

IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

STEUERN, RECHT & SERVICE

29.8.2002 Nr. 18 Seite 11

IMMOBILIENFONDS IN GENOSSENSCHAFTSFORM

Blühende Fondslandschaften für die Genossen

Ein kaum beachtetes Fondsmodell könnte bald wieder für viel Furore sorgen: Nach einer Klarstellung durch den Bundesfinanzhof können Anleger von Immobilienfonds in Genossenschaftsform wieder bis zu 100% ihrer Einlage über die Eigenheimzulage zurückerhalten. Die Autoren Dr. Rudolf Meindl und Siegmund Brosch haben entsprechende Modelle bereits konzipiert.

Mitte der 90er Jahre eröffnete der Gesetzgeber für Bauträger und Projektentwickler die Möglichkeit, Immobilienfonds mit einer nahezu vollständigen staatlichen Förderung zu konzipieren und Anteile nahezu jeder Größenordnung zu vertreiben. Dieses Konzept beruhte auf der Rechtsform der Genossenschaft, denn durch § 17 EIGZulG konnten Kapitalanleger, die sich an einer Wohnungsbaugenossenschaft beteiligten, in den Genuss der Eigenheimzulage kommen, selbst wenn sie keine Wohnung der Genossenschaft nutzten. Die Vorschrift des § 17 EIGZulG sollte nach dem Willen des Gesetzgebers den Wohnungsbau in den neuen Bundesländern fördern, insbesondere auch durch den Zufluss von Kapital reiner Investoren. Diese konnten auf diese Weise in den Genuss der Eigenheimzulage kommen, auch wenn sie nur geringe Beträge und nicht für eigene Wohnzwecke investierten.

Erst langsam sprach sich in der Branche herum, dass dieses Fonds-Modell die Interessen der Käufer, Mieter und Kapitalanleger auf ideale Weise vereinte und dem stagnierenden Immobilienmarkt, insbesondere in den neuen Bundesländern, neue Impulse geben konnte. Zur Vermarktung größerer Wohnanlagen wurden Fonds in Genossenschaftsform gegründet, die Kapitalanlegern bereits bei geringen Beteiligungen die staatliche Eigenheimzulage verschafften und somit enorme Renditen bei relativ geringem Risiko boten. Voraussetzung waren die entsprechende wirtschaftliche, rechtliche und

Mit dem Urteil des Bundesfinanzhofs ist der Weg in die „blühenden Landschaften“ für viele Anleger wieder frei.
Bild: bilderbox.cd

steuerliche Konzeption, die u.a. auch von den Autoren betreut wurde, sowie die Zulassung durch den jeweiligen Prüfungsverband.

Bund zieht die Notbremse

Anfang 1998 erkannte das Bundesfinanzministerium, zu welchem enormen fiskalischen Folgen § 17 EIGZulG, der im Übrigen bis heute in dieser Fassung besteht, führen würde. Bei der gesetzlichen Mindestbeteiligung von damals 10.000 DM ist die Eigenheim- und Kinderzulage im Förderzeitraum so hoch, dass einem Anleger mit zwei Kindern die gesamte (!) Kapitaleinlage vom Staat finanziert wird. Bevor sich dieser neue Immobilienfonds zu einem Kassenschlager entwickeln konnte, gab jedoch das BMF am 10. Februar 1998 ein Schreiben heraus, mit dem – völlig wider die gesetzliche Lage – die Finanzämter angewiesen wurden, die Eigenheimzulage nur dann zu gewähren, wenn der Investor innerhalb des achtjährigen Förderungszeitraums in eine Fonds-Wohnung einzieht. Damit war – zwar rechtswidrig – aber faktisch diesen neuen Investitionsmodellen der wirtschaftliche Boden entzogen, denn der Fonds konnte auf diese Weise niemals genügend Anleger gewinnen, um die entsprechende Wohnanlage zu erwerben, es sei denn, die Einlagensummen wären so hoch,

dass jeder Investor faktisch eine Wohnung gekauft hätte.

