

immobilien intern



- aktuell • kritisch • unabhängig
- anzeigefrei • international

DÜSSELDORF - BERLIN - ZÜRICH - NEW YORK - VADUZ

Friedrich Merz ausgebootet, Roland Koch kaltgestellt, Horst Köhler im Regen stehen gelassen und die Bundeskanzlerin schweigt weiter eisern – Wer klare Worte schätzt, findet sie bei uns: ●● Handelsblatt polemisiert gegen die Immobilienwirtschaft ●● Offene Richterschelte zum gewerblichen Grundstückshandel ●● Seeling-Modell: Der Countdown läuft ●● Photovoltaik: Modulhersteller beklagen PHOTON-Testmethode ●● Der Immobilienexperte: Wie weit können die Baugeldzinsen noch sinken? ●● Beilage (I): Der Immobilien-Abschreibungstrick ●● Beilage (II): Geld & Steuern

Auf Bild-Niveau macht das **Handelsblatt** (HB) Front gegen die Immobilienwirtschaft, *liebe Leserinnen und Leser*. In der Ausgabe vom 25.5. 2010 präsentiert das HB sein "Rotbuch der Staatshilfen – Die 111 unsinnigsten Subventionen". Motto: "Brauereien und Brummifahrer bekommen sie, Hauserben, Matrosen und die Betreiber von Biogasanlagen auch: Der deutsche Staat subventioniert fast alles." Unter den "unsinnigsten Subventionen" finden sich auch Steuererleichterungen für ++ **Stadtentwicklung** ("Im Problemkiez gibt's Steuergeschenke") ++ **Kulturerbe** ("Bonus für Immobilienbesitzer mit Stil") ++ **Denkmalschutz** ("Wer sich ein Denkmal leisten kann, bekommt was dazu") und ++ **Eigenheimzulage** ("Wer kein Geld hat, soll trotzdem bauen"). **Ira von Cölln**, Bundesgeschäftsführerin des **BFW** (Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.) macht auf Nachfrage Ihrer Redaktion die Gegenrechnung auf: "In der Immobilienwirtschaft hat der Abbau von Förderungen bereits seit 15 Jahren Einhalt genommen und zu drastischen Veränderungen geführt. 2004 wurden die Abschreibungssätze für Immobilien erneut herabgesetzt, 2006 wurde die degressive AfA und die Eigenheimzulage abgeschafft. 2008 wurde die Zinsschranke eingeführt. Rein inländische Unternehmen mit hohen Fremdfinanzierungen – typisch für die mittelständisch organisierte Immobilienwirtschaft – werden verstärkt dadurch getroffen. Aufgrund der langen Investitionszeiträume ist es für die Immobilienwirtschaft evident, verlässliche, kalkulierbare Rahmenbedingungen über langfristige Zeiträume von der Politik zu erhalten. Die Investitionsbereitschaft in Denkmalimmobilien kann nur durch angemessene Abschreibungsmöglichkeiten erhalten werden. Die steuerliche Förderung ist ein wichtiger Ausgleich für den bürokratischen und bautechnischen Mehraufwand bei der Sanierung und Erhaltung von denkmalgeschützten Gebäuden. Über 100.000 Denkmäler sind in den letzten Jahren zerstört worden. Baudenkmäler erhöhen die Standortqualität und kurbeln die Wirtschaft sowie den Tourismus an. Laut Experten löst jeder Euro an öffentlicher Förderung bis zu 9 Euro private Investitionen aus. Dies ist besser als jedes Konjunkturpaket mit Abwrackprämien für die Automobilindustrie, die im Ausland produziert."



