation of the REIT Stock Corporation and its shareholders	10
Penalties imposed if the requirements of the REIT status are infringed	13
Conclusion and prospects	14
Act on the Introduction of German Real Estate Stock Corporations with Listed Shares (Federal Law Gazette I p. 914)	17
Article 1 Act on German Real Estate Stock Corporations with Listed Shares (REIT Act)	18
Article 2 Amendment to the Income Tax Act	38
Article 3 Amendment to the International Transaction Tax Act	41
Article 4 Amendment to the Fiscal Administration Act	43
Article 5 Amendment to the Investment Tax Act	44
Article 6 Amendment of Revised Acts and Regulations	45
Article 7 Entry into Force	45

For further information please contact:

Real Estate

Johannes Conradi
T + 49 40 36 90 61 68
E johannes.conradi@freshfields.com

Thorsten Kleine
T + 49 221 20 50 72 82
E thorsten.kleine@freshfields.com

Corporate/Finance

Andreas König
T + 49 69 27 30 82 52
E andreas.koenig@freshfields.com

Christoph Seibt
T + 49 40 36 90 61 60
E christoph.seibt@freshfields.com

Rick van Aerssen
T + 49 69 27 30 82 29
E rick.aerssen@freshfields.com

Tax

Ulrich Blaas
T + 49 40 36 90 62 30
E ulrich.blaas@freshfields.com

Jan Brinkmann
T + 49 69 27 30 86 73
E jan.brinkmann@freshfields.com

Christian Ruoff
T + 49 40 36 90 62 04
E christian.ruoff@freshfields.com

Martin Schießl
T + 49 69 27 30 87 38
E martin.schiessl@freshfields.com

André Teske
T + 49 221 20 50 72 33
E andre.teske@freshfields.com

W freshfieldsbruckhausderinger.com

© Freshfields Bruckhaus Deringer LLP 2008

Preface

This booklet contains an abstract of the German legislation relating to German Real Estate Investment Trusts (G-REITs) followed by the German-language text of the law with an English translation.

The Act on the Introduction of German Real Estate Stock Corporations with Listed Shares (German REIT Introduction Act) came into force on 1 June 2007 with retroactive effect as of 1 January 2007.

The German REIT Introduction Act provides a tradeable real estate investment instrument that meets international standards. In particular, it is characterised by the tax exemption of the REIT Stock Corporation for corporate income tax and trade tax purposes and the exit tax relief whereby half of the capital gains derived from the sale of real estate to a REIT Stock Corporation or a Pre-REIT shall be exempt from German income tax and German trade tax under certain circumstances. As this exit tax relief shall be available only until the end of 2009, considerable disposals of real estate portfolios are to be expected until then.

Regrettably, domestic Existent Residential Rental Real Estate (Bestandsmietwohnimmobilien), which is real estate that serves predominantly residential purposes provided that it was built before 1 January 2007, is still excluded. However, based on the Bundestag's finance committee's proposal agreed on 21 March 2007, the German REIT Introduction Act offers some improvements on the original government draft dated 2 November 2006, such as the reduction of the holding period for real estate to be disposed to a REIT Stock Corporation or a Pre-REIT from 10 to five years for the purposes of the exit tax relief.

Some amendments to the existing German REIT Introduction Act are to be expected in the 2009 Tax Bill (Jahressteuergesetz 2009) which in particular relate to the introduction of the final flat tax (Abgeltungssteuer) for certain kinds of investment income and capital gains as of 1 January 2009 and to the taxation at the investor's level in relation to the tax pre-burden at the level of the REIT subsidiaries.

The following pages give a more detailed description of the German REIT Introduction Act and its effects.

The terminology and phraseology used by the German legislator tends not to lend itself to translation into smooth English. As a result, a translator is constantly having to decide how far to stray from the original German text to produce an English translation that reads well. This is to some extent a matter of taste. For the purposes of this booklet, the English translation has been kept as close to the original German-language text as is possible with grammatically correct and readable English. No doubt this has at times resulted in a certain lack of elegance in the English translation. However, we felt that this was an acceptable price to pay to ensure that the translation more accurately reflects the original text, including any nuances, ambiguities or inconsistencies contained therein. Nevertheless, no matter how close the translation may be to the German original, it is important to bear in mind that a translation can never be anything more than the result of an exercise in linguistic approximation. For this reason, the translation contained in this booklet should never be treated as a substitute for specific legal advice based on the official German-language text of the relevant legislation as published in the Federal Law Gazette.

Despite these caveats, we hope that this booklet will prove useful to those involved in the real estate business.

Cologne, May 2008

Einleitung

Das Gesetz zur Schaffung deutscher Immobilienaktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen (REIT-Gesetz, REITG) ist mit Verkündung im Bundesgesetzblatt am 1. Juni 2007 (BGBl. I S. 914) rückwirkend zum 1. Januar 2007 in Kraft getreten.

Der deutsche Real Estate Investment Trust (REIT) ist eine Aktiengesellschaft (REIT-AG), deren Unternehmensgegenstand auf das Immobiliengeschäft beschränkt sein soll. Dementsprechend muss das Vermögen der REIT-AG überwiegend aus Immobilien bestehen und sie muss ihre Erträge überwiegend aus diesen Immobilien erwirtschaften. Bei Erfüllung der weiteren im REIT-Gesetz geregelten Voraussetzungen ist die REIT-AG grundsätzlich von Ertragsteuern in Deutschland befreit. Diese Steuerbefreiung auf der Ebene der REIT-AG ist verbunden mit der Verpflichtung zur Ausschüttung von mindestens 90 Prozent ihres handelsrechtlichen Jahresüberschusses an ihre Aktionäre und der vollen Besteuerung dieser Ausschüttung auf der Ebene der Aktionäre.

Mit dem REIT-Gesetz sollen verschiedene Ziele erreicht werden. Der REIT stellt neben den Immobilien-Investmentfonds eine zweite Form der indirekten Immobilienanlage dar und soll zu einer Stärkung des Finanzplatzes Deutschland beitragen. Durch ihn wird der hiesige Kapitalmarkt um ein fungibles, international konkurrenzfähiges Immobilienanlageprodukt erweitert. Des Weiteren soll eine Professionalisierung der deutschen Immobilienwirtschaft erreicht werden. Zudem soll insbesondere deutschen Unternehmen, die im internationalen Vergleich eine hohe Immobilieneigentumsquote haben, die Möglichkeit einer steuerbegünstigten Mobilisierung von nicht betriebsnotwendigen Immobilien angeboten werden. REITs sollen ebenso wie die Immobilien-Investmentfonds einem breiten Publikum zugänglich gemacht werden. Im Unterschied zu diesen unterliegen REITs aber keiner Produktregulierung, so

Introduction

The Act establishing German Real Estate Stock Corporations with Listed Shares (Gesetz zur Schaffung deutscher Immobilienaktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen; REIT Act) entered into force with promulgation in the *Federal Law Gazette* on 1 June 2007 (BGBl I page 914) with retroactive effect as of 1 January 2007.

The German Real Estate Investment Trust (REIT) is a stock corporation (REIT Stock Corporation) whose corporate objective is restricted to the real estate business. Accordingly, the assets of the REIT Stock Corporation must mainly consist of real estate and its revenue has to be generated mainly from that real estate. Upon compliance with further requirements stipulated in the REIT Act, the REIT Stock Corporation in principle is exempt from corporate and trade income taxes in Germany. This tax exemption at the level of the REIT Stock Corporation is associated with the obligation to distribute at least 90 per cent of its net income of the year, calculated under German GAAP, to its shareholders and with the full taxation of such distribution at the shareholders' level.

The REIT Act aims at several targets. Besides real estate investment funds, the REIT is a second type of indirect real estate investment, which is intended to strengthen Germany's role as a financial centre. It extends the domestic capital market by a fungible real estate investment product that is internationally competitive. Another target is to professionalise the German real estate sector. Furthermore, German companies, which have a high rate of owned real estate by comparison with those in other countries, in particular are to be offered the possibility of mobilising real estate assets not required for their operations, benefiting from tax privileges. REITs, like real estate investment funds, are due to be made accessible to the wider public. Unlike the funds, however, REITs are not subject to any product regulation, so an investment in REITs should entail better return

dass ein REIT-Investment mit höheren Renditechancen verbunden sein dürfte.

Eckpunkte des deutschen REITs

Die wesentlichen Voraussetzungen für die Erlangung des REIT-Status sind:

- börsennotierte Aktiengesellschaft mit Sitz und Geschäftsleitung in Deutschland
- Grundkapital von mindestens 15 Mio. Euro
- Unternehmensgegenstand beschränkt auf den Erwerb, das Halten, die Verwaltung und die Veräußerung von unbeweglichem Vermögen
- kein Anleger hält direkt 10 Prozent oder mehr der Aktien oder der Stimmrechte
- mindestens 15 Prozent der Aktien sind im Streubesitz, im Zeitpunkt der Börsenzulassung mindestens 25 Prozent
- mindestens 75 Prozent des Vermögens müssen aus Immobilien bestehen, mindestens 75 Prozent der Bruttoerträge daraus erwirtschaftet werden
- mindestens 90 Prozent des handelsrechtlichen Jahresüberschusses sind auszuschütten
- kein Handel mit dem unbeweglichen Vermögen
- das bilanzielle Eigenkapital beträgt mindestens 45 Prozent des unbeweglichen Vermögens

Voraussetzungen für die Erlangung des REIT-Status

Eine REIT-AG muss in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft organisiert sein und ihren Sitz und ihre Geschäftsleitung im Inland haben. Das Mindestkapital beträgt 15 Mio. Euro. Die Firma einer REIT-AG muss die Bezeichnung „REIT-Aktiengesellschaft“ oder „REIT-AG“ enthalten und ist bei dem zuständigen Gericht zur Eintragung in das Handelsregister anzumelden. Vorgeschrieben ist ferner eine einheitliche Aktiengattung (Inhaber- oder Namensaktien), bei der die Aktien stimmberechtigt sind. Die Aktien der REIT-AG müssen zum Handel an einem organisierten Markt in einem EU-Mitgliedstaat oder einem anderen EWR-Staat zugelassen sein. Darüber hinaus müssen

opportunities.

Key requirements of the German REIT

The key requirements for obtaining the REIT status are:

- stock corporation with listed shares having its registered seat and place of management in Germany;
- minimum share capital of €15m;
- corporate objective restricted to the acquisition, holding, management and sale of immovable assets;
- no shareholder directly holding 10 per cent or more of the shares or voting rights;
- at least 15 per cent of the shares in free float; at the time of listing at least 25 per cent free float;
- at least 75 per cent of the assets must be real estate; at least 75 per cent of the gross earnings must derive from that real estate;
- at least 90 per cent of the net income of the year, calculated under German GAAP, must be distributed;
- no trading with the immovable assets; and
- the equity shown in the accounts must equal at least 45 per cent of the immovable assets in the accounts.

Requirements for obtaining the REIT status

A REIT Stock Corporation must be organised in the legal form of a stock corporation and have its registered seat and place of management in Germany. Its minimum share capital amounts to €15m. The company name of a REIT Stock Corporation must include the words ‘REIT-Aktiengesellschaft’ or ‘REIT-AG’ and must be applied for registration with the commercial register at the competent court. Furthermore, a uniform class of shares (bearer shares or registered shares) is prescribed, with the shares giving voting rights. The shares of the REIT Stock Corporation must be admitted to trade on an organised market in an EU member state or

folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

1. Beschränkter Unternehmensgegenstand

Der Unternehmensgegenstand einer REIT-AG ist auf den Erwerb, das Halten, die Verwaltung (Vermietung, Verpachtung, Leasing) und die Veräußerung von inländischem und ausländischem unbeweglichen Vermögen beschränkt. Ausdrücklich ausgenommen hiervon sind allerdings inländische Bestandsmietwohnimmobilien, das heißt Immobilien, die überwiegend Wohnzwecken dienen und vor dem 1. Januar 2007 erbaut worden sind. Ausländische Immobilien darf die REIT-AG nur erwerben, soweit sie nach dem Recht des Belegenheitsstaates von einem REIT oder einem REIT-ähnlichen Gebilde erworben und gehalten werden dürfen.

Über die direkte Immobilienanlage hinaus kann die REIT-AG auch andere, vor allem die zur Bewirtschaftung der Immobilien erforderlichen Vermögensgegenstände halten sowie immobiliennahe Hilfstätigkeiten (Verwaltung, Pflege und Fortentwicklung des Immobilienbestandes) ausführen. Entgeltliche Nebentätigkeiten für Dritte, das heißt Tätigkeiten, die einem fremden Anlagebestand dienen, darf die REIT-AG allerdings nur über selbst nicht steuerbefreite REIT-Dienstleistungsgesellschaften erbringen. An der REIT-Dienstleistungsgesellschaft muss die REIT-AG zu 100 Prozent beteiligt sein.

Die REIT-AG hat in begrenztem Umfang auch die Möglichkeit der indirekten Immobilienanlage. So kann die REIT-AG unter den im REIT-Gesetz genannten Voraussetzungen Anteile an Immobilienpersonengesellschaften und an deren vermögensmäßig nicht beteiligten Komplementärkapitalgesellschaften sowie an Auslandsobjektgesellschaften erwerben, halten, verwalten und veräußern. Eine Beteiligung an einer Auslandsobjektgesellschaft ist nur zulässig, wenn die REIT-AG sämtliche Anteile an dieser hält. Eine Beteiligung an inländischen Immobilienkapitalgesellschaften ist nicht möglich.

in an EEA state. In addition, the following requirements have to be complied with:

1. Limited corporate objective

The corporate objective of a REIT Stock Corporation is restricted to the acquisition, holding, management (renting, letting and leasing) and sale of real estate in Germany or abroad. Existent Residential Rental Real Estate in Germany – ie properties that predominantly serve residential purposes and were built before 1 January 2007 – is excluded. Foreign real estate may be acquired by the REIT Stock Corporation only to the extent that it may be acquired and held by a REIT or an entity similar to a REIT in accordance with the law of the state where it is located.

In addition to direct investments in real estate, the REIT Stock Corporation may hold other assets, especially those needed to manage the real estate, and execute auxiliary activities connected to real estate (management, maintenance and further development of its real estate portfolio). Non-gratuitous ancillary business for third parties, ie activities relating to a third party's portfolio, however, can be undertaken by the REIT Stock Corporation only through REIT Service Companies, which are not tax exempt. The REIT Stock Corporation must hold 100 per cent of the shares in the REIT Service Company's capital.

To a limited extent, the REIT Stock Corporation is also given the possibility of indirect investments in real estate. Under the requirements specified in the REIT Act, the REIT Stock Corporation may acquire, hold, manage, and dispose of shares in so-called Real Estate Partnerships and corporations acting as the latter's general partners that do not hold any share in the capital, as well as in so-called Foreign Property Companies. A participation in a Foreign Property Company is admissible only if the REIT Stock Corporation holds all shares in it. Holding shares in a German real estate corporation is not admissible.

2. Streubesitz

Es müssen sich dauerhaft 15 Prozent und im Zeitpunkt der Börsenzulassung 25 Prozent der REIT-Aktien im Streubesitz befinden. Als im Streubesitz befindlich werden die Aktien derjenigen Aktionäre angesehen, die jeweils weniger als 3 Prozent der Aktien halten. Des Weiteren darf kein Anleger direkt 10 Prozent oder mehr der REIT-Aktien halten.

Die REIT-AG hat der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) jährlich zum 31. Dezember die Streubesitzquote ihrer Aktionäre mitzuteilen. Die Kontrolle der Anlegerstruktur wird der REIT-AG dabei über die in § 21 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) geregelten Mitteilungspflichten der Anleger ermöglicht. In diesem Zusammenhang werden die für die Schwellen von 3, 5, 10, 15, 20, 25, 30 und 75 Prozent bestehenden Mitteilungspflichten für Meldepflichtige nach § 21 Abs. 1 WpHG bei der REIT-AG um die Schwellen von 80 und 85 Prozent erweitert.

Die Streubesitzklausel stellt sicher, dass ein Teil der REIT-Aktien bei Börsenzulassung einem weiten Anlegerkreis verfügbar ist und auch nach der Börsenzulassung verfügbar bleibt. Die Beschränkung auf eine direkte Beteiligung am Kapital der REIT-AG von unter 10 Prozent dient der Sicherstellung des inländischen Steueraufkommens bei Dividendenausschüttungen an ausländische Aktionäre mit Sitz in einem DBA-Staat. Nach den meisten deutschen Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) greift nämlich für Beteiligungen ab 10 Prozent das Schachtelprivileg, wonach der durch das jeweilige DBA bereits eingeschränkte Quellensteuerabzug von grundsätzlich 15 Prozent nochmals auf 5 Prozent oder sogar 0 Prozent reduziert wird. Ein Verstoß gegen die Höchstbeteiligungsgrenze von weniger als 10 Prozent lässt die Dividenden- und Stimmrechte des Anlegers unberührt und hat auch keinen Einfluss auf die Steuerbefreiung der REIT-AG. Der Anleger wird lediglich so behandelt, als wenn er die Höchstbeteiligungsgrenze eingehalten hätte, also weniger als 10 Prozent beteiligt

2. Free float

Fifteen per cent of the REIT shares must be permanently – including 25 per cent at the time of listing – free floating shares. The shares of any shareholders with less than 3 per cent of the shares are deemed free floating shares. Furthermore, no shareholder must directly hold 10 per cent or more of the REIT shares.

The REIT Stock Corporation must disclose the free floating quota of its shareholders to the Federal Financial Supervisory Authority (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht; BaFin) by 31 December each year. The REIT Stock Corporation can control the shareholder structure by way of the investors' notification duties stipulated in section 21 of the Securities Trading Act (Wertpapierhandelsgesetz; WpHG). In this context, the thresholds of 3, 5, 10, 15, 20, 25, 30 and 75 per cent triggering the disclosure duty for notifying parties under section 21(1) of the Securities Trading Act are supplemented in case of the REIT Stock Corporation by further thresholds of 80 and 85 per cent.

The free float clause ensures that some of the REIT shares are available to a wider public of investors upon admission to the stock exchange and remain available also thereafter. The restriction of a direct shareholding in the capital of the REIT Stock Corporation to less than 10 per cent serves the purpose of ensuring the tax revenue in Germany in case dividends are distributed to foreign shareholders who have their seats in states with which a double tax treaty exists. According to most German double tax treaties, the participation exemption applies to participations of more than 10 per cent, according to which the already restricted withholding tax of (usually) 15 per cent is reduced once again to 5 or even 0 per cent. An infringement upon the maximum participation limit of less than 10 per cent does not affect the investor's rights to dividends and voting rights, nor has it any impact on the tax exemption of the REIT Stock Corporation. The investor is merely treated as if he had observed the maximum participation limit,

wäre, so dass Vergünstigungen nach den DBA-Schachtelprivileg nicht gewährt werden (Treaty Override).

