

## Die steuerlichen Gefahren bei der Altbausanierung im Beitrittsgebiet

Das Fördergebietsgesetz gewährt hohe Abschreibungsvergünstigungen für Neubauten und die Altbausanierung in den Beitrittsländern. Bei der Investition in einen Neubau ist es unerheblich, ob der Investor als Bauherr oder als Erwerber einzustufen ist, da sowohl für Herstellungskosten als auch für Anschaffungskosten die 50%ige Sonderabschreibung in Anspruch genommen werden kann.

Bei der Altbausanierung sind dagegen nur „Modernisierungsmaßnahmen und andere nachträgliche Herstellungsarbeiten“ begünstigt. Aus der Verknüpfung der „Modernisierungsmaßnahmen“ mit dem Begriff der „nachträglichen Herstellungsarbeiten“ folgt nach h. M., daß die Modernisierung als Hersteller = Bauherr durchgeführt werden und der Investor die Bauherreneigenschaft haben muß. Diese Eigenschaft ist – aufgrund der verschärften BFH-Rechtsprechung und Verwaltungsmeinung – nur in Ausnahmefällen erreichbar, beispielsweise durch Beteiligung an einem Immobilienfonds, der selbst die Bauherreneigenschaft besitzt. Hierzu hat die Finanzverwaltung soeben mit BMF-Schreiben v. 5. 10. 1992 (BStBl. I 1992, 585, DStR 1992, 1513) mitgeteilt, daß sie – entgegen der jüngsten BFH-Rechtsprechung – weiterhin an Tz. 6 des (4.) Bauherren- und Fondserlasses v. 31. 8. 1990 (BStBl. I 1990, 366, DStR 1990, 565) festhalten will, wonach ein Immobilienfonds unter bestimmten Voraussetzungen die Bauherreneigenschaft haben kann (vgl. auch *Stuhrmann*, DStR 1992, 1539).

Wenn dagegen ein Einzelinvestor mit einem Bauträger in einem einheitlichen Vertragswerk den Erwerb eines Altbaus bzw. einer Wohnung und die entsprechende Sanierung vereinbart, so ist er nicht Bauherr, sondern lediglich Käufer einer sanierten Immobilie – mit der Folge, daß er keine Sonderabschreibung nach dem FörderG (anders z. B. §§ 7 h und 7 i

EstG) in Anspruch nehmen kann, selbst wenn die Kosten der Altsubstanz und der Sanierung getrennt aufgeführt sind. Hier werden z. Zt. zahlreiche Konzeptionsfehler gemacht und es wird für viele Anbieter und Kapitalanleger noch ein böses Erwachen geben, es sei denn, Gesetzgeber oder Finanzverwaltung stellen klar, daß nachträgliche Herstellungsarbeiten auch bei einem Erwerber begünstigt sind.

Nur in dem Ausnahmefall, daß der Altbau nicht saniert, sondern grundlegend umgebaut wird, liegt ein völliger Neubau vor – und dann sind auch die Anschaffungskosten und damit der Erwerber begünstigt, und zwar nach der allgemeinen Regelung (50% zzgl. lineare AfA im Begünstigungszeitraum, danach Restwertverteilung auf 45 Jahre). Der BFH hat mit Urteil v. 31. 3. 1992 allerdings entschieden, daß der Umbau einer Mühle zu einem Wohnhaus kein Neubau ist, weil – trotz neuer Türen, Fenster, Sanitär- und Elektroinstallation, Stahlbetondecken und neuer Zwischenwände – die Fundamente, Außenmauern und die Dachkonstruktion bestehen geblieben sind (BStBl. II 1992, 808, DStR 1992, 1091). Ein völliger Neubau liegt also nur in Ausnahmefällen vor, wenn beispielsweise die (denkmalgeschützte) Fassade bestehen bleibt und alle anderen Gebäudeteile ersetzt werden.

Zur Rettung „verunglückter“ Altbausanierungen bieten sich verschiedene Lösungen an, z. B. der Erwerb „in ein Betriebsvermögen hinein“. Denn im Betriebsvermögen sind auch die Anschaffungskosten gebrauchter Immobilien begünstigt (§ 3 Abs. 1 Satz 1 FörderG). Neu muß die Immobilie nur beim Erwerb im Privatvermögen sein (§ 3 Abs. 1 Satz 2).

*Prof. Dr. Gunnar Fleischmann, StB/Prof. Dr. Dirk E. Meyer-Scharenberg, StB, beide München*