

Die REIT-Aktiengesellschaft

*von Dr. Sebastian KORTS, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Steuerrecht,
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht, Steuerstrafverteidiger, MBA,
M.I.Tax*

www.steuerrecht.com

(Stand: 07. April 2026)

Inhalt

1. Einordnung und Beratungsrelevanz	3
2. Rechtliche Grundlage	3
3. Zivilrechtliche Grundlage	3
3.1 Die REIT-AG als kapitalmarktorientierte Sonder-AG	4
3.2 Unternehmensgegenstand und Grenzen des Immobilienbestands	4
3.3 Abschlussprüfung und laufende Rechtskontrolle	4
4. Steuerliche Grundlage mit Normen	5
4.1 Steuerbefreiung der REIT-AG	5
4.2 Die aktuellen Qualifikationsanforderungen seit dem 10. Februar 2026.....	5
4.3 Sanktions- und Verlustregime	6
4.4 Besteuerung der Anteilsinhaber	6
5. Wann und warum wird die REIT-AG eingesetzt?.....	6
6. Typische Risiken und Fehlerquellen	7
7. Kurzer Praxisfall.....	8
8. Ergebnis	8

1. Einordnung und Beratungsrelevanz

Die REIT-Aktiengesellschaft ist kein bloßer Praxisbegriff, sondern ein gesetzlich typisierter Sondertyp der Aktiengesellschaft. § 1 REITG definiert sie als Aktiengesellschaft, deren Unternehmensgegenstand gesetzlich beschränkt ist; § 9 REITG verlangt Sitz und Geschäftsleitung im Inland; § 10 REITG knüpft die Struktur an die Zulassung der Aktien zum Handel an einem organisierten Markt in der EU oder dem EWR. Besonders wichtig für die aktuelle Beratung ist, dass der Gesetzgeber die Vermögens- und Ertragsanforderungen des § 12 REITG durch Art. 25 des Standortförderungsgesetzes vom 4. Februar 2026 mit Wirkung zum 10. Februar 2026 geändert hat. Seitdem gelten auf Aktiv- und Ertragsebene 65-Prozent- statt 75-Prozent-Quoten; zugleich wurden die Grenzen für REIT-Dienstleistungsgesellschaften auf 30 Prozent angehoben.

Für den Steuerberater ist die REIT-AG deshalb ein ausgesprochen dicht reguliertes Strukturmodell an der Schnittstelle von Aktienrecht, Kapitalmarktrecht, Bilanzrecht, Immobilienrecht und Steuerrecht. Die gesetzliche Architektur zeigt bereits, dass es sich nicht um ein allgemeines Mittelstands- oder Familienvehikel handelt, sondern um ein börsengebundenes Immobilieninstrument mit festen Anforderungen an Streubesitz, Höchstbeteiligung, Immobilienquote, Ertragsstruktur, Ausschüttung und Eigenkapital. Gerade diese Verdichtung macht die REIT-AG beratungsintensiv.

2. Rechtliche Grundlage

Rechtlicher Ausgangspunkt ist § 1 REITG. Danach sind REIT-Aktiengesellschaften Aktiengesellschaften, deren Unternehmensgegenstand sich im Wesentlichen auf den Erwerb, das Halten, Verwalten und Veräußern von inländischem und ausländischem unbeweglichem Vermögen, auf Beteiligungen an Immobilienpersonengesellschaften, an REIT-Dienstleistungsgesellschaften, an Auslandsobjektgesellschaften sowie an bestimmten Kapitalgesellschaften als Komplementärinnen von Immobilienpersonengesellschaften beschränkt. § 1 Abs. 3 REITG stellt zugleich klar, dass im Übrigen die allgemeinen aktienrechtlichen Vorschriften gelten, soweit das REIT-Gesetz nichts Abweichendes bestimmt. Die REIT-AG ist also keine vom Aktienrecht losgelöste Rechtsform, sondern eine spezialgesetzlich überformte AG.

Hinzu treten mehrere zwingende gesellschaftsrechtliche Sondervorgaben. Die Firma muss nach § 6 REITG die Bezeichnung „REIT-Aktiengesellschaft“ oder „REIT-AG“ enthalten; § 7 REITG schützt diese Bezeichnung. § 9 REITG verlangt Sitz und Geschäftsleitung im Inland. § 4 REITG setzt den Mindestnennbetrag des Grundkapitals auf 15 Millionen Euro fest. Bereits diese Normen zeigen, dass die REIT-AG nicht nur steuerlich, sondern schon gesellschaftsrechtlich als eigener Qualitätsstandard ausgestaltet ist.