3. Vermögens- und Ertragszusammensetzung bei der REIT-AG

Zur Ermittlung der Vermögens- und Ertragsanforderungen hat die REIT-AG einen Einzel- bzw. Konzernabschluss nach IFRS aufzustellen.

Zum Ende eines jeden Geschäftsjahres müssen mindestens 75 Prozent der Aktiva der REIT-AG zum unbeweglichen Vermögen gehören. Zum unbeweglichen Vermögen gehören auch Beteiligungen an Immobilienpersonengesellschaften. Für die Bewertung des unbeweglichen Vermögens ist der beizulegende Zeitwert gemäß IAS 40 maßgebend.

Ferner müssen mindestens 75 Prozent der Umsatzerlöse zuzüglich der sonstigen Erträge aus unbeweglichem Vermögen eines Geschäftsjahres bei der REIT-AG aus Vermietung, Leasing, Verpachtung und Veräußerung von unbeweglichem Vermögen stammen.

Die zum unbeweglichen Vermögen gehörenden Aktiva sowie die Umsatzerlöse und sonstigen Erträge aus unbeweglichem Vermögen der in den Konzernabschluss der REIT-AG einzubeziehenden REIT-Dienstleistungsgesellschaften dürfen dabei höchstens 20 Prozent der Aktiva und Umsatzerlöse der REIT-AG ausmachen. Hintergrund dieser Regelung ist, dass es der REIT-AG aufgrund ihrer Immobilienexpertise zwar einerseits grundsätzlich erlaubt sein soll, entgeltliche Nebentätigkeiten für Dritte zu erbringen. Andererseits sollen diese Tätigkeiten nicht steuerlich privilegiert werden und das Kerngeschäft der REIT-AG nicht überlagern, sondern nur ergänzen.

Eine wesentliche Einschränkung in der zulässigen Vermögenszusammensetzung erfolgt im Hinblick auf Bestandsmietwohnimmobilien. Das Halten von inländischen, vor dem 1. Januar 2007 erbauten Immobilien, die

ie held an interest of less than 10 per cent, so that the advantages under the double tax treaties' participation exemption are not granted (treaty override).

3. Composition of assets and earnings in the REIT Stock Corporation

The REIT Stock Corporation has to draw up individual or consolidated accounts in accordance with international financial reporting standards (IFRS) to determine the asset and earnings requirements.

At the end of each business year, at least 75 per cent of the assets of the REIT Stock Corporation must be part of the immovable assets. The immovable assets also include participations held in Real Estate Partnerships. For the assessment of immovable investment properties, the fair value under IAS 40 is decisive.

Furthermore, at least 75 per cent of the sales revenues plus the other earnings generated from immovable assets in the REIT Stock Corporation during a business year must proceed from renting, leasing, letting or the disposal of immovable assets.

The immovable assets and the sales revenues and other earnings from immovable assets of the REIT Service Companies, which are to be included in the consolidated accounts of the REIT Stock Corporation, must not exceed 20 per cent of the assets and sales revenues of the REIT Stock Corporation. This rule is based on the fact that, on the one hand, the REIT Stock Corporation should basically be free to carry out ancillary activities for third parties. On the other hand, such activities should not be privileged under tax aspects and not overlay but only supplement the core business of the REIT Stock Corporation.

A substantial restriction of the admissible asset composition is made with a view to the Existent Residential Rental Real Estate. Accordingly, holding German real estate built before 1 January 2007 that

überwiegend Wohnzwecken dienen (das heißt mehr als 50 Prozent der Nutzfläche pro Gebäude), ist danach unzulässig.

4. Ausschüttungspflicht

Die REIT-AG ist verpflichtet, bis zum Ende des folgenden Geschäftsjahres mindestens 90 Prozent ihres handelsrechtlichen Jahresüberschusses, der für das laufende Jahr im Jahresabschluss ausgewiesen ist, an die Aktionäre auszuschütten. Bei der Ermittlung des handelsrechtlichen Jahresüberschusses ist auf den Einzelabschluss der REIT-AG nach dem HGB abzustellen, wobei jedoch folgende Besonderheiten zu beachten sind. Als planmäßige Abschreibung ist ausschließlich die lineare Absetzung für Abnutzung in Höhe von 2 Prozent jährlich zulässig. Gewinne aus der Veräußerung unbeweglichen Vermögens dürfen bis zur Hälfte in eine den handelsrechtlichen Jahresüberschuss mindern- de Rücklage eingestellt werden. Diese Rück- lage ist bis zum Ablauf des zweiten auf die Einstellung folgenden Jahres aufzulösen und entweder von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten von neuen Immobilien abzusetzen, oder sie erhöht den aus- schüttungsfähigen Betrag im Jahr der Auflösung. Für den Fall, dass das veräußerte unbewegliche Vermögen bereits zum Beginn der Steuerbefreiung zum Betriebsvermögen der REIT-AG gehörte, ist eine Sonderregelung vorgesehen.

Die Ausschüttungspflicht in Höhe von 90 Prozent des modifizierten handelsrechtlichen Jahresüberschusses sichert vor dem Hintergrund der Steuerfreistellung auf der Ebene der REIT-AG eine zeitnahe Besteuerung der Erträge der REIT-AG auf der Ebene der Aktionäre.

5. Ausschluss des Immobilienhandels

Entsprechend dem gesetzlichen Leitbild der REIT-AG, wonach das Kerngeschäft im langfristigen Halten und der Bewirtschaftung von Immobilien besteht, darf die REIT-AG keinen Handel mit ihrem unbeweglichen Vermögen betreiben. Ein derartiger steuer- schädlicher Immobilienhandel liegt vor, wenn

predominantly (ie more than 50 per cent of the usable area per building) serves residential purposes is inadmissible.

4. Distribution obligation

The REIT Stock Corporation is obliged to distribute to its shareholders at least 90 per cent of its net income for the year according to commercial law shown in the balance sheet for the current year by the end of the following business year. When determining the net income for the year according to commercial law, reference must be made to the individual accounts of the REIT Stock Corporation in accordance with the German Commercial Code (HGB), observing the following particularities. As a regular depreciation, only linear depreciation in an amount of 2 per cent per annum is admissible. Up to half of the profits gained from the disposal of immovable assets can be entered into a reserve that reduces the net income for the year according to commercial law. Such reserve must be dissolved by the end of the second year following the year of the entry and is to be either deducted from the original costs of new real estate acquired or manufactured or added to the distributable amount in the year of dissolution. A special regulation provides for the possibility that the immovable assets disposed of already belonged to the business assets of the REIT Stock Corporation when the tax exemption was granted.

Against the background of the tax exemption granted at the level of the REIT Stock Corporation, the obligation to distribute 90 per cent of the modified net income for the year according to commercial law ensures a timely taxation of the revenues generated by the REIT Stock Corporation at the level of its shareholders.

5. Exclusion of real estate trading

Corresponding to the statutory vision of the REIT Stock Corporation, according to which its core business is the long-term holding and management of real estate, the REIT Stock Corporation must not trade with its immovable assets. Such tax-harmful real estate trading is present if the REIT Stock

die REIT-AG innerhalb von fünf Jahren Erlöse aus der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen erzielt, die mehr als die Hälfte des Wertes des durchschnittlichen Bestandes an unbeweglichem Vermögen innerhalb desselben Zeitraums ausmachen. Auch hier ist für die Bewertung des unbeweglichen Vermögens der beizulegende Zeitwert gemäß IAS 40 maßgebend. Besteht die REIT-AG noch nicht fünf Jahre, ist auf die Einzel- bzw. Konzernabschlüsse der bisherigen Geschäftsjahre abzustellen.

6. Begrenzte Fremdfinanzierung

Das im Einzel- oder Konzernabschluss ausgewiesene Eigenkapital der REIT-AG darf 45 Prozent des Wertes, mit dem das unbewegliche Vermögen im Einzel- bzw. Konzernabschluss angesetzt ist (Zeitwert nach IAS 40), nicht unterschreiten. Abhängig von der Zusammensetzung der Aktiva, die zu mindestens 75 Prozent aus unbeweglichem Vermögen bestehen müssen, kann das Fremdkapital folglich zwischen 55 Prozent und maximal 66,25 Prozent betragen. Die Fremdkapitalquote liegt damit unwesentlich über der von offenen Immobilienfonds (50 Prozent), aber deutlich unterhalb der von Private-Equity-Investments, bei denen typischerweise 75 bis 90 Prozent Fremdkapital eingesetzt wird. Die Begrenzung der Fremdverschuldung soll der Kapitalerhaltung dienen und für einen hinreichenden Gläubigerschutz sorgen.

Vor-REIT und Exit Tax

Die im Rahmen einer Veräußerung von betrieblichem Grundbesitz aufgedeckten stillen Reserven unterliegen grundsätzlich der vollen Ertragbesteuerung. Zur Förderung des Verkaufs von betrieblichem Grundbesitz an eine REIT-AG oder an einen Vor-REIT und damit gleichzeitig zur Mobilisierung von bisher nicht optimal genutztem Kapital wird durch die Exit Tax eine zeitlich begrenzte steuerliche Privilegierung in der Form gewährt, dass nur die Hälfte der aufgedeckten stillen Reserven der Besteuerung unterliegen. Hierdurch soll ein Anreiz zur Gründung von REITs geschaffen werden.

Corporation, within five years, generates revenue from the sale of immovable assets that corresponds to more than half the value of the average immovable assets held during that period. Again, the fair value under IAS 40 is decisive for the assessment of immovable investment properties. If the REIT Stock Corporation has not yet been in existence for five years, the existing individual or consolidated accounts of the previous accounting years must be used.

6. Limited leverage

The equity of the REIT Stock Corporation accounted for in the individual or consolidated accounts must not fall below 45 per cent of the amount with which the immovable assets are determined in the individual or consolidated accounts (fair value under IAS 40). Depending on the composition of the assets, which must consist of immovable assets at a rate of at least 75 per cent, the debt can thus amount to between 55 and 66.25 per cent. The debt/equity ratio is thus only slightly higher than that of open real estate funds (50 per cent), but is clearly below that of private equity investments, which typically have 75 to 90 per cent of debt. The limitation of the leverage serves the purposes of maintaining the capital and sufficiently protecting the creditors.

Pre-REIT and Exit tax

The realised profit upon the sale of corporate real estate is in principle subject to the full taxation of profits. To encourage the sale of corporate real estate to a REIT Stock Corporation or to a Pre-REIT and, thus, the mobilisation of capital that had not been optimally used so far, the exit tax grants a time-limited tax privilege in such a way that only half of the realised profits are subject to taxation. This is to give an incentive for the establishment of REITs.

1. Vor-REIT

Ein Vor-REIT ist eine im Handelsregister eingetragene voll steuerpflichtige Aktiengesellschaft, die ihren Sitz in Deutschland hat, beim Bundeszentralamt für Steuern registriert ist und noch nicht alle für eine REIT-AG erforderlichen Voraussetzungen erfüllt (beispielsweise Eigenkapitalquote, Beteiligungsstruktur, Ausschüttungsquote). Das Vor-REIT Stadium ist ein Übergangs- und Vorbereitungsstadium vor der Qualifikation als REIT-AG. Die Rechtsfigur des Vor-REIT, der keine eigenständige Gesellschaftsform darstellt, dient lediglich dazu, dass die Übertragung von Immobilien auf den Vor-REIT bereits vor Erfüllung aller Voraussetzungen für die Qualifikation als REIT-AG für den Übertragenden durch die Exit Tax steuerprivilegiert wird (vgl. 2. unten). Hierdurch soll frühzeitig die Bereitschaft gefördert werden, stille Reserven in Immobilien aufzudecken, ohne dadurch den Übertragenden steuerlich zu stark zu belasten.

Zum Ende des auf die Registrierung folgenden Geschäftsjahres muss der Vor-REIT gegenüber dem Bundeszentralamt für Steuern nachweisen, dass sein Unternehmensgegenstand entsprechend dem der REIT-AG beschränkt ist (vgl. S. 3, 1.) Zudem muss der Vor-REIT zum Ende des auf die Anmeldung folgenden und jedes darauf folgenden Geschäftsjahres nach Aufforderung durch das Bundeszentralamt für Steuern nachweisen, dass er die für die REIT-AG geregelten Vermögens- und Ertragsanforderungen erfüllt (vgl. S. 5, 3.). Grundsätzlich muss der Vor-REIT innerhalb von drei Jahren nach Anmeldung als Vor-REIT die Börsenzulassung als REIT-AG erfolgreich beantragen. Geschieht dies nicht, verliert die Aktiengesellschaft ihren Status als Vor-REIT, was Folgen für die Exit-Tax-Vergünstigung hat.

2. Exit Tax

Unter bestimmten Voraussetzungen wird durch die Exit Tax die Veräußerung von betrieblichem Grundbesitz an eine REIT-AG

1. Pre-REIT

A Pre-REIT is a fully taxable stock corporation, registered with the commercial register, that has its registered seat in Germany, is registered with the Federal Central Tax Office (Bundeszentralamt für Steuern) and does not yet fulfil all requirements for a REIT (eg debt/equity ratio, participation structure, distribution rate). The Pre-REIT stage is a transitional and preparatory stage before qualification as a REIT Stock Corporation. The legal construct of the Pre-REIT, which does not form a corporate form of its own, merely serves the purpose of granting a tax privilege in favour of the transferring party by way of the exit tax (see 2. below) for the transfer of real estate to the Pre-REIT even before compliance with all requirements for qualification as a REIT Stock Corporation. This is to encourage early realisation of unrealised real estate profits without imposing too great a tax burden on the transferring party.

At the end of the business year following registration, the Pre-REIT has to prove to the Federal Central Tax Office that its corporate objective is limited in accordance with that of the REIT Stock Corporation (see page 3, section 1.). Furthermore, the Pre-REIT must prove to the Federal Central Tax Office upon the latter's request by the end of the business year following registration and each following business year that it meets the asset and revenue requirements set for the REIT Stock Corporation (see page 5, section 3.). In general, the Pre-REIT must successfully apply for its admission to a stock exchange as a REIT Stock Corporation within three years of its registration as a Pre-REIT. If this does not happen, the stock corporation loses its status as a Pre-REIT, which results in consequences regarding the exit tax advantage.

2. Exit tax

On certain conditions, the disposal of corporate real estate to a REIT Stock Corporation or a Pre-REIT is privileged

oder an einen Vor-REIT steuerlich privilegiert. Eine durch die Exit Tax privilegierte Besteuerung erfolgt allerdings nur dann, wenn bei der Übertragung des Grundbesitzes tatsächlich stille Reserven aufgedeckt werden. Im Unterschied hierzu unterliegt beispielsweise in Großbritannien jede Übertragung von Grundbesitz auf einen UK-REIT einer Besteuerung auf der Basis des beizulegenden IFRS-Wertes des Grundstücks, unabhängig davon, ob hierbei stille Reserven aufgedeckt werden oder nicht (Entry Charge).

Die Exit Tax Privilegierung setzt voraus, dass Grund und Boden sowie Gebäude am 1. Januar 2007 mindestens fünf Jahre zum Anlagevermögen eines inländischen Betriebsvermögens des Veräußerers gehört haben und der notarielle Kaufvertrag zwischen dem Veräußerer und der REIT-AG oder dem Vor-REIT nach dem 31. Dezember 2006 und vor dem 1. Januar 2010 abgeschlossen wurde.

Die Regelungen der Exit Tax gelten auch für die Aufdeckung von stillen Reserven in Grund und Boden sowie in Gebäuden bei einem Statuswechsel von einer steuerpflichtigen Aktiengesellschaft in eine steuerbefreite REIT-AG, wenn die Immobilien vor dem 1. Januar 2005 angeschafft oder hergestellt worden sind und der Statuswechsel vor dem 1. Januar 2010 erfolgt. Die Regelung gilt auch für stille Reserven in Immobilienpersonengesellschaften.

Zur Vermeidung einer mehrfachen Begünstigung des Veräußerers wird die hälftige Steuerbefreiung in bestimmten Fällen nicht gewährt (beispielsweise ermäßigte Besteuerung nach § 34 EStG oder Übertragung stiller Reserven gem. § 6b EStG).

Entsprechend der hälftigen Besteuerung der aufgedeckten stillen Reserven können die im wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Veräußerung stehenden Betriebsausgaben nur zur Hälfte abgezogen werden. Erfolgt die Veräußerung der Immobilien an die REIT-AG mit Verlust, ist die Exit Tax-Regelung allerdings nicht anwendbar, denn ansonsten käme es auch nur zu einer hälftigen Berücksichtigung des Verlustes.

under tax law by way of the exit tax. Taxation privileged by the exit tax can take place only, however, if unrealised profits are actually realised in the transfer of the real estate. By contrast, in the UK, for instance, each transfer of real estate to a UK-REIT is subject to taxation on the basis of the property's IFRS value, regardless of whether unrealised profits are realised in the transaction (entry charge).

The exit tax privilege requires that the property and the buildings had belonged to the fixed assets of the seller's domestic business assets for at least five years as at 1 January 2007 and that the notarial deed of the sale and purchase agreement between the seller and the REIT Stock Corporation or the Pre-REIT was concluded between 31 December 2006 and 1 January 2010.

The provisions regarding the exit tax also apply to the realisation of unrealised profits in land and buildings if the entity's status changes from that of a taxable stock corporation into that of a tax-exempt REIT Stock Corporation if the real estate was acquired or built before 1 January 2005 and the change in status occurs before 1 January 2010. This provision also applies to hidden reserves in Real Estate Partnerships.

In certain cases, the tax exemption of half the value is not granted, to avoid the seller's enjoying multiple advantages (eg reduced taxation under section 34 of the Income Tax Act (EStG) or transfer of hidden reserves under section 6b of the EStG).

Corresponding to the taxation of half the value of the realised profits, only half of the business expenses economically related to the sale can be deducted. If a loss results from the disposal of the real estate to the REIT Stock Corporation, however, the exit tax provision is not applicable, because otherwise only half of the loss would be taken into account, too.

Schließlich kann die hälftige Steuerbefreiung durch die Exit Tax unter bestimmten später eintretenden Voraussetzungen auch rückwirkend wieder entfallen. Das ist beispielsweise der Fall, wenn die REIT-AG oder der Vor-REIT den Grundbesitz innerhalb eines Zeitraums von vier Jahren wieder veräußert, die Steuerbefreiung der REIT-AG innerhalb eines Zeitraums von vier Jahren endet oder der Vor-REIT nicht innerhalb eines Zeitraums von vier Jahren als REIT-AG in das Handelsregister eingetragen wird. In Sale-and-Lease-Back-Fällen entfällt die Steuerbefreiung ebenfalls rückwirkend, wenn nach Ablauf von zwei Jahren nach Eintragung der REIT-AG in das Handelsregister der Veräußerer oder eine diesem nahestehende Person unmittelbar oder mittelbar zu mehr als 50 Prozent an der REIT-AG beteiligt ist. Diese Möglichkeit des rückwirkenden Wegfalls des Steuerprivilegs kann für den Verkäufer ein unkalkulierbares Risiko darstellen, da er häufig keinen Einfluss auf den Erwerber und auf den Eintritt der erforderlichen Voraussetzungen hat (beispielsweise Eintragung des Vor-REIT als REIT-AG). Aus diesem Grund wird der Verkäufer vom Erwerber eine vertragliche Absicherung dieses Risikos verlangen. Die Veräußerung von Grundbesitz an eine bereits eingetragene REIT-AG ist tendenziell mit einem geringeren Risiko hinsichtlich des Wegfalls der Steuerbefreiung verbunden als die Veräußerung an einen Vor-REIT.