Daß die Immobilienwirtschaft beim Subventionsabbau immer an vorderster Front zur Kasse gebeten wurde, betont auch **Haus & Grund-Sprecher Alexander Wiech**: "Subventionen sind in der Regel ökonomisch schädlich. Auch die Immobilien- und Wohnungswirtschaft war in der Vergangenheit Nutznießer dieser Leistungen. Einer der größten Posten war zum Beispiel die Eigenheimzulage, die 2006 abgeschafft wurde und nun kontinuierlich ausläuft. Ein anderes Beispiel ist die degressive Abschreibung für den Mietwohnungsneubau, die 2006 gestrichen wurde. Der Staat ist also bei der Subventionskürzung im Immobilien- und Wohnungssektor schon ein gutes Stück vorangekommen. Zwischen 2007 und 2010 sanken die Finanzhilfen und Steuervergünstigungen in diesem Bereich laut Subventionsbericht der Bundesregierung um 40 Prozent. Die Wohnungswirtschaft ist damit beim Subventionsabbau bereits Vorreiter. Behandelte der Staat andere Wirtschaftsbereiche ähnlich, wären wir auf dem Weg zu gesunden Staatsfinanzen schon ein gutes Stück weiter."

'immo'-Fazit

Liebe Handelsblatt Redaktion: Wer im Glashaus sitzt, sollte nicht mit Steinen werfen – oder ist der ermäßigte MwSt-Satz für Zeitungen etwa keine Subvention?

Ihr direkter Draht ... (Mo. - Do. 14 - 17 Uhr, Fr. 9 - 12 Uhr)

02 11 / 66 98 - 111

Fax: 02 11 / 66 98 - 179

e-mail: immo@markt-intern.de

... für den vertraulichen Kontakt

immobilien intern – Redaktion Verlagsgruppe **markt intern**: Herausgeber Dipl.-Ing. Günter Weber; Verlagsdirektoren Bwt.(VWA) André Bayer, Olaf Weber; Redaktionsdirektoren Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Heidi Scheuner; Abteilungsleiter Rechtsanwalt Georg Clemens, Dipl.-Kfm. Christoph Diel, Rechtsanwalt Lorenz Huck; Dipl.-Kfm. Karl-Heinz Klein, Dipl.-Vwt. Hans-Jürgen Lenz, Dipl.-Vwt. Stephan Schenk, Rechtsanwalt Gerrit Weber; Chef vom Dienst Bwt.(VWA) André Bayer.

markt intern Verlag GmbH, Grafenberger Allee 30, D-40237 Düsseldorf, Telefon 0211-6698-0, Telefax 0211-666583, www.markt-intern.de. Geschäftsführer Hans Bayer, Dipl.-Ing. Günter Weber; Prokuristen Bwt.(VWA) André Bayer, Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Olaf Weber; Justitiar Rechtsanwalt Dr. Gregor Kuntze-Kaufhold. Gerichtsstand Düsseldorf. Vervielfältigung nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages. Druck: Theodor Gruda GmbH, Breite Straße 20, 40670 Meerbusch. Anzeigen, bezahlte Beilagen sowie Provisionen werden zur Wahrung der Unabhängigkeit nicht angenommen. ISSN 1431-1275

Kein gewerblicher Grundstückshandel bei Zwischenschaltung ...

... einer "wertschöpfenden" GmbH. Gewerblichkeit ja oder nein, diese Streitfrage mit der Finanzverwaltung ist ein Dauerbrenner in der Rechtsprechung. Ein neues - klarstellendes - Urteil des BFH (Az. IV R 25/08) dürfte bei vorausschauender Planung jetzt Entschärfung bringen. Der Leitsatz der Entscheidung lautet: "Im Hinblick auf einen gewerblichen Grundstückshandel ist die Zwischenschaltung einer GmbH nicht mißbräuchlich, wenn die GmbH nicht funktionslos ist, d.h. wenn sie eine wesentliche wertschöpfende eigene Tätigkeit (z.B. Bebauung des erworbenen Grundstücks) ausübt." Für den Berliner Steuerexperten **RA Dr. Thomas Kaligin** ist die Entscheidung des 4. Senats "von erheblicher Tragweite für die deutsche Immobilienwirtschaft, da die bisherige exzessive Rechtsprechung zur Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels signifikant eingeschränkt wird. Der BFH stärkt damit die steuerrechtliche Selbständigkeit der GmbH als eigenständiges Körperschaftsteuersubjekt".

