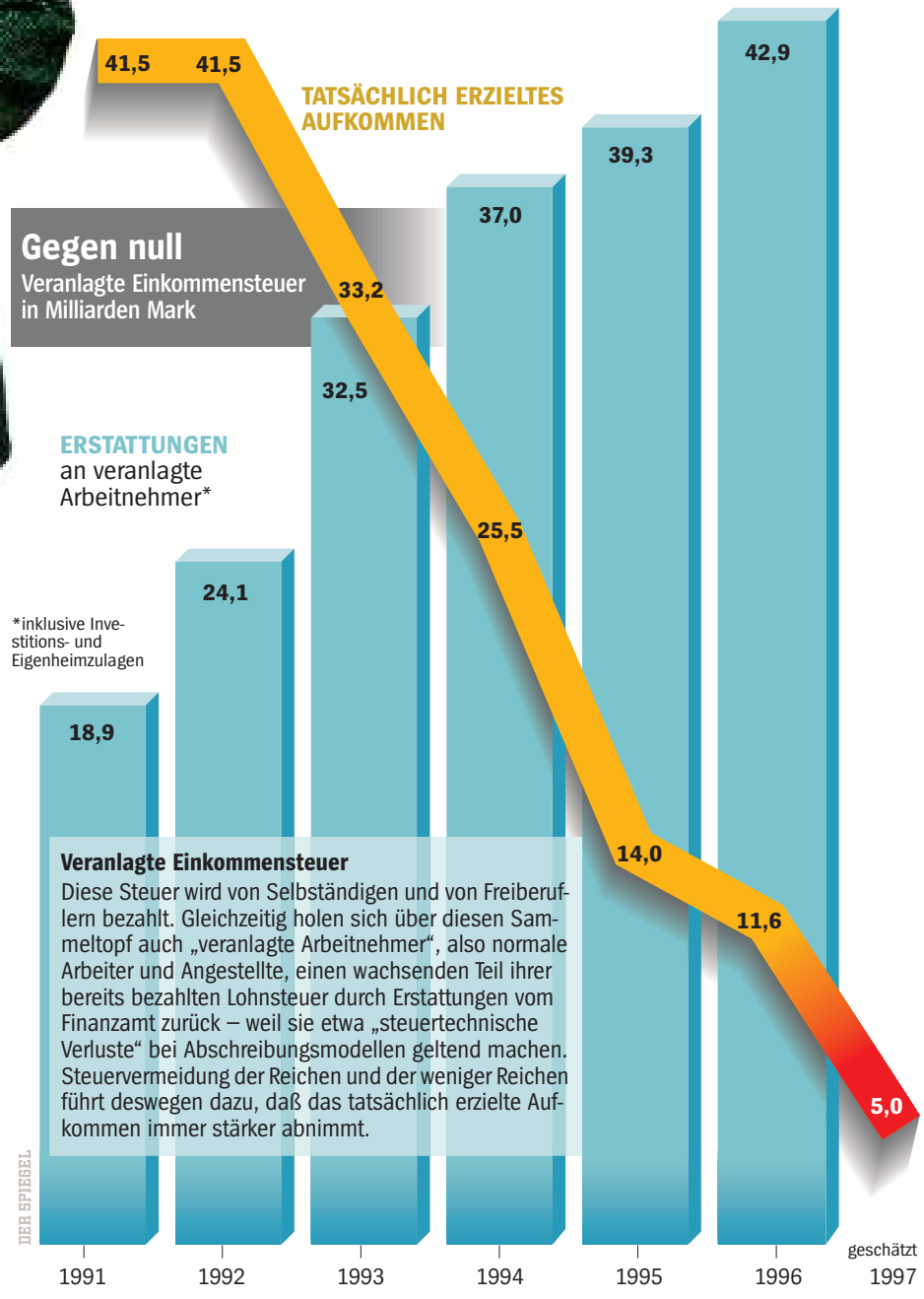
Fehl-Steuer Ost

Mit dem größten Steuergeschenk aller Zeiten wollte der Staat den Aufbau Ost fördern – und mehrte statt dessen das Vermögen cleverer Westler. Die fatale Folge: Im Osten entstehen Wohnparks und Büropaläste, die keiner braucht – und in Bonn Milliardenlöcher, die keiner überblickt.

M. DARCHINGER



Veranlagte Einkommensteuer
Diese Steuer wird von Selbständigen und von Freiberuflern bezahlt. Gleichzeitig holen sich über diesen Sammeltopf auch „veranlagte Arbeitnehmer", also normale Arbeiter und Angestellte, einen wachsenden Teil ihrer bereits bezahlten Lohnsteuer durch Erstattungen vom Finanzamt zurück – weil sie etwa „steuertechnische Verluste" bei Abschreibungsmodellen geltend machen. Steuervermeidung der Reichen und der weniger Reichen führt deswegen dazu, daß das tatsächlich erzielte Aufkommen immer stärker abnimmt.

Thomas Gottschalk versteht sich, auch wenn es ums Geld geht, als Saubermann. Sein Vermögen in Plastiktüten nach Holland tragen? Es einem Treuhänder in Liechtenstein anvertrauen? Oder gar den Wohnsitz auf die Cayman Islands verlegen? Nein, solche Tricks hat er nicht nötig: „Ich zahle“, beteuert er, „meine Steuern in Deutschland.“

Auf über zehn Millionen Mark wird das Jahreseinkommen des Talkmasters geschätzt, dem Fernsehen und den Gummibärchen sei Dank. Doch die Summe, die Gottschalk ans Finanzamt überweist, dürfte sehr karg ausfallen.