Der Erwerber der Immobilien (REIT-AG oder Vor-REIT) haftet schließlich für die sich aus dem rückwirkenden Wegfall der Steuerbegünstigung resultierenden Steuern des Veräußerers (beispielsweise bei Insolvenz des Veräußerers).

Besteuerung der REIT-AG und ihrer Aktionäre

1. Besteuerung auf Ebene der REIT-AG

Die REIT-AG ist in Deutschland von der Körperschaft- und der Gewerbesteuer befreit, wenn sie (i) die im REIT-Gesetz geregelten Voraussetzungen erfüllt, (ii) unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtig ist und (iii) nicht im Sinne eines Doppelbesteuerungsabkommens als in einem anderen Staat ansässig gilt.

Finally, the half-value tax exemption under the exit tax can also be withdrawn with retroactive effect on certain conditions arising afterwards. This is the case, for example, if the REIT Stock Corporation or the Pre-REIT resells the real estate within a period of four years; the REIT Stock Corporation's tax exemption ends within a four-year period, or the Pre-REIT is not registered with the commercial register as a REIT Stock Corporation within four years. In cases of a sale and leaseback, the tax exemption is withdrawn with retroactive effect also if, two years after the REIT Stock Corporation's registration, the seller or a related party to the seller hold a direct or indirect participation of more than 50 per cent in the REIT Stock Corporation. This possibility of the tax privilege being withdrawn with retroactive effect can be an unpredictable risk to the seller, because he often has no influence over the purchaser or the fulfilment of the necessary requirements (eg registration of Pre-REIT as REIT Stock Corporation). For this reason, the seller will require the purchaser to secure him contractually against this risk. Disposal of real estate to a REIT Stock Corporation already registered tends to be connected with a lower risk in relation to the withdrawal of the tax exemption than disposal to a Pre-REIT.

Finally, the purchaser of the real estate (whether a REIT Stock Corporation or Pre-REIT) is liable for the taxes the seller has to pay due to the tax advantages' having been withdrawn with retroactive effect (eg if the seller becomes insolvent).

Taxation of the REIT Stock Corporation and its shareholders

1. Taxation at the REIT Stock Corporation's level

The REIT Stock Corporation is exempt from corporate income tax and trade tax in Germany if it (i) complies with the requirements stipulated in the REIT Act, (ii) is subject to corporate income tax as a resident and (iii) is not deemed to be resident in another state under the terms of a double tax treaty.

Die Steuerbefreiung der REIT-AG gilt ab Beginn des Wirtschaftsjahres, in dem die REIT-AG in das Handelsregister eingetragen wird. Aus der Steuerbefreiung folgt, dass bestimmte Regelungen für die REIT-AG keine Anwendung finden. Die steuerbefreite REIT-AG kann beispielsweise kein Organträger für körperschaftsteuerliche oder gewerbsteuerliche Zwecke sein. Auch umwandlungssteuerrechtliche Vorschriften, die EU-Mutter-Tochter-Richtlinie oder die EU-Fusionsrichtlinie finden aufgrund der Steuerbefreiung der REIT-AG keine Anwendung.

Sonstige steuerliche Vergünstigungen oder Sonderregeln bestehen nicht, so dass die REIT-AG im Bereich der Grunderwerbsteuer (sowohl bei Übertragung von Grundstücken auf eine REIT-AG als auch beim Verkauf durch die REIT-AG), der Grundsteuer und der Umsatzsteuer wie eine „normale“ Aktiengesellschaft behandelt wird.

Immobilienpersonengesellschaften, REIT-Dienstleistungsgesellschaften und Auslandsobjektgesellschaften unterliegen als Tochtergesellschaften der REIT-AG den allgemeinen (in- und/oder ausländischen) Vorschriften und sind somit entsprechend ihrer Rechtsform grundsätzlich voll steuerpflichtig.

Die REIT-AG ist verpflichtet, jährlich eine spezielle Steuererklärung abzugeben, die die Finanzbehörde in die Lage versetzt, das Vorliegen der erforderlichen Voraussetzungen zu überprüfen.

2. Besteuerung auf Ebene der Anleger

Die Ausschüttungen der REIT-AG sind bei den Anlegern als Einkünfte aus Kapitalvermögen (Dividenden) zu qualifizieren, wenn sie keine Betriebseinnahmen sind. Die Ausschüttungen der REIT-AG unterliegen bei den Anlegern in vollem Umfang der Steuerpflicht. Das Halbeinkünfteverfahren und die Steuerbefreiung nach § 8b KStG sind nicht anwendbar. Das gewerbsteuerliche „Schachtelprivileg“ gilt ebenfalls nicht, das heißt die Ausschüttungen einer REIT-AG unterliegen ebenfalls in vollem Umfang der Gewerbesteuer.

The REIT Stock Corporation's tax exemption becomes effective at the beginning of the financial year in which the REIT Stock Corporation is entered in the commercial register. As a consequence of the tax exemption, certain regulations do not apply to the REIT Stock Corporation. For instance, the tax-exempt REIT Stock Corporation cannot be a fiscal unity parent company for the purposes of corporate income tax or trade tax. Neither are any provisions under re-organisation tax law, the EU Parent-Subsidiary Directive or the EU Merger Directive applicable due to the tax exemption of the REIT Stock Corporation.

There are no other tax advantages or special regulations, so the REIT Stock Corporation is treated like a 'normal' stock corporation for real estate transfer tax (with regard to both the transfer of real estate to and the sale of real estate by the REIT Stock Corporation), real estate tax and VAT.

Real Estate Partnerships, REIT Service Companies and Foreign Property Companies that are subsidiaries of the REIT Stock Corporation are subject to the general (domestic and/or foreign) regulations and, thus, in principle are fully taxable in accordance with their legal form.

The REIT Stock Corporation is obliged to file a special tax return each year that enables the tax authority to verify its compliance with the required conditions.

2. Taxation at the investor level

The distributions made by the REIT Stock Corporation qualify as capital income (dividends) of the investors if they do not constitute operating revenue. At the shareholders' level, the dividends paid by the REIT Stock Corporation are fully taxable. The 'half income' system (Halbeinkünfteverfahren) and the tax exemption under section 8b of the Corporate Income Tax Act (*KStG*) are not applicable. Neither is the participation exemption for trade tax purposes applicable – ie the dividends paid by a REIT Stock Corporation are fully subject to trade tax as well.

Von den Ausschüttungen hat die REIT-AG grundsätzlich Kapitalertragsteuer von 25 Prozent zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 Prozent hierauf einzubehalten, insgesamt also 26,375 Prozent. In den Kapitalertragsteuerbescheinigungen ist die besondere Quelle der Ausschüttungen (REIT-AG) anzugeben. Einige Aktionäre sind berechtigt, Ausschüttungen ohne Steuerabzug zu erhalten bzw. genießen verringerte Quellensteuersätze (beispielsweise die Kommunen und die öffentliche Hand). In Deutschland ansässige Anleger haben Anspruch auf Anrechnung oder Erstattung der einbehaltenen Kapitalertragsteuer im Rahmen ihrer Steuerveranlagung. Bei beschränkt steuerpflichtigen (das heißt vor allem ausländischen) Anlegern hat der Kapitalertragabzug grundsätzlich Abgeltungswirkung. Allerdings ist in vielen DBA eine Reduzierung der deutschen Quellenbesteuerung auf 15 Prozent vorgesehen. Eine noch weitergehende DBA-rechtliche Reduzierung der Quellenbesteuerung ausländischer Anleger (DBA-Schachtelprivileg) wird durch die Höchstbeteiligungsgrenze von weniger als 10 Prozent verhindert. Auch die EU-Mutter-Tochter-Richtlinie findet schon wegen der Steuerfreiheit der REIT-AG keine Anwendung.

Aufgrund der steuerlichen Vorbelastung der Ausschüttungen der REIT-AG, soweit diese aus Einkünften von REIT-Dienstleistungsgesellschaften, Immobilienpersonengesellschaften oder Auslandsobjektgesellschaften stammen, kann es durch die volle Besteuerung auf Anlegerebene zu einer Doppelbesteuerung kommen. In diesem Zusammenhang soll eine gesetzliche Regelung verabschiedet werden, nach der die Vorbelastung auf der Ebene der Tochtergesellschaften berücksichtigt wird.

Gewinne aus der Veräußerung von im Privatvermögen gehaltenen REIT-Aktien sind nach der noch geltenden Rechtslage nur ausnahmsweise steuerpflichtig, wenn die Veräußerung innerhalb eines Jahres seit Anschaffung der Aktie erfolgt oder bei Veräußerung einer sogenannten wesentlichen (das heißt mindestens 1-prozentigen) Beteiligung. Die Veräußerung von im Betriebsvermögen gehaltenen REIT-Aktien ist nach

The REIT Stock Corporation generally has to withhold withholding tax at a rate of 25 per cent plus the solidarity surcharge of 5.5 per cent of the tax amount ie a total of 26.375 per cent. The withholding tax certificates have to mention the particular source of the dividends (the REIT Stock Corporation). Some shareholders are entitled to receive dividends without tax deductions or benefit from reduced withholding tax rates (such as municipalities and the public authorities). Investors resident in Germany are eligible for credit or reimbursement of the withholding tax withheld in the scope of their tax assessment. In the case of investors that are non-resident taxpayers (ie mainly foreign investors), the withholding tax deduction in general has a compensatory effect. However, many double tax treaties provide for a reduction of the German withholding tax to a rate of 15 per cent. A further reduction under the double tax treaties of the withholding tax to be paid by foreign investors (participation exemption of the double tax treaties) is hindered by the maximum participation limit of less than 10 per cent. The EU Parent-Subsidiary Directive, too, is not applicable due to the tax exemption granted to the REIT Stock Corporation.

On the basis of the tax burden levied previously on the dividends paid by the REIT Stock Corporation to the extent that these proceed from income generated by REIT Service Companies, Real Estate Partnerships or foreign object companies, the full taxation at the shareholder level can result in double taxation. In this connection, a statutory regulation shall be adopted that takes account of the tax pre-burden at the level of the subsidiaries.

According to the presently applicable law, profits from the sale of REIT shares held in private assets are taxable only exceptionally if such sale takes place within one year of the acquisition of the share or if a so-called substantial interest (ie at least 1 per cent) is disposed of. The sale of REIT shares held as business assets is always taxable according to general rules. This, however, applies to non-resident taxpayers only if they hold the

allgemeinen Regeln stets steuerpflichtig. Dies gilt für beschränkt Steuerpflichtige allerdings nur, wenn sie die Anteile in einer deutschen Betriebsstätte oder durch einen ständigen Vertreter halten, oder wenn sie innerhalb der letzten fünf Jahre vor der Veräußerung der Anteile zu 1 Prozent oder mehr an der REIT-AG beteiligt waren. Im letzteren Fall kann aber im jeweils anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommen das Besteuerungsrecht auch dem Ansässigkeitsstaat zugewiesen sein, so dass in Deutschland keine Besteuerung erfolgt.

Korrespondierend mit der vollen Steuerpflicht sind Verluste berücksichtigungsfähig. Allerdings können sie nur mit positiven Einkünften aus REIT-Beteiligungen verrechnet werden; ein Verlustvortrag bzw. -rücktrag ist eingeschränkt möglich.

Darüber hinaus wurde das Außensteuergesetz geändert, um sicherzustellen, dass deutsche Anleger, die ihre Anteile an der REIT-AG über eine ausländische Gesellschaft halten, zutreffend besteuert werden. Zur Sicherstellung des deutschen Steueraufkommens finden sich schließlich auch Neuregelungen im Investmentsteuergesetz.

Sanktionen bei Verletzung der Voraussetzungen des REIT-Status

Verstößt die REIT-AG gegen die auf S. 2 ff. beschriebenen Voraussetzungen für die Erlangung und Beibehaltung des REIT-Status, wird dies unter anderem auch steuerlich sanktioniert. Hierbei ist nach Art, Dauer und Intensität der Verletzung zu differenzieren.

Verliert die REIT-AG die Börsenzulassung oder überschreitet sie die Grenzen des schädlichen Immobilienhandels, entfällt unmittelbar die Steuerbefreiung der REIT-AG.

Verstöße gegen die Vorgaben über die Aktionärsstruktur, die Vermögens- und Ertragsanforderungen oder das Mindesteigenkapital führen dagegen nicht automatisch zum Verlust der Steuerbefreiung der REIT-AG. Stattdessen setzt zunächst die zuständige

shares in a German permanent establishment or through a permanent representative or if they held an interest of 1 per cent or more in the REIT Stock Corporation during the last five years preceding the sale of the shares. In the latter case, however, the right of taxation can be allocated to the state of the investor's seat under the applicable double tax treaty so that no taxation takes place in Germany.

Corresponding to the full tax liability, losses can be taken into account. They can, however, be set off only against positive revenue from REIT participations; a loss carry-forward or carry-back is possible to a limited extent.

Furthermore, the Foreign Transaction Tax Act (Außensteuergesetz) was amended to ensure that German investors holding their shares in the REIT Stock Corporation through a foreign company are correctly assessed. There are also new provisions in the Investment Tax Act (Investmentsteuergesetz) to ensure the tax revenue in Germany.

Penalties imposed if the requirements of the REIT status are infringed

If the REIT Stock Corporation infringes upon the requirements for obtaining and maintaining the REIT status as described on pages 2 et seqq., it will incur, inter alia, tax penalties. A differentiation is to be made therein according to the type, duration and intensity of such infringement.

If the REIT Stock Corporation's stock exchange admission is withdrawn or it exceeds the limit of harmful trading with real estate, its tax exemption immediately ceases to exist.

Infringements of the requirements regarding the shareholder structure, the asset and revenue requirements or the minimum equity, by contrast, do not automatically lead to the loss of the REIT Stock Corporation's tax exemption. Instead, the

Finanzbehörde bestimmte Strafzahlungen gegenüber der REIT-AG fest, die nicht als Steuern gelten. Erst wenn dieselbe Vorgabe dauerhaft in drei aufeinander folgenden Wirtschaftsjahren oder wenn unterschiedliche Vorgaben in fünf aufeinander folgenden Wirtschaftsjahren nicht eingehalten werden, soll die Finanzbehörde im darauf folgenden Jahr die Steuerbefreiung entziehen, falls die Vorgaben erneut verfehlt werden.

Nach dem Verlust der Steuerbefreiung kann diese nicht vor Ablauf von vier Jahren seit dem Verlust aufleben oder wieder beginnen. Wertveränderungen, die während der steuerfreien Zeit entstanden sind, unterliegen dann der Besteuerung; ausschüttungsfähige, aber nicht ausgeschüttete Gewinne sind im Jahr der erstmaligen Steuerpflicht nachzuversteuern.

Fazit und Ausblick

Mit der REIT-AG ist die Palette der indirekten Immobilienanlage-Vehikel um ein börsengängiges Produkt ergänzt worden. Nach teilweise kontrovers geführten Diskussionen um die richtige Ausgestaltung des neuen Anlageprodukts muss sich nun die Attraktivität des REIT auf dem Kapitalmarkt erweisen.

Die (rückwirkende) Einführung des REIT zum 1. Januar 2007 wurde von der Branche positiv aufgenommen. Der deutsche REIT-Markt bleibt jedoch ungefähr ein Jahr nach der Einführung mit lediglich zwei deutschen REITs und elf Vor-REITs weit hinter den Erwartungen zurück. Es gibt eine Reihe von Gründen für die schwache Entwicklung des deutschen REIT-Sektors wie beispielsweise die schlechten Marktbedingungen (US-Subprime-Krise), die teilweise als kompliziert angesehene REIT-Gesetzgebung und die Steuerbelastung bei Erlangung des REIT-Status.

Insbesondere wegen der Reduzierung der Körperschaft- und Gewerbesteuersätze zu Beginn des Jahres 2008, einer voraussichtlichen Verbesserung der Situation auf den internationalen und deutschen Immobilienmärkten und der Vorteile im Zusammenhang

competent tax authority first imposes certain penalty payments on the REIT Stock Corporation that are not deemed taxes. Only if the same requirement is not complied with permanently in three subsequent financial years, or if different requirements are not complied with in five subsequent financial years, is the tax authority to withdraw the tax exemption in the following year if the requirements are infringed again.

The tax exemption, having been lost, cannot be revived or newly begun until four years have passed. Changes in value undergone during the tax-free time are then subject to taxation; distributable but retained earnings are subsequently taxable in the year when the liability to pay taxes begins.

Conclusion and prospects

The REIT Stock Corporation has expanded the existing indirect real estate investment vehicles by a marketable investment product. After some controversial discussions about the new investment vehicle's form, the REIT's attractiveness to the capital market will soon be apparent.

The (retroactive) introduction of the REIT from 1 January 2007 was highly welcomed by the sector. However, about one year after its introduction, Germany's REIT market is lagging far behind expectations, with just two German REITs and 11 Pre-REITs. There are several reasons for the German REIT sector's weak performance, such as the unfavourable market conditions (the US subprime mortgage crisis), a perception that the REIT law is complicated and the tax burden of acquiring REIT status.

With the reduction of the corporate income and trade tax rates in 2008, the likely improvement of the situation on the international and German property markets, and the advantages of a REIT, it is likely that the situation for REITs in Germany will

mit einem REIT wird erwartet, dass der REIT sich am Ende doch noch gut entwickeln wird.

Die Vorteile des REIT liegen neben der Steuerbefreiung auf der Ebene der REIT-AG in der jederzeitigen Börsenhandelbarkeit sowie in stabilen Ausschüttungen an die Aktionäre. Immobilieneigentümer erhalten durch die Exit-Tax-Vergünstigung einen Anreiz zur Veräußerung von Immobilienbeständen, die sie nicht für ihr operatives Geschäft benötigen. Als international anerkanntes Anlagevehikel ist der REIT in erster Linie für institutionelle Investoren interessant. Vor dem Hintergrund der Regelungen zum Streubesitz und der Einführung der sogenannten Abgeltungssteuer auf Kapitaleinkünfte in Deutschland ab 2009 kann der REIT aber auch für private Kleinanleger attraktiv werden.

improve.

The advantages of a REIT include the tax exemption at the level of the REIT Stock Corporation, the marketability at a stock exchange and the stable distributions to its shareholders. Due to the exit tax privilege, owners of real estate have an incentive to mobilise real estate that is not required for their operations. As an internationally accepted investment vehicle, the REIT is predominantly attractive for institutional investors. Against the background of the free float requirements and the introduction of a flat-rate tax on income from capital in Germany from 2009, the REIT could also become attractive for private investors.

