



**Stellungnahme  
zum Gesetzentwurf der Bundesregierung  
zur Verbesserung der steuerlichen Standortbedingungen**

**vorgelegt**

**vom**

**Bundesverband Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen e.V.**

**zur**

**Anhörung des Finanzausschusses  
des Deutschen Bundestages  
am 15. Juni 2005**

## I. Vorbemerkung

Die Stellungnahme beschränkt sich auf für die Immobilienwirtschaft zentrale Gegenstände und stellt die Erörterung von Detailfragen teilweise zurück. Unter dem für dieses Gesetzesvorhaben entstandenen Zeitdruck, der auch in der Kürze der Einladungs- und Stellungnahmefrist für die Anhörung seinen Niederschlag gefunden hat, kommt es vor allem auch darauf an, wie die im Vorfeld des Gesetzgebungsverfahrens bereits einsetzende investitionsbremsende Wirkung vermieden oder zumindest gemildert werden kann. Für die Immobilienwirtschaft ist die Behebung des schon einsetzenden Investitionsstaus nach einer jahrelangen schweren Rezessionsphase existenzwichtig.

Der Gesetzentwurf weist einen grundlegenden inneren Widerspruch auf. Einerseits ist zur gebotenen „steuerlichen Stärkung der Wettbewerbskräfte“ eine generelle Tarifsenkung bei der Unternehmensbesteuerung beabsichtigt, andererseits soll aber diese generelle Entlastung der gesamten Wirtschaft mit einer Belastung einzelner Wirtschaftszweige wie insbesondere der Immobilienwirtschaft gegenfinanziert werden, obwohl gerade diese einen der wichtigsten Faktoren für die Konjunkturbelebung darstellt.

Ein besonderes Augenmerk muss dabei auf die im geplanten § 15 b des Gesetzentwurfs vorgenommene Kumulierung neuer sowie die inhaltliche Veränderung bisheriger ungeklärter Rechtsbegriffe wie Steuerstundungsmodell, Einkunftsquelle, vorgefertigtes Konzept, Einzelinvestor etc. gerichtet werden. Wenn Investoren infolge der Schwammigkeit der verwendeten Begriffe nicht einmal ansatzweise erkennen können, ob ihre Vorhaben betroffen sind, werden sie nach dem Vorsichtsprinzip geplante Vorhaben endgültig unterlassen. Dies gilt selbst dann, wenn bereits zur Vorbereitung aufgewendete Kosten durch die überzogene Rückwirkungsregelung per Gesetz zur Fehlinvestition gemacht werden. Die gesetzgebungstechnischen Schwächen der angeführten wie auch anderen Regelungen zeigen sich schon daran, dass selbst Flüchtigkeitsfehler bei der Begriffsbildung zu registrieren sind. In den für die spätere Gesetzesauslegung zwar nicht verbindlichen, aber dennoch relevanten regierungsamtlichen Begründungen wird etwa der Begriff der „Steuersparmodells“ völlig identisch mit dem geplanten

weitergehenden Begriff des „Steuersenkungsmodells“ gebraucht (RegE Begr. I 3). In der Begründung zur Übergangsregelung wird dann ohne jede Erläuterung der Begriff des Steuerstundungsmodells als demjenigen des in der Regierungserklärung vom 17.03.2005 verwendeten des „Steuersparmodells“ gleichwertig deklariert.

## **II. Die unternehmensteuerlichen Entlastungsmaßnahmen**

### **1. Zweifelsfragen bei der Tarifabsenkung (Belastungsungleichheit)**

Die beabsichtigte Absenkung des Körperschaftsteuertarifs und die parallel geplante Anhebung des Faktors für die Anrechnung der Gewerbesteuer auf die Einkommensteuer stellen einen grundsätzlichen zu begrüßendes positives Konjunktursignal dar. Die mit dem Steuersenkungsgesetz begonnene Unternehmensteuerreform ist allerdings noch immer in einer Zwischenstufe steckengeblieben, die erhebliche Nachteile für Personenunternehmen nach sich zieht, obwohl diese nicht nur in der Immobilienwirtschaft, sondern insgesamt den größten Teil der Wirtschaftstätigkeit tragen. Die bisherige Unternehmensteuerreform hat sich im Grundsatz auf eine Körperschaftsteuerreform für Kapitalgesellschaften beschränkt mit einer angehängten Hilfskonstruktion für die Personenunternehmen, die bei diesen generell zu einer erhöhten steuerlichen Belastung führt. Dieser Geburtsfehler der unterschiedlichen Besteuerungssystematik führt auch bei der jetzt beabsichtigten nominalen Steuerentlastung dazu, dass weiterhin die Personenunternehmen am schlechtesten und die vollthesaurierenden Kapitalgesellschaften am besten steuerlich abschneiden.