Denn mit Hilfe seines umtriebigen Beraters, des Münchner Rechtsanwalts Peter Schmalisch, hat der TV-Mann einen Weg gefunden, seine Steuerlast kräftig zu drücken – durch Büropaläste bei Leipzig. Im Sachsenpark, einem Gelände direkt an der Autobahn A 14, zwischen den Ausfahrten Leipzig-Nord und -Mitte, kauft sich Gottschalk, wie „Bild am Sonntag“ lästert, in „Deutschlands prominenteste Bürogemeinschaft“ ein.

Zwischen McDonald’s und „Applebee’s Neighborhood Restaurant“ ragen, wie geklont, drei gleichartige Bürohäuser in den Herbsthimmel: je rund 16 000 Quadratmeter groß und etwa 54 Millionen Mark teuer.

Der Entertainer befindet sich in bester Gesellschaft: TV-Moderator Günther Jauch, Schauspieler Uwe Ochsenknecht, Bertelsmann-Buch-Vorstand Frank Wössner und Ex-Außenminister Hans-Dietrich Genscher zählen laut Eintragung im Grundbuchamt zu den Teilhabern der Immobilie.

Wie Hunderttausende andere Deutsche nehmen Gottschalk, Genscher und Co. das größte Steuergeschenk aller Zeit in Anspruch – die Sonderabschreibung Ost. Geschaffen wurde sie von der Bonner Regierung, um den Aufbau Ost voranzutreiben. Genutzt hat sie vor allem vermögenden Westlern, die damit ihre Steuerlast reduzierten – sehr drastisch und ganz legal.

„Das ist ein ganz normales Investment“, sagt der Moderator Jauch. „Schauen Sie sich doch nur die Wirtschaftsmagazine an, alle empfehlen solche Anlagen.“

Alle, die im Osten investieren, durften im vergangenen Jahr – und sie dürfen es teilweise auch heute noch – von jeder angelegten Million gleich im ersten Jahr wieder bis zu 500 000 Mark abschreiben. Für Topverdiener heißt das: Der Staat zahlt ein Viertel quasi in cash dazu.

Zahnärzte, Anwälte, leitende Angestellte und Manager, sie alle nutzten und nutzen die historisch einmalige Chance zur legalen Steuerminimierung. So mancher, der öffentlich gern über das Hochsteuer-

ZB / DPA

Immobilienprojekt Goethe-Galerie in Jena: *Die Bilanz der Ostförderung ist volkswirtschaftlich katastrophal*

land Deutschland klagt, hat in Wahrheit seine eigene Steuerschuld auf einen persönlichen Niedrigrekord gestutzt – zum Teil bis auf Null. „Die Sonderabschreibung Ost“, sagt Sachsens Finanzminister Georg Milbradt, „hat nicht zuletzt die Vermögensbildung West gefördert.“

Der ohnehin geldknappe Staat hat das Nachsehen, denn seine großzügigen Steuerregeln Ost beförderten beides – privaten Reichtum und öffentliche Armut. Der Regierung brechen die Einnahmen weg.

Vor allem die veranlagte Einkommensteuer, die von Selbständigen und Freiberuflern bezahlt wird, über die aber auch Angestellte ihre Nebeneinkünfte und ihre Verluste aus Abschreibungsmodellen verrechnen (siehe Kasten Seite 34), sinkt rapide. Auch bei der Körperschaftsteuer macht sich die Abschreibungswut bemerkbar, schließlich hat auch manche Firma im Osten investiert.

Die Quittung wird Theo Waigel in dieser Woche präsentiert – von den Mitgliedern des Arbeitskreises Steuerschätzung. Das Gremium, das halbjährlich tagt, muß dem Finanzminister am Dienstag dieser Woche erneut ein Milliardenloch offenbaren: Um etwa 18 Milliarden Mark werde man die ursprüngliche Schätzung für dieses Jahr wohl nach unten revidieren – und der größte Batzen geht dabei auf das Konto der veranlagten Einkommensteuer.

Für Waigel sind die Minuszahlen niederschmetternd: Noch vor zwölf Monaten rechneten die Schätzer damit, daß dem Staat 1997 rund 822 Milliarden Mark zufließen, bei ihrem Treffen im Mai gingen sie von nur noch 813 Milliarden aus, doch bis Sylvester werden die Finanzämter allenfalls 795 Milliarden Mark kassieren.

Mit dem Steuersparprogramm Ost brachte sich der Staat dabei zum Teil selbst um die so dringend nötigen Gelder.

Der Bund wird, so die Zahlen vom Freitag vergangener Woche, mit insgesamt sieben bis acht Milliarden Mark weniger Steuergeld auskommen müssen, auch den Ländern fehlen rund sieben Milliarden Mark. Die Kommunen haben ein Minus von rund drei Milliarden Mark zu verkraften.

Ein erheblicher Teil dieser Ausfälle, darin sind sich die meisten Wirtschaftswissenschaftler einig, wurde im Steuerparadies Ost verpulvert – zudem durch andere trickreiche Abschreibungsmodelle. Die dramatische „Talfahrt“ der veranlagten Einkommensteuer, urteilt die Bundesbank, „stellt ein Novum dar“. Und Deutsche-Bank-Chef Rolf-Ernst Breuer meint: „Was wir an Kapital sammeln zur Finanzierung von Schiffen, Flugzeugen oder Wohnungen – alles über staatliche Subventionen –, das spottet jeder Beschreibung.“

Die Steuersparwut der Besserverdiener hat den Staat bis in die finanziellen Grundfesten erschüttert. Trotz starker Kreditaufnahme und hoher Steuersätze kann er seinen Geldbedarf offenbar nicht mehr decken. Die Bonner Regierung, Opfer und Täter zugleich, hat sich mit ihrer Steuerpolitik selbst gefesselt.