**Gesetz zur Schaffung deutscher
Immobilien-Aktiengesellschaften mit
börsennotierten Anteilen
(BGBl. I S. 914)**

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Inhaltsübersicht

- Artikel 1 Gesetz über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen (REIT-Gesetz - REITG)
- Artikel 2 Änderung des Einkommensteuergesetzes
- Artikel 3 Änderung des Außensteuergesetzes
- Artikel 4 Änderung des Finanzverwaltungsgesetzes
- Artikel 5 Änderung des Investmentsteuergesetzes
- Artikel 6 Neufassung geänderter Gesetze und Verordnungen
- Artikel 7 Inkrafttreten

**Act on the Introduction of German
Real Estate Stock Corporations with
Listed Shares
(Federal Law Gazette I p. 914)**

The following Act was passed by the Bundestag upon approval by the Bundesrat:

Overview of Contents

- Article 1 Act on German Real Estate Stock Corporations with Listed Shares (REIT Act)
- Article 2 Amendment to the Income Tax Act
- Article 3 Amendment to the International Transaction Tax Act
- Article 4 Amendment to the Fiscal Administration Act
- Article 5 Amendment to the Investment Tax Act
- Article 6 Amendment of Revised Acts and Regulations
- Article 7 Entry into Force

Artikel 1
Gesetz über deutsche Immobilien-
Aktiengesellschaften
mit börsennotierten Anteilen
(REIT-Gesetz - REITG)

Abschnitt 1
Allgemeine Vorschriften

§ 1
Wesen der REIT-Aktiengesellschaften

(1) REIT-Aktiengesellschaften sind Aktiengesellschaften, deren Unternehmensgegenstand sich darauf beschränkt,

1. Eigentum oder dingliche Nutzungsrechte an

a) inländischem unbeweglichen Vermögen mit Ausnahme von Bestandsmietwohnimmobilien,

b) ausländischem unbeweglichen Vermögen, soweit dies im Belegenheitsstaat im Eigentum einer REIT-Körperschaft, -Personenvereinigung oder -Vermögensmasse oder einer einem REIT vergleichbaren Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse stehen darf und

c) anderen Vermögensgegenständen im Sinne des § 3 Abs. 7

zu erwerben, zu halten, im Rahmen der Vermietung, der Verpachtung und des Leasings einschließlich notwendiger immobiliennaher Hilfstätigkeiten zu verwalten und zu veräußern,

2. Anteile an Immobilienpersonengesellschaften zu erwerben, zu halten, zu verwalten und zu veräußern,

Article 1
Act on German Real Estate Stock
Corporations with Listed Shares
(REIT Act)

Chapter One
General Provisions

§ 1
Nature of REIT Stock Corporations

(1) REIT Stock Corporations are stock corporations whose corporate objective is restricted to

1. acquire, hold, administer within the framework of renting, letting and leasing, including essential Auxiliary Activities connected to real estate, and sell, ownership or rights of use in rem to

a) domestic Immovable Assets except for Existent Residential Rental Real Estate (Bestandsmietwohnimmobilien),

b) foreign Immovable Assets, in as much as they can be owned in the country of situs by a REIT corporation, REIT association of persons or REIT legal estate or a corporation, association of persons or legal estate that is comparable to a REIT and

c) other assets within the meaning of § 3 para. 7

2. acquire, hold, administer and sell interests in Real Estate Partnerships,

3. Anteile an REIT-Dienstleistungsgesellschaften zu erwerben, zu halten, zu verwalten und zu veräußern,
4. Anteile an Auslandsobjektgesellschaften zu erwerben, zu halten, zu verwalten und zu veräußern sowie
5. Anteile an Kapitalgesellschaften zu erwerben, zu halten, zu verwalten und zu veräußern, die persönlich haftende Gesellschafter einer Gesellschaft im Sinne der Nr. 2 und an dieser vermögensmäßig nicht beteiligt sind

und deren Aktien zum Handel an einem organisierten Markt im Sinne von § 2 Absatz 5 des Wertpapierhandelsgesetzes in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zugelassen sind.

(2) Entgeltliche Nebentätigkeiten für Dritte darf die REIT-Aktiengesellschaft ausschließlich über eine REIT-Dienstleistungsgesellschaft erbringen.

(3) REIT-Aktiengesellschaften unterliegen den allgemeinen für Aktiengesellschaften geltenden Vorschriften, soweit dieses Gesetz nichts Abweichendes bestimmt.

(4) Der Abschlussprüfer des Jahresabschlusses hat im Rahmen der Jahresabschlussprüfung festzustellen, ob die Berechnung der Streubesitzquote und des maximalen Anteilsbesitzes je Aktionär gemäß § 11 Abs. 1 und 4 durch die REIT-Aktiengesellschaft mit den Meldungen gemäß § 11 Abs. 5 zum Bilanzstichtag übereinstimmt. Er hat auch Feststellungen zur Einhaltung des § 13 zu treffen, hinsichtlich des § 13 Abs. 1 beziehen sich diese auf die im Geschäftsjahr für das vorangegangene Geschäftsjahr vorgenommene Ausschüttung. Sofern kein Konzernabschluss aufgestellt wird, hat der Abschlussprüfer außerdem festzustellen, ob die §§ 12, 14 und 15 zum Bilanzstichtag eingehalten waren. Das Ergebnis seiner Prüfungshandlungen hat der Abschlussprüfer in einem besonderen Vermerk zusammenzu-

3. acquire, hold, administer and sell shares in REIT Service Companies,
4. acquire, hold, administer and sell shares in Foreign Property Companies,
5. acquire, hold, administer and sell shares in corporations that are general partners of a partnership within the meaning of no. 2 and do not participate in its assets,

and the shares of which are admitted to trading on an organised market within the meaning of § 2 para. 5 of the Securities Trade Act (Wertpapierhandelsgesetz) in a Member State of the European Union or in another contracting state of the Treaty on the European Economic Area.

(2) REIT Stock Corporations may perform non-gratuitous ancillary activities for third parties exclusively via a REIT Service Company.

(3) REIT Stock Corporations are governed by the general provisions for stock corporations unless otherwise provided by this Act.

(4) Within the framework of the audit of the annual accounts, the auditor must state whether the REIT Stock Corporation's calculation of the free float proportion and of the maximum share holding per shareholder according to § 11 paras. 1 and 4 corresponds to the notifications according to § 11 para. 5 on the balance sheet date. The auditor must also make statements regarding compliance with § 13, as regards § 13 para. 1, these relate to the distributions of the current business year made for the previous business year. If no consolidated account is drawn up, the auditor also has to ascertain whether §§ 12, 14 and 15 were complied with as of the balance sheet date. The auditor must summarise the outcome of his audit in a special memorandum. During any group audit, the group auditor has to

fassen. Der Konzernabschlussprüfer hat im Rahmen der Konzernabschlussprüfung zu prüfen, ob die Anforderungen der §§ 12, 14 und 15 zum Bilanzstichtag eingehalten waren und darüber einen besonderen Vermerk anzufertigen. Auf den besonderen Vermerk des Abschlussprüfers oder Konzernabschlussprüfers ist § 323 des Handelsgesetzbuches entsprechend anzuwenden.

§ 2 Vor-REIT

Ein Vor-REIT ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz im Geltungsbereich dieses Gesetzes, die beim Bundeszentralamt für Steuern als Vor-REIT registriert ist. Zum Ende des auf die Registrierung folgenden Geschäftsjahres hat der Vor-REIT gegenüber dem Bundeszentralamt für Steuern nachzuweisen, dass sein Unternehmensgegenstand im Sinne des § 1 Abs. 1, 1. Halbsatz beschränkt ist. Zum Ende des dem Jahr der Anmeldung folgenden und jedes darauf folgenden Geschäftsjahres hat der Vor-REIT auf Aufforderung des Bundeszentralamts für Steuern innerhalb einer in der Aufforderung bestimmten Frist durch Vorlage von geeigneten, von einem Wirtschaftsprüfer testierten Unterlagen nachzuweisen, dass er die Voraussetzungen des § 12 erfüllt. Erfüllt der Vor-REIT zum Ende des dem Jahr der Anmeldung folgenden oder eines späteren Geschäftsjahres die Voraussetzungen des § 12 und des § 1 Abs. 1, erster Halbsatz nicht oder nicht mehr, entfällt der Status als Vor-REIT zum Ende dieses Geschäftsjahres.

§ 3 Begriffsbestimmung

(1) Immobilienpersonengesellschaften sind Personengesellschaften, deren Unternehmensgegenstand im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 und 2 beschränkt ist, und die nach dem Gesellschaftsvertrag nur Vermögensgegenstände im Sinne des Absatzes 7 mit Ausnahme von Beteiligungen an Auslandsobjektgesellschaften und REIT-Dienstleistungsgesellschaften erwerben dürfen.

(2) REIT-Dienstleistungsgesellschaften sind Kapitalgesellschaften, deren sämtliche Anteile von der REIT-Aktiengesellschaft gehalten

examine whether the requirements of §§ 12, 14 and 15 were met as of the balance sheet date and file a special memorandum about this. § 323 of the Commercial Code (Handelsgesetzbuch) shall apply to the special memorandum of the auditor or the group auditor accordingly.

§ 2 Pre-REIT

A Pre-REIT is a stock corporation that has its registered seat within the territorial scope of this Act and is registered with the Federal Central Tax Office (Bundeszentralamt für Steuern) as a Pre-REIT. At the end of the business year following the registration, the Pre-REIT has to prove to the Federal Central Tax Office that its corporate objective is limited within the meaning of § 1 para. 1, first half-sentence. At the end of the business year following registration and every following business year, if requested to do so by the Federal Central Tax Office, the Pre-REIT has to prove by submission of adequate documents certified by an auditor that it meets the criteria of § 12. If the Pre-REIT does not meet or no longer meets the criteria of § 12 and § 1 para. 1, first half-sentence at the end of the business year following registration or a later business year, the Pre-REIT loses its status as Pre-REIT at the end of that business year.

§ 3 Definitions

(1) Real Estate Partnerships are partnerships whose business objective is limited within the meaning of § 1 para. 1 no. 1 and 2 and which, according to their partnership agreement, are only permitted to acquire assets within the meaning of para. 7 with the exception of shareholdings in Foreign Property Companies and REIT Service Companies.

(2) REIT Service Companies are stock corporations all of whose shares are held by the REIT Stock Corporation and whose

werden und deren Unternehmensgegenstand darauf beschränkt ist, entgeltliche immobiliennahe Nebentätigkeiten im Auftrag der REIT-Aktiengesellschaft für Dritte zu erbringen.

(3) Auslandsobjektgesellschaften sind Kapitalgesellschaften, deren sämtliche Anteile von der REIT-Aktiengesellschaft gehalten werden und deren unbewegliches Vermögen

1. mindestens 90 Prozent ihres Gesamtvermögens ausmacht,
2. ausschließlich außerhalb des Geltungsbereiches dieses Gesetzes belegen ist und
3. nur solche Vermögensgegenstände umfasst, die im Belegenheitsstaat im Eigentum einer REIT-Körperschaft, -Personenvereinigung oder -Vermögensmasse oder einer einem REIT vergleichbaren Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse stehen dürfen.

(4) Hilfstätigkeiten sind Tätigkeiten, die der Haupttätigkeit, also dem eigenen Anlagebestand dienen.

(5) Nebentätigkeiten sind Tätigkeiten, die einem fremden Anlagebestand dienen.

(6) Immobiliennah sind solche Tätigkeiten, die der Verwaltung, Pflege und Fortentwicklung von Immobilienbeständen dienen (insbesondere technische und kaufmännische Bestandsverwaltung, Mietbestandsverwaltung, Vermittlungstätigkeit, Projektsteuerung und Projektentwicklung).

(7) Vermögensgegenstände im Sinne dieses Gesetzes sind unbewegliches Vermögen im Sinne des Absatzes 8, ferner zu dessen Bewirtschaftung erforderliche Gegenstände sowie Bankguthaben, Geldmarktinstrumente, Forderungen und Verbindlichkeiten, die aus der Nutzung oder Veräußerung des unbeweglichen Vermögens stammen oder zum Zwecke der Wertsicherung, Bewirtschaftung oder Bestandsveränderung dieser Vermögensgegenstände bereitgehalten, eingegangen oder begründet werden, sowie Beteiligungen an Immobilienpersonengesellschaften, Auslands-

business objective is limited to perform non-gratuitous ancillary activities connected to real estate for third parties upon request of the REIT Stock Corporation.

(3) Foreign Property Companies are stock corporations all of whose shares are held by a REIT Stock Corporation and whose Immovable Assets

1. constitute at least 90 per cent of its total assets,
2. are exclusively located outside the territorial scope of this Act and
3. only covers those assets that in the country of situs are permitted to belong to the property of a REIT corporation, REIT association of persons or REIT legal estate or a corporation, association of persons or legal estate that is comparable to a REIT.

(4) Auxiliary Activities are activities that serve the principal activity, i.e. the own asset portfolio.

(5) Ancillary Activities are activities that serve an external asset portfolio.

(6) Connected to real estate are those activities that serve the administration, maintenance and further development of real estate portfolios (particularly technical and commercial portfolio management, administration of rental portfolios, agency activities, control and development of projects).

(7) Assets within the meaning of this Act are Immovable Assets within the meaning of para. 8, furthermore, objects needed for their management, as well as bank balances, money market instruments, receivables and liabilities, that arise from the use or disposal of Immovable Assets or are provided for, agreed upon or established for the purpose of a value guarantee, management or portfolio changes of Immovable Assets, as well as participations in Real Estate Partnerships, Foreign Property Companies, REIT Service Companies as well as

objektgesellschaften, REIT-Dienstleistungsgesellschaften sowie Kapitalgesellschaften im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 5.

(8) Unbewegliches Vermögen sind Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte sowie vergleichbare Rechte nach dem Recht anderer Staaten. Schiffe und Luftfahrzeuge gelten nicht als unbewegliches Vermögen.

(9) Bestandsmietwohnmobilien sind Immobilien, die überwiegend Wohnzwecken dienen, sofern diese vor dem 1. Januar 2007 erbaut worden sind.

§ 4

Mindestnennbetrag des Grundkapitals

Der Mindestnennbetrag des Grundkapitals einer REIT-Aktiengesellschaft ist 15 Millionen Euro.

§ 5

Form der Aktien

(1) Sämtliche Aktien der REIT-Aktiengesellschaft müssen als stimmberechtigte Aktien gleicher Gattung begründet werden. Sie dürfen nur gegen volle Leistung des Ausgabebetrages ausgegeben werden.

(2) Ein Anspruch des Aktionärs auf Verbriefung seines Anteils besteht nicht.

§ 6

Firma

Die Firma einer REIT-Aktiengesellschaft muss, auch wenn sie nach § 22 des Handelsgesetzbuches oder nach anderen gesetzlichen Vorschriften fortgeführt wird, die Bezeichnung „REIT-Aktiengesellschaft“ oder „REIT-AG“ enthalten.

corporations within the meaning of § 1 para. 1 no. 5.

(8) Immovable Assets are real estate and rights equivalent to real estate as well as comparable rights under the law of other countries. Ships and aircraft shall not be regarded as Immovable Assets.

(9) Existent Residential Rental Real Estate is real estate that serves predominantly residential purposes provided that it was built before 1 January 2007.

§ 4

Minimum Nominal Value of the Share Capital

The minimum nominal value of the share capital of a REIT Stock Corporation is 15 million Euro.

§ 5

Type of Shares

(1) All shares of the REIT Stock Corporation have to be created as shares of the same class carrying voting rights. They are only to be issued against full payment of the issue price.

(2) A shareholder does not have a claim to certification of his shareholding.

§ 6

Company Name

The company name of a REIT Stock Corporation, even if it is continued within the meaning of § 22 of the Commercial Code or other statutory provisions, must contain the designation “REIT-Aktiengesellschaft” (REIT Stock Corporation) or “REIT-AG”.

§ 7

Bezeichnungsschutz

Eine Gesellschaft, die ihren Sitz im Geltungsbereich dieses Gesetzes hat, darf die Bezeichnung „REIT-Aktiengesellschaft“ oder eine Bezeichnung, in der der Begriff „Real Estate Investment Trust“ oder die Abkürzung „REIT“ allein oder im Zusammenhang mit anderen Worten vorkommt, in der Firma oder als Zusatz zur Firma nur führen, wenn sie eine REIT-Aktiengesellschaft im Sinne dieses Gesetzes ist und die Voraussetzungen der §§ 8 bis 15 erfüllt.

§ 7

Protection of Designation

A corporation with its registered seat within the territorial scope of this Act is permitted to use the designation “REIT-Aktiengesellschaft” or a designation that includes the terms “Real Estate Investment Trust” or the abbreviation “REIT” solely or in connection with other words as part of the company name or as an addendum to its company name, only if it is a REIT Stock Corporation within the terms of this Act and fulfils the requirements of §§ 8 to 15.

Abschnitt 2 Qualifikation als REIT- Aktiengesellschaft

§ 8

Anmeldung als REIT-Aktiengesellschaft

Die Firma der REIT-Aktiengesellschaft (§ 6) ist bei dem zuständigen Gericht zur Eintragung in das Handelsregister anzumelden.

§ 9

Sitz

Die REIT-Aktiengesellschaft muss ihren Sitz und ihre Geschäftsleitung im Inland haben.

§ 10

Börsenzulassung

(1) Die Aktien der REIT-Aktiengesellschaft müssen zum Handel an einem organisierten Markt im Sinne des § 2 Abs. 5 des Wertpapierhandelsgesetzes in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zugelassen sein.

Part Two Qualification as a REIT Stock Corporation

§ 8

Registration as a REIT Stock Corporation

The company name of the REIT Stock Corporation (§ 6) must be applied for registration with the commercial register at the competent court.

§ 9

Registered Seat

The REIT Stock Corporation must have its registered seat and its place of management in Germany.

§ 10

Admission to a Stock Exchange

(1) The shares of a REIT Stock Corporation have to be admitted to trading on an organised market within the meaning of § 2 para. 5 of the Securities Trading Act in a Member State of the European Union or in another contracting state of the Treaty on the European Economic Area.

(2) Der Antrag auf Zulassung gemäß Absatz 1 muss innerhalb von drei Jahren nach Anmeldung der Aktiengesellschaft als Vor-REIT beantragt werden. Die Frist des Satzes 1 kann auf Antrag von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht um ein Jahr verlängert werden, wenn Umstände außerhalb des Verantwortungsbereichs des Vor-REIT eine solche Verlängerung rechtfertigen.

(3) Wird innerhalb der nach Absatz 2 maßgeblichen Frist kein Antrag gestellt oder wird ein innerhalb dieser Frist gestellter Antrag bestandskräftig abgelehnt, so verliert die Gesellschaft ihren Status als Vor-REIT. Der Status lebt wieder auf, wenn die Zulassung erneut beantragt wird.

