

## STEUERPLÄNE DOCH NICHT ENDGÜLTIG VOM TISCH?

## Neue Debatte um Eigenheimzulage kündigt sich an

Die Bundesregierung muss ihre Pläne zum Abbau der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten im Wohnungsbau zunächst zu den Akten legen. Die Mehrheit des Bundesrates blieb auch im Vermittlungsausschuss bei ihrem klaren Nein zum steuerrechtlichen Kahlschlag. Vom so genannten „Steuervergünstigungsabbaugesetz“ des Bundesfinanzministers blieb so gut wie nichts übrig. Dazu beigetragen hat nicht zuletzt der entschiedene und geschlossene Widerstand aller bau- und wohnungswirtschaftlichen Verbände. Die Branche darf also zunächst aufatmen. Zur Entwarnung besteht allerdings leider noch kein Anlass. Neue Versuche, doch noch Einschränkungen im Woh-

nungsbau durchzusetzen, dürften nicht lange auf sich warten lassen.

Im Visier stand zunächst die Eigenheimzulage. Kinderlose Ehepaare sollten die Zulage überhaupt nicht mehr, alle anderen unter wesentlich schlechteren Bedingungen als heute bekommen. Die Einkommensgrenzen sollten drastisch abgesenkt werden. Bei Neubauvorhaben wäre die Förderung im Schnitt praktisch halbiert worden.

Das alles ist nun vom Tisch. Auf jeden Fall bis zum Ende dieses Jahres kann Entwarnung gegeben werden. Allerdings: Flurschaden wurde vor allem durch das Hin und Her um mögliche Daten für das Inkraft-Treten der Einschnitte genug angerichtet. Viele Haushalte dürften unter dem Druck des drohenden Verlustes der Zulage noch Abschlüsse getätigt haben, die sie heute vielleicht bereuen.

Vom Tisch ist auch die Besteuerung der Gewinne bei Immobilienveräußerungen. Auf Gewinne aus Immobilienverkäufen sollten 15 % Steuern fällig werden. Jetzt bleibt es bei der bekannten Regelung: Veräußerungsgewinne sind nur dann steuerpflichtig, wenn zwischen Kauf und Veräußerung weniger als 10 Jahre liegen. Diese so genannte Spekulationsfrist gilt seit 1999 und wird jetzt wohl auch das Jahr 2003 noch überdauern.

Dritter Punkt war die degressive Abschreibung. Vorgesehen war, für die Baujahrgänge 2003 – 2006 die Abschreibungsmöglichkeit auf jährlich 3 % zu reduzieren. Ab dem Jahr 2007 sollte die degressive Abschreibung dann ganz fallen.

Die Erleichterung der Bau- und Immobilienfachleute über die Aufgabe dieser Pläne nach den Beratungen im Vermittlungsausschuss

könnte möglicherweise nur von kurzer Dauer sein. Schon bald könnte sich die Debatte insbesondere um die Eigenheimzulage neu beleben.

Der Grund: Das Land Sachsen hat eine Gesetzesinitiative eingebracht, die ebenfalls eine Änderung der Eigenheimzulage zum Gegenstand hat. Sie kommt spätestens im Herbst auf die Tagesordnung.

Der Antrag Sachsens in Sachen Eigenheimzulage bezieht sich zunächst nur auf die neuen Länder. Er verfolgt das Ziel, mit Blick auf den hohen, strukturellen Leerstand dort den Erwerb von Wohneigentum aus dem Bestand durch eine höhere Förderung attraktiver zu machen. Die Bestandszulage soll von heute 2,5 auf 3,75 % angehoben werden. Der Pferdefuß: Zur Finanzierung ist eine Halbierung der Neubaulzulage von 5 auf 2,5 % vorgesehen.

## Zeitgemäßes Angebot

Die fachliche Argumentation der Sachsen scheint auf den ersten Blick verständlich. Im Blick auf den Nachholbedarf in puncto Wohneigentum ist aber sowohl Neubauförderung wie Förderung des Erwerbs aus dem Bestand nötig. Der Neubau sollte vor allem auch in die Städte gelenkt werden, um gerade dort für Familien ein zeitgemäßes Angebot bereit stellen zu können. Unter diesem Gesichtspunkt wäre die Umkehrung der Förderintensität vom Neubau in den Bestand dann nicht mehr im Sinne ihrer Erfinder. Die vorgesehene starke Anhebung der Bestandsförderung könnte zudem erhebliche preistreibende Tendenzen haben.