Auch die Aktienstruktur ist spezialgesetzlich verdichtet. Nach § 5 REITG müssen sämtliche Aktien stimmberechtigte Aktien gleicher Gattung sein; sie dürfen nur gegen volle Leistung des Ausgabebetrags ausgegeben werden; ein Anspruch des Aktionärs auf Verbriefung seines Anteils besteht nicht. § 10 REITG verlangt überdies die Zulassung zum Handel an einem organisierten Markt in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem anderen Vertragsstaat des EWR. Damit wird deutlich, dass die REIT-AG schon auf Rechtsformebene auf fungible, kapitalmarktfähige Beteiligungen ausgerichtet ist.

3. Zivilrechtliche Grundlage

3.1 Die REIT-AG als kapitalmarktorientierte Sonder-AG

Zivilrechtlich ist die REIT-AG eine AG mit zwingendem Börsenbezug. Das Gesetz kennt insoweit auch die vorgelagerte Phase des Vor-REIT. Nach § 10 Abs. 2 REITG muss der Antrag auf Börsenzulassung innerhalb von drei Jahren nach Anmeldung der Gesellschaft als Vor-REIT gestellt werden; die BaFin kann diese Frist unter den gesetzlichen Voraussetzungen bis zu zwei Mal um jeweils ein Jahr verlängern. Wird kein Antrag gestellt oder wird er bestandskräftig abgelehnt, verliert die Gesellschaft ihren Status als Vor-REIT. Damit ist die Börsennähe nicht bloß ein späterer Finanzierungsaspekt, sondern bereits in der Gründungsarchitektur verankert.

Die Beteiligungsstruktur ist ebenfalls zwingend normiert. Nach § 11 Abs. 1 REITG müssen mindestens 15 Prozent der Aktien dauerhaft im Streubesitz sein; im Zeitpunkt der Börsenzulassung müssen es mindestens 25 Prozent sein. Streubesitz bilden nur die Aktien solcher Aktionäre, denen jeweils weniger als 3 Prozent der Stimmrechte zustehen. § 11 Abs. 4 REITG ordnet zudem an, dass kein Anleger direkt 10 Prozent oder mehr der Aktien oder Stimmrechte halten darf. Das ist eine der schärfsten zivilrechtlichen Besonderheiten der deutschen REIT-AG und trennt sie deutlich von der gewöhnlichen Immobilien-AG.

Für die Beratungspraxis ist bedeutsam, dass § 11 REITG darüber hinaus ein eigenes Melde- und Satzungsregime vorsieht. Die REIT-AG hat ihre Streubesitzquote jährlich der BaFin und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen; bei Verstößen gegen Streubesitz- oder Höchstbeteiligungsvorgaben muss die Satzung für bestimmte Fälle eine Entschädigung der Kleinaktionäre vorsehen. Hinzu treten zusätzliche kapitalmarktrechtliche Meldepflichtschwellen bei 80 und 85 Prozent der Stimmrechte. Die REIT-AG ist damit nicht nur immobilienrechtlich, sondern auch aktionärsstrukturell ein Compliance-Modell.

3.2 Unternehmensgegenstand und Grenzen des Immobilienbestands

Der Unternehmensgegenstand der REIT-AG ist gesetzlich auf immobiliennahe Tätigkeiten beschränkt. Besonders wichtig ist dabei die Negativabgrenzung des § 1 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a REITG: Inländisches unbewegliches Vermögen ist grundsätzlich zulässig, **mit Ausnahme von Bestandsmietwohnimmobilien**. § 3 Abs. 9 REITG definiert diese als Immobilien, die überwiegend Wohnzwecken dienen und vor dem 1. Januar 2007 erbaut worden sind. Für die Beratung bedeutet das: Die deutsche REIT-AG ist kein universelles Vehikel für jeden Wohnungsbestand, sondern trägt einen bewussten gesetzlichen Ausschluss des vor dem 1. Januar 2007 errichteten inländischen Bestandsmietwohnungssektors in sich.