§ 11 Streuung der Aktien

(1) Mindestens 15 Prozent der Aktien einer REIT-Aktiengesellschaft müssen sich im Streubesitz befinden. Im Zeitpunkt der Börsenzulassung müssen sich jedoch mindestens 25 Prozent der Aktien im Streubesitz befinden. Den Streubesitz bilden die Aktien derjenigen Aktionäre, denen jeweils weniger als 3 Prozent der Stimmrechte an der REIT-Aktiengesellschaft zustehen. Die Berechnung richtet sich nach den §§ 22 und 23 des Wertpapierhandelsgesetzes.

(2) Die REIT-Aktiengesellschaft hat jährlich zum 31. Dezember gegenüber der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht die Streubesitzquote ihrer Aktionäre mitzuteilen. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht teilt dem Bundeszentralamt für Steuern mit, wenn die Quote von 15 Prozent unterschritten wird.

(3) Die REIT-Aktiengesellschaft hat in ihrer Satzung für den Fall der Beendigung der Steuerbefreiung gemäß § 18 Abs. 3 eine Entschädigung aller Aktionäre vorzusehen, denen weniger als 3 Prozent der Stimmrechte zustehen.

(4) Kein Anleger darf direkt 10 Prozent oder mehr der Aktien oder Aktien in einem Umfang halten, dass er über 10 Prozent oder

(2) The application for admission pursuant to para. 1 must be made within three years after registration of the stock corporation as a Pre-REIT. The time limit of sentence 1 can be extended by one year by the Federal Financial Supervisory Authority (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht), if circumstances outside of the responsibility of the Pre-REIT justify such an extension.

(3) If within the time limit set out in para. 2 a request is not made or if a request filed within this time limit is non-appealably declined, the corporation loses its status as a Pre-REIT. The status revives if admission is again requested.

§ 11 Spreading of Shares

(1) At least 15 per cent of the shares in a REIT Stock Corporation must be free floating shares. At the time of listing, at least 25 per cent of the shares must be free floating shares. Shares are free floating shares if they are owned by shareholders who own less than 3 per cent of the voting rights of the REIT Stock Corporation. The calculation is determined according to §§ 22 and 23 of the Securities Trading Act.

(2) The REIT Stock Corporation must disclose to the Federal Financial Supervisory Authority on an annual basis by 31 December the free floating quota of its shareholders. The Federal Financial Supervisory Authority informs the Federal Central Tax Office if the quota has fallen below 15 per cent.

(3) The REIT Stock Corporation must provide in its articles of association for compensation for all shareholders who are entitled to less than 3 per cent of the voting rights, should the tax exemption be ended pursuant to § 18 para. 3.

(4) No shareholder is permitted to own directly 10 per cent or more of the shares or shares of such an amount, that he holds

mehr der Stimmrechte verfügt. Für die Anwendung dieses Absatzes gelten Aktien, die für Rechnung eines Dritten gehalten werden, als direkt durch den Dritten gehalten.

(5) Die Meldepflicht gemäß § 21 Abs. 1 des Wertpapierhandelsgesetzes und die Mitteilungspflicht gemäß § 25 Abs. 1 des Wertpapierhandelsgesetzes gelten auch dann, wenn ein Meldepflichtiger durch Erwerb, Veräußerung oder auf sonstige Weise 3 Prozent, 80 Prozent oder 85 Prozent der Stimmrechte an einer REIT-Aktiengesellschaft erreicht, überschreitet oder unterschreitet.

§ 12

Vermögens- und Ertragsanforderungen

(1) Ist die REIT-Aktiengesellschaft zur Aufstellung eines Konzernabschlusses gemäß § 315a des Handelsgesetzbuchs verpflichtet, ist für Zwecke dieser Vorschrift oder der §§ 14 und 15 auf den Konzernabschluss abzustellen, anderenfalls auf den Einzelabschluss gemäß § 325 Abs. 2a des Handelsgesetzbuchs. Dabei ist für Zwecke dieser Vorschrift oder der §§ 14 und 15 für als Finanzinvestition gehaltenes unbewegliches Vermögen der beizulegende Zeitwert im Sinne des IAS 40 maßgebend. Beteiligungen an Immobilienpersonengesellschaften gelten für Zwecke dieser Vorschrift und der §§ 14 und 15 als unbewegliches Vermögen und sind mit dem beizulegenden Zeitwert zu bewerten.

(2) Bezogen auf die Summe der Aktiva gemäß Einzel- bzw. Konzernabschluss nach Absatz 1 abzüglich der Ausschüttungsverpflichtung im Sinne des § 13 Abs. 1 und der Rücklagen im Sinne des § 13 Abs. 5

- a) müssen zum Ende eines jeden Geschäftsjahres mindestens 75 Prozent der Aktiva zum unbeweglichen Vermögen gehören, und

10 per cent or more of the voting rights. For the application of this paragraph, shares held on trust for a third party are regarded as directly held by the third party.

(5) The notification requirement pursuant to § 21 para. 1 of the Securities Trading Act and the reporting requirement pursuant to § 25 para. 1 of the Securities Trading Act also apply if a person who is required to report reaches, exceeds or falls below 3 per cent, 80 per cent or 85 per cent of the voting rights of a REIT Stock Corporation by acquisition, disposal or other means.

§ 12

Asset and Earning Requirements

(1) If the REIT Stock Corporation is required to draw up consolidated accounts pursuant to § 315a of the Commercial Code, then, for the purpose of this section or §§ 14 and 15, reference shall be made to the consolidated accounts, in other cases to individual accounts pursuant to § 325 para. 2a of the Commercial Code. For the purpose of this section or §§ 14 and 15, the fair value pursuant to IAS 40 is decisive for immovable investment properties. Interests in Real Estate Partnerships are to be regarded as Immovable Assets and must be evaluated with the fair value for the purpose of this section and §§ 14 and 15.

(2) In relation to the sum of the assets pursuant to the consolidated accounts and accordingly the individual accounts pursuant to para. 1 less the distribution obligation pursuant to § 13 para. 1 and the reserves pursuant to § 13 para. 5

- a) at the end of each business year at least 75 per cent of the assets must belong to the Immovable Assets, and

- b) dürfen die Aktiva, die zum Vermögen von in den Konzernabschluss der REIT-Aktiengesellschaft einzubeziehenden REIT-Dienstleistungsgesellschaften gehören, zum Ende eines jeden Geschäftsjahres höchstens 20 Prozent ausmachen.
- (3) Bezogen auf die gesamten Umsatzerlöse zuzüglich der sonstigen Erträge aus unbeweglichem Vermögen eines Geschäftsjahres gemäß Einzel- bzw. Konzernabschluss nach Absatz 1
- a) müssen mindestens 75 Prozent der Umsatzerlöse zuzüglich der sonstigen Erträge aus unbeweglichem Vermögen eines Geschäftsjahres aus Vermietung, Leasing, Verpachtung einschließlich immobiliennaher Tätigkeiten oder Veräußerung von unbeweglichem Vermögen stammen, und
- b) darf die Summe der Umsatzerlöse zuzüglich der sonstigen Erträge aus unbeweglichem Vermögen eines Geschäftsjahres von REIT-Dienstleistungsgesellschaften, die in den Konzernabschluss der REIT-Aktiengesellschaft einzubeziehen sind, höchstens 20 Prozent ausmachen.
- (4) Zu den sonstigen Erträgen aus unbeweglichem Vermögen im Sinne des Absatzes 3 zählen nicht regelmäßig wiederkehrende Erträge, erfolgswirksam erfasste Bewertungsgewinne und -verluste, realisierte Veräußerungsverluste sowie Erträge aus Vermietung, Leasing, Verpachtung und Veräußerung von unbeweglichem Vermögen, soweit sie nicht unter den Umsatzerlösen zu erfassen sind. Bewertungsgewinne und -verluste sind Gewinne und Verluste aus dem Ansatz des als Finanzinvestition gehaltenen unbeweglichen Vermögens im Einzel- bzw. Konzernabschluss nach Absatz 1 mit dem beizulegenden Zeitwert im Sinne des IAS 40. Erfolgt der Ansatz des als Finanzinvestition gehaltenen unbeweglichen Vermögens im Einzel- bzw. Konzernabschluss der REIT-Aktiengesellschaft gemäß IAS 40 mit den fortgeführten Anschaffungskosten, sind in einer Nebenrechnung Bewertungsgewinne
- b) assets belonging to the property of REIT Service Companies which must be included in the consolidated accounts of the REIT Stock Corporation, are permitted to amount to a maximum of 20 per cent at the end of each business year.
- (3) In relation to the entire sales revenue plus the other earnings from Immovable Assets in any business year pursuant to individual or consolidated accounts respectively in para. 1
- a) at least 75 per cent of the sales revenues plus the other earnings from Immovable Assets in one business year have to derive from letting, leasing and renting including activities connected with real estate or disposal of Immovable Assets, and
- b) the sum of the sales revenue plus the other earnings from Immovable Assets in one business year of REIT Service Companies which must be included in the consolidated accounts of the REIT Stock Corporation must only be 20 per cent at most.
- (4) The other earnings from Immovable Assets pursuant to para. 3 include non-periodic earnings, income statement-related valuation profits and losses, realised losses from disposals as well as earnings from letting, leasing and renting and disposal of Immovable Assets, as far as these are not to be included in the sales revenue. Valuation profits and losses are profits and losses arising from the determination of Immovable Assets held as investment portfolio in the individual or consolidated accounts pursuant to para. 1 with the fair value pursuant to IAS 40. If the amount determined for the Immovable Assets held as investment portfolio in the individual or consolidated accounts of the REIT Stock Corporation, is to be carried out pursuant to IAS 40 with the continued acquisition costs, then in an auxiliary calculation the valuation profits and losses are to be determined

und -verluste im Sinne des Satzes 2 zu ermitteln und den sonstigen Erträgen hinzuzusetzen.

§ 13

Ausschüttung an die Anleger

(1) Die REIT-Aktiengesellschaft ist verpflichtet, bis zum Ende des folgenden Geschäftsjahres mindestens 90 Prozent ihres handelsrechtlichen Jahresüberschusses im Sinne des § 275 des Handelsgesetzbuchs, gemindert um die Dotierung der Rücklage gemäß Absatz 3 Satz 1 und erhöht um die Auflösung der Rücklage gemäß Absatz 3 Satz 2, an die Aktionäre als Dividende auszuschütten. § 150 des Aktiengesetzes findet keine Anwendung.

(2) Bei der Ermittlung des Jahresüberschusses sind planmäßige Abschreibungen nur in gleich bleibenden Jahresraten zulässig.

(3) Gewinne einer REIT-Aktiengesellschaft aus der Veräußerung unbeweglichen Vermögens können im handelsrechtlichen Jahresabschluss bis zur Hälfte in eine Rücklage eingestellt werden. Die Rücklage ist bis zum Ablauf des zweiten auf das Jahr der Einstellung folgenden Geschäftsjahres aufzulösen und erhöht den ausschüttungsfähigen Betrag nach Absatz 1, soweit die Rücklage nicht von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten von im ersten oder zweiten auf das Jahr der Einstellung folgenden Geschäftsjahres angeschafften oder hergestellten unbeweglichen Vermögens abgezogen worden ist. Gehörte das veräußerte unbewegliche Vermögen bereits zum Beginn der Steuerbefreiung zum Betriebsvermögen der REIT-Aktiengesellschaft, ist der Veräußerungsgewinn als Summe aus dem Veräußerungsgewinn I und dem Veräußerungsgewinn II zu ermitteln. Veräußerungsgewinn I ist die Differenz zwischen dem Buchwert in der Handelsbilanz und dem im Rahmen von steuerlichen Gewinnermittlungen vor dem Beginn der Steuerbefreiung für den Grund und Boden oder das Gebäude angesetzten Wert. Der restliche Veräußerungsgewinn bildet den Veräußerungsgewinn II. Für die Rücklage nach Satz 1 darf nur der Veräußerungsgewinn II verwendet werden.

pursuant to sentence 2 and are to be added to the other earnings.

§ 13

Distribution to Investors

(1) The REIT Stock Corporation is obliged to distribute as dividend to its shareholders at least 90 per cent of its net income for the year according to commercial law pursuant to § 275 of the Commercial Code, reduced by the allocation to reserves pursuant to para. 3 sentence 1 and increased by the release of the reserve pursuant to para. 3 sentence 2 by the end of the following business year. § 150 of the Stock Corporation Act shall not apply.

(2) In the calculation of the net income for the year only scheduled depreciations are admissible in constant annual rates.

(3) Up to half of the profits of a REIT Stock Corporation gained from the disposal of Immovable Assets can be entered into a reserve in the commercial annual financial statements. The reserve must be dissolved by the end of the second year following the year of the entry and increases the distribution amount pursuant to para. 1, in so far as the reserve was not deducted from the original costs of Immovable Assets acquired or manufactured in the first or second year following the entry. The capital gains must be calculated as the sum of the Capital Gains I and Capital Gains II, if the disposed Immovable Assets already belonged to the business property of the REIT Stock Corporation at the beginning of the tax exemption. Capital Gains I is the difference between the commercial book value and the value of the property or the building determined in the context of tax accounting before the beginning of the tax exemption. The remaining capital gains constitute the Capital Gains II. Only the Capital Gains II may be used for the reserves under sentence 1.

§ 14

Ausschluss des Immobilienhandels

(1) Die REIT-Aktiengesellschaft darf keinen Handel mit ihrem unbeweglichen Vermögen betreiben.

(2) Ein Handel im Sinne von Absatz 1 findet nur statt, wenn die REIT-Aktiengesellschaft sowie ihre in einen Konzernabschluss einzubeziehenden Tochterunternehmen innerhalb der letzten fünf Geschäftsjahre Erlöse aus der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen erzielt haben, die mehr als die Hälfte des Wertes des durchschnittlichen Bestandes an unbeweglichem Vermögen innerhalb desselben Zeitraums ausmachen. Zur Ermittlung des durchschnittlichen Bestandes ist auf die Bestände abzustellen, die im Einzel- bzw. Konzernabschluss gemäß § 12 Absatz 1 der REIT-Aktiengesellschaft am Ende jener Geschäftsjahre, die in den Fünfjahreszeitraum einzubeziehen sind, ausgewiesen werden. Besteht die REIT-Aktiengesellschaft noch nicht 5 Jahre, ist auf die Einzel- bzw. Konzernabschlüsse der bisherigen Geschäftsjahre abzustellen.

§ 15

Mindesteigenkapital

Das am Ende eines Geschäftsjahres im Einzel- bzw. Konzernabschluss nach § 12 Abs. 1 ausgewiesene Eigenkapital der REIT-Aktiengesellschaft darf 45 Prozent des Betrages, mit dem das unbewegliche Vermögen im Einzel- bzw. Konzernabschluss nach § 12 Abs. 1 angesetzt ist, nicht unterschreiten.

§ 14

Exclusion of Real Estate Trading

(1) The REIT Stock Corporation is not permitted to trade with its real estate.

(2) Trading within the meaning of para. 1 only takes place if the REIT Stock Corporation and its subsidiaries that are to be included into the consolidated accounts have within the past five business years made revenues from the disposal of Immovable Assets, that amount to more than the half of the value of the average portfolio of Immovable Assets within the same period. For the calculation of the average portfolio that portfolio is to be considered which is included in the individual or consolidated accounts pursuant to § 12 para. 1 of the REIT Stock Corporation at the end of those business years that are included in the five-year-period. If the REIT Stock Corporation does not yet exist for five years, the existing individual or consolidated accounts of the previous accounting years are to be used.

§ 15

Minimum Equity

The equity of the REIT Stock Corporation at the end of a business year accounted for in the individual or consolidated accounts pursuant to § 12 para. 1 must not fall below 45 per cent of the amount with which the Immovable Assets are determined in the individual or consolidated accounts pursuant to § 12 para. 1.

Abschnitt 3 Steuerliche Regelungen

§ 16 Steuerbefreiung der REIT-Aktiengesellschaft

(1) Eine REIT-Aktiengesellschaft, die die Voraussetzungen der §§ 8 bis 15 erfüllt, unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtig ist und nicht im Sinne eines Doppelbesteuerungsabkommens als in dem anderen Vertragsstaat ansässig gilt, ist von der Körperschaftsteuer befreit. Eine REIT-Aktiengesellschaft, die die Voraussetzungen der §§ 8 bis 15 erfüllt, ist von der Gewerbesteuer befreit.

(2) Sind einem Anteilseigner nach § 20 des Einkommensteuergesetzes direkt Gesellschaftsanteile in Höhe von 10 Prozent des Kapitals oder mehr zuzurechnen, entfällt entgegen Absatz 1 die Steuerbefreiung der REIT-Aktiengesellschaft nicht. Der Anteilseigner verliert deswegen auch nicht seinen Anspruch auf Dividende oder sein Stimmrecht, er kann aber aus seiner Beteiligung im Übrigen nur die Rechte geltend machen, die ihm aus einer Beteiligung von weniger als 10 Prozent zustehen würden. Dies gilt auch für die Anwendung der Doppelbesteuerungsabkommen. Die Vorschriften des Wertpapierhandelsgesetzes bleiben unberührt.

(3) Besteht das gesamte Vermögen der inländischen REIT-Aktiengesellschaft zum Ende eines Wirtschaftsjahres zu weniger als 75 Prozent aus unbeweglichem Vermögen gemäß der Berechnung nach § 12, setzt die zuständige Finanzbehörde eine Zahlung gegen die Aktiengesellschaft fest. Die Zahlung beträgt mindestens 1 Prozent und höchstens 3 Prozent des Betrages, um den der Anteil des unbeweglichen Vermögens hinter dem Anteil von 75 Prozent zurückbleibt. Bei der Festsetzung der Zahlung berücksichtigt die Finanzbehörde, ob und wie oft bereits in früheren Wirtschaftsjahren das unbewegliche Vermögen hinter der Vorgabe von 75 Prozent zurückgeblieben ist. Eine Zahlung nach diesem Absatz kann auch neben einer Zahlung nach den Absätzen 4 oder 5 festgesetzt werden, wenn jeweils die Voraussetzungen

Part Three Tax Provisions

§ 16 Tax Exemption of the REIT Stock Corporation

(1) A REIT Stock Corporation which meets the requirements set out in §§ 8 to 15, is subject to unlimited corporate income tax liability and is not deemed resident in a different contracting state within the meaning of a Double-Taxation Treaty, is exempt from corporate income tax. A REIT Stock Corporation which complies with the requirements set out in §§ 8 to 15 is exempt from trade tax.

(2) If 10 per cent or more of the share capital is directly attributable to a shareholder according to § 20 of the Income Tax Act, the tax exemption of the REIT Stock Corporation is not lost contrary to para. 1. The shareholder also does not lose his right to receive dividends or his right to vote; however, he can only enforce those membership rights which he would be entitled to had he owned less than 10 per cent. This is also the case for the application of the Double Taxation Treaties. The provisions of the Securities Trading Act remain unaffected.

