

## Im Blickfeld

### Unverständliche Mindestbesteuerung

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichtes muss man respektieren, aber man muss sie nicht immer gutheißen. Sowohl für Kapitalanleger wie auch für den Bundesfinanzhof (BFH) ist die soeben veröffentlichte Entscheidung der Karlsruher Richter eine herbe Enttäuschung. Das Bundesverfassungsgericht hielt eine Vorlage des Bundesfinanzhofes, in welcher dieser die Verfassungsmäßigkeit der im Jahre 1999 beschlossenen „Mindestbesteuerung“ bezweifelt hatte, schlichtweg für „unzulässig“.

Worum ging es? Am 4. März 1999 hatte der Bundestag im Zusammenhang mit dem „Steuerentlastungsgesetz“ eine Änderung des Einkommenssteuergesetzes beschlossen. Die damalige rot-grüne Mehrheit im Bundestag beschloss auf Initiative des damaligen Finanzministers Oskar Lafontaine eine sogenannte Mindestbesteuerung (§ 2 Abs. 3 EStG). Nach dieser Mindestbesteuerung konn-

ten Verluste im Gegensatz zu früher nicht mehr unbeschränkt mit positiven Einkünften ausgeglichen werden. Ledige konnten Verluste nur noch bis zu einer Höhe von 51 500 Euro unbeschränkt ausgleichen, für Verheiratete galt der doppelte Sockelbetrag. Darüber hinausgehende Verluste durften nur noch bis zur Höhe der Hälfte der verbleibenden positiven Einkünfte ausgeglichen werden. Danach noch verbleibende Verluste konnten für ein Jahr zurück- oder unbeschränkt vorgetragen werden. Freilich liefen diese Verluste dann oft praktisch ins Leere.

Die Regelung richtete sich gegen vermeintliche „Abschreibungskünstler“, die insbesondere die Sonderabschreibung des Fördergebietsgesetzes in den neuen Bundesländern nutzten und dort in Immobilienprojekten investierten. Die Verluste, mit denen man sie zuvor gelockt hatte, nahm man ihnen zwar nicht direkt, aber indirekt, indem man die Ausgleichsfähigkeit beschränkte.

Die Regelung war im Detail äußerst kompliziert, und zwar insbesondere

dann, wenn der Investor verheiratet war und mehrere Einkunftsarten hatte. Es gab zahlreiche Klagen gegen das Gesetz und schließlich kam die Sache im Jahre 2006 zum Bundesfinanzhof. Dieser vertrat die Meinung, das Gesetz verstoße gegen den „Grundsatz der Normenklarheit“, denn die Regelungen seien „unverständlich, widersprüchlich, irreführend, unsystematisch aufgebaut und damit in höchstem Maße fehleranfällig“. Das höchste deutsche Finanzgericht kritisierte eine „gehäufte Verwendung sprachlich kaum abgrenzbarer unbestimmter Rechtsbegriffe, eine umfangreiche Textlänge“ sowie einen „unübersichtlichen Gesetzesaufbau, unklaren Satzbau, eine Häufung und Stufung von Regel-Ausnahme-Techniken, Mehrfachverweisungen und widersprüchlichen Rechtsfolgenanordnungen“.

Das heißt: Mit der Regelung wurde ein Komplexitätsgrad überschritten, der dazu führte, dass sie weder für die Finanzverwaltung noch für den Steuerpflichtigen verständlich und auf Anhieb anwendbar war. Dies ist übrigens einer der entscheidenden Gründe, warum die Regelung letztlich wieder abgeschafft wurde.

Das Bundesverfassungsgericht, das nunmehr über den Vorlagebeschluss des BFH entschieden hat (2 BvL 59/06), kam zu dem Ergebnis, dass dieser „unzulässig“ sei. Auf 13 Seiten wurde dies begründet, doch die Begründung vermag nicht zu überzeugen. Es wird versucht, den Nachweis zu führen, der BFH habe den einen oder anderen Fachaufsatz nicht berücksichtigt, der zur Aufhellung des Inhaltes des Paragraphen hätte beitragen können. Ganz gleich, ob diese Kritik berechtigt ist oder nicht, sie führt in jedem Fall am Kern der Sache vorbei: Denn wenn eine Regelung im Einkommensteuerrecht nur unter Zuhilfenahme interpretierender wissenschaftlicher Fachliteratur annähernd verständlich wird, dann ist das vom BFH geforderte Prinzip der Normenklarheit so oder so verletzt.

Für Steuerbürger und Investoren ist die Entscheidung umso enttäuschender, weil in letzter Zeit zahlreiche weitere Gesetze hinzukamen, die ebenso unklar und unverständlich sind – nicht nur für Laien, sondern auch für Fachleute. Man denke nur an die im Zusammenhang mit der Unternehmenssteuerreform eingeführte Zinsschranke.