Es geht in diesem Zusammenhang nicht um die mangelnde Europatauglichkeit des deutschen Besteuerungssystems für Personenunternehmen, dass infolge seiner Intransparenz den Zufluss von gesellschaftlichem Beteiligungskapital abbremst. Vielmehr wird insbesondere auch bei der geplanten Steuertarifsenkung das mittelständische Personenunternehmen wesentlich geringer entlastet als vergleichbare mittelständische Kapitalgesellschaften. Anders als in der Begründung des Gesetzentwurfs kann der Belastungsvergleich nicht einfach nur auf der Basis des Steuertarifs vorgenommen werden. Berücksichtigt werden müssen bei einem solchen Vergleich zunächst die Finanzierung notwendiger Reinvestitionen und im Vergleich mittelständischer Unternehmen parallel zum Entgelt des

Gesellschaftergeschäftsführers ein entsprechend anzusetzender kalkulatorischer Unternehmerlohn bei Personenunternehmen, zumal das Gesellschaftergeschäftsführerentgelt gewerbesteuerabzugsfähig ist.

Selbst wenn man auf den an sich erforderlichen mehrjährigen Belastungsvergleich unter anderem mit dem Ansatz der Barwerte der Steuerbelastung verzichtet, verbleibt es bei einer erheblichen Schlechterstellung der Personenunternehmen. Darauf hat der BFW bereits in seiner früheren Stellungnahme zur Unternehmensteuerreform ebenso hingewiesen hat wie anschließend die steuerrechtliche Fachliteratur. Schon ein statischer Belastungsvergleich wie er in tabellarischen Übersichten für die jetzt geplante Reform in der Fachliteratur vorgenommen worden ist, zeigt das Problem in allen Details deutlich auf. Zur Vereinfachung wird in der hier erforderlichen Kurzstellungnahme auf diese Darstellung verwiesen (vgl. Peter Knief, Die Ungleichbehandlung von Personengesellschaften und Kapitalgesellschaften durch die Reform der Unternehmensbesteuerung zum 01.01.2006, in: Der Betrieb 2005, S. 1013 ff.).

Um für die mittelständischen Personenunternehmen die überfällige Belastungsgleichheit wenigstens näherungsweise herzustellen, müsste der Faktor für die Anrechnung der Gewerbesteuer nicht nur auf 2. sondern wenigstens auf 2,6 angehoben werden. Selbst dann bleibt für die im Bereich der Bestandsverwaltung tätigen Wohnungsunternehmen ein grundsätzliche Manko bestehen, das sich sogar vergrößert. Die völlige Nichtberücksichtigung der bei bestandsverwaltenden Wohnungsunternehmen anstelle der Gewerbesteuer anfallende Grundsteuer soll offensichtlich unverändert fortgeführt werden, so dass der Belastungsvergleich für die unternehmerische Bestandsverwaltung noch ungünstiger ausfällt als vorher.

## **2. Steuerliche Vergünstigungen für die Veräußerung von betrieblichem Grundvermögen**

Die in § 3 Nr. 70 des Regierungsentwurfs geplante hälftige Besteuerung aufgedeckter stiller Reserven bei der Veräußerung von betrieblichem Immobilienvermögen ist in Teilbereichen sicherlich geeignet, volkswirtschaftlich nicht optimal genutztes Kapital zu mobilisieren und damit auch das primäre Ziel, ein

zusätzliches Steueraufkommen zu generieren, zumindest partiell zu erreichen. Aus den Widersprüchlichkeiten in der Gesetzesbegründung und einigen Restriktionen der vorgeschlagenen Regelung ergeben sich aber erhebliche Zweifel an deren Anwendungsbereich und praktischer Effizienz.