Mit den neuen Zahlen der Steuerschätzer kommt die reformunfähige Regierung erneut unter massiven Druck: Wo bitte soll nun noch gespart werden? Wer schafft es, dem Land die überfällige Reform seiner gesamten Finanzgrundlage zu verpassen?

Auch der Aufbau Ost steht nun wieder zur Debatte: Wie können die neuen Länder endlich auf Westniveau geliftet werden? Muß das ganze bisherige Instrumentarium – wegen Erfolglosigkeit – ausgemustert und durch neue, wirksamere Mittel ersetzt werden?

Mittlerweile lebt eine ganze Dienstleistungsbranche davon, daß sie Gutverdiener in die Steuersparmodelle lockt. Der Gesetzgeber hat ihnen eine fast unbegrenzte Zahl von Geschäftsfeldern eröffnet. „Das sind keine Schlupflöcher mehr“, urteilt etwa Dieter Vesper vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), „das sind Scheunentore, und die hat der Staat selber sperrangelweit aufgerissen.“

Der gescheiterte Versuch, eine große Steuerreform mit niedrigeren Steuersätzen zu verabschieden, hat die Abschreibungsexperten erst so richtig auf Trab gebracht. Nichts heizt ihr Geschäft mehr an als hohe Spitzensteuersätze, kombiniert mit zahllosen Ausnahmeregeln. Prompt hat die Branche, wie einer von Waigels Spitzenbeamten resigniert feststellt, „wieder zum großen Halali geblasen“.

Das Steuersparfieber erfaßt auch normale Angestellte und kleine Handwerker. Sie werden überall aggressiv umworben. Zwischen den Börsenkursen häufen sich beim Nachrichtensender n-tv die Werbespots, die „satte Steuervorteile“ verheißen. Im Wirtschaftsteil der „FAZ“ werben Fonds mit der Parole „Zahlen Sie keine Steuern mehr – die nächsten zehn Jahre!“ Und das Anlegermagazin „Cash“, das auf

G. WESTRICH / PLUS 49 / VISUM

Abschreibungsobjekt Sachsenpark bei Leipzig:

Eigentumswohnung Ostdeutschland — Kosten 528 000 Mark

Die 100-Quadratmeter-Wohnung in Dresden kostet 480 000 Mark zzgl. Nebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar, Makler, Grundbuch) von 48 000 Mark. Die Anschaffungskosten von 528 000 Mark – abzüglich des Grundstückwerts von 79 200 Mark (15 Prozent des Wohnungspreises) – dürfen abgeschrieben werden. Vorausgesetzt wird der Spitzensteuersatz.

VEREINFACHTE MODELLRECHNUNG

Herstellungskosten	448 000 Mark
darauf 50 Prozent Sonderabschreibung	224 000 Mark
Steuerersparnis	127 908 Mark
Steuerersparnis aus normaler Abschreibung 1996 bis 2006	36 956 Mark
Steuerersparnis in 10 Jahren	**164 864 Mark**

Die Wohnung ist zum Quadratmeterpreis von 13 Mark zuzüglich Nebenkosten vermietet und wirft in zehn Jahren 156 000 Mark Miete ab. Bei einer Fremdfinanzierung von 480 000 Mark zahlt der Anleger in zehn Jahren – bei einem Effektivzins von 6,2 Prozent und einer Tilgung von 1 Prozent – insgesamt Zinsen von etwa 284 000 Mark. Diese Aufwendungen sind den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung gegenüberzustellen. Der Wohnungseigentümer macht in zehn Jahren steuerliche Verluste von 128 200 Mark (Zinsaufwendungen minus Mieteinnahmen) geltend. Das Finanzamt beteiligt sich mit 73 074 Mark an den Verlusten.

RECHNUNG NACH 10 JAHREN

Anschaffungskosten	528 000 Mark
Steuerersparnis	–164 864 Mark
tatsächliche Verluste bei Vermietung	55 126 Mark
Kosten insgesamt	**418 262 Mark**

Wenn der Spitzenverdiener die Wohnung nach zehn Jahren zu seinen ursprünglichen Anschaffungskosten verkauft, streicht er einen steuerfreien Gewinn von 110 000 Mark ein.
Er hat in diesem Zeitraum seine Hypothek durch die einprozentige Tilgung um 48 000 Mark verringert; eine Kapitalanlage der Tilgungszahlungen und der effektiven Zuflüsse bei der Vermietung sind in dieser Modellrechnung nicht enthalten. Nicht berücksichtigt wurden ferner geringfügige Aufwendungen des Eigentümers wie Instandhaltungspauschale und Verwaltungskosten.

„Das sind keine Schlupflöcher mehr, das sind Scheunentore, und die hat der Staat selber sperrangelweit aufgerissen“

Dutzenden von Seiten Abschreibungsmodelle aufzählt, schwärmt gar von einem „Jahr der Superlative“.

Noch nie warfen seriöse Banken und erfahrene Fondsgesellschaften, namenlose Bauträger und windige Abschreibungskünstler derart viele geschlossene Fonds und Verlustzuweisungsgesellschaften auf den Markt wie 1997. Weit über 230 sind es bisher, mit einem Volumen von mehr als 23 Milliarden Mark – viermal soviel wie 1992.

Der größte Teil des Geldes geht in Ostimmobilien, die Zahl dieser Fonds hat sich in diesem Jahr sprunghaft erhöht. Und die große Zeit der Branche hat, pünktlich zum Herbst, erst begonnen.

Denn Abschreiben ist ein typisches Saisongeschäft: Im Oktober, wenn Freiberufler und Selbständige ihre Gewinne – und damit auch drohende Zahlungen ans Finanzamt – überblicken können, bekommt das allgemeine Steuersparfieber noch mal einen richtigen Schub.