(3) If the entire assets of the domestic REIT Stock Corporation consist of less than 75 per cent of Immovable Assets at the end of the business year, according to the calculations set out in § 12, then the competent tax authority imposes a (penalty) payment on the stock corporation. The (penalty) payment is at least 1 per cent and at most 3 per cent of the sum by which the share at Immovable Assets falls short of the 75 per cent share. When imposing the (penalty) payment, the tax authorities take into account whether and how often the Immovable Assets fell short of the 75 per cent share in previous business years. A (penalty) payment under this paragraph may also be imposed alongside a payment under paras. 4 and 5, if the respective requirements for the (penalty) payment are met.

zungen für die Zahlung erfüllt sind.

(4) Stammen in einem Wirtschaftsjahr weniger als 75 Prozent der Bruttoerträge der inländischen REIT-Aktiengesellschaft aus der Vermietung und Verpachtung oder der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen gemäß der Berechnung nach § 12, setzt die zuständige Finanzbehörde eine Zahlung gegen die Aktiengesellschaft fest. Die Zahlung beträgt mindestens 10 Prozent und höchstens 20 Prozent des Betrages, um den die Bruttoerträge aus der Vermietung und Verpachtung oder der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen hinter der Vorgabe von 75 Prozent der Bruttoerträge zurückbleiben. Absatz 3 Satz 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden.

(5) Schüttet eine inländische REIT-Aktiengesellschaft bis zum Ende des folgenden Wirtschaftsjahres weniger als 90 Prozent des Jahresüberschusses gemäß der Berechnung nach § 13 Abs. 1 an die Anteilseigner aus, setzt die zuständige Finanzbehörde eine Zahlung gegen die Kapitalgesellschaft fest. Die Zahlung beträgt mindestens 20 Prozent und höchstens 30 Prozent des Betrages, um den die tatsächliche Ausschüttung hinter der Vorgabe von 90 Prozent des nach § 13 Abs. 1 berechneten Jahresüberschusses zurückbleibt. Absatz 3 Satz 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden.

(6) Erbringt die REIT-Aktiengesellschaft oder eine ihr nachgeordnete Immobilienpersonengesellschaft entgeltliche Nebentätigkeiten für Dritte, setzt die zuständige Finanzbehörde eine Zahlung gegen die Aktiengesellschaft fest. Die Zahlung beträgt mindestens 20 und höchstens 30 Prozent der durch die entgeltliche Nebentätigkeit erzielten Einnahmen. Absatz 3 Satz 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden.

(4) If less than 75 per cent of the gross proceeds of the domestic REIT Stock Corporation in any business year originate from the renting and leasing or from the sale of Immovable Assets, according to § 12, the competent tax authority imposes a (penalty) payment on the stock corporation. The (penalty) payment is at least 10 per cent and at most 20 per cent of the sum by which the share of the gross proceeds from renting and leasing or sale of Immovable Assets falls short of the requirement to be 75 per cent of the gross proceeds. Para. 3 sentences 3 and 4 apply accordingly.

(5) If a domestic REIT Stock Corporation distributes less than 90 per cent of its net income for the year according to the calculation set out in § 13 para. 1 to its shareholders by the end of the following business year, the competent tax authority imposes a (penalty) payment on the stock corporation. The (penalty) payment is at least 20 per cent and at most 30 per cent of the sum by which the actual distribution falls short of the requirement of 90 per cent of the net income for the year according to the calculation set out in § 13 para. 1. Para. 3, sentences 3 and 4 apply accordingly.

(6) If the REIT Stock Corporation or a subordinated Real Estate Partnership render any non-gratuitous Ancillary Activities for third parties, the competent tax authority imposes a (penalty) payment on the stock corporation. The (penalty) payment is at least 20 per cent and at most 30 per cent of the income derived from the non-gratuitous Ancillary Activities. Para. 3, sentences 3 and 4 apply accordingly.

§ 17
Beginn der Steuerbefreiung

(1) Die Steuerbefreiung tritt zu Beginn des Wirtschaftsjahres ein, in dem die REIT-Aktiengesellschaft nach der Anmeldung gemäß § 8 unter einer Firma gemäß § 6 in das Handelsregister eingetragen wird.

(2) Bei Anwendung des § 13 Abs. 1 und Abs. 3 Satz 1 KStG gelten § 3 Nr. 70 Satz 1 Buchstabe b, Satz 2, 3 und § 3c Abs. 3 EStG entsprechend.

(3) Hält die steuerpflichtige Aktiengesellschaft Beteiligungen an Immobilienpersonengesellschaften, ist das unbewegliche Vermögen der Immobilienpersonengesellschaften, soweit es der Beteiligung der Aktiengesellschaft entspricht, mit dem Teilwert anzusetzen. Maßgebend ist der Zeitpunkt der Schlussbilanz der Aktiengesellschaft im Sinne des § 13 Abs. 1 und Abs. 3 Satz 1 KStG. Eine mittelbare Beteiligung über eine oder mehrere Personengesellschaften steht der unmittelbaren Beteiligung gleich, § 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Satz 2 EStG gilt sinngemäß.

(4) Nach einem Verlust der Steuerbefreiung im Sinne des § 18 kann die Steuerbefreiung nicht vor Ablauf von vier Jahren seit dem Verlust wieder aufleben oder beginnen.

§ 18
Ende der Steuerbefreiung

(1) Die Steuerbefreiung nach § 16 Abs. 1 endet zum Ende des Wirtschaftsjahres, das dem Verlust der Börsenzulassung nach § 10 vorausgeht.

(2) Betreibt die REIT-Aktiengesellschaft im Sinne des § 14 Handel mit unbeweglichem Vermögen, entfällt die Steuerbefreiung erstmals für das Wirtschaftsjahr, in dem die Grenze nach § 14 Abs. 2 überschritten wird.

§ 17
Start of the Tax Exemption

(1) The tax exemption starts with the beginning of the business year in which the REIT Stock Corporation, after having registered under a company name pursuant to § 8, is entered into the Commercial Register pursuant to § 6.

(2) When applying § 13 paras. 1 and 3 sentence 2 of the Corporate Income Tax Act, § 3 no. 70 sentence 1 lit. b sentences 2, 3 and § 3c para. 3 of the Income Tax Act apply accordingly.

(3) If the Stock Corporation subject to tax owns interests in Real Estate Partnerships, then the Real Estate Partnership's Immovable Assets, insofar as this corresponds with the interest of the Stock Corporation in the Real Estate Partnership, are to be assessed at the individual assets' going concern value. The relevant time is the date of the Stock Corporation's closing balance sheet according to § 13 paras. 1 and 3 sentence 1 of the Corporate Income Tax Act. An indirect participation via one or more partnerships is treated like a direct participation; § 15 para. 1 sentence 1 no. 2 sentence 2 of the Income Tax Act applies accordingly.

(4) Following a loss of the tax exemption according to § 18, the tax exemption cannot be revived or begin again before the expiry of 4 years from the date of loss.

§ 18
End of the Tax Exemption

(1) The tax exemption according to § 16 para. 1 ends with the end of the business year which precedes the delisting according to § 10.

(2) If the REIT Stock Corporation trades with Immovable Assets within the meaning of § 14, the tax exemption first lapses in that business year in which the threshold of § 14 para. 2 is exceeded.

(3) Befinden sich während dreier aufeinander folgender Wirtschaftsjahre weniger als 15 Prozent der Aktien der REIT-Aktiengesellschaft im Streubesitz, so endet die Steuerbefreiung mit Ablauf des dritten Wirtschaftsjahres. Wird während dreier aufeinander folgender Wirtschaftsjahre gegen die Vorschrift über die Höchstbeteiligung nach § 11 Abs. 4 verstoßen, so endet die Steuerbefreiung mit Ablauf des dritten Wirtschaftsjahres. Solange die REIT-Aktiengesellschaft aus den Meldungen nach dem Wertpapierhandelsgesetz den Verstoß nicht entnehmen kann, ist Satz 1 und 2 nicht anzuwenden. Nach Aufdeckung eines Verstoßes gegen die Vorschriften über den Streubesitz oder die Höchstbeteiligung muss die REIT-Aktiengesellschaft bis zum Ende des auf die Aufdeckung des Verstoßes folgenden Wirtschaftsjahres die Einhaltung der Vorschriften über den Streubesitz und die Höchstbeteiligung erreichen. Gelingt ihr dies nicht, endet die Steuerbefreiung rückwirkend zum Ende des Wirtschaftsjahres, in dem der Verstoß aufgedeckt wurde.

(4) Sind die Voraussetzungen des § 15 in drei aufeinander folgenden Wirtschaftsjahren nicht erfüllt, so endet die Steuerbefreiung mit Ablauf des dritten Wirtschaftsjahres.

(5) Sind bei einer REIT-Aktiengesellschaft für drei aufeinander folgende Wirtschaftsjahre die Voraussetzungen desselben Absatzes des § 16 Abs. 3 bis 6 erfüllt, endet die Steuerbefreiung mit Ablauf des dritten Wirtschaftsjahres. Sind bei einer REIT-Aktiengesellschaft die Voraussetzungen verschiedener, für fünf aufeinander folgende Wirtschaftsjahre aber jeweils mindestens eines der Absätze 3 bis 6 des § 16 erfüllt, endet die Steuerbefreiung mit Ablauf des fünften Wirtschaftsjahres. Die zuständige Finanzbehörde kann ausnahmsweise bestimmen, dass die Steuerbefreiung nicht entfällt; in diesem Falle setzt sie die höchstmöglichen Zahlungen nach § 16 Abs. 3 bis 6 fest.

(3) If during the course of three consecutive business years less than 15 per cent of the shares of the REIT Stock Corporation are free floating shares, the tax exemption ceases to exist on expiry of the third business year. If the provision on maximum shareholdings according to § 11 para. 4 is violated in three consecutive business years, the tax exemption ceases to exist on expiry of the third business year. As long as the REIT Stock Corporation is unable to infer the violations from announcements in accordance with the Securities Trading Act sentences 1 and 2 do not apply. After discovery of a violation of the provisions on free float or maximum shareholdings, the REIT Stock Corporation must achieve compliance with the provisions on free float and maximum shareholdings by the end of the business year following the discovery of the breach. If compliance is not achieved, the tax exemption ends with retroactive effect with the end of the business year in which the breach was discovered.

(4) If the conditions set out in § 15 are not complied with in three consecutive business years, the tax exemption lapses on expiry of the third business year.

(5) If the conditions of the same paragraph of § 16 paras. 3 to 6 are met by a REIT Stock Corporation in three consecutive business years, the tax exemption lapses on expiry of the third business year. If a REIT Stock Corporation meets different but in five consecutive business years at least one of paras. 3 to 6 of § 16, the tax exemption shall lapse on expiry of the fifth business year. The competent tax authority may exceptionally decide that the tax exemption shall not cease to apply; in that case it will impose the highest possible (penalty) payment according to § 16 paras. 3 to 6 on the REIT Stock Corporation.

(6) In den Fällen der Absätze 1 bis 4 sowie des Absatzes 5 Satz 1 und 2 ist § 13 Absatz 2 des Körperschaftsteuergesetzes mit der Maßgabe anzuwenden, dass in der Anfangsbilanz die Wirtschaftsgüter mit dem Wert anzusetzen sind, der sich ausgehend von der Anfangsbilanz der inländischen REIT-Aktiengesellschaft bei ununterbrochener Steuerpflicht nach den Vorschriften über die steuerliche Gewinnermittlung ergeben würde.

(7) In den Fällen der Absätze 1 bis 4 sowie des Absatzes 5 Satz 1 und 2 ist die Rücklage nach § 13 Abs. 3 aufzulösen und erhöht zusammen mit den nicht ausgeschütteten Teilen des nach § 13 Abs. 1 berechneten Jahresüberschusses der Geschäftsjahre, für die die Steuerbefreiung der inländischen REIT-Aktiengesellschaft galt, den Gewinn der steuerpflichtigen Aktiengesellschaft im Jahr der erstmaligen Steuerpflicht.

§ 19

Besteuerung der Anteilsinhaber

(1) Die Ausschüttungen der REIT-Aktiengesellschaft und anderer REIT-Körperschaften, -Personenvereinigungen oder -Vermögensmassen sowie sonstige Vorteile, die neben oder an Stelle der Ausschüttungen gewährt werden, gehören zu den Einkünften aus Kapitalvermögen im Sinne des § 20 Abs. 1 Nr. 1 des Einkommensteuergesetzes, wenn sie nicht Betriebseinnahmen des Anteilseigners sind. § 20 Abs. 1 Nr. 2 des Einkommensteuergesetzes ist entsprechend, § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe a des Einkommensteuergesetzes ist nicht anzuwenden.

(2) Auf die Veräußerung von Aktien an REIT-Aktiengesellschaften und Anteilen an anderen REIT-Körperschaften, -Personenvereinigungen oder -Vermögensmassen, die nicht Bestandteil eines Betriebsvermögens sind, sind § 17 sowie § 22 Nr. 2 und § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Einkommensteuergesetzes anzuwenden, anderenfalls ist der Gewinn nach § 4 oder § 5 des Einkommensteuergesetzes zu ermitteln.

(6) § 13 para. 2 of the Corporate Income Tax Act applies in the case of paras. 1 to 4 and para. 5 sentences 1 and 2 such that the assets and liabilities in the initial balance sheet are stated at the value which would result starting from the initial balance sheet of the domestic REIT Stock Corporation with an uninterrupted tax liability according to the provisions on the determination of taxable income.

(7) In the case of paras. 1 to 4 and para. 5, sentences 1 and 2, any reserves are to be dissolved according to § 13 para. 3 and they shall increase, together with the non-distributed parts of the net income for the year, calculated according to § 13 para. 1 for the business years in which the domestic REIT Stock Corporation was exempted from tax, the profits of the Stock Corporation subject to tax in its first year of taxation.

§ 19

Taxation of Shareholders

(1) The distributions from the REIT Stock Corporation and other REIT corporations, REIT association of persons or REIT legal estate, as well as other benefits which are granted additionally to or instead of distributions, are part of the income from capital investments within the meaning of § 20 para. 1 no. 1 of the Income Tax Act, unless they constitute operating revenue of the shareholder. § 20 para. 1 no. 2 of the Income Tax Act applies accordingly and § 20 para. 2 sentence 1 no. 2 lit. a of the Income Tax Act is not applicable.

(2) For the sale of shares in a REIT Stock Corporation and shares in other REIT corporations, REIT association of persons or REIT legal estates, which are not business assets, § 17 and 22 no. 2 and § 23 para. 1 no. 2 of the Income Tax Act apply; otherwise profits are to be determined according to § 4 or 5 of the Income Tax Act.

(3) § 3 Nr. 40 des Einkommensteuergesetzes und § 8b des Körperschaftsteuergesetzes sind nicht anzuwenden.

(4) Betriebsvermögensminderungen, Betriebsausgaben oder Veräußerungskosten, die mit Aktien einer REIT-Aktiengesellschaft oder Anteilen an anderen REIT-Körperschaften, -Personenvereinigungen oder -Vermögensmassen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, dürfen nur mit Betriebsvermögensminderungen, Betriebseinnahmen oder Einnahmen aus der Veräußerung von Aktien einer REIT-Aktiengesellschaft oder Anteilen an anderen REIT-Körperschaften, -Personenvereinigungen oder -Vermögensmassen ausgeglichen werden; § 10d des Einkommensteuergesetzes gilt entsprechend.

(5) Andere REIT-Körperschaften, -Personenvereinigungen oder -Vermögensmassen im Sinne dieser Vorschrift sind alle Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen, die nicht im Inland ansässig sind, deren Bruttovermögen zu mehr als zwei Dritteln aus unbeweglichem Vermögen besteht, deren Bruttoerträge zu mehr als zwei Dritteln aus der Vermietung und Verpachtung und der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen stammen, die in ihrem Sitzstaat keiner Investmentaufsicht unterliegen, deren Anteile im Rahmen eines geregelten Marktes gehandelt werden und deren Ausschüttungen an ihre Anleger nicht mit einer der deutschen Körperschaftsteuer vergleichbaren ausländischen Steuer in ihrem Sitzstaat vorbelastet sind.

§ 20

Kapitalertragsteuerabzug

(1) Von den Ausschüttungen, sonstigen Vorteilen und Bezügen nach Kapitalherabsetzung oder Auflösung einer inländischen REIT-Aktiengesellschaft wird die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer durch Abzug vom Kapitalertrag (Kapitalertragsteuer) erhoben. Die für den Steuerabzug vom Kapitalertrag nach § 43 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 des Einkommensteuergesetzes geltenden Vorschriften des Einkommensteuergesetzes sind entsprechend anzuwenden.

(3) § 3 no. 40 of the Income Tax Act and § 8b of the Corporate Income Tax Act are not applicable.

(4) Reduction of business assets, business expenses or disposal costs, which are economically linked to shares in a REIT Stock Corporation or shares in other REIT-corporations, REIT associations of persons or REIT legal estates may only be equalised by increases of business assets, operating revenues or profits from the disposal of shares in a REIT Stock Corporation or shares in other REIT corporations, REIT associations of persons or REIT legal estates; § 10d of the Income Tax Act applies accordingly.

(5) Other REIT corporations, REIT associations of persons or REIT legal estates within the meaning of this provision are all corporations, associations of persons or legal estates, which are not resident in Germany, whose gross assets consists to at least two thirds of Immovable Assets, whose gross proceeds consist to at least two thirds of income from renting and leasing and the sale of Immovable Assets, who are not subject to any investment supervisory authority in their country of residency, whose shares are dealt with on a regulated market and whose distributions to their shareholders are not subject to any prior foreign tax similar to the German corporate income tax in the country of residency.

§ 20

Deduction of Dividend Withholding Tax

(1) Income tax or corporate income tax is charged on distributions, other benefits and earnings following the capital reduction or dissolution of a domestic REIT Stock Corporation by way of deduction from the proceeds from capital (withholding tax). The provisions on deduction from the proceeds from capital according to § 43 para. 1 sentence 1 no. 1 and sentence 2 of the Income Tax Act apply accordingly.

(2) Abweichend von § 43a Abs. 1 Nr. 1 des Einkommensteuergesetzes beträgt die Kapitalertragsteuer 25 Prozent des Kapitalertrags, wenn der Gläubiger die Kapitalertragsteuer trägt und 33 ¹/₃ Prozent des tatsächlich ausgezahlten Betrags, wenn der Schuldner die Kapitalertragsteuer übernimmt. Bei Gläubigern im Sinne des § 44a Abs. 8 des Einkommensteuergesetzes ist § 45b des Einkommensteuergesetzes mit der Maßgabe anzuwenden, dass 2/5 der in Satz 1 vorgeschriebenen Kapitalertragsteuer erstattet wird.

(3) In der Steuerbescheinigung nach § 45a des Einkommensteuergesetzes ist anzugeben, dass es sich um Bezüge von einer REIT-Aktiengesellschaft handelt.