In der Gesetzesbegründung der Bundesregierung wird der vorgesehene neue § 3 Nr. 70 zunächst schwerpunktmäßig als Maßnahme zur Mittelstandsförderung dargestellt. In der Gegenäußerung der Bundesregierung zur Stellungnahme des Bundesrates stellt diese dagegen auf das zu erwartende Transaktionsvolumen bei einer eventuellen Einführung von Immobilieninvestmentaktiengesellschaften ab. Unabhängig von der schwachen empirischen Basis des geschätzten Transaktionsvolumens handelt es sich bei den für dieses noch zu schaffende Investmentinstrument geeigneten Immobilienvermögen um solche von erheblichen Größenordnungen, die bei betriebswirtschaftlich rationalem Verhalten für den schlichten Sofortverkauf nicht in Betracht kommen. Deren Veräußerung z.B. an umwandlungsfähige Vorgesellschaften wird - wie bei dem vergleichbaren Vorgang der Schaffung der SIIC in Frankreich - erst einsetzen, wenn zuverlässige finanzpolitische Aussagen nicht über das Ob, sondern auch das Wie einer Immobilieninvestmentgesellschaft-Gesetzgebung vorliegen.

Eine Veräußerung ausschließlich auf der Basis des neuen § 3 Nr. 70 EStG wird dagegen – anders als von der Bundesregierung vermutet – aus wirtschaftlichen Gründen in der Regel nicht erfolgen. Außerhalb der Einbringung in künftige Investmentgesellschaften ist die Veräußerung von großen Immobilienpaketen mit massiven Paketabschlägen verbunden, die bei 60-70 Prozent der Verkehrswerte liegen können. Dafür würde die isolierte Anwendung des geplanten § 3 Nr. 70 EStG bei weitem keine ausreichende Kompensation darstellen. Dazu gibt es gesicherte Erkenntnisse gerade auch durch die von Handelskonzernen unternommenen mehrjährigen gescheiterten Versuchen, aus der Veräußerung von Immobilienvermögen dem Kerngeschäft liquide Mittel zuzuführen. Eine Ausnahme bilden allenfalls die Fälle, in denen die unternehmensexistenzgefährdende Liquiditätsengpässe einen hohen Verkaufsdruck auslösen. Die Annahme der Bundesregierung, mit der isolierten Umsetzung des vorgesehenen § 3 Nr. 70 EStG ein Veräußerungsvolumen wie im Falle der Einführung von

Immobilieninvestmentgesellschaften auszulösen, ist deshalb mit Sicherheit unzutreffend. Weitaus aussichtsreicher ist es, im Sinne der ursprünglichen regierungsamtlichen Begründung bei mittelständischen Unternehmen eine möglichst große Zahl von Veräußerungen von nicht für den Betrieb benötigten kleineren Immobilieneinheiten anzustoßen. Dazu müssen aber einige der derzeit im Entwurf enthaltenen Restriktionen mittelstandsfreundlich gelockert oder aufgehoben werden.

- Die zehnjährige Behaltensfrist ist auch unter dem Aspekt einer Gewähr für das Entstehen stiller Reserven zu lang bemessen.
- Die im Gesetzentwurf zudem vorgesehene ununterbrochene Zugehörigkeit zum Anlagevermögen kann in einer größeren Zahl von Fällen zu ganz unbilligen Ergebnissen führen. Es ist gemessen am Gesetzeszweck nicht einleuchtend, weshalb eine zeitweilige Zugehörigkeit zum Umlaufvermögen schädlich sein soll. Gerade in den Fällen, in denen ein Umwidmung vom Anlage- zum Umlaufvermögen schon erfolgt ist, der Verkauf aber zunächst aus finanzieller Erwägungen nicht realisierbar war, wären relativ rasch Verkäufe ohne Mitnahmeeffekte mit Hilfe der steuerlichen Entlastung der hälftigen Besteuerung der stillen Reserven zu erreichen.
- Die generelle Unanwendbarkeit des geplanten § 3 Nr. 70 bei Betriebsveräußerungen oder Betriebsaufgaben im Sinne von § 16 ist mit den steuerlichen Vergünstigungen nach § 34 EStG nicht im vollen Umfang zu begründen. Im Hinblick auf die einmalige und nur unter engen Voraussetzungen zulässige Anwendung von § 34 könnte gerade auch im Hinblick auf die befristete Geltung die Neuregelung für alle diejenigen Fälle erstreckt werden, in denen von § 34 nicht Gebrauch gemacht werden kann.
- Eine mittelstandsfeindliche Komponente weist auch der § 3 Nr. 70 Satz 2 d des Entwurfs auf, der den Ausschluss solcher Steuerpflichtiger vorsieht, die nach Veräußerung des Grundstücks dieses für eigene betriebliche Zwecke nutzen. Bei Konzernen wird in der Regel eine andere Konzerntochter das Gebäude nutzen als diejenige, die dieses veräußert, so dass steuerpflichtiger

und nutzender Betrieb verschiedene Rechtspersonen sind. Mittelständischen Unternehmen ist dagegen diese Sachverhaltsgestaltung verwehrt.