Die Anleger sind auf alles scharf, was in den Hochglanzprospekten schick aussieht und was hohe Verlustzuweisungen verspricht – am besten über 100 Prozent, am besten noch in diesem Jahr; wenn es geht, bitte auch rückwirkend: „Bei manchen Leuten“, sagt Bayerns Finanzminister Erwin Huber, „ist der Steuerspartrieb stärker ausgeprägt als der Fortpflanzungstrieb.“

Sexy ist alles, was die Tausender und Millionen dem Fiskus vorenthält. Und so pumpen Anleger ihr Geld bedenkenlos in Schiffe „Made in Korea“, Windkraftanlagen, Heizkraftwerke bei Cottbus, Seniorenresidenzen in Leipzig oder Plattenbauten in Marzahn. „Die Ost-Subvention fließt – ein Narr, wer sie nicht nutzt“, schrieb kürzlich die „Süddeutsche Zeitung“.

Nur, das Gemeinwesen wird auf diese Weise – moralisch und ökonomisch – allmählich ausgehöhlt. Den vielen Cleveren stehen wütende Normalbürger gegenüber, die sich als Verlierer im großen Steuermonopoly sehen. Denn die Abschreibungsmodelle geben vor allem dem, der hat: Je höher der Steuersatz, desto größer der Gewinn.

Dem wirtschaftlich angeschlagenen Osten hat die Sonderabschreibung nicht allzuviel gebracht. Denn das schöne Geld floß vor allem in Immobilien, die kapitalarmen Ostbetriebe schienen den Westanlegern zu riskant.

Die Bilanz der Fehl-Steuer Ost ist volkswirtschaftlich daher katastrophal. Von den leeren Prachtbauten hat Ostdeutschland nun mehr als genug. Aus reiner Steuersparwut wurde massiv am Bedarf vorbeigebaut.

Viele Innenstädte sind nun schick saniert, Prestigestücke wie das Berliner Hotel Adlon oder das Taschenbergpalais in Dresden sind edel wiederaufgebaut. Adlon-Bauherr Anno August Jagdfeld will sogar mit Hilfe von 300 Anlegermillionen das

TV-Star kauft Ost-Immobilien für 80 Millionen

31. August 1997 2,10 DM

Bild am Sonntag

So trickst Gottschalk die Steuer aus

SUPER Bingo Goldene Chance

Verdammt, ich lieb' dich nicht mehr...

Bericht über Ost-Abschreibung: *„Prominenteste Bürogemeinschaft“*

„Statistische Restgröße“

Was verbirgt sich hinter der veranlagten Einkommensteuer, was hinter der Lohnsteuer? Und wie hängt beides zusammen?

Einkommensteuer bezahlt praktisch jeder Deutsche, auch wenn diese komplizierte Ausgeburt des Fiskus manchmal unter anderem Namen daherkommt: als Lohnsteuer, als Kapitalertragsteuer auf Kapitaleinkommen und als „veranlagte“ Einkommensteuer.

Die Lohnsteuer bringt dem Staat eine relativ konstante Summe ein, sie hängt von der Zahl der Beschäftigten (und der Arbeitslosen) ab sowie von den jährlichen Lohnsteigerungen, die zwischen den Tarifpartnern ausgehandelt werden. Diese besondere Form der Einkommensteuer wird bei allen Arbeitern und Angestellten erhoben, und zwar direkt „an der Quelle“, mit der Lohn- oder Gehaltsabrechnung.

Auf die Weise flossen 1995 rund 280 Milliarden Mark an den Fiskus. Daß die Summe im Jahr danach um 30 Milliarden absackte, läßt sich leicht erklären: Das Kindergeld wird seither mit der Lohnsteuerschuld verrechnet.

Doch auch alle Selbständigen müssen Einkommensteuer zahlen. Sie werden „veranlagt“: So errechnen die Ärzte, Anwälte oder Unternehmer zum Jahresende ihren Gewinn oder Verlust, und daraus ermittelt das Finanzamt dann im nachhinein die Steuerschuld.

Rein rechnerisch ging es dem Fiskus demnach eigentlich gar nicht so schlecht. So standen ihm 1996 theoretisch rund 54 Milliarden Mark zu – tatsächlich blieben am Ende aber nur 11,6 Milliarden in der Kasse übrig, weil über die veranlagte Einkommensteuer auch die Steuererstattungen aller Arbeitnehmer abgewickelt werden: vom Kilometergeld für die Fahrt zur Arbeit über die doppelte Haushaltsführung bis hin zu Verlusten aus Vermietung und Verpachtung.

Daß die Erstattungen in den vergangenen Jahren geradezu explodiert sind, führen Steuerschätzer vor allem darauf zurück, daß inzwischen auch immer mehr Angestellte sich als Abschreibungsakrobaten versuchen: Professoren, Besoldungsstufe C4, Bankangestellte oder Manager investieren steuersparend in Schiffsbeteiligungen, Flugzeugfonds oder Ostimmobilien – und sind damit ebenfalls dafür mitverantwortlich, daß die veranlagte Einkommensteuer gegen Null tendiert.

So formuliert die Bundesbank in ihrem Monatsbericht recht nüchtern: Das, was von der veranlagten Einkommensteuer in Waigels Kasse übrigbleibt, werde „immer mehr zu einer statistischen Restgröße“.

einst mondäne Ostseebad Heiligendamm wiederbeleben. Doch es entstanden auch unzählige Büropaläste und Wohnparks, die in dieser Fülle keiner braucht – und die nun als Potemkinsche Dörfer in der blühenden Landschaft stehen.

