



---

## Sachstand

---

### **Börsennotierte Wohnungsunternehmen**

Erteilung und Entzug der Börsenzulassung für Wertpapiere von  
Wohnungsunternehmen; Besteuerung

**Börsennotierte Wohnungsunternehmen**

Erteilung und Entzug der Börsenzulassung für Wertpapiere von  
Wohnungsunternehmen; Besteuerung

Aktenzeichen: WD 4 - 3000 - 064/21  
Abschluss der Arbeit: 13. Juli 2021  
Fachbereich: WD 4: Haushalt und Finanzen

---

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Rechtsgrundlage für die Börsenzulassung</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Einführung und Änderung der Rechtsgrundlage</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Entzug oder Verbot der Börsenzulassung für Wohnungsunternehmen</b>	<b>7</b>
4.1.	Bestehende Rechtsgrundlagen zur Verhinderung des (weiteren) Börsenhandels	7
4.1.1.	Aussetzung oder Einstellung der Börsennotierung	7
4.1.2.	Rücknahme oder Widerruf der Börsenzulassung	7
4.1.3.	Zwischenfazit	8
4.2.	Rechtsfolgen für bereits emittierte Wertpapiere	8
<b>5.</b>	<b>Börsenzulassung und Regulierung bei europäischen Aktiengesellschaften</b>	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>Besteuerung börsennotierter Wohnungsunternehmen</b>	<b>9</b>

## 1. Einleitung

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestags wurden mit der Begutachtung der Frage beauftragt, auf welcher Rechtsgrundlage Wohnungsunternehmen an der Börse zugelassen sind (2.), und wann diese beschlossen und geändert wurde (3.). Des Weiteren wurde erfragt, welche Rechtsgrundlagen für ein Verbot oder einen Entzug dieser Börsenzulassung zur Verfügung stehen und welche Rechtsfolgen diese Maßnahmen im Hinblick auf bereits emittierte Aktien auslösen würden (4.). Schließlich wurde um Erörterung des Bestehens etwaiger Sonderregeln für europäische Aktiengesellschaften (*Societas Europaea*, SE) – mit Sitz in Deutschland oder im EU-Ausland – im Rahmen von Börsenzulassung und Regulierung der Börsenaktivität gebeten (5.). Weitere Fragen betreffen die Besteuerung börsennotierter Wohnungsunternehmen. (6.).

## 2. Rechtsgrundlage für die Börsenzulassung

Mit dem Begriff der Börsenzulassung können verschiedene rechtliche Erlaubnisse in Bezug auf die Beteiligung am Geschäftsverkehr an der Börse bezeichnet werden. In Bezug auf den regulierten Markt<sup>1</sup> kann einerseits die Zulassung zur Teilnahme am Börsenverkehr (§ 19 Börsengesetz, BörsG) oder die Erlaubnis an ein Unternehmen zur Nutzung des Marktes für den Handel mit einem bestimmten, von ihm emittierten **Wertpapier** gemeint sein (§ 32 BörsG), an welche sich dann die sog. Börsennotierung des Wertpapiers (§ 38 BörsG) anschließt.<sup>2</sup> Vorliegend soll die zweite Option zugrunde gelegt werden.

Die Börsenzulassung eines Wertpapiers ist – soweit die Wertpapiere nicht in Ausnahmefällen<sup>3</sup> bereits gesetzlich zugelassen sind – ein begünstigender Verwaltungsakt gegenüber dem emittierenden Unternehmen,<sup>4</sup> den die **Börse als juristische Person des öffentlichen Rechts** (vgl. § 2 Abs. 1 BörsG) erlässt; zuständiges Organ ist hierbei die Geschäftsführung. Der Staat in Gestalt der Gebietskörperschaften von Bund und Ländern hat jenseits der Überprüfung des Börsenzulassungsspekts keinen unmittelbaren Anteil an diesem Prozess; die Finanzaufsichtsbehörden üben gemäß § 3 BörsG lediglich die Aufsicht über die Börse selbst aus. Die Voraussetzungen für die Erteilung der Zulassung und das Verfahren sind in § 32 BörsG normiert und werden durch die Börsenzulassungsverordnung (BörsZulVO) konkretisiert; die Börsenordnungen der einzelnen Börsen können zusätzliche Voraussetzungen vorsehen.

