

Information zur aktuellen Entwicklung betreffend der Einführung des § 15b EStG „Verluste aus Steuerstundungsmodellen“

Der Bundesrat hat am 21.12.2005 das Gesetz zur Beschränkung der Verlustverrechnungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen verabschiedet. Die verabschiedete Gesetzesfassung entspricht fast wortgleich der vom Kabinett am 4. Mai 2005 im Rahmen des Entwurfs eines Gesetzes zur Verbesserung der steuerlichen Rahmenbedingungen beschlossenen Fassung. Im Hinblick auf die bisher von der monumentum AG vertretene Auffassung hinsichtlich der Nichtanwendbarkeit des § 15b EStG auf die von der Gesellschaft vertriebenen Denkmalimmobilien ergeben sich deshalb keine Änderungen. Klarstellend stellen wir die von der monumentum AG vertretene und von namhaften Fachleuten geteilte Auffassung noch einmal zusammenfassend dar:

- Die Interpretation der „Modellhaftigkeit“ im Sinne des § 15b EStG wird sich an die bisherige Interpretation der Modellhaftigkeit im Sinne des § 2b EStG anschließen (ebenso Beck, in: § 15b EStG, Tz. 1.2.1.; wird veröffentlicht in Deutsches Steuerrecht 1/2006). Eine Modellhaftigkeit im Sinne des § 2b EStG ist bei dem Denkmalangebot der monumentum AG nicht gegeben.
- Grundsätzlich kann auch ein Einzelinvestor unter den Anwendungsbereich von § 15b EStG fallen, wenn es sich um eine modellhafte Gestaltung handelt. Für die Modellhaftigkeit reicht es allerdings nicht aus, dass im Kaufvertrag zwischen Verkäufer und Käufer zugleich die Modernisierung des Gebäudes vereinbart wird. Die gesetzlich explizit vorgesehene Möglichkeit zu erhöhten Absetzungen nach § 7i EStG bei einem Erwerb vom Bauträger hätte bei einer solchen Auslegung keinen Anwendungsbereich mehr und könnte ersatzlos gestrichen werden (ebenso Beck, in: § 15b EStG, Tz. 3.2.3.1.; wird veröffentlicht in Deutsches Steuerrecht 1/2006).
- Der Erwerb einer Denkmalimmobilie durch einen Kapitalanleger ist im Hinblick auf die einkommensteuerliche Würdigung kein Erwerb mit einem vorformulierten Vertragswerk, in dem mehrere gleichgerichtete Leistungsbeziehungen vereinbart werden. Vielmehr handelt es sich bei dem Erwerb einer Denkmalimmobilie durch einen Kapitalanleger um den Erwerb einer Immobilie, die vom Verkäufer bereits fertig modernisiert worden ist (ebenso Beck, in: § 15b EStG, Tz. 3.2.3.1.; wird veröffentlicht in Deutsches Steuerrecht 1/2006, mit weiteren Nachweisen). Es liegt damit eine einheitliche Leistung im Sinne der Einkommensteuer vor, so dass kein Raum für die Herleitung einer Modellhaftigkeit aufgrund mehrerer Einzelleistungen besteht.
- In der Gesetzesbegründung zu § 15b EStG heißt es (zu Nummer 4): „Für die Modellhaftigkeit spricht ein vorgefertigtes Konzept, das auf die Erzielung steuerlicher Vorteile aufgrund negativer Einkünfte ausgerichtet ist. Typischerweise, wenn auch nicht zwingend, wird das Konzept mittels eines Anlegerprospektes oder in vergleichbarer Form (z.B. Katalog, Verkaufsunterlagen, Beratungsbögen usw.) vermarktet. Charakteristisch für eine modellhafte Gestaltung ist **zudem** eine Bündelung von Verträgen und/oder Leistungen durch den Anbieter.“ Ein Prospekt alleine reicht deshalb nicht für die Begründung der Modellhaftigkeit aus, was sich auch inhaltlich mit der bisherigen Interpretation der Modellhaftigkeit nach § 2b EStG deckt.
- In der Gesetzesbegründung wird speziell zu § 21 Abs. 1 Satz 2 EStG, der als Spezialvorschrift zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung auf § 15b EStG verweist, folgendes ausgeführt: „Nicht betroffen sind jedoch Bauträgergestaltungen, in denen ein Bauträger ein Objekt im Sanierungsgebiet oder ein Denkmal saniert, für die erhöhte

Absetzungen geltend gemacht werden können, und bei denen vor Beginn der Sanierung die Grundstücke oder Eigentumswohnungen an Erwerber außerhalb einer Fondskonstruktion veräußert werden. Hier liegt **grundsätzlich keine modellhafte Gestaltung** vor. Die Erwerber können die erhöhten Absetzungen für die Sanierungsaufwendungen weiterhin steuerlich geltend machen. **Sollte der Bauträger neben der Sanierung und dem Verkauf aber auch weitere Dienstleistungen erbringen (z.B. Finanzierung), könnte eine modellhafte Gestaltung gegeben sein.**“ Diese Klarstellung speziell zu § 21 EStG als Spezialvorschrift gegenüber § 15b EStG regelt die Sichtweise des Gesetzgebers zu Bauträrgergestaltungen abschließend. Hinsichtlich der Begründung einer Modellhaftigkeit bei Bauträrgergestaltungen im Bereich der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bei Denkmalimmobilien sind deshalb nach dem Willen des Gesetzgebers ausschließlich eventuell neben Verkauf und Sanierung angebotene zusätzliche Dienstleistungen heranzuziehen.

- Aus Sicherheitsgründen sollten Initiatoren aktuell auf die Erhebung von Entgelten für Nebenleistungen grundsätzlich verzichten (ebenso Beck, in: § 15b EStG, Tz. 3.2.3.1.; wird veröffentlicht in Deutsches Steuerrecht 1/2006). Das von der monumentum AG aktuell im Vertrieb befindliche Objekt „HeideDomizil, Minden“ entspricht dieser Vorgabe.