Zum besseren Verständnis: Im Streitfall ging es um eine GbR, die von der Treuhand ein Verwaltungsgebäude mit Nebengebäuden erworben hatte. Die GbR sanierte das Verwaltungsgebäude und vermietete es anschließend an das Land zur Verwendung als Grundbuchamt. Die Nebengebäude ließ sie abreißen. Auf dem frei gewordenen Grundstück wollte sie zunächst einen Büro- und Einzelhandelsgewerbekomplex errichten lassen. Da die Vermietungsbemühungen hinsichtlich der Büroräume erfolglos blieben, entschloß sich die GbR daraufhin, stattdessen 45 Wohnungen zu errichten und zu veräußern. Zur Ausführung dieses Vorhabens gründeten die GbR-Gesellschafter eine GmbH und übertrugen auf diese einen Miteigentumsanteil an dem Objekt. Die GbR schloß mit der GmbH mehrere Verträge, die die GmbH verpflichtete, Wohnungen und Gewerberäume zu errichten und die so entstandenen Wohnungen zu vermarkten. Nach Fertigstellung des Gesamtobjekts veräußerte die GmbH die Eigentumswohnungen, bevor sie kurze Zeit später in Insolvenz geriet. Das Finanzamt war der Auffassung, die GbR habe aufgrund ihrer Aktivitäten einen gewerblichen Grundstückshandel betrieben. Ihr seien die Veräußerungsaktivitäten der zwischengeschalteten, beteiligungsidentischen GmbH aufgrund Gestaltungsmissbrauchs zuzurechnen.

Diese Auffassung teilt der BFH nicht, da die GbR den Grundbesitz nicht in unbedingter Veräußerungsabsicht erworben hat, sondern ihn vermieten wollte. Damit hat die GbR den Bereich der privaten Vermögensverwaltung nicht verlassen. Auch die Verkaufsaktivitäten der GmbH seien der GbR nicht zuzurechnen. Die Zwischenschaltung einer Kapitalgesellschaft zur Vermeidung eines gewerblichen Grundstückshandels kann zwar als Mißbrauch von rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten (§ 42 AO) angesehen werden, wenn die erwerbende Gesellschaft im wesentlichen zum Zwecke des Kaufs und des Weiterverkaufs gegründet worden ist, oder wenn sie in Bezug auf die Veräußerungsgeschäfte funktionslos ist. Der BFH hält diese Voraussetzungen im Streitfall jedoch nicht für gegeben. Denn die GmbH im Streitfall war nicht funktionslos; sie hat die Wohnungen nicht nur veräußert, sondern selbst errichtet.

'immo'-Tip: Die Spielregeln sind jetzt klar. Wird eine GmbH zwischengeschaltet, die lediglich an- und verkauft und den "Rahm" abschöpft, ist höchste Vorsicht geboten, da dies auf die beherrschende GbR zurückschlägt. Entfaltet die GmbH aber darüber hinaus eine wesentliche wertschöpfende Tätigkeit, z.B. Bautätigkeit auf dem erworbenen Grundstück, ist sie nicht funktionslos. In diesem Fall hat der Steuerpflichtige auch die freie Wahl, welche Rechtsform er für diese Tätigkeit wählt. Die Rechtsformwahl der GmbH macht auch Sinn, z.B. aus Haftungsgründen.

ii 11/10-01

Das Urteil erhalten Sie ausschließlich gegen 5 € 'mi'-Servicescheck.

"Seeling"-Modell: Der Countdown läuft!