## **II. Die zentrale Problematik der Gegenfinanzierung**

### **1. Erhöhung der Insolvenzgefahren durch die Verschärfung der Mindestbesteuerung**

Die geplante erneute Verschärfung des Verlustabzugsverbots, wonach im Entstehungsjahr nicht mit positiven Einkünften ausgleichbare - und in das Vorjahr nicht rückübertragbare Verluste - in den Folgejahren nur bis zu 50 Prozent des Gesamtbetrags der Einkünfte abgezogen werden können, bedeutet eine massive Verletzung des Grundsatzes der Besteuerung nach Leistungsfähigkeit. Im operativen Geschäft tätigen Immobilienunternehmen wie Bauträgern werden dadurch insbesondere in der derzeitigen Marktsituation, die mit einem besonders hohen Wettbewerbs- und Preisdruck verbunden ist, unüberwindbare Finanzierungshürden aufgebaut. Wenn durch eine noch längere Erstreckung des steuerlichen Verlustabzugs zusätzlich Liquidität entzogen wird, wird die Finanzierung von Folgevorhaben in der Mehrzahl der Fälle unmöglich gemacht, weil bereits heute die Finanzierungsmöglichkeiten bis zur äußersten durch die Kreditlinie gezogenen Grenze ausgeschöpft sind.

Besonders gefährdet sind Projektentwicklungsgesellschaften und Grundstückserschließungsgesellschaften mit durch das Projekt bzw. die Grundstückserschließung zeitlich begrenztem Geschäftszweck. Die bei größeren Projekten üblichen, für das konkrete Projekt geschaffenen Gesellschaften erleichtern die Finanzierung deutlich, weil dem Finanzierungsinstitut nur ein bereits konkret überschaubares projektbezogenes Ertrags- und Finanzierungsrisiko dargestellt werden kann. Für diese Fallgruppen trifft der fiskalische Trost der Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung zur Stellungnahme des Bundesrates nicht zu, dass der Abzug nicht endgültig verloren gehe, sondern nur zeitlich gestreckt werde, weil diese Streckung über das vorhabensbezogene Ende der Gesellschaft hinausreicht. Die bei den komplexen Vorhaben unterschiedlichen Tätigkeitsbereiche der beteiligten Gesellschafter schließen im allgemeinen die Fortführung der Gesellschaft oder die Verschmelzung auf eine Nachfolgesellschaft aus. Schon die bisherige

Mindestbesteuerung hat sehr rasch aus diesen Gründen zu einen deutlichen Rückgang bei den Projekt- und Grundstückerschließungsgesellschaften geführt. Mit der nochmaligen überzogenen Anhebung der Mindestbesteuerung wird die vorhabensbezogene Projekt- sowie Grundstückerschließungsgesellschaft fast vollständig aus dem Markt verschwinden. Die konjunktur- und arbeitsmarktpolitischen Folgen bedürfen keines Kommentars.

## **2. Übermäßige Ausdehnung der Einschließung der Verluste bei sogenannten Steuerstundungsmodellen (§ 15 RegE)**

### **a. Überschreitung des grundlegenden Gesetzgebungszwecks**

Die im Regierungsentwurf und in der Gegenäußerung der Bundesregierung zur Stellungnahme des Bundesrates dargestellte grundsätzliche Zielrichtung der geplanten Verlustabzugsbeschränkung erweckt auf den ersten Blick den Eindruck, dass es dabei nur um spezifische Fonds geht, die „Verlustverrechnungsmöglichkeiten volkswirtschaftlich fragwürdig auf Kosten der Allgemeinheit“ nutzen. Die nähere Betrachtung des Entwurfs eines neuen § 15 b EStG und der damit zusammenhängenden Regelungen über die entsprechende Anwendung zeigen aber, dass eine umfassendere Anwendung auch bei geschlossenen Immobilienfonds offensichtlich angestrebt wird. Selbst die im Zuge der neueren Entwicklung im Regelfall renditeorientierten geschlossenen Immobilienfonds geraten wegen der bei Immobilieninvestitionen unvermeidlichen Anfangsverluste in die Gefahrenzone der Verlustabzugsbeschränkung. Die erstmalig grundsätzlich vorgesehene Anwendung auf den Einzelerwerb vom Bauträger – und dem Wortlaut nach sogar auf modellhaft angebotene Generalübernehmerleistungen – erhellen das Übermaß der geplanten Besteuerung, schon gemessen am grundsätzlichen Gesetzeszweck, zusätzlich.