Zulässig sind hingegen neben inländischem und ausländischem unbeweglichem Vermögen auch Beteiligungen an Immobilienpersonengesellschaften, Auslandsobjektgesellschaften und REIT-Dienstleistungsgesellschaften. Für Dritte entgeltliche Nebentätigkeiten darf die REIT-AG nach § 1 Abs. 2 REITG allerdings nur über eine REIT-Dienstleistungsgesellschaft erbringen. § 3 Abs. 2 REITG definiert diese als Kapitalgesellschaften, an denen die REIT-AG mindestens 25 Prozent der Anteile hält und deren Unternehmensgegenstand auf bestimmte immobiliennahe Nebenleistungen sowie mittlerweile auch auf erneuerbare-Energien-Anlagen und Ladeinfrastruktur im Immobilienbestand beschränkt ist. Das zeigt, dass der Gesetzgeber operative Nähe zulässt, den unmittelbaren Drittleistungsmarkt aber aus der REIT-AG herausverlagert.

3.3 Abschlussprüfung und laufende Rechtskontrolle

Die REIT-AG ist zivilrechtlich auch deshalb besonders, weil ihre Statusvoraussetzungen laufend prüfbar und prüfungsbedürftig sind. § 1 Abs. 4 REITG verpflichtet den Abschlussprüfer, die Einhaltung der Streubesitz- und Beteiligungsgrenzen, der Ausschüttungspflichten sowie – je nach Abschlusslage – der Anforderungen der §§ 12, 14 und 15 REITG zu kontrollieren und hierüber einen besonderen Vermerk zu erstellen. Bei Konzernabschlüssen trifft eine entsprechende Pflicht den Konzernabschlussprüfer. Für den Steuerberater folgt daraus, dass die REIT-AG kein bloßes „Set-up-Thema“, sondern ein fortlaufendes Prüfungs- und Dokumentationsmodell ist.

4. Steuerliche Grundlage mit Normen

4.1 Steuerbefreiung der REIT-AG

Der steuerliche Kern der REIT-AG liegt in § 16 REITG. Danach ist eine REIT-Aktiengesellschaft, die die Voraussetzungen der §§ 8 bis 15 REITG erfüllt, unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtig ist und nicht im Sinne eines Doppelbesteuerungsabkommens als in dem anderen Vertragsstaat ansässig gilt, von der Körperschaftsteuer befreit; außerdem ist sie von der Gewerbesteuer befreit. Gerade diese Kombination erklärt den wirtschaftlichen Reiz der REIT-AG. Zugleich wird hier deutlich, dass die Befreiung präzise tatbestandlich begrenzt ist und nicht pauschal jede Immobilien-AG erfasst.

Die Steuerbefreiung beginnt nach § 17 Abs. 1 REITG zu Beginn des Wirtschaftsjahres, in dem die REIT-Aktiengesellschaft nach der Anmeldung gemäß § 8 unter einer Firma gemäß § 6 in das Handelsregister eingetragen wird. Nach einem Verlust der Steuerbefreiung kann sie nach § 17 Abs. 4 REITG nicht vor Ablauf von vier Jahren wieder aufleben oder beginnen. Damit ist der Statuswechsel steuerlich nicht nur privilegiert, sondern auch zeitlich stark diszipliniert.

4.2 Die aktuellen Qualifikationsanforderungen seit dem 10. Februar 2026

Für die laufende Steuerbefreiung sind die Qualifikationsanforderungen der §§ 11 bis 15 REITG entscheidend. Besonders wichtig ist der aktuelle Stand des § 12 REITG: Durch Art. 25 Standortfördergesetz vom 4. Februar 2026, in Kraft seit 10. Februar 2026, müssen nunmehr mindestens 65 Prozent der Aktiva zum unbeweglichen Vermögen gehören; die Aktiva von einbezogenen REIT-Dienstleistungsgesellschaften dürfen höchstens 30 Prozent ausmachen. Auf der Ertragsebene müssen mindestens 65 Prozent der Umsatzerlöse zuzüglich der sonstigen Erträge aus unbeweglichem Vermögen aus Vermietung, Leasing, Verpachtung einschließlich immobiliennaher Tätigkeiten oder aus der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen stammen; auch hier gilt für REIT-Dienstleistungsgesellschaften nunmehr eine 30-Prozent-Grenze. Ältere Checklisten mit 75- beziehungsweise 20-Prozent-Werten sind seit dem 10. Februar 2026 überholt.