Die Hauptprobleme des Ostens, eine unzureichende Industriestruktur, Betriebe mit zu geringem Kapitalstock, wurden durch die Sonderabschreibungen nicht gelöst. Nur maximal ein Drittel der privaten Gelder floß in die Firmen. Und siehe da: Kaum läßt der Bauboom nach, sacken die Wachstumsraten wieder nach unten. In diesem Jahr wird die Wirtschaft in den neuen Ländern nur noch mit zwei Prozent wachsen – und damit langsamer als im Westen.

Wirtschaftsexperten schütteln über die Steuersparmodelle Ost nur noch den Kopf. Die staatliche Investitionslenkung, sagt Thomas Mayer, Chefökonom bei Goldman, Sachs, sei die „gemilderte Form von Planwirtschaft“. Deutsche-Bank-Chef Breuer klagte in der vorvergangenen Woche über eine gigantische „Fehlallokation des Kapitals“.

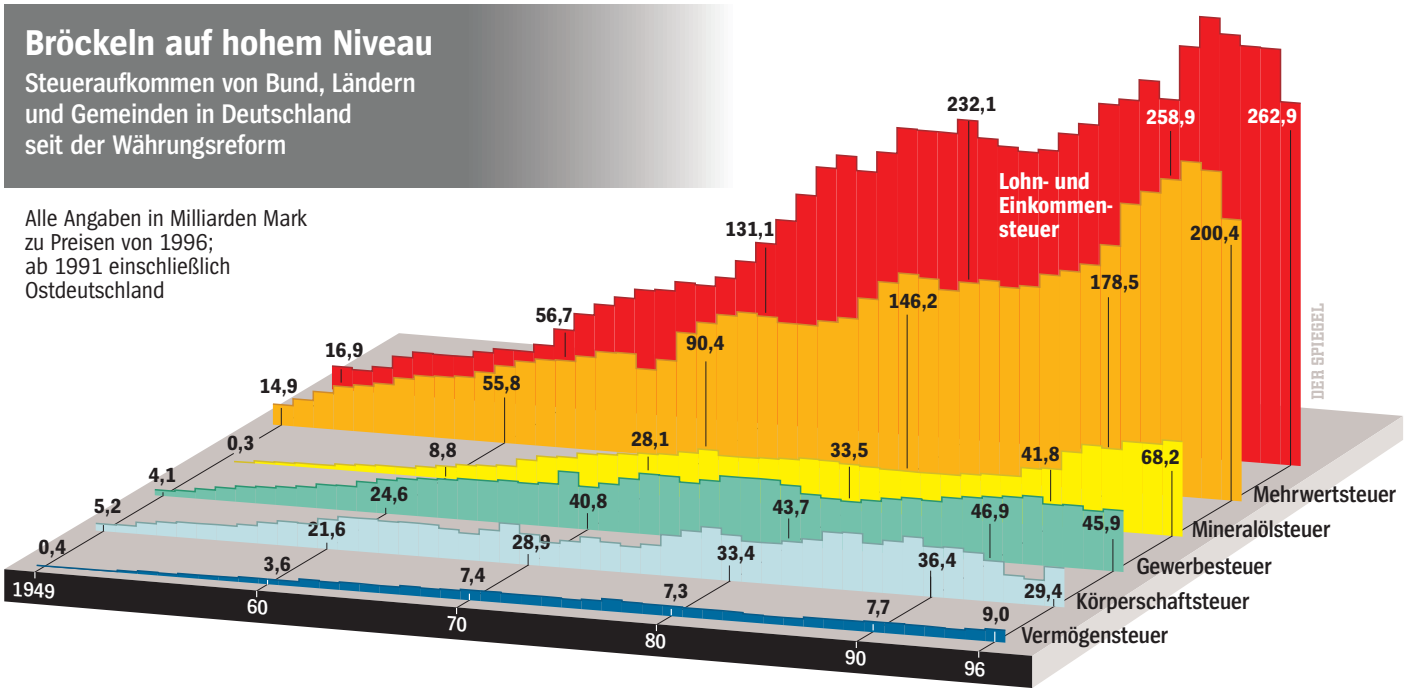
Die innerparteilichen Gegner des Kanzlers stehen schon bereit, das Problemthema Ostabschreibung auch bundesweit zu puschen. Sachsens Ministerpräsident Kurt Biedenkopf plädiert intern für eine Kurskorrektur beim Ostaufbau. Sein Finanzminister sagt klipp und klar: „Für den Aufschwung Ost waren die Steuersparmodelle ein falsches Instrument.“