Wolfgang Schmidt-Gorbach,  
Managing Partner,  
Optegra:hhkl GmbH & Co. KG, Köln

## Bausparen

### Bonus für junge Kunden

Schon seit längerem versuchen Finanzinstitute, neue Kunden mit mehr oder weniger üppigen Boni zu locken. Da sind auch die Bausparkassen keine Ausnahme, vor allem wenn es um die Bindung junger Menschen geht. Seit November 2010 gewährt auch die LBS Bayern ihren Nachwuchsbausparern unter 16 Jahren in allen aktuellen Tarifen einen speziellen Junior-Bonus.

Dieser ist nach der Höhe der Bausparsumme gestaffelt und beträgt bei 10 000 Euro einmalig 100 Euro, bei 20 000 Euro entsprechend 200 Euro und bei 30 000 Euro maximal 300 Euro. „Dies soll junge Menschen ermuntern, früh mit der Vorsorgeplanung zu beginnen“, begründet die Bausparkasse ihr neues Angebot. Denn gutgeschrieben wird der Bonus erst, wenn seit Abschluss wenigstens sieben, aber maximal 15 Jahre fleißig und regelmäßig auf den Vertrag gespart wurde, das

Mindestsparguthaben und die Mindestbewertungszahl erreicht wurde.

Aber natürlich hat man auch Großeltern, Paten und Verwandte der Kinder im Fokus, die gerade zu Jahresende immer auf der Suche nach einer Geschenkidee sind. Bemerkenswert ist der Zeitpunkt der Markteinführung und die Staffelung des Bonus aber auch vor dem Hintergrund der jüngsten Gebührendiskussion. Während nämlich die Bausparkasse Schwäbisch Hall vor dem Bundesgerichtshof erstritt, dass die Erhebung einer Abschlussgebühr für ihre Bausparverträge rechtmäßig ist, zahlt die Bayerische Landesbausparkasse mit dem Bonus faktisch ihre bei Vertragsabschluss erhobene „Beitrittsgebühr zum Bausparkollektiv“ in Höhe von einem Prozent der Bausparsumme – zumindest bei den unter 16-Jährigen – unter bestimmten Voraussetzungen zurück. L.H.

## Patrizia Immobilien: auf zwei Beinen

Für Dienstleister, die sich auf Kauf, Vermietung und Betreuung von Wohnimmobilien verstehen, sollten die Zeiten eigentlich sonnig sein. Die Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise sowie die zunehmenden Befürchtungen, dass die ganze Banken- und Staatenrettung doch schon bald mit steigender Inflation bezahlt werden muss, lassen Investoren in die vermeintlich sichereren realen Kapitalanlagen flüchten. Dazu gehören neben Gold auch Immobilien.

Vor allem Wohnungen werden wieder mehr wertgeschätzt. Davon hat auch die Patrizia Immobilien AG in den vergangenen Jahren prächtig profitiert und ist mit beachtlichem Tempo organisch gewachsen. Ankauf, Wertoptimierung, Verkauf von Gebäuden betreibt sie im eigenen Namen und sie bietet ihr Können auch institutionellen Geschäftspartnern und der öffentlichen Hand an.

Vor allem das Dienstleistungsgeschäft ist für das Augsburgische Unternehmen interessant, weil es stabile Erträge bei wenig Eigenkapitaleinsatz verspricht. Dabei kommt ihm entgegen, dass institutionelle Kapitalanleger tendenziell weniger direkt, sondern mehr indirekt investieren wollen. Immobilien-Spezialfonds haben sich hierbei oft als erste Wahl erwiesen. Seitdem sprießen diese Vehikel und die sie strukturierenden Kapitalanlagegesellschaften wie Pilze aus dem Boden. 2007 gründete auch Patrizia solch einen Spezialfondsanbieter, der bis heute immerhin fünf Sondervermögen mit einem gezeichneten Kapital von mehr als 800 Millionen Euro auf den Weg brachte.

Doch in ihrer 25-jährigen Unternehmensgeschichte hat die Patrizia auch erfahren, dass die Liebe der institutionellen Investoren zur Wohnimmobilie schnell erkalten kann, wenn andere Immobiliennutzungsarten attraktiver erscheinen. Daher ist es klug, in guten Zeiten ein weiteres Standbein zu schaffen. Bisher haben es die Augsburgische aus eigener Kraft versucht, doch das kostet viel Zeit und bindet Ressourcen. Schneller geht es durch Zukauf.

Mit der LB Immo Invest GmbH bot sich jetzt die Gelegenheit und die Patrizia tat gut daran zuzugreifen. Die Hamburger Kapitalanlagegesellschaft, für die schätzungsweise 30 bis 40 Millionen Euro bezahlt wurden, ist sowohl im Spezial-

fonds- als auch im Gewerbeimmobilienmarkt eine Hausnummer. Dennoch passt sie von ihrer Größe und der Produktausrichtung zur Patrizia.