Über das Auslaufmodell "Seeling" und seine Steuervorteile beim Vorsteuerabzug eines gemischt genutzten Hauses hatten wir zuletzt in 'immo' 04/10 ausführlich berichtet. Hintergrund ist die verpflichtende Umsetzung der europäischen Mehrwertsteuersystemrichtlinie, die es ab 2011 nicht mehr erlaubt, bei der Anschaffung oder Herstellung von Gebäuden die volle Umsatzsteuer zurückzuerlangen, wenn die Immobilie nicht gänzlich für umsatzsteuerpflichtige Zwecke verwendet wird. Allerdings erfolgt in diesen Fällen bereits nach geltender Rechtslage eine "Berichtigung" der Vorsteuererstattung über einen Zeitraum von zehn Jahren nach den Grundsätzen des § 15a UStG. Bereits damals gaben wir Entwarnung, daß der Gesetzgeber diesen Liquiditätsvorteil nicht mehr rückwirkend kappen kann. Unsicherheit bestand aber noch insoweit, ob das "Seeling"-Modell nur noch für Gebäude angewendet werden kann, die vor dem Stichtag 1.1. 2011 "fertiggestellt" oder "angeschafft" worden sind oder ob es ausreicht, wenn die

Anschaffung oder "*Beginn der Herstellung*" vor dem Stichtag liegt. Ersteres war ursprünglich in einem Referentenentwurf des BMF zu § 15 Abs. 1b UStG-E vorgesehen. Das hätte aber in der Praxis zu erheblichen Problemen geführt, weil der Begriff der "*Fertigstellung*" nicht im Umsatzsteuergesetz definiert ist. Freiberufler und Gewerbetreibende, die mit einem solchen Modell liebäugeln, können jetzt aufatmen: Der nunmehr vom BMF veröffentlichte Regierungsentwurf zum Jahressteuergesetz 2010 gewährt im Rahmen der Einschränkung eines vollen Vorsteuerabzugs bei gemischtgenutzten Gebäuden eine "*angemessene Übergangsfrist*". Danach soll die neue Regelung nicht auf Gebäude angewendet werden, deren Anschaffung oder "*Beginn der Herstellung*" vor dem 1.1.2011 liegt. Bei Gebäuden, für die eine Baugenehmigung erforderlich ist, gilt als Beginn der Herstellung der Zeitpunkt, in dem der Bauantrag gestellt wird (§ 27 Nr. UStG-E). Das sollte aus jetziger Sicht als Planungsgrundlage reichen, um entsprechende Bauvorhaben voranzutreiben.

ii 11/10-02

Der 173-seitige Gesetzentwurf ist ausschließlich im Internet abrufbar unter www.immobilien-intern-service.de.

Photovoltaik: Mit Sonnenergie Geld sparen!

Nachdem wir Ihnen in der Ausgabe 08/10 die steuerlichen Vorteile der Dachstromtechnik vorgestellt haben, wenden wir uns heute der wirtschaftlichen Seite der Modultechnik zu. Seit 2005 mißt das Aachener Labor PHOTON den Ertrag von insgesamt 16 Solarmodulherstellern. Die alles entscheidende Gretchenfrage lautet: "*Wie viele Kilowattstunden pro Kilowatt installierte Leistung fließen in den Wechselrichter?*" Den höchsten Ertrag lieferten während des gesamten Jahresverlaufs 2009 dabei die Module der deutschen **Solarworld**, gefolgt vom US Unternehmen **First Solar**, das nur 0,4% weniger Strom als der Testsieger lieferte. Natürlich wollten wir von den "*Verlierern*"

