

**BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-  
UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.**



## **PRESSEMITTEILUNG**

Berlin, 7. Dezember 2005

### **BFW: Denkmalschutz darf durch § 15b nicht gefährdet werden**

#### **- Klarstellung im Gesetzestext gefordert**

Der Bundesverband Freier Wohnungs- und Immobilienunternehmen (BFW) fordert, dass im Gesetzestext zu § 15 b EStG eindeutig klar gestellt werden muss, dass der Verkauf von zu modernisierenden Denkmalimmobilien bzw. von Objekten in Sanierungsgebieten durch Bauträger nicht unter die Neuregelung zum Verlustausgleich fällt.

„Die Bundesregierung, die ausdrücklich die Förderung von Altbausanierungen zu einem wichtigen politischen Ziel erklärt hat, muss durch eine entsprechende Formulierung in dem Paragraphen sicherstellen, dass die Sanierung von Baudenkmalern durch diesen Paragraphen nicht beeinträchtigt wird“, so Ralf Krabbes, Bundesgeschäftsführer des BFW.

In der Gesetzesbegründung zu § 15 b EStG heißt es ausdrücklich, dass von dem Paragraphen Bauträgergestaltungen, bei denen ein Bauträger ein Objekt im Sanierungsgebiet oder ein Baudenkmal saniert, nicht betroffen sind, sofern neben der Modernisierung nicht auch weitere modellhafte Dienstleistungen angeboten werden. Damit ist eindeutig, dass der Gesetzgeber die Modernisierung von Denkmälern und Sanierungsobjekten durch den neuen Paragraphen nicht erschweren möchte.

Abgesehen davon, dass die Gesetzesbegründung einige Ungenauigkeiten enthält, kommt ihr jedoch keine Rechtskraft zu. „Deshalb ist es wichtig, dass die Absicht des

Gesetzgebers auch im Gesetzestext ausdrücklich und unzweifelhaft zum Ausdruck kommt“, so Krabbes. Insbesondere muss klar gestellt werden, wann eine schädliche „modellhafte“ Gestaltung vorliegt. Der BFW fordert deshalb, dass als Satz 4 in Absatz 2 von § 15 b EStG folgender Absatz eingefügt wird:

*„Beim Erwerb von Realeigentum liegt Modellhaftigkeit nur vor, wenn mit dem Erwerber mehrere die Investitionsphase betreffende Nebenleistungen vereinbart werden, für die ein gesondertes und steuerlich sofort abzugsfähiges Entgelt zu zahlen ist.“*

Zudem sollte in § 15 Abs. 3 Satz 2 EStG ausdrücklich der Hinweis aufgenommen werden, dass bei der Berechnung des maßgeblichen Verlustes erhöhte Absetzungen nach den §§ 7h und 7i EStG außer Ansatz bleiben.

„Es gibt etwa 850.000 Baudenkmäler in Deutschland, viele davon sind sanierungsbedürftig. Etwa 5-6 Mrd. Euro werden jährlich insgesamt in die Altbausanierung investiert, dabei hat die Modernisierung und Sanierung von denkmalgeschützten Immobilien und von Objekten in Sanierungsgebieten einen großen Anteil. Ohne die steuerlichen Vorteile, die für diese Sanierung gewährt werden, würde diese Sanierung weitgehend zum Erliegen kommen, weil sie sich für den Investor nicht mehr rechnet“, so Krabbes.

## **Kontakt**

Walter Rasch

BFW-Vorsitzender

BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.

Kurfürstendamm 57, 10707 Berlin

Tel.: 030 / 32781-0, Fax: 030 / 32781-299

Internet: [www.bfw-bund.de](http://www.bfw-bund.de)

## **Über BFW**

Dem Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen als Spitzenverband der unternehmerischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.800 Mitgliedsunternehmen an. Unsere Verbandsmitglieder verwalten momentan einen Wohnungsbestand von rund 3,6 Millionen Wohnungen sowie Gewerberäume von insgesamt 11,7 Millionen Quadratmeter Nutzfläche. Im Jahr 2004 repräsentierten die Mitgliedsunternehmen ein Investitionsvolumen im Wohnungsbau einschließlich der Grundstücksinvestitionen von über 70 Milliarden Euro. Im Gewerbebau belief sich das Investitionsvolumen der BFW-

Mitglieder einschließlich der Grundstücksinvestitionen für 2004 auf 24,6 Milliarden Euro. Insgesamt repräsentieren BFW-Mitgliedsunternehmen aktuell eine durchschnittliche Wohnungsproduktion von ca. 150.000 Einheiten pro Jahr, einschließlich Maßnahmen im Bestand, das Bauträgervolumen im Wirtschafts- und Gewerbebau liegt momentan bei etwa 4,8 Millionen Quadratmeter Nutzfläche.