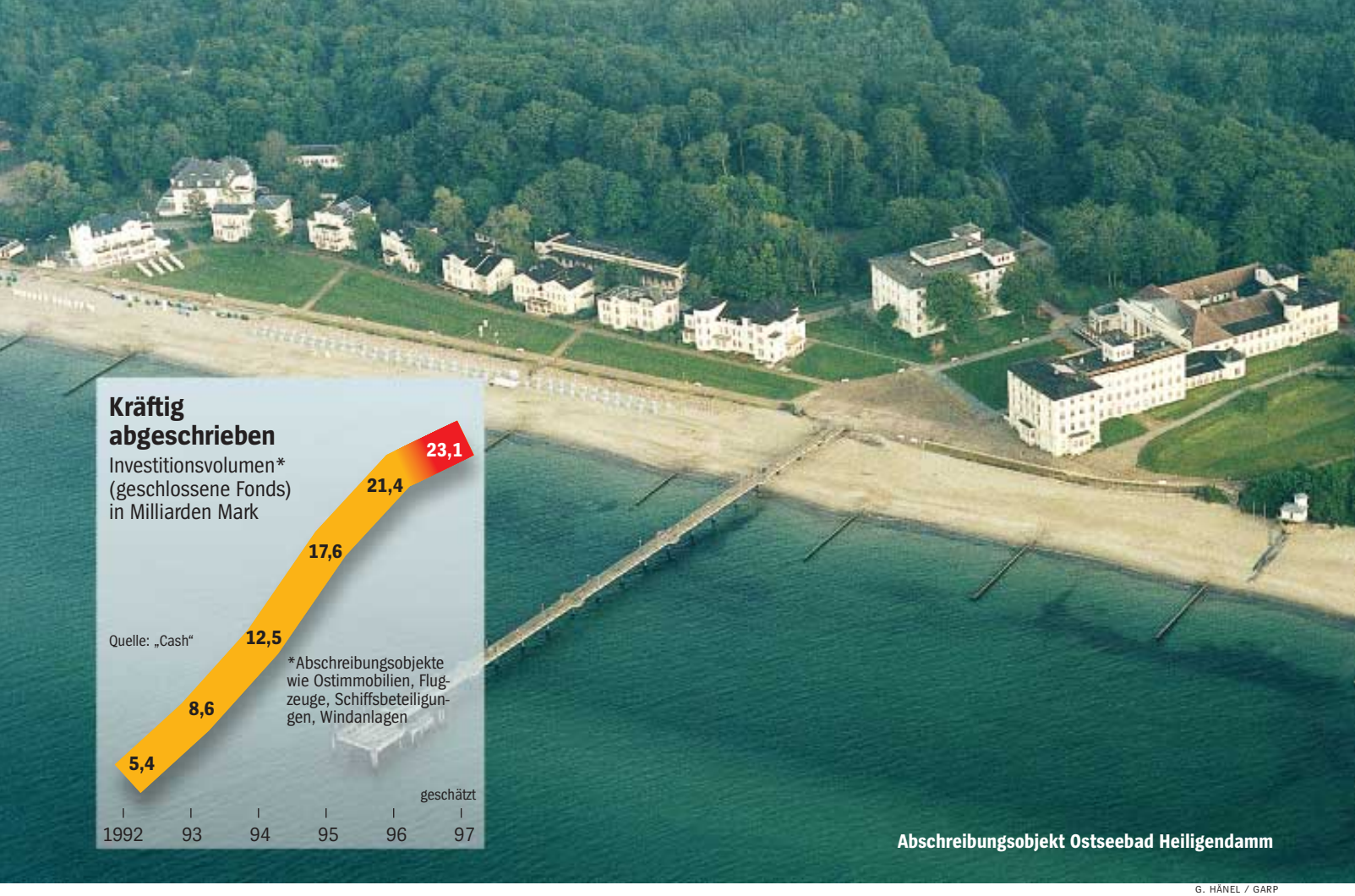
So sieht es auch Jenoptik-Chef Lothar Späth, einst als Kohl-Gegenspieler in der Partei gefürchtet. Er wirft der CDU-Wirtschaftspolitik schon seit längerem grobes Versagen vor: „Statt einer dynamischen Volkswirtschaft bildet sich immer mehr eine Gesellschaft von Rentiers

Bröckeln auf hohem Niveau

Steueraufkommen von Bund, Ländern und Gemeinden in Deutschland seit der Währungsreform

Alle Angaben in Milliarden Mark zu Preisen von 1996; ab 1991 einschließlich Ostdeutschland





Abschreibungsobjekt Ostseebad Heiligendamm

G. HÄNEL / GARP

heraus, deren Hauptmerkmal Unflexibilität ist.“

An einer solchen Grundsatzdiskussion ist der zerstrittenen Bonner Regierung derzeit nicht gelegen. Mit einer hektisch erlassenen Haushaltssperre wollte Theo Waigel schon im Vorfeld der neuen Schätzzahlen demonstrieren, daß er zum Handeln in der Lage ist. Doch die Sperre, die kaum mehr als eine Milliarde Mark einbringen wird, gilt selbst in Unionskreisen als Geste der Hilflosigkeit.

Zur ernsthaften Reformdebatte fehlt dieser Koalition die Kraft. Auch deshalb hat intern bereits das geübte Ritual der Schuldzuweisungen begonnen.

Waigels Beamte zeigen auf Wirtschaftsminister Günter Rexrodt. Aus dessen Ministerium stammen schließlich die Prognosen für die Konjunkturentwicklung – und der notorische Optimist Rexrodt hat sich in der Tat oft geirrt.

Doch nur ein Teil der Steuerlöcher läßt sich damit erklären, nur ein Teil auch mit dem Wegfall der Vermögensteuer. Von nominal 3,5 Prozent Wachstum waren die Steuerschätzer noch im Frühjahr 1997 ausgegangen, jetzt werden es wohl nur 3 Prozent sein. Das verursacht bei der stark konjunkturabhängigen Körperschaft- und Umsatzsteuer ein Minus von zwei bis drei Milliarden Mark gegenüber der Frühjahrsschätzung. Wobei, das wissen die Steuerschätzer, die Körperschaftsteuer auch des-

„Die schnelle Mark“

Der Wirtschaftsforscher Rüdiger Pohl über die Förderung Ostdeutschlands und leerstehende Immobilien

Pohl, 52, leitet das Institut für Wirtschaftsforschung in Halle. Von 1986 bis 1994 war er Mitglied im Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

SPIEGEL: Vor gut sechs Jahren erfand der Staat die Sonderabschreibung Ost. Der Sachverständigenrat warnte damals vor einem Zuviel des Förderns. Hätte Bonn besser auf diesen Rat hören sollen?

Pohl: Ohne massive Wirtschaftsförderung wäre die Ostwirtschaft von der übermächtigen Westkonkurrenz einfach wegradiert worden, und es gäbe heute nur noch Bäcker und Friseure. Trotz aller Anstrengungen erreicht die Produktionsleistung je Erwerbstätigen erst 60 Prozent des Westens; der Rückstand kann ja wohl nicht an überdimensionierter Förderung liegen. Zuviel des Förderns gibt es trotzdem: eine Unzahl von Programmen neben der Investitionsförderung.