Hinzu treten weitere Kernvoraussetzungen. § 13 Abs. 1 REITG verpflichtet die REIT-AG, bis zum Ende des folgenden Geschäftsjahres mindestens 90 Prozent ihres handelsrechtlichen Jahresüberschusses – in der gesetzlich bereinigten Form – an die Aktionäre auszuschütten. § 15 REITG verlangt, dass das Eigenkapital am Ende des Geschäftsjahres 45 Prozent des Ansatzes des unbeweglichen Vermögens nicht unterschreitet. § 14 REITG schließt den Immobilienhandel aus. Die REIT-AG soll also ein steuerbefreites, aber in seiner Vermögens- und Ertragsstruktur eng gebundenes Bestandhaltmodell sein und nicht ein steuerbefreiter Immobilienhändler.

4.3 Sanktions- und Verlustregime

Die Steuerbefreiung ist nicht nur an Voraussetzungen, sondern auch an ein abgestuftes Sanktionsregime geknüpft. § 16 Abs. 3 bis 6 REITG sieht Zahlungen der REIT-AG an die Finanzbehörde vor, wenn die Vermögensquote oder Ertragsquote unterschritten wird, wenn die Ausschüttung hinter der 90-Prozent-Vorgabe zurückbleibt oder wenn entgeltliche Nebentätigkeiten für Dritte erbracht werden. Seit der Reform zum 10. Februar 2026 knüpfen diese Zahlungen auf Aktiv- und Ertragsebene an die neuen 65-Prozent-Werte an.

§ 18 REITG regelt darüber hinaus den eigentlichen Statusverlust. Die Steuerbefreiung endet insbesondere zum Ende des Wirtschaftsjahres vor dem Verlust der Börsenzulassung; sie entfällt ferner bei Immobilienhandel im Sinne des § 14 REITG ab dem Wirtschaftsjahr des Überschreitens der Handelsgrenze. Werden Streubesitz- oder Höchstbeteiligungsvorgaben während dreier aufeinanderfolgender Wirtschaftsjahre verfehlt oder wird ein aufgedeckter Verstoß nicht bis zum Ende des Folgejahres bereinigt, endet die Steuerbefreiung ebenfalls, zum Teil rückwirkend. Gleiches gilt bei dreijähriger Nichterfüllung des § 15 REITG oder bei wiederholter Verletzung der Zahlungs- und Quotenregeln des § 16 Abs. 3 bis 6 REITG. § 18 Abs. 7 REITG ordnet zusätzlich an, dass die Rücklage nach § 13 Abs. 3 sowie nicht ausgeschüttete Teile des Jahresüberschusses bei Eintritt der erstmaligen Steuerpflicht den Gewinn erhöhen. Das ist für die Beratungspraxis der eigentliche Gefahrenkern der REIT-AG.

4.4 Besteuerung der Anteilsinhaber

Die Steuerbefreiung auf Ebene der REIT-AG bedeutet nicht steuerfreie Anlegererträge. § 19 REITG enthält vielmehr ein eigenes Anteilseignerregime. Danach gehören Ausschüttungen der REIT-Aktiengesellschaft und vergleichbare Vorteile grundsätzlich zu den Einkünften aus Kapitalvermögen, wenn sie nicht Betriebseinnahmen des Anteilseigners sind. Besonders wichtig ist § 19 Abs. 3 REITG: Vorbehaltlich des § 19a REITG sind § 3 Nr. 40 EStG und § 8b KStG grundsätzlich **nicht** anzuwenden. Damit kehrt das REIT-Gesetz die Entlastung der Gesellschaftsebene grundsätzlich in eine volle oder jedenfalls speziell geregelte Besteuerung auf Anteilseignerebene um.

Hinzu tritt § 20 REITG über den Kapitalertragsteuerabzug. Für den Steuerberater ist deshalb stets zweistufig zu beraten: erstens die Status- und Steuerbefreiungsfrage der REIT-AG selbst, zweitens die Anlegerbesteuerung einschließlich Ausschüttung, Quellensteuerabzug und der in § 19a REITG geregelten Vorbelastungsberücksichtigung. Wer nur auf die Körperschaftsteuerbefreiung schaut, verfehlt das System der REIT-Besteuerung.