(4) Für die Anrechnung der einbehaltenen und abgeführten Kapitalertragsteuer nach § 36 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes oder deren Erstattung nach § 50d des Einkommensteuergesetzes gelten die Vorschriften des Einkommensteuergesetzes entsprechend. Werden 10 Prozent oder mehr der Aktien, der stimmberechtigten Aktien oder der Stimmrechte indirekt gehalten oder kontrolliert, so wird im Fall der Anwendung eines Doppelbesteuerungsabkommens ungeachtet darin enthaltener oder für seine Anwendung vereinbarter weitergehender Vergünstigungen die deutsche Quellensteuer auf die Ausschüttungen stets mit dem Satz erhoben, den das Doppelbesteuerungsabkommen für Fälle des indirekten Haltens oder der Kontrolle von weniger als 10 Prozent der Aktien, der stimmberechtigten Aktien oder der Stimmrechte vorsieht. Satz 2 gilt ebenfalls, wenn weniger als 10 Prozent der Aktien, der stimmberechtigten Aktien oder der Stimmrechte indirekt gehalten oder kontrolliert werden und dem Anteilseigner zugleich direkt Aktien nach Maßgabe des § 16 Abs. 2 zuzurechnen sind und bei Zusammenrechnung 10 Prozent oder mehr der Aktien, der stimmberechtigten Aktien oder der Stimmrechte gehalten oder kontrolliert werden.

(2) In derogation of § 43a para. 1 no. 1 of the Income Tax Act, the withholding tax is 25 per cent of the proceeds from capital if the creditor bears the withholding tax and 33 ¹/₃ per cent of the amount actually paid if the debtor assumes the withholding tax. For creditors within the meaning of § 44a para. 8 of the Income Tax Act, § 45b of the Income Tax Act applies subject to the proviso that 2/5 of the dividend withholding tax prescribed in sentence 1 is refunded.

(3) The withholding tax certificate according to § 45a of the Income Tax Act must declare the fact that the earnings derive from a REIT Stock Corporation.

(4) The provisions of the Income Tax Act apply accordingly to the set-off of withheld and paid withholding tax according to § 36 para. 2 of the Income Tax Act or to their refund according to § 50d of the Income Tax Act. If a Double Taxation Treaty is applicable and 10 per cent or more of the shares, the voting shares or the voting rights are held or controlled indirectly, then, regardless of any further benefits contained therein or agreed for its application, distributions are subject to withholding tax at the rate the Double Taxation Treaty provides for cases of indirect shareholdings or control of less than 10 per cent of the shares, voting shares or voting rights. Sentence 2 is also applicable if less than 10 per cent of shares, voting shares or voting rights are held or controlled indirectly, if at the same time shares are directly attributable to the shareholder according to § 16 para. 2 and if, on adding these up, 10 per cent or more of the shares, voting shares or voting rights are held or controlled.

§ 21 Verfahrensvorschriften

(1) Auf die Zahlungen nach § 16 sind die für die Körperschaftsteuer geltenden Vorschriften der Abgabenordnung entsprechend anzuwenden. In öffentlich-rechtlichen Streitigkeiten wegen einer Zahlung ist der Finanzrechtsweg gegeben. Das Aufkommen aus der Zahlung steht je zur Hälfte dem Bund und dem Land zu, in dem die REITAktiengesellschaft ihren Sitz hat.

(2) Die REIT-Aktiengesellschaft hat für den abgelaufenen Veranlagungszeitraum eine Steuererklärung abzugeben. In dieser sind neben den Voraussetzungen für die Steuerbefreiung auch Angaben zum Einhalten der Vorgaben über die Zusammensetzung des Vermögens und der Erträge, der Erfüllung der Mindestausschüttungsverpflichtung und der Höhe des Eigenkapitals im Vergleich zum unbeweglichen Vermögen zu machen. § 152 der Abgabenordnung ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass ein Verspätungszuschlag auch bei Vorliegen der Voraussetzungen für die Steuerbefreiung festgesetzt werden kann. Bemessungsgrundlage im Sinne des § 152 Abs. 2 der Abgabenordnung ist der nach § 13 Abs. 1 ermittelte auszuschüttende Betrag. Eine beglaubigte Abschrift des besonderen Vermerks nach § 1 Abs. 4 ist der Steuererklärung beizufügen.

(3) Nach Aufforderung durch die Finanzbehörde hat die REIT-Aktiengesellschaft die Ermittlung der Angaben nach Absatz 2 darzulegen. Art und Umfang bestimmt die Finanzbehörde. Die Finanzbehörde kann verlangen, dass der jeweilige Abschlussprüfer die Richtigkeit einzelner Angaben bestätigt. Unberührt bleibt das Recht der Finanzbehörde, weitere Sachaufklärung zu betreiben, insbesondere eine Außenprüfung anzuordnen oder Sachverständige hinzuzuziehen.

§ 21 Procedural Regulations

(1) Payments pursuant to § 16 are subject to the provisions of the General Fiscal Code applicable to corporate income tax. In cases of public law disputes regarding a payment recourse to the tax courts is given. The revenue from the payment belong one half each to the Federal Government and the Federal State in which the REIT Stock Corporation is resident.

(2) The REIT Stock Corporation must submit a tax return for the expired tax assessment period. In addition to information regarding the compliance with the requirements of the tax exemption the tax return must contain information in relation to the compliance with the composition of assets and earnings, compliance with the minimum distribution requirement and the amount of equity compared to Immovable Assets. § 152 of the General Fiscal Code applies such that a penalty for the late submission of a tax return may be imposed even if the conditions for the tax exemption are met. Basis for assessment within the meaning of § 152 para. 2 of the General Fiscal Code is the distributable amount calculated according to § 13 para. 1. A certified copy of the special memorandum pursuant to § 1 para. 4 must be attached to the tax return.

(3) Upon request of the tax authority, the REIT Stock Corporation must disclose how the information in para. 2 has been determined. The tax authority defines extent and form of the disclosure. The tax authority can demand that the respective auditor confirms the correctness of single information. The tax authority's right to conduct further inquiry into the facts, in particular to order a tax audit or to consult experts is not affected.

Abschnitt 4 Schlussvorschriften

§ 22 Übergangsregelung zu § 7

Abweichend von § 7 darf eine Gesellschaft die Bezeichnung „REIT-Aktiengesellschaft“ oder eine Bezeichnung, in der der Begriff „Real Estate Investment Trust“ oder die Abkürzung „REIT“ allein oder im Zusammenhang mit anderen Worten vorkommt, in der Firma oder als Zusatz zur Firma nur bis zum 31. Dezember 2007 führen, wenn am 23. März 2007 die zulässige Eintragung der Firma in das Handelsregister bewirkt war. Nach dem 31. Dezember 2007 ist die Eintragung unzulässig im Sinne des § 142 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit und kann nach dieser Vorschrift gelöscht werden.

§ 23 Anwendungsregelungen

(1) § 19 ist erstmals auf Bezüge anzuwenden, die dem Anteilseigner nach dem Beginn der Steuerbefreiung der REIT-Aktiengesellschaft zufließen. Abweichend von Satz 1 ist auf Gewinnausschüttungen, die auf einem den gesellschaftsrechtlichen Vorschriften entsprechenden Gewinnverteilungsbeschluss für ein abgelaufenes Wirtschaftsjahr beruhen, im ersten Wirtschaftsjahr der steuerbefreiten REIT-Aktiengesellschaft § 19 noch nicht anzuwenden.

(2) § 19 ist erstmals auf Bezüge einer anderen REIT-Körperschaft, -Personenvereinigung oder -Vermögensmasse anzuwenden, die dem Anleger nach dem 31. Dezember 2007 zufließen.

(3) Bei Wegfall der Steuerbefreiung ist auf Gewinnausschüttungen, die auf einem den gesellschaftsrechtlichen Vorschriften entsprechenden Gewinnverteilungsbeschluss für ein abgelaufenes Wirtschaftsjahr beruhen, für das noch die Steuerbefreiung der REIT-Aktiengesellschaft galt, § 19 anzuwenden.

Part Four Final provisions

§ 22 Transitional Provisions for Paragraph 7

In derogation of § 7, a company whose company name is admissibly registered in the Commercial Register on 23 March 2007 is permitted to use the term “REIT Stock Corporation” or a term which includes the terms “Real Estate Investment Trust” or the abbreviation “REIT” alone or in connection with other words as its company name or in addition to its company name only until 31 December 2007. After 31 December 2007 this registration is no longer admissible within the meaning of § 142 para. 1 sentence 1 of the Act on Non-Contentious Proceedings (Gesetz über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit) and can be deleted according to this provision.

§ 23 Code of Practice

(1) § 19 is for the first time applicable to earnings which the shareholder derives after the beginning of the tax exemption for the REIT Stock Corporation. In derogation of sentence 1, for any distribution of earnings which derives from a resolution on the distribution of dividends according to corporate law provisions for an expired business year, § 19 is not applicable within the first business year of the tax exempted REIT Stock Corporation.

(2) § 19 is for the first time applicable to earnings from another REIT corporation, REIT association of persons or REIT legal estate which the shareholder derives after 31 December 2007.

(3) With the loss of the tax exemption, § 19 continues to apply for any distribution of earnings which derives from a resolution on the distribution of dividends according to corporate law provisions for an expired business year in which the REIT Stock Corporation was still tax exempt.

(4) § 19 ist nicht mehr auf Bezüge anzuwenden, die dem Anleger nach dem Ende des Wirtschaftsjahres zufließen, in dem die ausländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse nicht mehr die Voraussetzungen des § 19 Abs. 5 erfüllt.

(5) Auf Veräußerungen oder die Bewertung von Anteilen an einer REIT-Aktiengesellschaft oder anderen REIT-Körperschaft, -Personenvereinigung oder -Vermögensmasse ist § 19 Abs. 4 anzuwenden, solange die REIT-Aktiengesellschaft steuerbefreit ist oder die andere REIT-Körperschaft, -Personenvereinigung oder -Vermögensmasse die Voraussetzungen des § 19 Abs. 5 erfüllt.

Artikel 2 Änderung des Einkommensteuergesetzes

Das Einkommensteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Oktober 2002 (BGBl. I S. 4210, 2003 I S. 179), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 20. April 2007 (BGBl. I S. 554), wird wie folgt geändert:

1. In § 3 Nr. 69 wird der abschließende Punkt durch ein Semikolon ersetzt und folgende Nummer 70 angefügt:

„70. die Hälfte

a) der Betriebsvermögensmehrungen oder Einnahmen aus der Veräußerung von Grund und Boden und Gebäuden, die am 1. Januar 2007 mindestens fünf Jahre zum Anlagevermögen eines inländischen Betriebsvermögens des Steuerpflichtigen gehören, wenn diese auf Grund eines nach dem 31. Dezember 2006 und vor dem 1. Januar 2010 rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrages an eine REIT-Aktiengesellschaft oder einen Vor-REIT veräußert werden,

(4) § 19 is no longer applicable to earnings which a shareholder derives after the end of a business year in which the foreign corporation, association of persons or legal estate fails to meet the conditions of § 19 para. 5.

(5) For sales or the valuation of shares in a REIT Stock Corporation or in another REIT corporation, REIT association of persons or REIT legal estate, § 19 para. 4 is applicable, as long as the REIT Stock Corporation is tax exempt or the other REIT corporation, REIT association of persons or REIT legal estate meets the conditions of § 19 para. 5.

Article 2 Amendment to the Income Tax Act

The Income Tax Act in the version of 19 October 2002 (Federal Law Gazette I p. 4210, 2003 I p. 179), last modified by article 10 of the law of 20 April 2007 (Federal Law Gazette I p. 554) is modified as follows:

1. In § 3 no. 69 the last full stop shall be replaced by a semicolon and the following no. 70 shall be added:

“70. half

a) of the increase in the net worth of business assets or proceeds from the disposal of land and buildings which have belonged to the fixed assets of a domestic business of the taxpayer for a period of at least five years by 1 January 2007, if these are sold according to a valid contract after 31 December 2006 and prior to 1 January 2010 to a REIT Stock Corporation or a Pre-REIT,

b) der Betriebsvermögensmehrungen, die aufgrund der Eintragung eines Steuerpflichtigen in das Handelsregister als REIT-Aktiengesellschaft im Sinne des REIT-Gesetzes vom 28. Mai 2007 (BGBl. I S. 914) durch Anwendung des § 13 Abs. 1 und Abs. 3 Satz 1 des Körperschaftsteuergesetzes auf Grund und Boden und Gebäude entstehen, wenn diese Wirtschaftsgüter vor dem 1. Januar 2005 angeschafft oder hergestellt wurden, und die Schlussbilanz im Sinne des § 13 Abs. 1 und Abs. 3 des Körperschaftsteuergesetzes auf einen Zeitpunkt vor dem 1. Januar 2010 aufzustellen ist.

b) of the increase in the net worth of business assets which results from the registration of a taxpayer in the commercial register as a REIT Stock Corporation within the meaning of the REIT Act dated 28 May 2007 (Federal Law Gazette I p. 914) by application of § 13 paras. 1 and 3 sentence 1 of the Corporate Income Tax Act to land and buildings, if these assets were acquired or constructed prior to 1 January 2005 and if the closing balance sheet within the meaning of § 13 paras. 1 and 3 of the Corporate Income Tax Act is to be prepared prior to 1 January 2010.

Satz 1 ist nicht anzuwenden,

Sentence 1 shall not apply,

a) wenn der Steuerpflichtige den Betrieb veräußert oder aufgibt und der Veräußerungsgewinn nach § 34 besteuert wird,

a) if the taxpayer disposes of or ceases to run the business and the capital gain is taxed pursuant to § 34,

b) soweit der Steuerpflichtige von den Regelungen der §§ 6b und 6c Gebrauch macht,

b) insofar as the taxpayer makes use of the provisions of §§ 6b and 6c,

c) soweit der Ansatz des niedrigeren Teilwerts in vollem Umfang zu einer Gewinnminderung geführt hat und soweit diese Gewinnminderung nicht durch den Ansatz eines Werts, der sich nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 Satz 4 ergibt, ausgeglichen worden ist,

c) insofar as the write-down to going-concern value resulted to the full extent in a reduction of profits and insofar as this reduction of profits has not been equalised by a valuation pursuant to § 6 para. 1 no. 1 sentence 4,

d) wenn im Falle des Satzes 1 Buchstabe a der Buchwert zuzüglich der Veräußerungskosten den Veräußerungserlös oder im Falle des Satzes 1 Buchstabe b der Buchwert den Teilwert übersteigt. Ermittelt der Steuerpflichtige den Gewinn nach § 4 Abs. 3, treten an die Stelle des Buchwerts die Anschaffungs- oder Herstellungskosten verringert um die vorgenommenen Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringern,

d) if in the case of sentence 1 lit. a the book value plus the sale costs exceeds the sale proceeds, or, in the case of sentence 1 lit. b the book value exceeds the going-concern value of each asset. If the taxpayer determines the proceeds according to § 4 para. 3, then instead of the book value, the acquisition or manufacturing costs less any depreciation made shall be used,

- | | |
|---|--|
| <p>e) soweit vom Steuerpflichtigen in der Vergangenheit Abzüge bei den Anschaffungs- oder Herstellungskosten von Wirtschaftsgütern im Sinne des Satzes 1 nach § 6b oder ähnliche Abzüge voll steuerwirksam vorgenommen worden sind,</p> | <p>e) insofar as in the past the taxpayer has made fully tax-effective allowances from acquisition or manufacturing costs of assets within the meaning of sentence 1 pursuant to § 6b or similar fully tax-effective allowances,</p> |
| <p>f) wenn es sich um eine Übertragung im Zusammenhang mit Rechtsvorgängen handelt, die dem Umwandlungssteuergesetz unterliegen und die Übertragung zu einem Wert unterhalb des gemeinen Werts erfolgt.</p> | <p>f) if a transfer is made in connection with legal transactions subject to the Reorganisation Tax Act (Umwandlungssteuergesetz) and the transfers occur below market value.</p> |

Die Steuerbefreiung entfällt rückwirkend, wenn

The tax exemption ceases to exist with retroactive effect if

- | | |
|--|---|
| <p>a) innerhalb eines Zeitraums von vier Jahren seit dem Vertragsschluss im Sinne des Satzes 1 Buchstabe a der Erwerber oder innerhalb eines Zeitraums von vier Jahren nach dem Stichtag der Schlussbilanz im Sinne des Satzes 1 Buchstabe b die REIT-Aktiengesellschaft den Grund und Boden oder das Gebäude veräußert,</p> | <p>a) within a period of four years after the date of conclusion of the contract within the meaning of sentence 1 lit. a the purchaser, or within a period of four years from the closing balance sheet date within the meaning of sentence 1 lit. b the REIT Stock Corporation, disposes of the land and buildings</p> |
| <p>b) innerhalb eines Zeitraums von vier Jahren seit dem Vertragsschluss im Sinne des Satzes 1 Buchstabe a der Vor-REIT oder ein anderer Vor-REIT als sein Gesamtrechtsnachfolger nicht als REIT-Aktiengesellschaft in das Handelsregister eingetragen wird,</p> | <p>b) the Pre-REIT or a different Pre-REIT as its successor, is not entered into the Commercial Register as a REIT Stock Corporation, within a period of four years after the date of conclusion of the contract within the meaning of sentence 1 lit. a,</p> |
| <p>c) die REIT-Aktiengesellschaft innerhalb eines Zeitraums von vier Jahren seit dem Vertragsschluss im Sinne des Satzes 1 Buchstabe a oder nach dem Stichtag der Schlussbilanz im Sinne des Satzes 1 Buchstabe b in keinem Veranlagungszeitraum die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung erfüllt,</p> | <p>c) the REIT Stock Corporation does not fulfil the criteria for the tax exemption in any of the assessment periods, within four years after the date of conclusion of the contract within the meaning of sentence 1 lit. a or from the closing balance sheet date within the meaning of sentence 1 lit. b,</p> |
| <p>d) die Steuerbefreiung der REIT-Aktiengesellschaft innerhalb eines Zeitraums von vier Jahren seit dem Vertragsschluss im Sinne des Satzes 1 Buchstabe a oder nach dem Stichtag der Schlussbilanz im Sinne des Satzes 1 Buchstabe b endet,</p> | <p>d) the tax exemption of the REIT Stock Corporation ends within a period of four years after the date of conclusion of the contract within the meaning of sentence 1 lit. a or from the closing balance sheet date within the meaning of sentence 1 lit. b,</p> |

e) das Bundeszentralamt für Steuern dem Erwerber im Sinne des Satzes 1 Buchstabe a den Status als Vor-REIT im Sinne des § 2 Satz 4 des REIT-Gesetzes vom 28. Mai 2007 (BGBl. I S. 914) bestandskräftig aberkannt hat.

e) the Central Federal Tax Office (Bundeszentralamt für Steuern) has revoked the status of the purchaser within the meaning of sentence 1 lit. a as a Pre-REIT within the meaning of § 2 sentence 4 of the REIT Act dated 28 May 2007 (Federal Law Gazette I p. 914).