SPIEGEL: Heute stehen massenhaft Büroflächen und Wohnparks leer. Wie sehr ist die Sonderabschreibung daran schuld?

Pohl: Mitschuld hat sie, aber nicht die Hauptschuld. Vor allem war es die übereuphorische Erwartung eines Wachstumswunders. Manche Bau-Investoren erleben statt dessen nun ein blaues Wunder, weil die schnelle Mark doch nicht zu machen ist. Nur die Mieter freuen sich.

SPIEGEL: War die Sonderabschreibung somit ein probates Mittel für den Osten?

Pohl: Sonderabschreibungen fördern Investitionen, und daher ist die Kernfrage, ob Investitionsförderung sinnvoll war. Ich sage: ja; denn die DDR hatte einen maroden Maschinenpark hinterlassen und zerbröselnde Gebäude. Investitionsförderung setzte an diesem Engpaß an. Aber

Abschreibungsobjekt Hotel Adlon

Rund 3500 Großverdiener brachten zusammen 325 Millionen Mark für den Bau des Berliner Luxushotels auf, den Restbetrag des insgesamt 465 Millionen Mark teuren Objekts finanzieren Banken. Das vor wenigen Monaten eröffnete Adlon wird von dem Hotelkonzern Kempinski betrieben. Kempinski überweist dem Eigentümer, dem Fundus-Fonds 31, im nächsten Jahr eine Pacht von 12,6 Millionen Mark. Die Gebühr für die Nutzung des Hotels soll jährlich steigen, bis auf knapp 39 Millionen Mark im Jahr 2017. Die Pacht ist an die Inflationsrate gekoppelt, die Fundus-Chef Anno August Jagdfeld recht großzügig mit 3,7 Prozent jährlich kalkuliert hat. Fachleute bezweifeln, daß die steuersparenden Teilhaber jemals auf eine angemessene Rendite kommen. Die Anleger können ihre Rendite ein wenig aufbessern, wenn sie oft im Adlon – Zimmerpreis von 420 Mark an aufwärts – übernachten: Gesellschafter des Fonds erhalten Sonderkonditionen.

Adlon-Bauherr Jagdfeld: *Schicke Prestigestücke*

wegen geringer als erwartet ausfällt, weil Unternehmen einen Teil ihrer Gewinne in ausländische Steueroasen verschieben.

Nur rund zwei Milliarden Mark der Steuerausfälle sind direkt auf die Massenarbeitslosigkeit zurückzuführen. Die Lohnsteuer, die allen Arbeitnehmern, egal ob Maurer, Lehrer oder Manager, automatisch vom Gehalt abgezogen wird, liegt gegenüber der Frühjahrschätzung relativ konstant bei 250 Milliarden Mark – und sie bringt dem Fiskus weiterhin den dicksten Batzen.

Der größte Teil der Fehlprognosen liegt in der „veranlagten“ Einkommensteuer, deren Kurve sich in einem ähnlichen Sturzflug befindet wie die Währungen von Thailand oder Malaysia. Von 41,5 Milliarden Mark im Jahr 1992 ist sie binnen vier Jahren auf gerade 11 Milliarden gesunken. Tendenz: weiter fallend (siehe Grafik Seite 30).

Und niemand, die Steuerschätzer eingeschlossen, weiß genau, wie weit die Talfahrt wirklich geht. „Wenn wir dieses Jahr auf fünf Milliarden kommen“, sagt Dieter Vesper vom DIW, „dürfen wir froh sein.“ Das wäre nicht einmal halb soviel wie im Mai geschätzt, und es erscheint angesichts der Kleckerbeträge, die bisher bei den Finanzämtern eingingen, noch optimistisch. „Die zweite Jahreshälfte“, bangte unlängst Jürgen Ratzinger, Steuerschätzer des Münchner Ifo-Instituts, „muß es bringen.“

In den neuen Bundesländern liegen die Erstattungen, die über den Topf der veranlagten Einkommensteuer fließen, längst höher als die rechnerischen Einnahmen – 1997 erwarten die Schätzer für den Osten ein Fünf-Milliarden-Minus. Über den Sammeltopf der veranlagten Einkommensteuer wird alles Mögliche verrechnet, neben Verlusten aus Abschreibungsmodellen auch die Vorauszahlungen der Zinsabschlagsteuer und die Eigenheimzulage.

Ein kleines Plus gibt es nur noch im Westen. Doch ausgerechnet jene Finanzämter vermelden die höchsten Steuerausfälle, die eigentlich in den Biotopen der Reichen das ganz große Steuergeld eintreiben soll-

der Aufbau Ost hängt nicht an Investitionen allein. Löhne, Management, Regulierungen müssen auch stimmen.

SPIEGEL: Wurde das Geld durch Steueranreize an die falsche Stellen gelenkt?

Pohl: Wachsender Leerstand kann nicht gut sein. Ungenutzte Gebäude verfallen. Und für künftige Investitionen stehen die Signale auf Rot. Fehlallokation erkennt man leider erst, wenn es zu spät ist.

SPIEGEL: Wo hätte man das verbaute Kapital denn dringender gebraucht?

Pohl: Mehr Kapital muß in die kommunale Infrastruktur fließen: in Straßen mit zerstörtem Pflaster, in Trinkwassersysteme mit immer neuen Rohrbrüchen.

SPIEGEL: Hätte es Alternativen zur Abschreibung gegeben?