Schon länger zeichnete sich ab, dass die HSH Real Estate AG ihre Spezialfonds-Tochtergesellschaft abstoßen wollte. Ein Jahr lang wurde nach einem langfristig orientierten und nachhaltigen Käufer gesucht, dem auch die Fondsanleger – vor allem Sparkassen, Versicherungen und Pensionsfonds – vertrauen. Zu groß wäre sonst das Risiko, dass der HSH-Konzern als Verkäufer mitverantwortlich gemacht würde, falls sich die Investoren von der LB Immo Invest unter neuer Eigentümerschaft schlechter betreut fühlen als bisher. Tatsächlich dürfte die jetzt gefundene Lösung auch im Interesse der Fondszeichner sein. Denn sie beendet die Phase der Unsicherheit, welche die Investitionsfähigkeit der LB Immo Invest doch merklich hemmte.

Der Patrizia Konzern sieht in der LB Immo Invest mehr als eine Beteiligung, sondern will den Spezialfondsanbieter als strategische Investition verstanden wissen. Durch den Ausbau des Fondsgeschäfts und die damit verbundenen höheren Gebühreneinnahmen für das Asset Management sollen die stetigen Erträge erhöht und gleichzeitig die Volatilitäten des Transaktionsgeschäfts besser ausgeglichen werden. Zudem rückt die Patrizia mit einem Nettofondsvolumen von 1,8 Milliarden Euro, 18 Fonds und einem Marktanteil von sechs Prozent zur Nummer drei im deutschen Spezialfondsmarkt auf – hinter der IVG und iii-Investments.

Damit wird die Patrizia künftig auch anders wahrgenommen. Ihr kann und sollte es gelingen, über die LB Immo Invest Zugang zu neuen Kunden und neuen Märkte zu erlangen. Darüber hinaus gestattet die internationale Expertise der Hamburger dem Konzern eine Internationalisierung des Geschäfts. Synergieeffekte seien für die Übernahme nicht ausschlaggebend gewesen, heißt es seitens der Patrizia, weil man den Kauf nicht „schön“ rechnen wollte, dennoch erwartet das Management Kostenvorteile – einesteils der höheren Zahl an verwalteten Immobilien und andernteils der Einsparungen beim Personal und der IT wegen.

Während Doppelstrukturen abgebaut werden, sollen vor allem die Mitarbeiter im operativen Geschäft an Bord gehalten werden. Auch in technischer Hinsicht,

speziell im Reporting, seien die Hamburger den Augsburgern voraus. Für die nächsten beiden Jahre erwartet der Konzern von seiner neuen Hamburger Tochter nach Abzug der transaktionsbedingten Finanzierungskosten einen Beitrag von 3,5 und 5,0 Millionen Euro zum Konzern-Vorsteuerergebnis.

Die Gewerbeimmobilienaktivitäten des Konzerns sollen künftig von Hamburg aus gesteuert werden. So wird die LB Immo Invest künftig weiterhin Gewerbeimmobilienfonds initiieren und betreuen. Mit heute 49 Mitarbeitern hat die Gesellschaft bisher Baustein-, Individual- und Labelfonds aufgelegt, die hauptsächlich in Büro- und Handelsimmobilien, aber auch in Pflegeheimen und Hotels investierten.

Aktuell stecken rund zwei Milliarden Euro Eigenkapital von institutionellen Investoren in den Fonds der LB Immo Invest. Dagegen sollen die Wohnimmobilien-Spezialfonds des Konzerns künftig nur von der Patrizia Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH aufgelegt werden, denn die Kompetenz für Investitionen in Wohnimmobilien wird in Augsburg konzentriert.

Mit der neuen Konzernstruktur eröffnet sich für die Patrizia Immobilien AG die Möglichkeit, ihr Geschäftsmodell auf zwei Standbeine zu stellen. Im Wettbewerb sollte ihr das einerseits Größen- und Diversifikations-, andererseits auch Innovationsvorteile bringen. Schließlich machte die LB Immo Invest bereits bisher mit neuen Fondskonzepten von sich reden. Allerdings gelang es den Hamburgern bislang nicht, diese Ideen in so kraftvolles Wachstum umzumünzen, wie dies hätte erwartet werden können.

Potenziale hat die neue Konzernformation also durchaus reichlich im Immobilien-Spezialfondsmarkt. Die zu nutzen wird jedoch entscheidend davon abhängen, wie gut das Patrizia-Management die bisherigen Kunden der LB Immo Invest überzeugen kann. Vor allem im Sparkassensektor, aus dem der Hamburger Fondsiniciator herausgelöst wurde, gilt es, die Vorteile der künftigen Konsolidation zu erklären. L.H.

### Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe liegt das Sachregister 2010 von **Immobilien & Finanzierung** bei.