BFH: Rückkehr zum alten Modell

Nach jetzt drei Jahren Prozessdauer (FG Berlin, 13.3.2000, 9 K 9483/99; BFH, 15.1.2002, IX R 55/00) hat der Bundesfinanzhof endlich klargestellt, dass diese Auffassung des Bundesfinanzministeriums rechtswidrig ist und nicht dem Willen des Gesetzgebers entspricht. Die Eigenheimzulage ist einem Anleger auch dann zu gewähren, wenn er niemals die Absicht hat, in einer Wohnung des Fonds zu wohnen. Ein solches Erfordernis stehe nicht im Gesetz. Der Finanzausschuss des Bundestages wollte damals zusätzliches privates Kapital mobilisieren, um auch durch reine Kapitalbeteiligungen die Voraussetzungen für ein verstärktes Engagement im Wohnungsbau zu schaffen. Damit sind Fondskonzeptionen in Genossenschaftsform wieder topaktuell. Sie sind höchststrichtrich absegnet und vereinen auf eine nie da gewesene Weise die Interessen von Anlegern und Initiatoren. Auch die Finanzverwaltung wendet diese beiden Grundsatzurteile an: In einem BMF-Schreiben vom 10. April 2002 wurde das Anwendungsschreiben zum Eigenheimzulagengesetz in Rundschreiben Nr. 108 wie folgt ergänzt: „Der Anspruchsberechtigte braucht im Förderzeitraum keine Wohnung der Genossenschaft zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen (BFH vom 15.1.2002 IX R 55/00, DB 2002, S. 406)“.

Beteiligt sich ein Anleger mit der gesetzlichen Mindesteinlage von 5.113 EUR, so er-

hält er eine staatliche Grundförderung von 3% pro Jahr auf 8 Jahre. Dies sind mindestens 1.227 EUR, so dass die Kapitalbeteiligung bereits zu 24% durch den Staat getragen wird.

Verfügt der Anleger über Kinder, entwickelt sich ein erstaunlicher Effekt, denn es werden pro Kind jährlich weitere 256 EUR gewährt. Somit ergibt sich bei einem Kind eine Förderung in 8 Jahren von insgesamt 3.275 EUR (64,1%) und bei zwei Kindern von sage und schreibe 5.113 EUR. Letzteres sind exakt 100% der Kapitaleinlage, d.h. der Anleger mit zwei Kindern bekommt seine Investition vom Staat geschenkt. Er ist damit an einer Immobiliengesellschaft beteiligt und partizipiert in späteren Jahren von den dort erwirtschafteten Gewinnen, ohne die üblichen Risiken einer Immobilienanlage in Kauf nehmen zu müssen.

Hat sich ein Immobilienkäufer verkalkuliert, kann sich seine Wohnung als jahrelanges Zuschussgeschäft erweisen. Nicht so beim Genossenschaftsmodell, denn den Anleger trifft keine Nachschusspflicht. Die Förderung kann sogar mit der Förderung eines Eigenheims kombiniert werden, es erfolgt lediglich eine Anrechnung auf die Grundförderung. Selbst wer seine Fördermittel bereits durch die alte 7b-Abrechnung oder § 10c EStG verbraucht hat, kommt noch in den Genuss der Genossenschaftszulage.

Der Investor kann nur gewinnen

Auch der Investor kann nur gewinnen. Immobilien erweisen sich trotz sorgfältiger Planung oft als unverkäuflich, wenn sich die Marktsituation unerwartet ändert. Die Zahl potenzieller Kunden, die mehr als 100.000 EUR für eine Einheit ausgeben, ist begrenzt. Das Genossenschaftskonzept eröffnet neue Märkte, denn es spricht den Kleinanleger an, der sonst niemals eine Wohnung gekauft hätte, sonst nicht in den Genuss einer Eigenheimzulage käme und folgerichtig die Förderung noch nicht verbraucht hat. Insofern müssen höhere Vertriebskosten als beim Verkauf von Wohnungseinheiten in Kauf genommen werden. Unter Berücksichtigung dieser sowie der Gründungskosten und der laufenden Kosten des Fonds eignet sich das Genossenschaftsmodell für Volumen ab 10 Mio. EUR. (tp)

Die Autoren: Rechtsanwalt Dr. Rudolf Meindl und Steuerberater Siegmund Brosch sind Partner der Kanzlei Meindl & Brosch in München. In den neuen Bundesländern haben sie Genossenschaften nach § 17 EIGZulG konzipiert.

Genossenschaftsförderung gem. § 17 EIGZulG: Der Staat deckt bis zu 100%

	0	1	2
Einlage in EUR	5.113	5.113	5.113
Grundförderung (3%) pro Jahr in EUR	153	153	153
Kinderförderung pro Jahr in EUR	0	256	512
Gesamtförderung in 8 Jahren in EUR	1.227	3.275	5.113
Staatliche Förderung nach 8 Jahren	24%	64%	100%

© Immobilien Zeitung; Quelle: Meindl / Brosch