Die vorgeschlagene Ausgestaltung der Vorschrift vermittelt den Eindruck, dass der wahre Anlass des Gesetzentwurfs die angestrebte Verbesserung der Haushaltslage auf Bundes- und Landesebene bildet.



Das verfassungsrechtliche Gebot der Besteuerung nach objektiven Nettoprinzip, von dem Abweichungen nur bei Vorliegen sachlicher Gründe zulässig sind, hat bei der Auffassung des Gesetzentwurfs offensichtlich keine Beachtung gefunden.

## **2. Die Einkapselung der Verluste in die Einkunftsquelle**

Auch die Beschränkung des Verlustabzugs auf die Verrechnung nur mit positiven Einkünften „aus derselben Einkunftsquelle“ zeigt schon durch ihre nahezu einzigartige Sonderstellung, dass es nicht um eine Beschränkung auf besonders fragwürdige Ausnutzungen von Verlustverrechnungsmöglichkeiten im Einkommensteuerrecht geht. Der Hinweis auf die wenigen sonstigen Sonderregelungen, wie etwa den § 15 a Abs. 2 EStG, der eine Verrechnung von Verlusten nur mit Einkünften aus einer Beteiligung an der Kommanditgesellschaft zulässt, geht insofern fehl, als dort der Verlustabzug wenigstens in Höhe der geleisteten Einlage zulässig ist. Im Entwurf des § 15 b EStG ist die Verrechnungsmöglichkeit dagegen auf zehn Prozent des eingesetzten Eigenkapitals beschränkt. Auch bei der weiteren Abzugsbeschränkung bei Verlusten aus gewerblicher Tierzucht ist zumindest die Verrechnung mit Einkünften aus anderen Betrieben mit gleicher Geschäftstätigkeit möglich, während nach dem Entwurf des neuen § 15 b EStG nicht einmal die Verrechnung mit Einkünften aus gleichartigen anderen Einkunftsquellen vorgenommen werden darf.

## **3. Die gesetzgebungstechnische Fehlleistung der sinngemäßen Anwendung von § 15 b EStG RegE auf Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung**

Der geplante neue § 15 b EStG RegE über „Verluste in Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen“ ist nach der vorgesehenen Neufassung von § 21 Abs. 1 Satz 2 EStG auf Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung „sinngemäß“ anzuwenden. Wie sich aus § 15 b Abs. 3 RegE ergibt, beabsichtigt, der Steuergesetzgeber das steuerrechtliche Begriffslexikon zugleich um den Begriff den Einzelinvestors zu bereichern, ohne dass auch nur ansatzweise in der Begründung die Bemühung unternommen wird zu erläutern, was unter der neuen steuerlichen Rechtsfigur des Einzelinvestors zu verstehen ist. Durch die beabsichtigte generelle

sinngemäße Anwendung auf die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sollen aber nicht nur der Anleger, der sich an einem geschlossenen Immobilienfond beteiligt, sondern auch der nicht an einem Fonds beteiligte Einzelanleger einer modellhaften Investition erfasst werden, der seinerseits sinngemäß dem Einzelinvestor des neuen § 15 b RegE entspricht.

Gesetzgebungstechnisch kann die entsprechende Anwendung von Vorschriften unter rechtstaatlichen Aspekten an sich aber nur dann erfolgen, wenn die sinngemäße Anwendung sich plausibel erschließen lässt.