Da § 32 BörsG nicht nach der Art der Geschäftstätigkeit des jeweiligen Unternehmens differenziert, gilt er für die Zulassung der Wertpapiere **sämtlicher Unternehmen** zum Börsenhandel; auch die Zulassung von Wohnungsunternehmen richtet sich daher nach dieser Rechtsgrundlage.

---

1 Die Einbeziehung von Wertpapieren in den Freihandel richtet sich nach der jeweiligen Freiverkehrsordnung (vgl. § 48 BörsG) und soll hier nicht weiter erörtert werden.

2 Vgl. zum ambivalenten Begriff der Börsenzulassung <<http://www.wirtschaftslexikon24.com/d/b%C3%B6rsenzulassung/b%C3%B6rsenzulassung.htm>>. Alle Internetlinks wurden zuletzt abgerufen am 13. Juli 2021.

3 Kraft Gesetzes zur Börse zugelassen sind etwa staatliche Schuldverschreibungen, vgl. § 37 BörsG.

4 Zur Rechtsnatur der Börsenzulassung vgl. *Groß* in: Ebenroth/Boujong/Joost/Strohn (Hrsg.), *Handelsgesetzbuch*, Band 2: Bank- und Börsenrecht, § 32 BörsG Rn. 7.

Diese können daher prinzipiell seit Bestehen des gesetzlichen Börsenzugangs die Zulassung beantragen, sofern sie die allgemeinen Voraussetzungen nach § 32 Abs. 3 BörsG und §§ 1 ff. BörsZulVO erfüllen; insbesondere müssen die Unternehmen nach ihrer Rechtsform taugliche Emittenten von Wertpapieren sein. Faktisch fand indes erst Ende der 1990er Jahre eine Umstrukturierung in der Wohnungsunternehmenslandschaft statt, die unter anderem eine häufigere Organisation in emissionstauglichen Rechtsformen und vermehrte Börsengänge zur Folge hatte.<sup>5</sup> Mit dem Gesetz über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen (REITG)<sup>6</sup> wurden in Deutschland im Jahr 2007 zudem die sog. REIT-Aktiengesellschaften gesetzlich geregelt, die auf die Anlage in Bezug auf Immobilien ausgerichtet sind (vgl. § 1 REITG).<sup>7</sup> Für diese Rechtsform von Wohnungsunternehmen ist die Börsenzulassung gesetzlich zwingend vorgeschrieben (§ 10 REITG), richtet sich mangels Sonderregeln aber ebenfalls nach § 32 BörsG.

### 3. Einführung und Änderung der Rechtsgrundlage

Formell wurde § 32 BörsG in seiner heutigen Form mit dem **Börsengesetz vom 16. Juli 2007** eingeführt, das am 1. November 2007 in Kraft getreten ist. Die weitgehend gleichlautenden Vorgängervorschriften in § 30 bzw. § 36 BörsG a.F. basierten auf EU-Richtlinien, die durch das Börsenzulassungsgesetz 1986<sup>8</sup>, dessen Novelle 1989<sup>9</sup> und das EWR-Ausführungsgesetz<sup>10</sup> umgesetzt wurden.<sup>11</sup> Wesentliche inhaltliche Änderungen an diesen Vorschriften erfolgten insbesondere durch das Vierte Finanzmarktförderungsgesetz<sup>12</sup> vom 21. Juni 2002, welches die Zulassung auf das Börsensegment des amtlichen oder des geregelten Marktes beschränkte und zugleich die Festsetzung des Börsenpreises nach einheitlichen Maßstäben in beiden Segmenten festlegte.<sup>13</sup> Durch das Prospekttrichtlinie-Umsetzungsgesetz<sup>14</sup> wurde der Börsenzulassungsprospekt am 22. Juni 2005 vom

---

5 Vgl. dazu ausführlich Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Börsennotierte Wohnungsunternehmen als neue Akteure auf dem Wohnungsmarkt – Börsengänge und ihre Auswirkungen, BBSR Online-Publikation Nr. 01/2017, abrufbar unter <[https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2017/bbsr-online-01-2017-dl.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=5](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2017/bbsr-online-01-2017-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=5)>, S. 1. Vgl. dazu auch WD 5 – 3000 – 055/21.