Möglicherweise geht die Neuaufgabe der Abschreibungsdiskussi-

on schon vor dem Herbst los. Noch im Juni stehen die Entscheidungen über den Bundeshaushalt 2004 an. Dabei geht es nicht nur um die nackten Haushaltsdaten. Begleitet wird die Einbringung des Haushalts jeweils durch ein Haushaltsgesetz, das auch Einschnitte im Steuerrecht beinhalten kann. Daran wird jetzt offenbar im Bundesfinanzministerium schon fleißig gearbeitet. Äußerungen von Minister Hans Eichel lassen jedenfalls darauf schließen. Er kündigte nach dem Scheitern seiner Pläne im Vermittlungsausschuss „weitere Maßnahmen zum Stopfen von Etatlöchern nach der nächsten Steuerschätzung“ an, ohne bisher Details zu nennen.

Die Steuerschätzer befürchten für das laufende Jahr Ausfälle von insgesamt 13 Mrd. Euro. Gedacht ist vom Bundesfinanzministerium an eine Kürzung von Subventionen nach der Rasenmähermethode, um einen bestimmten, noch festzulegenden Prozentsatz. Dann würde wieder ein Gelehrtenstreit darüber ausbrechen, was denn überhaupt unter Subventionen zu verstehen ist. Auskunft darüber gibt der alle zwei Jahre im Bundestag erstattete Subventionsbericht. In der Liste der 20 größten Steuervergünstigungen, die dort aufgeführt sind, steht das Eigenheimzulagegesetz auf Platz eins.

Hinweise auf eine neue Abbaudiskussion – dies wäre dann der dritte Gefahrenherd – liefert schließlich der Beschluss des Vermittlungsausschusses selbst. Wer ihn bis zu Ende liest, findet darin eine Protokollerklärung, die SPD und Grüne durchsetzten. In ihr heißt es, dass es schon bald einen neuen Anlauf zum „Schließen von Steuerschlupflöchern“ geben müsste. **Martin Conrads**

## NOCH VOR DER SOMMERPAUSE KONKRETE VORSCHLÄGE:

## Druck zur Änderung der Erbschaftssteuer nimmt zu

Der Druck auf den Gesetzgeber, die immer wieder verschobene Korrektur der Erbschaftssteuer anzugehen, nimmt zu. Anfang April machte zunächst Schleswig-Holstein einen entsprechenden Vorstoß, der allerdings von FDP und Union empört zurückgewiesen wurde. Inhalt der Initiative Schleswig-Holsteins war die immer wieder geforderte marktnähere Bewertung von Immobilien im Erbfall. Erwartetes Mehraufkommen aus der Erbschaftssteuer durch eine solche Neuregelung: rund 500 Mio. Euro. Schleswig-Holstein steht mit diesen Überlegungen nicht allein. Zumindest Berlin und Nordrhein-Westfalen scheinen mit im Boot. Noch vor der

Sommerpause, so ist zu hören, sind konkrete Vorschläge zu erwarten.

Interessant ist die Wortwahl, mit der die Änderungen „verkauft“ werden. Immer wieder wird betont, dass es keinesfalls um eine Steuererhöhung gehe. Formal betrachtet ist das tatsächlich so. Niemand denkt an eine Erhöhung der Erbschaftssteuersätze. Wenn eine Änderung kommt, dann wird es eine Änderung des Bewertungsgesetzes sein. Das Bewertungsgesetz ist Grundlage für die konkreten Ansätze einzelner Vermögensgegenstände.

Eine Änderung des Bewertungsgesetzes – darin sind sich Experten aller Lager einig – ist im überschaubaren Zeitraum unumgänglich. Die heute noch geltende

Vorschrift ist eine Übergangsvorschrift, die nach dem bekannten Urteil des Bundesverfassungsgerichtes Mitte der 90er Jahre verabschiedet worden war. Sie war zunächst bis Ende 2001 befristet. Dann war sie kurzerhand um weitere vier Jahre verlängert worden.