5. Wann und warum wird die REIT-AG eingesetzt?

Die REIT-AG wird eingesetzt, wenn Immobilienvermögen kapitalmarktfähig gebündelt, breit gestreut finanziert und auf Gesellschaftsebene von Körperschaft- und Gewerbesteuer entlastet werden soll. Sie ist damit kein Vehikel für die individuelle Halterstruktur des klassischen Familienunternehmers, sondern ein spezialisiertes Modell für börsennotierte Immobilienplattformen. Gerade die Kombination aus Börsenzulassung, Streubesitz, Höchstbeteiligung, Mindestkapital und Ausschüttungszwang zeigt, dass die REIT-AG auf liquide, investorenoffene Strukturen zugeschnitten ist.

Sinnvoll ist sie vor allem dort, wo Bestandsimmobilien – typischerweise Gewerbe-, Büro-, Logistik-, Hotel-, neuere Wohn- oder internationale Immobilienportfolios – in einer

börsenfähigen Hülle gehalten werden sollen. Weniger passend ist sie dort, wo eng geschlossene Gesellschafterkreise, beherrschende Einzelaktionäre, nicht börsennotierte Familiengovernance oder inländische Bestandmietwohnimmobilien den Schwerpunkt bilden. Die REIT-AG ist damit kein „Steuersparvehikel“, sondern ein kapitalmarktrechtlich diszipliniertes Immobilienvehikel mit steuerlicher Privilegierung.

6. Typische Risiken und Fehlerquellen

Die erste Fehlerquelle liegt in der falschen dogmatischen Einordnung. Viele Strukturen behandeln die REIT-AG wie eine gewöhnliche Immobilien-AG mit steuerlichem Zusatznutzen. Tatsächlich ist sie das Gegenteil: eine gesetzlich eng typisierte Sonder-AG, deren Steuerbefreiung nur als Gegenleistung für eine dichte rechtliche Bindung gewährt wird. Wer die REIT-AG gesellschaftsrechtlich „normal“ und steuerlich „extra“ denkt, wird an der Struktur scheitern.

Die zweite Fehlerquelle betrifft die Aktionärsstruktur. Die laufende Streubesitzquote von 15 Prozent, die Anfangsquote von 25 Prozent, die Unter-3-Prozent-Definition des Streubesitzes und die 10-Prozent-Höchstbeteiligung eines Anlegers sind keine kapitalmarktüblichen Nebenregeln, sondern Statusvoraussetzungen der REIT-AG. Gerade in Ankeraktionärs- oder Übernahmesituationen ist dieser Punkt hochsensibel. § 18 REITG zeigt zudem, dass Verstöße nicht nur ordnungsrechtlich unerquicklich, sondern statusvernichtend wirken können.

Die dritte Fehlerquelle liegt in der Verwendung veralteter Quoten. Seit dem 10. Februar 2026 gelten nicht mehr die früheren 75-Prozent- beziehungsweise 20-Prozent-Grenzen, sondern die durch Art. 25 Standortfördergesetz eingeführten 65- und 30-Prozent-Werte des § 12 REITG. Wer mit älteren Kommentierungen, Checklisten oder Beratungsmemos arbeitet, riskiert schon im Einstieg eine falsche Statusprüfung.

Die vierte Fehlerquelle ist der Immobilienbestand selbst. Inländische Bestandmietwohnimmobilien – also überwiegend Wohnzwecken dienende Immobilien, die vor dem 1. Januar 2007 errichtet wurden – sind gesetzlich ausgeschlossen. Ein Portfolio kann deshalb immobilienwirtschaftlich attraktiv und zugleich REIT-unfähig sein. Gerade bei Wohnungsbeständen ist dieser Punkt zu Beginn der Strukturierung und nicht erst im IPO-Prozess zu klären.

Die fünfte Fehlerquelle liegt in der Annahme, die Steuerbefreiung wirke „automatisch“ fort. Tatsächlich ist die REIT-AG ein laufendes Compliance-Regime mit Ausschüttungszwang, Eigenkapitalanforderung, Handelsverbot, Sonderprüfungsvermerk und mehrstufigem Sanktionskatalog. Werden die Verletzungen kumulativ oder über mehrere Jahre fortgeführt, kann die Steuerbefreiung entfallen; dann lösen sich Rücklagen auf, nicht ausgeschüttete Gewinne werden steuerlich nacherfasst und die Steuerbefreiung kann vier Jahre lang nicht wiederaufleben.

