

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Zur Sache



Frank KAMMERER

Bloß kein Modell

Was wird aus den erhöhten Abschreibungen für den Denkmalschutz?

Nachdem der Gesetzgeber im November 2005 den Paragraphen 15 b des Einkommensteuergesetzes beschlossen hatte, um damit Steuerstundungsmodellen den Garaus zu machen, herrschte Verunsicherung bei Bauträgern, Vertrieben und Anlegern von denkmalgeschützten Immobilien. Denn obwohl sich der Paragraph in erster Linie gegen geschlossene Sparfonds richtet, war klar, dass auch Erwerber von Eigentumswohnungen betroffen sein können. Nach wie vor gibt es die Möglichkeit, nach den Paragraphen 7h und 7i des Einkommensteuergesetzes Modernisierungsleistungen für denkmalgeschützte Immobilien und für Immobilien in Sanierungsgebieten erhöht abzuschreiben. Doch diese erhöhten Abschreibungen würden ins Leere laufen, wenn die steuerlichen Verluste nicht mit positiven Einkünften ausgleichsfähig wären. Dies ist nach dem Wortlaut des Paragraphen der Fall, wenn eine „modellhafte Gestaltung“ vorliegt und die Verluste höher als 10 Prozent sind.

Unklar war jedoch, wann eine solche Modellhaftigkeit nach Auffassung der Finanzverwaltung gegeben ist. Ein Entwurf des Bundesministeriums der Finanzen für ein Anwendungsschreiben zu Paragraph 15 b EStG schafft nun-

mehr Klarheit. Danach liegt eine Modellhaftigkeit nur dann vor, wenn der Erwerber einer Eigentumswohnung zusätzlich noch eine oder mehrere entgeltliche Nebenleistungen vom Bauträger erwirbt, mit denen Werbungskosten generiert werden, zum Beispiel eine Mietgarantie.

Ausdrücklich stellt das BMF-Schreiben jedoch klar: „Keine modellhafte Gestaltung liegt vor, wenn der Bauträger mit dem Erwerber zugleich die Modernisierung des Objektes ohne weitere modellhafte Zusatz- oder Nebenleistungen vereinbart. Dies gilt insbesondere für Objekte in Sanierungsgebieten und Baudenkmale, für die erhöhte Absetzungen nach Paragraphen 7h, 7i EStG geltend gemacht werden können und bei denen die Objekte vor Beginn der Sanierung an Erwerber außerhalb einer Fondskonstruktion veräußert werden.“ Damit ist Rechtssicherheit für Anbieter und Erwerber solcher Immobilien gegeben. Unschädlich sind auch Nebenleistungen, die die Vermietungs- und Verwaltungsphase betreffen, also ein Mietpool.

Unsicherheit herrschte jedoch auch wegen der in der Koalitionsvereinbarung zwischen CDU/CSU und SPD bekundeten Absicht, künftig Veräußerungsgewinne von Immobilien ganz generell – also unabhängig von bestimmten Haltefristen – zu besteuern. Dies hätte für Erwerber von denkmalgeschützten Immobilien und von Objekten in Sanierungsgebieten besonders negative Auswirkungen, da die hohen Abschreibungen in diesem Fall faktisch nachversteuert werden müssten, was die Wirtschaftlichkeit der Investitionen erheblich beeinträchtigen würde. Deshalb ist es zu begrüßen, dass im Entwurf zur Unternehmensteuerreform vorgesehen ist, den einschlägigen Paragraphen 23 des Einkommensteuergesetzes für Immobilien unverändert zu lassen. Zwar sollen künftig Veräußerungsgewinne von Wertpapieren und anderen Kapitalanlagen mit einer Abgeltungssteuer belegt werden, für Immobilien soll jedoch die derzeit geltende Regelung fortbestehen.

Der Autor ist Sprecher der Berner Group, Wiesbaden, und Sprecher des Arbeitskreises Denkmalschutz beim Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW).