

Neues vom Bauherren-Modell

von C. Freiherr von Weichs

Bayerischer Monatspiegel 11-1983

In den vergangenen 15 Jahren hat sich die Kapital-Investition in das Bauherrenmodell als überaus bewährte, steuerlich und rechtlich abgesicherte Kapitalanlageform, erwiesen. Auch volkswirtschaftlich gesehen hat sich diese Investitionsform zu einem vollen Erfolg entwickelt. So werden mittlerweile über 50% des freifinanzierten Mietwohnungsbaus im Bauherrenmodell finanziert und es wurde z. B. im Jahre 1980 ein Investitionsvolumen von insgesamt ca. 9,6 Milliarden DM allein über das Bauherrenmodell ausgelöst, wodurch ca. 26000 Wohnungen zusätzlich errichtet wurden. Durch die mit dem Bauherrenmodell für den Bauherren verbundenen Steuererleichterungen verliert zwar der Staat Steuereinnahmen von ca. 1,1 Milliarden DM, die Steuermehreinnahmen durch das ausgelöste Bauvolumen belaufen sich jedoch auf ca. 1,5 Milliarden DM.

Wie sehen nun die nicht zu vernachlässigenden Änderungen und Neuerungen aus?

Mit dem Mietrechtsänderungsgesetz vom 1. 1. 1983 hat die neue Bundesregierung zunächst Sicherheit und Klarheit für den Immobilieninvestor geschaffen, die Mieten langfristig den steigenden Kosten angleichen zu können ohne jedoch soziale Härten damit herbeizuführen. Insgesamt wurde somit eine positive Investitionsvoraussetzung geschaffen.

In der Vergangenheit wurden die komplizierten Zusammenhänge des Bauherrenmodells in den Prospekten der Anbieter häufig in unzureichender und entstellter Form dargestellt bzw. wurde dem Informationsbedürfnis des

Kapitalanlegers sehr häufig unzureichend Rechnung getragen. Diesen Mißstand hat das Institut der Wirtschaftsprüfer (IdW) aufgegriffen und mit seinem Fachgutachten I/83 Prüfungsrichtlinien herausgegeben, anhand deren die unabhängigen Wirtschaftsprüfer in Deutschland Vertriebsprospekte für Bauherrenmodelle und andere Kapitalanlagen auf Vollständigkeit und Richtigkeit hin prüfen und testieren können.

Mit dieser von allen seriösen Anbietern sehr begrüßten Prüfungsvorschrift ergibt sich für den interessierten Bauherren eine deutliche Risiko-Reduzierung, weil die Prospekte und die zugrundeliegenden Vertragswerke und Kalkulationen hohen Anforderungen gerecht werden müssen, sofern der Anbieter diese freiwillige Testierung durch einen Wirtschaftsprüfer anstrebt. Dem interessierten Bauherren kann deshalb nur empfohlen werden, Prospekte ohne Prüfungstest eines renommierten Wirtschaftsprüfers sofort dem Papierkorb zu übergeben.

So positiv vorgenannte Sachverhalte auch sind, so negativ ist zu bewerten, daß die sogenannte Mehrwertsteuer-Option des Bauherren für den Wohnungsmarkt zugeführte Immobilien mit Datum vom 31. 12. 1984 auslaufen wird und die Bundesregierung nicht bereit ist, diese Frist aufzuheben. Dem freifinanzierten Mietwohnungsbau wird somit eine wichtige Stütze entzogen und das Bauherrenmodell und somit die Investitionsbereitschaft zur Errichtung freifinanzierter Immobilien verliert dadurch bedeutend an Attraktivität, denn die Rückerstattung der im Bauvorhaben enthaltenen Vorsteuer macht

ANLAGE



Freiherr von Weichs

es dem Bauherren häufig überhaupt erst möglich, das Investitionsrisiko zu tragen.

Die Abschaffung der Mehrwertsteuer-Option stellt somit ein echtes Investitionshindernis dar. Vor allen Dingen auch angesichts der Tatsache, daß sich der Mehrsteuerprozentsatz seit 1. 7. 1983 mittlerweile auf 14% beläuft und sich mit Sicherheit in absehbarer Zukunft dem EG-Durchschnitt von ca. 18% angleichen wird. Für den Bauherren bedeuten Mehrwertsteuern echte Kosten, weil er sie nicht weiterleiten kann und somit echte Preiserhöhungen. Eine Diskussion über den Sinngehalt dieser gesetzlichen Maßnahmen aus der Sicht des Mieters, des Bauherren und der Bauindustrie scheint sich an dieser Stelle zu erübrigen.

(Fortsetzung S. 34)

J. W. von Mallinckrodt:
(Fortsetzung von S. 22)

III. Erfolgreiche Vermögensbetreuung – Aufgabe und Verpflichtung für die Privatbank

In der Vermögensbetreuung sind *Kontinuität und Beweglichkeit* zwei Begriffe, die sich scheinbar widersprechen. In Wirklichkeit sind sie aber der Schlüssel zum Erfolg, um sich zufriedene Kunden zu erhalten und neue Kunden zu gewinnen. Jeder Vermögensanleger ist individuell zu betreuen, sei es in Form der Vollmachtsverwaltung oder der Beratung. Der Erwartungshorizont – den Anlageerfolg betreffend – darf beim ersten Gespräch nicht zu hoch gesetzt werden. Über das zu verfolgende Anlagekonzept muß zu Beginn der Betreuung ein unmißverständlicher Konsens erreicht werden. Die Gültigkeit des abgestimmten Anlagekonzeptes ist regelmäßig zu überprüfen. Der Vermögensbetreuer muß eine hohe Qualifikation besitzen. Er muß zeitmäßig in der Lage sein, die ihm anvertrauten Kundengelder laufend und aktiv zu überwachen. Die Anleger von Risikokapital müssen umsichtig beraten werden

- a) zum Schutz der Kunden von unseriösen Angeboten, sei es im Beteiligungs- und Explorationssektor oder auch bei Warentermingeschäften
- b) um nicht erhebliche Gelder am Schalter der Bank vorbeifließen zu lassen.

Letztlich müssen Eigengeschäft und Kundengeschäft in einer Bank organisatorisch konsequent getrennt sein, sowohl personell als auch sachlich, um Interessenkonflikte jedweder Art auszuschließen.

Eine so verstandene Vermögensbetreuung stößt auf zunehmend große Nachfrage. Manche Banken haben ihre Chance erkannt und stellen sich mit ihrem Dienstleistungsangebot darauf ein. Die anlagepolitische Großwetterlage scheint zu Zeit günstig. Der Versuch mit einer aktiven Vermögensbetreuung wird sich lohnen. ■

Frhr. von Weichs:
(Fortsetzung von S. 20)

Im Gesetzentwurf der Bundesregierung vom 29. 9. 1983 zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der Wirtschaft und zur Einschränkung von steuerlichen Vorteilen wird die bisher anerkannte und gültige Steuersystematik aus politischen Gründen willfährig durchbrochen. So sollen z. B. die in der gegenwärtigen Gesetzgebung als sofort abzugsfähige Werbungskosten anerkannten Finanzierungskosten und das Disagio auf die Fremdfinanzierung nicht mehr sofort abzugsfähig sein, sondern über 5 Jahre, ähnlich der Abschreibung von Herstellkosten, abge-

schrieben werden. Abgesehen von dem Widerspruch, gleichzeitig eine Kostenart als sofort abzugsfähige Werbungskosten und als über 5 Jahre abzuschreibenden Kosten zu definieren, verliert die Investition in Immobilieneigentum dadurch deutlich an Reiz, weil auch in diesem Fall die Möglichkeit Liquidität über Steuerstundungen zu schaffen, die Investitionsbereitschaft einschränkt. Gerade in einem so kostunenelastischen Investitionsbereich, wie der Bauindustrie muß dieser Gesetzesentwurf als kurzfristig und weniger zur Stärkung als vielmehr zur Schwächung der Wirtschaft angesehen werden. Offensichtlich wird auch immer wieder vergessen, daß die Bauindustrie am unteren Ende der Investitionsgüter-Industrie steht und somit ihr der höchste Multiplikatoreffekt zukommt. Wegen der geringen Preiselastizität ist jedoch jetzt zu befürchten, daß durch eine derartige Gesetzgebung aus der Politik der Wende eine wirtschaftspolitische Rolle rückwärts wird.



Hochhäuser stellen auch an den Fensterbau besondere Anforderungen. Im Kölner West-Center wurden jetzt in einem der größten Wohn- und Geschäftshäuser der Bundesrepublik 25 Stockwerke mit über 800 Kömmerling-Kunststoff-Großfenstereinheiten bestückt. Diese neu entwickelten Kunststoff-Fenster- und Türrahmen brauchen keinen Anstrich und keine Wartung. Sie sind fugendicht, schalldämmend und reduzieren Wärmeverluste, eine bei der derzeitigen Energieverknappung nicht zu unterschätzende Eigenschaft.

Schließlich sollte nicht unerwähnt bleiben, daß zum 30. 6. 1983 der § 82a der Einkommensteuer-Durchführungsverordnung ausgelaufen ist. Dieser Paragraph ermöglichte die erhöhte Abschreibung für Modernisierungskosten bei der Modernisierung von Altbauten, welche nicht denkmalgeschützt sind (der Denkmalschutz-Paragraph § 82i EStDV bleibt weiterhin erhalten). Da wir in der Bundesrepublik einen nicht unerheblichen Anteil

an durchaus bewohnens-, liebenswerten und renovierungsbedürftigen Altbauten haben, ist die Nichtverlängerung bzw. Reduzierung dieses Paragraphens auf Energieeinsparungsmaßnahmen als äußerst bedauerlich festzustellen. Denn sicherlich ist es sinnvoller, Altbauten zu renovieren und zu modernisieren und somit die innerstädtischen Bereiche am Leben zu erhalten als auf der grünen Wiese Wohnmaschinen à la Märkisches Viertel in Berlin oder München-Neuperlach zu errichten.

Einen nicht unwesentlichen positiven Effekt auf die Bau- und Immobilienwirtschaft hat die Reduzierung des Grunderwerbsteuersatzes von 7% auf 2% zum 1. 1. 1983 bewirkt. Somit wurde die gesamte Rechtsprechung vereinfacht, vereinfacht und überschaubar und selbstverständlich werden dadurch auch Immobilien für den Erwerber oder auch den Bauherren insgesamt preiswerter. Aber fast gleichzeitig wird diese sehr begrüßenswerte neue Gesetzesregelung durch die höchstrichterliche Entscheidung aus Baden-Württemberg vom 1. 2. 1983 torpediert, in der als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer auch beim Bauherren nicht nur der reine Grundstückskaufpreis gezählt werden, sondern auch so gut wie sämtliche anderen Kosten. Dadurch wird ein Bauherr im Widerspruch zum Gesetz und zur Gesetzssystematik wie ein Erwerber behandelt. Zum Glück ist dieses Grunderwerbsteuerrisiko durch äußerst sauber konzipierte Vertragswerke und deren faktischen Ausfüllung zu beseitigen und wegen des vergleichsweise geringen Grunderwerbsteuersatzes von 2% insgesamt nicht sehr hoch, andererseits offenbart es jedoch die letztlich politisch motivierte Rechtsprechung und Verwaltungspraxis gegen das Bauherrenmodell. In unserer derzeitigen konjunkturellen Situation wäre es vermutlich angebrachter, wenn sich Politiker und Verwaltung um mehr Rechtssicherheit und Investitionsmotivation bemühen würden, anstatt Investitionsunlust zu verbreiten.

Nicht zuletzt aufgrund der in der vergangenen Zeit sehr massiven Kritik am Bauherrenmodell sowohl von Regierungs- als auch von Oppositionsseite, der man jeweils die fachliche Kompetenz leider absprechen muß, hat sich mittlerweile ein Arbeitskreis Bauherrenmodell aus Initiatoren und Bauträgern gebildet mit der Zielsetzung, die Öffentlichkeit über die volkswirtschaftliche Notwendigkeit des Bauherrenmodells und verwandter Modelle aufzuklären, damit diese in der Vergangenheit bewährte und rechtlich abgesicherte Investitionsform in Immobilieneigentum langfristig erhalten bleibt. Trotz der jüngsten Eingriffe in die Systematik des Bauherrenmodells hat das Bauherrenmodell immer noch erhebliche Vorteile, so daß sich die Investition im Bauherrenmodell vorausgesetzt gute Lage und Ausstattung, Wirtschaftlichkeit und bewährte Partner weiterhin lohnt. ■