Die sechste Fehlerquelle betrifft die Anteilseignerebene. Es ist unzutreffend, die REIT-Ausschüttung gedanklich wie „normale“ Dividenden mit den üblichen Beteiligungsertragsprivilegien zu behandeln. § 19 Abs. 3 REITG schließt § 3 Nr. 40 EStG und § 8b KStG grundsätzlich aus, vorbehaltlich der Sonderregel des § 19a REITG. Gerade in Holding- und Private-Equity-Strukturen kann diese Anlegerbesteuerung den wirtschaftlichen Vorteil der Steuerbefreiung auf Gesellschaftsebene teilweise kompensieren.

7. Kurzer Praxisfall

Eine börsennotierte Immobilienplattform soll in Deutschland als REIT-AG strukturiert werden. Das Portfolio besteht aus Büro-, Logistik- und Hotelimmobilien in Deutschland und den Niederlanden; daneben hält die Gesellschaft Beteiligungen an Immobilienpersonengesellschaften. Das Grundkapital beträgt 25 Millionen Euro; Sitz und Geschäftsleitung liegen in Frankfurt am Main; die Aktien sollen in einem regulierten Markt in Deutschland zugelassen sein. Zivilrechtlich ist die Grundstruktur damit REIT-fähig, wenn die Satzung die Firma als „REIT-AG“ führt, die Aktienstruktur § 5 REITG entspricht und Streubesitz sowie Beteiligungsgrenzen eingehalten werden.

Steuerlich ist anschließend zu prüfen, ob die Qualifikationsanforderungen der §§ 11 bis 15 REITG eingehalten werden. Nach aktuellem Recht seit dem 10. Februar 2026 müssen mindestens 65 Prozent der Aktiva und mindestens 65 Prozent der relevanten Erträge immobilienbezogen sein; die REIT-Dienstleistungsgesellschaften dürfen auf Aktiv- und Ertragebene jeweils 30 Prozent nicht überschreiten; 90 Prozent des handelsrechtlichen Jahresüberschusses sind bis Ende des Folgejahres auszuschütten; das Eigenkapital muss mindestens 45 Prozent des angesetzten unbeweglichen Vermögens erreichen. Erfüllt die Struktur diese Voraussetzungen, kann die Gesellschaft nach § 16 REITG von Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer befreit sein.

Würde dieselbe Gesellschaft dagegen ein großes Portfolio inländischer Bestandsmietwohnimmobilien halten oder einem Einzelinvestor 15 Prozent der Stimmrechte einräumen, scheidet die Struktur entweder bereits am zulässigen Unternehmensgegenstand oder an den Aktionärgrenzen des § 11 REITG. Würde sie zusätzlich weniger als 90 Prozent des Jahresüberschusses ausschütten oder über mehrere Jahre die Eigenkapitalanforderung unterschreiten, träten zunächst Zahlungsfolgen nach § 16 REITG und bei fortgesetztem Verstoß Statusverluste nach § 18 REITG ein. Genau daran zeigt sich, dass die REIT-AG nicht nur gegründet, sondern dauerhaft „im Status gehalten“ werden muss.

8. Ergebnis

Die REIT-Aktiengesellschaft ist ein gesetzlich eng geformter Sondertyp der AG. Zivilrechtlich verbindet sie Aktienrecht, Börsenzwang, Streubesitz, Höchstbeteiligung, immobilienrechtlich beschränkten Unternehmensgegenstand und fortlaufende Sonderprüfung. Steuerlich steht im Zentrum die Befreiung von Körperschaft- und Gewerbesteuer nach § 16 REITG, die jedoch nur unter den laufend zu erfüllenden Voraussetzungen der §§ 8 bis 15 REITG greift. Seit dem 10. Februar 2026 ist dabei der geänderte Rechtszustand des § 12 REITG mit 65-/30-Prozent-Grenzen zu beachten.

Eingesetzt wird die REIT-AG sinnvollerweise dort, wo kapitalmarktfähige Immobilienportfolios steuerlich privilegiert und zugleich hochgradig reguliert gebündelt werden sollen. Ungeeignet ist sie dort, wo geschlossene Gesellschafterstrukturen, inländische Bestandsmietwohnimmobilien, unflexible Ausschüttungspolitik oder klassische Familiengovernance im Vordergrund stehen. Für den Steuerberater lautet die Kernregel daher: Die REIT-AG ist kein „Steuerbonus auf eine Immobilien-AG“, sondern ein spezialisiertes, fortlaufend zu überwachendes Börsen- und Immobilienregime. Ihre Attraktivität liegt gerade in der Steuerbefreiung; ihre Risiken liegen in der Dichte ihrer gesetzlichen Statusvoraussetzungen.