6 Abrufbar unter <<http://www.gesetze-im-internet.de/reitg/index.html#BJNR091410007BJNE001002123>>.

7 Bestehende Wohnmietobjekte sind allerdings ausdrücklich weitestgehend vom Gesellschaftszweck ausgenommen, § 1 Abs. 1 Nr. 1 lit. a REITG.

8 BGBl. 1986 I, S. 2478.

9 BGBl. 1989 I, S. 1412.

10 BGBl. 1993 I, S. 512.

11 Vgl. zum Ganzen *Heidelberg* in: Schwark/Zimmer (Hrsg.), Kapitalmarktrechts-Kommentar, 5. Aufl. 2020, § 32 BörsG Rn. 4 ff.

12 Gesetz zur weiteren Fortentwicklung des Finanzplatzes Deutschland (Viertes Finanzmarktförderungsgesetz), BGBl. 2002 I, S. 2010.

13 Vgl. *Groß* in: Ebenroth/Boujong/Joost/Strohn (Hrsg.), § 32 BörsG Rn. 1.

14 Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie über Märkte für Finanzinstrumente und der Durchführungsrichtlinie der Kommission (Finanzmarkttrichtlinie-Umsetzungsgesetz), BGBl. 2007 I, S. 1330.

---

Zulassungsverfahren zwischen Börse und Emittenten entkoppelt und zum Überprüfungs- und Entscheidungsgegenstand der Finanzaufsichtsbehörden gemacht.<sup>15</sup>

Im Rahmen der Neuverkündung des Börsengesetzes am 16. Juli 2007 durch das Finanzmarkt-richtlinie-Umsetzungsgesetz<sup>16</sup> wurde das Gesetz umstrukturiert und die Zulassung in § 32 geregelt. Die Zuständigkeit für die Erteilung wurde von der Zulassungsstelle auf die Geschäftsführung der Börse verlagert. Zudem wurde die Differenzierung zwischen amtlichem und geregelter Markt vollständig abgeschafft; beide Segmente wurden zum regulierten Markt zusammengefasst, hinsichtlich dessen seitdem eine Gesamtzulassung ergeht.<sup>17</sup> Zudem wurde das Zulassungsverfahren vereinfacht und die Börsenzulassungsverordnung geändert.<sup>18</sup>

In seiner seit dem 16. Juli 2007 bestehenden Form wurde § 32 BörsG seitdem durch **fünf Gesetze** geändert:

- 21. Dezember 2007: Gesetz zur Änderung des Investmentgesetzes und zur Anpassung anderer Vorschriften (Investmentänderungsgesetz) (BGBl. I S. 3089)
- 4. Juli 2013: Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds (AIFM-Umsetzungsgesetz) (BGBl. I S. 1981)
- 30. Juni 2016: Erstes Gesetz zur Novellierung von Finanzmarktvorschriften auf Grund europäischer Rechtsakte (Erstes Finanzmarktnovellierungsgesetz - 1. FiMaNoG) (BGBl. I S. 1514)
- 8. Juli 2019: Gesetz zur weiteren Ausführung der EU-Prospektverordnung und zur Änderung von Finanzmarktgesetzen (BGBl. I S. 1002)
- 12. Mai 2021: Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2019/2034 über die Beaufsichtigung von Wertpapierinstituten (BGBl. I S. 990)

Durch diese Gesetze wurden indes keine substantiellen Änderungen hinsichtlich der Zulassung, ihrer Voraussetzungen oder des Verfahrens bewirkt; vielmehr wurden überwiegend technische Anpassungen an Änderungen in anderen Gesetzen im Zusammenhang mit § 32 BörsG vorgenommen.<sup>19</sup>

---

15 Vgl. dazu *Groß* in: Ebenroth/Boujong/Joost/Strohn (Hrsg.), § 32 BörsG Rn. 2.

16 Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie über Märkte für Finanzinstrumente und der Durchführungsrichtlinie der Kommission (Finanzmarkttrichtlinie-Umsetzungsgesetz), BGBl. 2007 I, S. 1330.

17 Vgl. dazu *Groß* in: Ebenroth/Boujong/Joost/Strohn (Hrsg.), § 32 BörsG Rn. 3.

18 *Heidelberg* in: Schwark/Zimmer (Hrsg.), § 32 BörsG Rn. 13.