Das wollte der Münchner Bundesfinanzhof nicht akzeptieren. Er meldete verfassungsrechtliche Zweifel an und legte schon im vergangenen Jahr die Regelung dem Bundesverfassungsgericht zur Prüfung vor. Es gilt als sehr wahrscheinlich, dass die Verfassungsrichter die genannte Übergangsvorschrift kippen werden. Dann spätestens muss der Gesetzgeber handeln. **MC**

## FORTSETZUNG VON SEITE 1

## Aufwind für private Finanzierung...

Seit dem vergangenen Sommer brütet allerdings eine Lenkungsgruppe aus Bund, Ländern und Bauindustrie über neue Wege auch auf diesem Feld. Demnächst soll gar ein Kompetenzzentrum eingerichtet werden, das sich dann der anstehenden Detailfragen annehmen wird. Im Mittelpunkt des Interesses stehen aktuell offene Immobilienfonds. Wenn es gelänge, die Kapitalströme, die in diese Fonds fließen, in Vorhaben des öffentlichen Hoch- und Tiefbaus zu

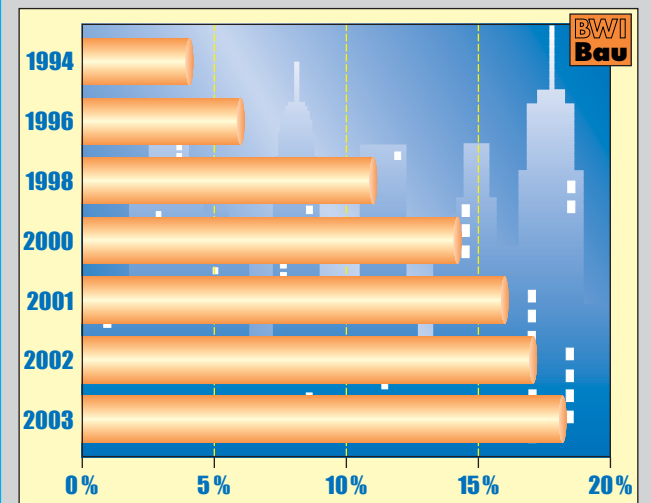
lenken, wäre für alle Seiten viel gewonnen. Dem steht allerdings noch die gegenwärtige Rechtslage entgegen. Immobilienkapitalanlagegesellschaften dürfen für Grundstücksondervermögen nach heutigem Recht nur folgende Gegenstände unmittelbar erwerben:

- Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke,
- Grundstücke im Zustand der Bebauung, wenn eine geneh-

migte Bauplanung vorliegt und mit einem Abschluss der Bebauung in angemessener Zeit zu rechnen ist, und

- unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige Bebauung bestimmt und geeignet sind.
- Hinzu kommen unter bestimmten Voraussetzungen Erbbaurechte. Die geltenden Vorschriften enthalten somit einen abschließenden Katalog der möglichen Anlagen. Andere Formen einer Beteiligung an einer Immobilie als das dort ge-

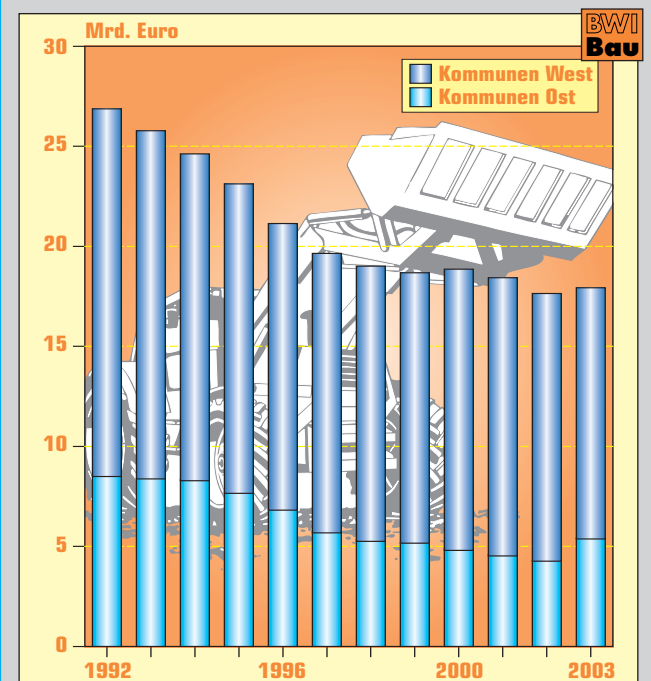
## BAUBLATT-GRAFIK DES MONATS

Stadtumbau mit höchster Priorität  
Wohnungsbestände in Ostdeutschland  
in % des Wohnungsbestands