Die Steuerbefreiung entfällt auch rückwirkend, wenn die Wirtschaftsgüter im Sinne des Satzes 1 Buchstabe a vom Erwerber an den Veräußerer oder eine ihm nahe stehende Person im Sinne des § 1 Abs. 2 des Außensteuergesetzes überlassen werden und der Veräußerer oder eine ihm nahe stehende Person im Sinne des § 1 Abs. 2 des Außensteuergesetzes nach Ablauf einer Frist von zwei Jahren seit Eintragung des Erwerbers als REIT-Aktiengesellschaft in das Handelsregister an dieser mittelbar oder unmittelbar zu mehr als 50 Prozent beteiligt ist.

The tax exemption also ceases to exist with retroactive effect if the assets within the meaning of sentence 1 lit. a are leased-back by the buyer to the seller or a person affiliated to the seller within the meaning of § 1 para. 2 of the International Transaction Tax Act (Aussensteuergesetz) and if the seller or a person connected with the seller within the meaning of § 1 para. 2 of the International Transaction Tax Act holds following the expiry of two years after registration of the buyer as a REIT Stock Corporation with the Commercial Register, a direct or indirect shareholding of more than 50 per cent in this REIT Stock Corporation.

Der Grundstückserwerber haftet für die sich aus dem rückwirkenden Wegfall der Steuerbefreiung ergebenden Steuern.“

The purchaser of land and buildings is liable for the tax which results due to the retroactive lapse of the tax exemption.”

2. Dem § 3c wird folgender Absatz 3 angefügt:

2. § 3c is supplemented by the following para. 3:

„(3) Betriebsvermögensminderungen, Betriebsausgaben oder Veräußerungskosten, die mit den Betriebsvermögensmehrungen oder Einnahmen im Sinne des § 3 Nr. 70 in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, dürfen unabhängig davon, in welchem Veranlagungszeitraum die Betriebsvermögensmehrungen oder Einnahmen anfallen, nur zur Hälfte abgezogen werden.“

“(3) Decreases in the net worth of business assets, business expenses or disposal costs having an economic nexus to increases in the net worth of business assets or proceeds within the meaning of § 3 no. 70, may only be deducted by half, regardless of the assessment period in which the increase in the net worth of business assets or proceeds accrued.”

Artikel 3 Änderung des Außensteuergesetzes

Article 3 Amendment to the International Transaction Tax Act

Das Außensteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. September 1972 (BGBl. I S. 1713), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 7. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2782), wird wie folgt geändert:

The International Transaction Tax Act in the version of the publication dated 8 September 1972 (Federal Law Gazette I p. 1713), last amended by Article 7 of the Act dated 7 December 2006 (Federal Law Gazette I p. 2782), is amended as follows:

1. Nach § 7 Abs. 7 wird folgender Absatz 8 angefügt:

„(8) Sind unbeschränkt Steuerpflichtige an einer ausländischen Gesellschaft beteiligt und ist diese an einer Gesellschaft im Sinne des § 16 des REIT-Gesetzes vom 28. Mai 2007 (BGBl. I S. 914) in der jeweils geltenden Fassung beteiligt, gilt Absatz 1 unbeschadet des Umfangs der jeweiligen Beteiligung an der ausländischen Gesellschaft, es sei denn, dass mit der Hauptgattung der Aktien der ausländischen Gesellschaft ein wesentlicher und regelmäßiger Handel an einer anerkannten Börse stattfindet.“

2. § 8 Abs. 1 Nr. 9 wird wie folgt gefasst:

„9. der Veräußerung eines Anteils an einer anderen Gesellschaft sowie aus deren Auflösung oder der Herabsetzung ihres Kapitals, soweit der Steuerpflichtige nachweist, dass der Veräußerungsgewinn auf Wirtschaftsgüter der anderen Gesellschaft entfällt, die anderen als den in Nummer 6 Buchstabe b, soweit es sich um Einkünfte einer Gesellschaft im Sinne des § 16 des REIT-Gesetzes handelt, oder § 7 Abs. 6a bezeichneten Tätigkeiten dienen; dies gilt entsprechend, soweit der Gewinn auf solche Wirtschaftsgüter einer Gesellschaft entfällt, an der die andere Gesellschaft beteiligt ist; Verluste aus der Veräußerung von Anteilen an der anderen Gesellschaft sowie aus deren Auflösung oder der Herabsetzung ihres Kapitals sind nur insoweit zu berücksichtigen, als der Steuerpflichtige nachweist, dass sie auf Wirtschaftsgüter zurückzuführen sind, die Tätigkeiten im Sinne der Nummer 6 Buchstabe b oder, soweit es sich um Einkünfte einer Gesellschaft im Sinne des § 16 des REIT-Gesetzes handelt, im Sinne des § 7 Abs. 6a dienen.“

3. § 14 Abs. 2 wird wie folgt gefasst:

1. The following para. 8 is added after § 7 para. 7:

“(8) If taxpayers subject to unlimited tax liability hold shares in a foreign corporation and if this foreign corporation holds shares in a corporation within the meaning of § 16 of the REIT Act dated 28 May 2007 (Federal Law Gazette I p. 914), in the relevant applicable version, para. 1 shall apply without prejudice to the scope of the relevant shareholding in the foreign corporation unless material and regular trade with the principal class of shares of the foreign corporation takes place on an acknowledged stock exchange.”

2. § 8 para. 1 no. 9 shall have the following wording:

“9. the disposal of a share in another corporation as well as from its dissolution or the reduction of its capital, if and to the extent the taxpayer provides evidence that the capital gain is attributable to assets of the other corporation serving activities other than those specified in no. 6 lit. b, to the extent proceeds of a corporation within the meaning of § 16 of the REIT Act are concerned, or § 7 para. 6a; this applies accordingly to the extent the profit is attributable to assets of a corporation in which such other corporation is holding shares in; losses resulting from the disposal of shares in the other corporation as well as from its dissolution or the reduction of its capital must only be taken into account to the extent the taxpayer provides evidence that they are attributable to assets serving activities within the meaning of no. 6 lit. b or, to the extent income of a corporation within the meaning of § 16 of the REIT Act are concerned, within the meaning of § 7 para. 6a.”

3. § 14 para. 2 shall have the following wording:

„(2) Ist eine ausländische Gesellschaft gemäß § 7 an einer Gesellschaft im Sinne des § 16 des REIT-Gesetzes (Untergesellschaft) beteiligt, gilt Absatz 1, auch bezogen auf § 8 Abs. 3, sinngemäß.“

4. Dem § 21 wird folgender Absatz 13 angefügt:

„(13) § 7 Abs. 8, § 8 Abs. 1 Nr. 9 und § 14 Abs. 2 in der Fassung des Artikels 5 des Gesetzes vom 28. Mai 2007 (BGBl. I S. 914) sind erstmals anzuwenden für

1. die Einkommen- und Körperschaftsteuer für den Veranlagungszeitraum sowie
2. die Gewerbesteuer für den Erhebungszeitraum,

für den Zwischeneinkünfte hinzuzurechnen sind, die in einem Wirtschaftsjahr der Zwischengesellschaft oder der Betriebsstätte entstanden sind, das nach dem 31. Dezember 2006 beginnt.“

Artikel 4 Änderung des Finanzverwaltungsgesetzes

§ 5 Abs. 1 des Finanzverwaltungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. April 2006 (BGBl. I S. 846, 1202), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 13. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2878) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

Nach Nummer 30 wird der Punkt durch ein Semikolon ersetzt und folgende Nummer 31 angefügt:

„31. die Registrierung eines Vor-REIT nach § 2 des REIT-Gesetzes.“

“(2) If a foreign corporation pursuant to § 7 is holding shares in a corporation within the meaning of § 16 of the REIT Act (subsidiary), para. 1 applies analogously, also with respect to § 8 para. 3.”

4. The following paragraph 13 is added to § 21:

“(13) § 7 para. 8, § 8 para. 1 no. 9 and § 14 para. 2 in the version of Article 5 of the Act dated 28 May 2007 (Federal Law Gazette I p. 914) are, for the first time applicable to

1. the income tax and the corporate income tax for the tax assessment period, as well as
2. the trade tax for the tax collection period

for which interim income must be included that accrued within a business year of the intermediate corporation or the permanent establishment beginning after 31 December 2006.”

Article 4 Amendment to the Fiscal Administration Act

§ 5 para. 1 of the Fiscal Administration Act in the version of the publication dated 4 April 2006 (Federal Law Gazette I p. 846, 1202), last amended by Article 12 of the Act dated 13 December 2006 (Federal Law Gazette I p. 2878), is amended as follows:

Following number 30, the full stop is replaced by a semicolon and the following number 31 is added:

“31. the registration of a Pre-REIT pursuant to § 2 of the REIT Act.”

Artikel 5 Änderung des Investmentsteuergesetzes

Das Investmentsteuergesetz vom 15. Dezember 2003 (BGBl. I S. 2676, 2724), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 13. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2878) wird wie folgt geändert:

1. § 2 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 wird die Angabe „sind § 3 Nr. 40 des Einkommensteuergesetzes und § 8b sowie § 37 Abs. 3 des Körperschaftsteuergesetzes“ durch die Angabe „sind § 3 Nr. 40 des Einkommensteuergesetzes, die §§ 8b und 37 Abs. 3 des Körperschaftsteuergesetzes sowie § 19 des REIT-Gesetzes vom 28. Mai 2007 (BGBl. I S. 914)“ ersetzt.
- b) In Absatz 3 Nr. 1 Satz 1 wird die Angabe „§ 3 Nr. 40 des Einkommensteuergesetzes und § 8b des Körperschaftsteuergesetzes sind“ durch die Angabe „§ 3 Nr. 40 des Einkommensteuergesetzes, § 8b des Körperschaftsteuergesetzes und § 19 des REIT-Gesetzes ist“ ersetzt.

2. § 8 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 1 wird nach der Angabe „§ 4 Absatz 1“ ein Komma und die Angabe „aber auch § 19 des REIT-Gesetzes“ eingefügt.
- b) Dem Absatz 2 wird folgender Satz angefügt:

„Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für Beteiligungen des Investmentvermögens an inländischen REIT-Aktiengesellschaften oder anderen REIT-Körperschaften, -Personenvereinigungen oder -Vermögensmassen im Sinne des REIT-Gesetzes.“

Article 5 Amendment to the Investment Tax Act

The Investment Tax Act dated 15 December 2003 (Federal Law Gazette I p. 2676, 2724), last amended by Article 13 of the Act dated 13 December 2006 (Federal Law Gazette I p. 2878), is amended as follows:

1. § 2 is amended as follows:

- a) In paragraph 2, the specification “§ 3 no. 40 of the Income Tax Act and § 8b as well as § 37 para. 3 of the Corporate Income Tax Act are” is replaced by the specification “§ 3 no. 40 of the Income Tax Act, §§ 8b and 37 para. 3 of the Corporate Income Tax Act as well as § 19 of the REIT Act dated 28 May 2007 (Federal Law Gazette I p. 914) are”.
- b) In paragraph 3 no. 1 sentence 1, the specification “§ 3 no. 40 of the Income Tax Act and § 8b of the Corporate Income Tax Act are” is replaced by the specification “§ 3 no. 40 of the Income Tax Act, § 8b of the Corporate Income Tax Act and § 19 of the REIT Act are”.

2. § 8 is amended as follows:

- a) In paragraph 1 sentence 1, following the specification “§ 4 para. 1”, a comma and the specification “and also § 19 of the REIT Act” are inserted.
- b) The following sentence is added to paragraph 2:

“Sentences 1 and 2 shall not apply to the participation of the investment asset pool in domestic REIT Stock Corporations or other REIT corporations, REIT associations of persons or REIT legal estates within the meaning of the REIT Act.”

3. In § 18 wird folgender Absatz angefügt:

„(4) § 2 in der Fassung des Gesetzes vom 28. Mai 2007 (BGBl. I S. 914) ist erstmals auf Dividenden und Veräußerungserlöse anzuwenden, die dem Investmentvermögen nach dem 31. Dezember 2006 zufließen oder als zugeflossen gelten. § 8 in der Fassung des Gesetzes vom 28. Mai 2007 (BGBl. I S. 914) ist erstmals bei der Rückgabe oder Veräußerung oder der Bewertung eines Investmentanteils nach dem 31. Dezember 2006 anzuwenden. Die Investmentgesellschaft hat für Bewertungstage nach dem 31. Dezember 2006 bei der Ermittlung des Prozentsatzes nach § 5 Absatz 2 die Neufassung des § 8 zu berücksichtigen.“

Artikel 6
Neufassung geänderter Gesetze und
Verordnungen

Das Bundesministerium der Finanzen kann den Wortlaut der durch die Artikel 1 bis 6 geänderten Gesetze und Verordnungen in der vom Inkrafttreten der Rechtsvorschriften an geltenden Fassung im Bundesgesetzblatt bekannt machen.

Artikel 7
Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2007 in Kraft.

3. The following paragraph is added to § 18:

“(4) § 2 in the version of the Act dated 28 May 2007 (Federal Law Gazette I p. 914) is, for the first time to be applied to dividends and proceeds from disposal that accrue to or are deemed to have accrued to the investment asset pool after 31 December 2006. § 8 in the version of the Act dated 28 May 2007 (Federal Law Gazette I p. 914) is, for the first time, applicable upon redemption or disposal or valuation of an investment unit after 31 December 2006. For valuation days following 31 December 2006, the investment company must take the amended version of § 8 into account when establishing the percentage rate pursuant to § 5 para. 2.

Article 6
Amendment of Revised Acts and
Regulations

The Federal Ministry of Finance may publicize the wording of the acts and regulations amended by Articles 1 to 6 in the Federal Law Gazette in the version applicable as of the effective date of the legal provisions.

Article 7
Entry into Force

This Act shall enter into force on 1 January 2007.

<p>AMSTERDAM Strawinskylaan 10 1077 XZ Amsterdam T + 31 20 485 7000 F + 31 20 485 7001</p> <p>Mailing address PO Box 75299 1070 AG Amsterdam</p>	<p>COLOGNE Heumarkt 14 50667 Cologne T + 49 221 20 50 70 F + 49 221 20 50 79 0</p>	<p>HO CHI MINH CITY #1108 Saigon Tower 29 Le Duan Boulevard District 1 Ho Chi Minh City T + 84 8 8226 680 F + 84 8 8226 690</p>	<p>NEW YORK 520 Madison Avenue 34th floor New York, NY 10022 T + 1 212 277 4000 F + 1 212 277 4001</p>
<p>BAHRAIN Almoayyed Tower 21st floor Seef District PO Box 18259 Bahrain T + 973 1 756 7900 F + 973 1 756 7901</p>	<p>DUBAI The Exchange Building 5th floor Dubai International Financial Centre Sheikh Zayed Road PO Box 506 569 Dubai T + 971 4 5099 100 F + 971 4 5099 111</p>	<p>HONG KONG 11th floor Two Exchange Square Hong Kong T + 852 2846 3400 F + 852 2810 6192</p>	<p>PARIS 2 rue Paul Cézanne 75008 Paris T + 33 1 44 56 44 56 F + 33 1 44 56 44 00</p>
<p>BARCELONA Mestre Nicolau 19 08021 Barcelona T + 34 93 363 7400 F + 34 93 419 7799</p>	<p>DÜSSELDORF Feldmühleplatz 1 40545 Düsseldorf T + 49 211 49 79 0 F + 49 211 49 79 10 3</p> <p>Mailing address Postfach 10 17 43 40008 Düsseldorf</p>	<p>LONDON 65 Fleet Street London EC4Y 1HS T + 44 20 7936 4000 F + 44 20 7832 7001</p>	<p>ROME Piazza di Monte Citorio 115 00186 Rome T + 39 06 695 331 F + 39 06 695 33800</p>
<p>BEIJING 3705 China World Tower Two 1 Jianguomenwai Avenue Beijing 100004 T + 86 10 6505 3448 F + 86 10 6505 7783</p>	<p>FRANKFURT AM MAIN Bockenheimer Anlage 44 60322 Frankfurt am Main T + 49 69 27 30 80 F + 49 69 23 26 64</p>	<p>MADRID Fortuny 6 28010 Madrid T + 34 91 700 3700 F + 34 91 308 4636</p>	<p>SHANGHAI 34th floor Jinmao Tower 88 Century Boulevard Shanghai 200121 T + 86 21 5049 1118 F + 86 21 3878 0099</p>
<p>BERLIN Potsdamer Platz 1 10785 Berlin T + 49 30 20 28 36 00 F + 49 30 20 28 37 66</p>	<p>HAMBURG Alsterarkaden 27 20354 Hamburg T + 49 40 36 90 60 F + 49 40 36 90 61 55</p> <p>Mailing address Postfach 30 52 70 20316 Hamburg</p>	<p>MILAN Via dei Giardini 7 20121 Milan T + 39 02 625 301 F + 39 02 625 30800</p>	<p>TOKYO Akasaka Biz Tower 36F 5-3-1 Akasaka Minato-ku Tokyo 107-6336 T + 81 3 3584 8500 F + 81 3 3584 8501</p>
<p>BRATISLAVA Laurinská 12 81101 Bratislava T + 421 2 5926 3111 F + 421 2 5926 3602</p>	<p>HANOI #05-01 International Centre 17 Ngo Quyen Street Hanoi T + 84 4 8247 422 F + 84 4 8268 300</p>	<p>MOSCOW Kadashevskaya nab 14/2 119017 Moscow T + 7 495 785 3000 F + 7 495 785 3001</p>	<p>VIENNA Seilergasse 16 1010 Vienna T + 43 1 515 15 0 F + 43 1 512 63 94</p>
<p>BRUSSELS Bastion Tower Place du Champ de Mars/ Marsveldplein 5 B-1050 Brussels T + 32 2 504 7000 F + 32 2 504 7200</p>		<p>MUNICH Prannerstrasse 10 80333 Munich T + 49 89 20 70 20 F + 49 89 20 70 21 00</p>	<p>WASHINGTON 701 Pennsylvania Avenue, NW Suite 600 Washington, DC 20004-2692 T + 1 202 777 4500 F + 1 202 777 4555</p>
			22617

Freshfields Bruckhaus Deringer LLP is a limited liability partnership registered in England and Wales (number OC334789). Freshfields Bruckhaus Deringer LLP is regulated by the Solicitors Regulation Authority. A list of all members (and of the non-members who are designated as partners) of Freshfields Bruckhaus Deringer LLP is available for inspection at its registered office, 65 Fleet Street, London EC4Y 1HS. Any reference to a partner means a member, or a consultant or employee with equivalent standing and qualifications, of Freshfields Bruckhaus Deringer LLP or any of its affiliated firms or entities. With effect from 1 May 2008, the practice of Freshfields Bruckhaus Deringer was transferred to Freshfields Bruckhaus Deringer LLP. Information on the transfer as well as regulatory information is available at www.freshfields.com/support/legalnotice.



www.freshfieldsbruckhausderinger.com