19 Vgl. dazu *Heidelberg* in: Schwark/Zimmer (Hrsg.), § 32 BörsG Rn. 14.

## 4. Entzug oder Verbot der Börsenzulassung für Wohnungsunternehmen

### 4.1. Bestehende Rechtsgrundlagen zur Verhinderung des (weiteren) Börsenhandels

Eine Rechtsgrundlage, aufgrund derer Wohnungsunternehmen im Besonderen die Börsenzulassung entzogen oder die Erteilung einer Börsenzulassung ausgeschlossen werden könnte, besteht nicht. Gleichwohl sieht das Börsengesetz verschiedene allgemeine Vorschriften für die vorübergehende oder dauerhafte Verhinderung der Nutzung der Börse zum Handel mit eigenen Wertpapieren vor.

#### 4.1.1. Aussetzung oder Einstellung der Börsennotierung

Nach § 25 BörsG kann die Geschäftsführung der Börse die Börsennotierung nach § 38 BörsG in Bezug auf bestimmte Finanzinstrumenten **aussetzen oder einstellen**, wenn sie aufgrund einwandfreier Ermessensausübung zu dem Schluss kommt, dass der ordnungsgemäße Börsenhandel zeitweilig gefährdet bzw. dauerhaft nicht mehr gewährleistet ist; eine Aussetzung kann zudem auch zum Schutz des Publikums erfolgen. Der Begriff des **ordnungsgemäßen Börsenhandels** bezieht sich hierbei auf die Preisbildung, also das ordnungsgemäße Zustandekommen von Börsenpreisen ohne verzerrende Faktoren.<sup>20</sup> Eine hinreichende Gefährdungslage für eine Aussetzung kann demnach bei Kurs- oder Preismanipulationen bestehen, in Ausnahmefällen auch bei großen wirtschaftlichen oder politischen Ereignissen, die auf den Börsenhandel einwirken.<sup>21</sup> Für die invasive Einstellung des Handels ist eine längerfristige Gefahrenprognose erforderlich als für die Aussetzung; diese kann insbesondere bei Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das betreffende Unternehmen bestehen.<sup>22</sup>

Die Geschäftsführung erlässt in diesem Fall einen Verwaltungsakt, der den Handel an der Börse für einen gewissen **Zeitraum** verhindert. Im Falle der Aussetzung beträgt dieser maximal wenige Tage; dies soll den Anlegern in unübersichtlichen oder aufgeheizten Marktsituationen Gelegenheit zur Informationsgewinnung verschaffen.<sup>23</sup> Eine Einstellung erfolgt ohne zeitliche Begrenzung und ist ein Mittel zur mittelfristigen Verhinderung des Handels; hält der gefährdende Zustand an, ist sie regelmäßig die Vorstufe für einen Widerruf der Börsenzulassung.<sup>24</sup>

#### 4.1.2. Rücknahme oder Widerruf der Börsenzulassung

Die vollständige Beseitigung der Erlaubnis zum Handel mit den eigenen Wertpapieren an der Börse durch Aufhebung der Börsenzulassung richtet sich nach § 39 BörsG. Neben den allgemei-

---

20 Kumpan in: Schwark/Zimmer (Hrsg.), § 25 BörsG Rn. 3.

21 Kumpan in: Schwark/Zimmer (Hrsg.), § 25 BörsG Rn. 4.

22 Groß in: Ebenroth/Boujong/Joost/Strohn (Hrsg.), § 25 BörsG Rn. 8.

23 Kumpan in: Schwark/Zimmer (Hrsg.), § 25 BörsG Rn. 2.

24 Kumpan in: Schwark/Zimmer (Hrsg.), § 25 BörsG Rn. 9.

nen Vorschriften zu Rücknahme und Widerruf von Verwaltungsakten nach dem Verwaltungsverfahrensgesetz (§§ 48, 49 VwVfG), die gemäß § 39 Abs. 1 BörsG weiterhin Anwendung finden, regelt diese Vorschrift **Spezialtatbestände** für den Widerruf **von Amts wegen**. Dieser ist danach einerseits dann möglich, wenn ein ordnungsgemäßer Börsenhandel auf Dauer nicht (mehr) gewährleistet ist und die Notierung nach § 25 BörsG eingestellt worden ist; dies ist regelmäßig dann der Fall, wenn sich die zur Einstellung führenden Umstände als dauerhaft herausstellen.<sup>25</sup> Andererseits kann ein Widerruf auch erfolgen, wenn der Emittent Zulassungsfolgepflichten nicht erfüllt und auch eine angemessene Nachfrist der Börse fruchtlos verstreichen lässt. Zusätzlich ist ein Widerruf möglich, wenn der Emittent selbst einen entsprechenden **Antrag** stellt (sog. *Delisting*, § 39 Abs. 2 BörsG), sofern der Anlegerschutz dem im konkreten Fall nicht entgegensteht.