Viele deutsche Städte – vor allem in Ostdeutschland – haben im vergangenen Jahrzehnt einen großen Teil ihrer Einwohner durch Abwanderung verloren. Das hat weitreichende Konsequenzen: Wohnungen stehen leer, und ganze Stadtteile verkommen. Nach Schätzungen von Wohnungsverbänden sind in Ostdeutschland mittlerweile 1,4 Millionen Wohnungen oder 18 % des Bestandes verwaist. Die Schrumpfungprozesse stellen aber auch eine Chance für die betroffenen Städte und die Bauwirtschaft dar. Altstadtsanierungen auf der einen sowie Rückbaumaßnahmen und eine innovative Neugestaltung der Innenstädte auf der anderen Seite verschaffen nicht nur den Städten neue Perspektiven, sondern auch den Bauunternehmen dringend benötigte Aufträge. Angesichts der Finanzierungsnot der öffentlichen Hand bieten sich Public-Private-Partnership-Modelle als Finanzierungsalternative an.

Datenquelle: GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen

## Talfahrt der kommunalen Bauinvestitionen



Die Haushaltssituation der Kommunen in Deutschland spitzt sich von Jahr zu Jahr weiter zu. Eine Konsequenz der Finanzmiserie: Die seit 1992 anhaltende Talfahrt der kommunalen Bauinvestitionen setzt sich fort, die Infrastruktur verfällt zusehends. Der in der Grafik erkennbare leichte Anstieg der Bauinvestitionen in 2003 ist allein auf die Flutopferhilfen in Ostdeutschland zurückzuführen und kein Indiz für ein allgemeines Anziehen der Investitionstätigkeit. Mit Bauinvestitionen von derzeit rund 18 Mrd. Euro pro Jahr bleibt man weit hinter dem kommunalen Baubedarf zurück, der in diesem Jahrzehnt auf 40 bis 50 Mrd. Euro jährlich geschätzt wird. Angesichts der Finanznot der Kommunen werden derzeit keine zusätzlichen Kreditprogramme benötigt, sondern unbürokratische Soforthilfe durch direkte finanzielle Zuweisungen.

Datenquelle: Statistisches Bundesamt 2003; Deutscher Städtetag

nannte Eigentum kommen für ein Grundstücksondervermögen nicht in Frage.

Hier genau liegt der Haken. Der Investor bei einem Public-Private-Partnership erwirbt meist ein Konzessionsrecht. Er bekommt eine schuldrechtliche Rechtsposition gegenüber dem Eigentümer und Konzessionsgeber. Eine dingliche Rechtsposition ist damit nicht verbunden. Damit ist der Erwerb des Konzessionsrechts, wie die Modelle es vorsehen, für Rechnung ei-

nes Grundstücksondervermögens nicht zulässig. Diese Gesetzeslage soll sich bald ändern. Im Zusammenhang mit einer ohnehin anstehenden Umsetzung der Europäischen Investmentrichtlinie in nationales Recht wäre eine Änderung des gesetzlichen Anlagekataloges für die Fonds möglich. Die Minister Stolpe und Clement wollen jedenfalls bei ihrem Kollegen im Bundesfinanzministerium einen Vorstoß in dieser Richtung unternehmen. **Martin Conrads**

## Günzburger Lösungen (15)

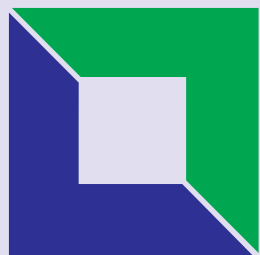
## Steigtechnik für den Hochbau.



Gerüst, Steigleiter oder Wartungsbühne – für alle Arbeiten über dem Boden kommt aus Günzburg die optimale Lösung. Wenn es „von der Stange“ nicht passt, fertigt Günzburger Steigtechnik nach Ihren individuellen Wünschen. Schnell, zuverlässig, kompetent und preiswert.

Ab sofort bieten wir 15 Jahre Garantie auf unsere mehr als 1.500 Produkte.

Wir liefern über den Fachhandel.



**GÜNZBURGER STEIGTECHNIK**

Günzburger Steigtechnik GmbH  
Rudolf-Diesel-Straße 23  
89312 Günzburg

Telefon: (0 82 21) 36 16 - 01  
Telefax: (0 82 21) 36 16 - 80

steigtechnik@steigtechnik.de  
www.steigtechnik.de