Die Schwierigkeiten, die sich aus der Gleichsetzung von Fondsanleger und sogenannten Einzelinvestoren ergeben, ziehen sich bis in die Übergangsregelung hinein, nach der für Fonds 2 Stichtage gelten, für Einzelinvestoren dagegen zwangsläufig nur ein einziger. Dabei wird im übrigen der herkömmlichen Gesetzessprache entsprechend der an einem Fonds Beteiligte als Steuerpflichtiger bezeichnet, während der „Einzelinvestor“ und dessen „sinngemäßes“ Pendant nur negativ und nicht personenbezogen mit der Investition, die nicht im Erwerb eines Anteils in einen geschlossenen Fonds besteht, umschrieben werden.

Die übrigen Unterschiede der Erwerbe von Einkunftsquellen aus Vermietung und Verpachtung, die aus den unterschiedlichen rechtlichen wirtschaftlichen und damit auch steuerrechtlich relevanten Fallgestaltung resultieren, werden in die Grauzone des sinngemäßen Anwendung verdrängt. Damit wird zwar die Zahl der Gesetzesregelung erforderlichen Sätze verringert, dies aber zu Lasten einer Verkomplizierung der steuerlichen Betrachtung.

#### **4. Offene Fragen und ungelöste Probleme beim Erwerb von Immobilienfondsanteilen und beim Erwerb vom Bauträger (§ 21 Abs. 1 Satz 2 EStG RegE)**

##### **a. Regelungsbedingte Zweifelsfragen und Widersprüche der steuerlichen Behandlung der Finanzierungskosten**

Nach § 15 b Abs. 3 RegE ist unter anderem bei geschlossenen Immobilienfonds die

Verlustabzugsbeschränkung nur dann anwendbar, wenn die Summe der prognostizierten Verluste 10 Prozent des gezeichneten und konzeptgemäß aufzubringenden Eigenkapitals übersteigen. Dem Wortlaut nach werden also nur die Kosten einer Finanzierung auf der Gesellschaftsebene in die Ermittlung dieser Grenze einbezogen. Erfolgt dagegen eine Finanzierung des erworbenen Anteils durch den Anleger, bleibt diese nach dem Wortlaut nach dafür außer Betracht. Bei einer durchgehenden Finanzierung der Beteiligungserwerbe durch alle Anleger, also einer Verlagerung der Finanzierung auf die Anlegerebene, handelt es sich auf der Fondsebene um eine im vollen Umfang mit Eigenkapital erfolgende Finanzierung, die die Anwendung der Verlustabzugsbeschränkung ausschließt. Offen ist die Frage, wie dieser Sachverhalt zu beurteilen ist, wenn die Finanzierung auf der Anlegerebene unter modellhafter Hilfestellung des Fonds erfolgt. Insoweit eröffnet sich ein breites Feld für Auseinandersetzungen mit der Finanzverwaltung.

Im Gegensatz zu dieser Gestaltungsmöglichkeit scheidet eine Trennung von Innen- und Außenfinanzierung beim Einzelanleger von vornherein aus, so dass dessen Finanzierungskosten in jedem Fall in die Ermittlung der Verlustquote eingehen. Angesichts der Bedeutung der Finanzierungskosten für die Höhe der Verlustquote ist dies ein markantes Beispiel für die Widersprüche, die sich aus der Erstreckung der Verlustabzugsbeschränkung auf nicht an einem Fonds beteiligte Einzelanleger ergeben.

Zu prüfen ist, ob nicht zumindest generell das Verlustabzugsgebot nur insoweit vorgesehen werden sollte, wie die prognostizierten Verluste die steuerunschädliche Verlustquote übersteigen.

### **Die wirtschaftliche Brisanz offener Fragen der modellhaften Gestaltung bei Bauträgerangeboten**

Dem Wortlaut nach besteht die Gefahr, dass der Erwerb von Bauträgern erstmals in einem Umfang betroffen wird, der Bauträgermaßnahmen weitgehend blockiert. Insbesondere auch bei den nicht nur städtebaulich, sondern auch konjunkturell und wegen ihrer hohen Beschäftigungswirkung wichtigen Altbausanierung wären Bauträgerangebote von zu sanierenden Altbau-Eigentumswohnungen sofort in der Risikozone, als modellhaft bewertet zu werden. Der Gesetzestext schließt es seinem

Wortlaut nach nicht aus, dass das Angebote von Bauträgern über zu sanierende Altbauwohnungen schon wegen der Sanierungspflicht als zusätzlichen Leistungsverpflichtung als modellhaft bewertet werden. Hinzu kommen die unverzichtbaren Maßnahmen zur Schaffung und Ingangsetzung der Wohnungseigentümergeinschaft und zahlreiche weitere Verpflichtungen vergleichbarer Art.