#### 4.1.3. Zwischenfazit

Das Börsengesetz hält verschiedene Rechtsgrundlagen bereit, um Unternehmen die Zulassung nach § 32 BörsG zu entziehen, wenn diese den ordnungsgemäßen Börsenhandel gefährden oder ihre börsenrechtlichen Pflichten verletzen. Eine Vorschrift, die Wohnungsunternehmen spezifisch erfasst oder einen Ausschluss von der Börse aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit ermöglicht, besteht aber nicht.

#### 4.2. Rechtsfolgen für bereits emittierte Wertpapiere

Hinsichtlich der bereits emittierten und von Anlegern erworbenen Wertpapiere ergibt sich direkt aus §§ 25, 39 BörsG lediglich eine Verhinderung des (weiteren) Handels an der Börse. Ihr Bestehen als Anteil am emittierenden Unternehmen und ihre Handelbarkeit außerhalb der Börse bleibt grundsätzlich **unberührt**. Weil die Zulassung kein drittbegünstigender Verwaltungsakt zugunsten der Anleger ist, sondern ausschließlich das Verhältnis von Emittenten und Börse betrifft,<sup>26</sup> ergeben sich daraus auch keine Rechte der Anleger gegenüber der Börse. Denkbar sind allenfalls Schadensersatzansprüche gegen das emittierende Unternehmen bei Wertverlust infolge der Aufhebung der Zulassung nach schuldhafter Verursachung.

Besonderheiten bestehen im Fall des Widerrufs der Börsenzulassung auf Antrag: Falls die Wertpapiere nicht an einem anderen Handelsplatz zugelassen bleiben, ist das Unternehmen nach § 39 Abs. 2 BörsG regelmäßig verpflichtet, allen Anlegern ein Erwerbsangebot zu machen. Weiterreichende Folgen hat der Entzug der Börsenzulassung zudem im Fall der REIT-AG: Nach § 10 REITG ist die Börsenzulassung ihrer Anteile eines der qualifizierenden Merkmale der Gesellschaftsform, die daher mit dem Entzug ihren Status verliert, indes nicht untergeht, sondern

---

25 *Heidelberg* in: Schwark/Zimmer (Hrsg.), § 39 BörsG Rn. 5.

26 *Groß* in: Ebenroth/Boujong/Joost/Strohn (Hrsg.), § 32 BörsG Rn. 7.



fortan vielmehr nach den allgemeinen aktien- und körperschaftsrechtlichen Regeln behandelt wird.<sup>27</sup>

## 5. Börsenzulassung und Regulierung bei europäischen Aktiengesellschaften

Die SE ist eine nach EU-Recht gegründete juristische Person auf Aktien mit Sitz in einem EU-Mitgliedstaat. Auf sie finden vorwiegend die direkt anwendbaren Regeln der entsprechenden EU-Verordnung<sup>28</sup>, subsidiär das deutsche Ausführungsgesetz (SEAG)<sup>29</sup> Anwendung, das wiederum teilweise auf das Aktiengesetz (AktG) verweist (z.B. § 3 SEAG). Diese Rechtsgrundlagen enthalten allerdings **keine Sonderregeln** zur Börsenzulassung oder der Rechtsstellung an der Börse, sodass insoweit die allgemeinen Regeln des Börsengesetzes Anwendung finden, das seinerseits keine spezifischen Regelungen für die SE enthält.