des Tests wissen, wie sie sich das schlechte Abschneiden von bis zu 12% gegenüber dem Testsieger erklären? Dazu **Daniela Faust-Rogausch**, Manager Corporate Communications bei **KYOCERA Deutschland**: "*Gar nicht! Das von Photon getestete Modul KC 170 GT-2 hat im Test von Stiftung Warentest im Mai 2006 mit der besten vergebenen Note von 1,9 (gut) abgeschnitten. Aufgrund des hervorragenden Testergebnisses sehen wir keinerlei Veranlassung, technische Änderungen an diesem Modul vorzunehmen.*" Gleichmaßen selbstbewußt äußerte sich auch Vorstand **Lars Waldmann** von **Schott Solar**: "*Das von Photon getestete Modul ASE 300 EFG DG – FT ist ein Doppelglasmodul mit EFG-Zellen. Das Modul war 1999 bei der Stiftung Warentest Testsieger. Doppelglas hat seine bestimmten Einsatzgebiete mit hoher mechanischer oder chemischer Belastung, die es sehr gut verträgt. Die Anlagen haben eine hervorragende Langlaufleistung – wir sprechen uns in 30 Jahren wieder dazu!*" Beide Antworten machen auf eine Schwachstelle im Photon-Test aufmerksam: Alle Module, die seit 2005 neu in den Test aufgenommen wurden, werden in derselben Tabelle geführt. Die fehlende Untergliederung nach dem Jahr der Installation und damit der Produktion des Moduls vergleicht Äpfel mit Birnen, da sich die Modultechnik ständig weiterentwickelt. Das beklagt auch **Andrea Ocker** vom deutschen Hersteller **Solarfabrik AG** aus Freiburg: "*Unser Modul war 2005 Testsieger. Module, die später in den Test aufgenommen werden, profitieren von den kontinuierlichen Verbesserungen der Produktionstechnologie. Eigene Leistungstests bestätigen die außerordentlich hohen Erträge von Solar-Fabrik-Anlagen*". Auch Modulhersteller **Sunways** sieht seine Module nicht objektiv getestet. Dazu **Michael Groll**, Marketing-Vorstand: "*Die Normierung auf STC-Leistung (Anm. der Redaktion: Meßverfahren zur Leistungsermittlung)*

Wie weit können die Baugeldzinsen noch sinken?

Die weiter anhaltenden Turbulenzen an den Kapitalmärkten führen zu einer Flucht in Staatsanleihen mit der Folge weiter sinkender Zinsen. Für Baufinanzierungen hat dies die angenehme Folge, daß Hypotheken mit einer zehnjährigen Zinsfestschreibung bereits zu Zinssätzen unter 4 % abgeschlossen werden können, so daß in vielen Fällen Kreditzinsen unter den erzielbaren Mieterträgen liegen. Für langfristig orientierte Investoren bietet sich damit eine historische Chance, die nur selten im Leben wiederholbar sein sollte. Da ein Zinsanstieg bzw. eine Zinswende mit einem Zinsanstieg von über 1 % für die nächsten 12 - 18 Monate erwartet werden muß, kann insoweit dringend angeraten werden, auch vorzeitige Neueindeckungen von Finanzierungen abzuschließen. Eine eventuelle Vorfälligkeitsentschädigung kann über ein sog. Forwarddarlehen in die Zinskonditionen einkalkuliert werden, so daß die neuen Zinsen hierdurch nur unerheblich steigen sollten. Diese Empfehlung gilt sowohl für Eigennutzer wie auch für Vermieter von Immobilien, da die verstärkte Nachfrage nach Qualitätsimmobilien an zukunftssicheren Standorten bei mittelfristig steigenden Inflationsgefahren sich weiter verstärken wird. Da auch die Steueroase Immobilien mit einer steuerfreien Veräußerungsmöglichkeit nach 10 Jahren für vermietete Objekte und auch einer steuerfreien früheren Veräußerungsmöglichkeit für eigengenutzte Objekte erhalten bleibt und sogar die Vererbung von eigengenutzten Immobilien unter gewissen Voraussetzungen steuerfrei bleibt, gibt es eigentlich keinen Grund, mit Kaufentscheidungen zu warten oder eine Umfinanzierung aufzuschieben.



Dipl.-Volkswirt & Steuerberater **Fritz Salditt**

"Viel Erfolg bei Ihren Immobilienaktivitäten und keine Sorge bei den Wirtschafts- und Finanzmarkt-turbulenzen"

wünscht Ihnen Ihr Immobilien- und Steuerexperte aus Ratingen