Die Begründung des Regierungsentwurfs versucht hier halbherzig Abhilfe zu schaffen. Dies ist zwar selbst in diesem eingeschränkten Umfang zu begrüßen. Für die in der Begründung vorgenommene Beschränkung des Begriffs der Modellhaftigkeit fehlt aber jeglicher Anhalt im Gesetzestext.

Es ist dringlich geboten, im Gesetzestext wenigstens ansatzweise diese Einschränkung aufzunehmen, um sie in dem möglichen Umfang rechtsprechungsfest auszugestalten.

**c. Kontakrierung von § 7 h und § 7 i EStG durch die zu niedrig angesetzte Verlustquote**

Die erhöhten Absetzungen insbesondere bei der Sanierung von Denkmalobjekten und Sanierungsmaßnahmen in ausgewiesenen Sanierungsgebieten sind ausdrücklich zu dem Zweck geschaffen worden, die in allen diesen Fällen dem Bauherren oder Erwerber gesetzlich auferlegten kostenträchtigen Verpflichtungen finanziell wenigstens teilweise zu kompensieren und damit Anreize für Maßnahmen auf diesen Gebieten zu schaffen. Schon zusammen mit den Kosten der Fremdfinanzierung übersteigen aber die erhöhten Absetzungen praktisch immer die 10-prozentige Verlustquote, so dass die Verlustabzugsbeschränkung greift und damit die erhöhten Absetzungen ins Leere laufen würden.

Dieser Widerspruch muss bei der geplanten Gesetzgebung auf jeden Fall aufgelöst werden. Eine angemessene und befriedigende Lösung auch der übrigen durch die zu niedrige Verlustquote entstehenden Probleme ist nur durch deren Anhebung auf wenigstens 20 Prozent zu bewerkstelligen.

Mindestens aber sollten die erhöhten Absetzungen aus der Ermittlung der Verlustquote ausdrücklich herausgenommen werden.

## **5. Der Investitionsstau durch die verfassungsrechtlich bedenkliche Übergangsregelung**

Die gravierenden verfassungsrechtlichen Bedenken, sind bereits öffentlich vielfach erörtert worden. Hervorzuheben ist aber, dass die investitionsbremsende Wirkung der Übergangsregelung bereits im starken Maße eingesetzt hat. Verschärft wird die Durchbrechung des Vertrauensschutzes dadurch, dass die bis zu den Stichtagen getätigten Investitionen (Vorbereitungskosten, Grundstückserwerb etc.) durch einen Federstrich des Gesetzgebers zu Fehlinvestitionen gemacht werden, wenn der Vertrieß oder die Veräußerung an die Anleger ganz oder auch nur teilweise nicht mehr erfolgen können. Ein solcher Vorgang erschüttert das Vertrauen auf die Zuverlässigkeit staatlicher Regelungen über den Kreis der unmittelbar Betroffenen hinaus.

Völlig unannehmbar ist die Übergangsregelung für die davon ebenfalls betroffenen Einzelinvestoren wie die vom Bauträger erwerbenden Kapitalanleger. Dies gilt unter verfassungsrechtlichen wie unter investiven Gesichtspunkten. Die Rechtfertigung der Rückwirkung mit der Begründung der Ankündigung durch die Regierungserklärung ist bei „Einzelinvestoren“ in besonderem Maße unzutreffend. In der Regierungserklärung ist nur auf die sog. Steuersparmodelle Bezug genommen worden. Unter dem Regime des geltenden § 2 b EStG ist aber bezogen auf Steuersparmodelle, von extremen Ausnahmefällen abgesehen, nicht in Betracht gezogen worden, „Einzelinvestoren“, wie etwa die vom Bauträger zu Vermietungszwecken erwerbenden Kapitalanleger einzubeziehen. Dies ist ein originärer Zugriff des jetzt im Regierungsentwurf geplanten § 15 EStG RegE.

Um den entstehenden Investitionsstau zu beheben, wäre eine der bei der Einführung von § 2 b EStG getroffenen Übergangsregelung entsprechende Fristenregelung mindestens erforderlich.

Berlin, den 14. Juni 2005

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Haber'. The signature is written in a cursive, flowing style.

Dr. Günter Haber

- Hauptgeschäftsführer -