Hat die betreffende SE ihren **Sitz im EU-Ausland**, finden indes die für alle Gesellschaften mit Sitz im EU-Ausland bestehenden Sonderregeln des Börsengesetzes und der Börsenzulassungsverordnung Anwendung. So regeln §§ 1, 4 BörsZulVO, dass solche Emittenten hinsichtlich Gründung, Gesellschaftsvertrag und Wertpapieren stets dem Recht des Staates entsprechen müssen, in welchem ihr Sitz liegt. § 36 BörsG sieht vor, dass die Börse bei Zulassung bestimmter Aktien eines Unternehmens mit Sitz in einem anderen EU-Mitgliedstaat, dessen Wertpapiere bereits an einem regulierten Markt in einem anderen Mitgliedstaat zugelassen sind, die Stellungnahme dieses Staates einzuholen hat. Und § 39 Abs. 4 BörsG trifft besondere Regelungen für das *Delisting* in Bezug auf Unternehmen mit Sitz im Ausland.

## 6. Besteuerung börsennotierter Wohnungsunternehmen

Die Besteuerung von Unternehmen richtet sich nach der Rechtsform. Börsennotierte Unternehmen werden deshalb steuerlich nicht anders behandelt als andere Kapitalgesellschaften oder steuerlich bevorzugt. Die laufenden Erträge der Kapitalgesellschaften unterliegen der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer, ihre Umsätze der Umsatzsteuer.

Hat ein Wohnungsunternehmen in Form einer Kapitalgesellschaft seine Geschäftsleitung oder seinen Sitz im Inland, ist es nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Körperschaftsteuergesetz (KStG) unbeschränkt steuerpflichtig. Nach § 1 Abs. 2 KStG erstreckt sich die unbeschränkte Steuerpflicht auf sämtliche Einkünfte.

---

27 Vgl. ausführlich zu den Rechtsfolgen beim Entfall von Strukturvoraussetzungen der REIT-AG *Bron*, Das Gesetz zur Schaffung deutscher Immobilienaktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen, BetriebsBerater (BB) Beilage 2007, N3. 007, 2 (19) sowie *Kolbe*, Das Gesetz zur Schaffung deutscher börsennotierter Immobilien-Aktiengesellschaften und seine Vereinbarkeit mit unionsrechtlichen Vorgaben, 2011, S. 43 f.

28 Verordnung (EG) Nr. 2157/2001 des Rates vom 8. Oktober 2001 über das Statut der Europäischen Gesellschaft (SE), abrufbar unter <<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:32001R2157>>.

29 Gesetz zur Ausführung der Verordnung (EG) Nr. 2157/2001 des Rates vom 8. Oktober 2001 über das Statut der Europäischen Gesellschaft, BGBl. 2004 I, S. 3675.

---

Hat ein Wohnungsunternehmen weder Geschäftsleitung noch Sitz im Inland, ist es gemäß § 2 Nr. 1 KStG mit seinen inländischen Einkünften beschränkt steuerpflichtig.

Der Körperschaftsteuer beträgt zurzeit 15 Prozent des zu versteuernden Einkommens (§ 23 KStG).

Zu den Kapitalgesellschaften gehören insbesondere Europäische Gesellschaften (SE)<sup>30</sup>, Aktiengesellschaften<sup>31</sup>, Kommanditgesellschaften auf Aktien und Gesellschaften mit beschränkter Haftung (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 KStG).

Weiterhin unterliegt eine Kapitalgesellschaft kraft ihrer Rechtsform der Gewerbesteuer (§ 2 Abs. 2 Satz 1 Gewerbesteuergesetz – GewStG).

Lieferungen und sonstigen Leistungen, die ein Unternehmer im Inland gegen Entgelt im Rahmen seines Unternehmens ausführt, unterliegen der Umsatzsteuer (§1 Abs. 1 Nr. 1 Umsatzsteuergesetz – UStG). Wohnungsunternehmen fallen unter die Umsatzsteuerbefreiung des § 4 Nr. 12 UStG, weil sie normalerweise die Wohn- und Schlafräume nicht zur kurzfristigen Beherbergung von Fremden bereithalten.

\* \* \*

---

30 Die ausdrückliche Nennung der Europäischen Gesellschaft (Societas Europaea - SE) in § 1 KStG erfolgte durch das Gesetz über steuerliche Begleitmaßnahmen zur Einführung der Europäischen Gesellschaft und zur Änderung weiterer steuerrechtlicher Vorschriften (SEStEG) vom 7. Dezember 2006, Bundesgesetzblatt I, Seite 2782.

31 Zur Besteuerung einer REIT-AG vgl. WD 4 – 035/21, veröffentlicht auf der Internetseite des Deutschen Bundestages.