Pohl: Investitionsförderung kann mit Sonderabschreibungen oder Investitionszulagen gemacht werden. Zulagen sind besser. Bei Abschreibungen hängt der Fördereffekt unsinnigerweise vom Steuersatz des Investors ab, bei Zulagen nicht.

SPIEGEL: Hat die Abschreibung nicht vor allem die Vermögensbildung West gefördert?

M. EBNER

Pohl

Pohl: Da kommt eine törichte Neiddebatte auf. Von 1990 an haben wir händeringend nach Kapital von außen gesucht; im Osten war ja nichts. Ein sonderlich attraktiver Standort war Ostdeutschland nicht, also konnte der Kapitalstrom nur mit staatlicher Hilfe in Gang kommen. Ohne „Vermögensbildung West“ gäbe es kein westliches Kapitalengagement Ost.

SPIEGEL: Hätte man nicht stärker die Vermögensbildung Ost fördern sollen?

Pohl: Darüber kann man ja diskutieren. Aber: Auch Ostdeutsche nutzen Sonderabschreibungen reichlich; der Umzug aus dem Plattenbau ins Eigenheim war vielen dadurch möglich. Und wer in der DDR ein Grundstück für einen Appel und ein Ei erworben hat, war nach der Wende ein gemachter Mann. Auch die Währungsunion hat Vermögen geschaffen: Sparguthaben aus DDR-Zeit ohne realwirtschaftlichen Gegenwert wurden in D-Mark-Guthaben umgewandelt. Nur wer halbseitig blind ist, kann die Vermögensbildung Ost übersehen.

SPIEGEL: Sind die Ausfälle bei der veranlagten Einkommensteuer letztlich auch eine Quittung der Ostabschreibung?

Pohl: Warum „Quittung“? Die steuerliche Entlastung war politisch gewollt, und der daraufhin eintretende Steuerausfall kann niemanden überraschen.

SPIEGEL: Gibt es von den Steuerschätzern noch mal böse Überraschungen?

Pohl: Im Herbstgutachten gingen die Wirtschaftsforschungsinstitute schon von 14 Milliarden Mark weniger Steuern für 1997 aus als noch im Frühjahrsgutachten. Jetzt wird es noch weniger. Es ist böse.

SPIEGEL: Haben Sie denn Verständnis für die wachsende Steuersparlust?

Pohl: Steuersparlust ist vernünftig. Warum soll ich Steuern zahlen, die ich nicht zahlen muß? Von Steuerhinterziehung reden wir ja hier nicht.

SPIEGEL: Sollte man diese ganz legale Flucht vor dem Steuerstaat stoppen?

Pohl: Man sollte, und es gibt einen vernünftigen Weg. Senken Sie die Steuersätze – auch an der Spitze, schränken Sie Sonderabschreibungen und sonstige Schlupflöcher rigoros ein, stellen Sie die Steuerlaststruktur um: mehr Last auf konsumiertes Einkommen, weniger auf gespartes Einkommen. Alles wird seit langem gefordert, nur umgesetzt wird nichts.

Schiffsbeteiligung Containerschiff MS „Sirius“ **Beteiligung 100 000 Mark**

Ein Spitzenverdiener, der 100 000 Mark zuzüglich fünf Prozent Aufschlag zeichnet, setzt dank einer Verlustzuweisung von 121,22 Prozent tatsächlich nur 31 820 Mark ein. Das Schiff im Wert von 57,1 Millionen Mark wird auf der polnischen Werft Gdynia Shipyards gebaut. Voraussichtlich im Jahr 2009 wird es verkauft, zu einem angenommenen Preis von 50 Prozent der Anschaffungskosten.

Renditeberechnung für einen Anleger mit dem höchsten Steuersatz

EINNAHMEN	
Steuerersparnis inklusive Kirchensteuer	73 180 Mark
Vorgesehene Ausschüttungen und Rückflüsse	83 875 Mark
anteiliger Veräußerungserlös	77 702 Mark
Gesamt	**234 757 Mark**
AUSGABEN	
Kapitaleinsatz zuzüglich 5 Prozent Aufschlag	105 000 Mark
angenommene Steuern während der Betriebsphase	42 068 Mark
Steuern auf Veräußerungsgewinn	32 394 Mark
Gesamt	**179 462 Mark**

Das effektiv eingesetzte Kapital von 31 820 Mark ist nach zwölf Jahren um 55 295 Mark angewachsen. Der Anbieter dieser Schiffsbeteiligung unterstellt dabei einen Spitzensteuersatz von 40 Prozent von 1999 an. Die Rechnung geht nur dann auf, wenn die kalkulierten Frachtraten nicht sinken, der Dollar nicht unter 1,65 Mark fällt und ein Verkaufserlös von mindestens 50 Prozent der Anschaffungskosten erzielt wird.

ten. Viele Besserverdiener in Bad Homburg, Hamburg-Nienstedten, Meerbusch bei Düsseldorf oder am Starnberger See haben sich vom Steuerstaat ganz oder teilweise verabschiedet. Und die nicht ganz so Reichen der Republik folgen ihnen nun.

Wie dramatisch die Absetzbewegung ist, dokumentierte jüngst der Landesrechnungshof Baden-Württemberg in einer bundesweit einmaligen Erhebung. Die Prüfer durchforsteten die Steuerakten des Landes für die Jahre 1990 bis 1994 und stießen dabei auf einen alarmierenden Befund.

Da standen 101 157 Steuerpflichtige, die beim Finanzamt ein jährliches Einkommen von über 250 000 Mark angaben, in den Akten. Doch mehr als ein Viertel von ihnen machte „negative Einkünfte“ von mehr als 100 000 Mark geltend.

Die Prüfer griffen aus dem Datenwust 890 Fälle heraus. Das Ergebnis ist schockierend:

- Das „positive“ Einkommen dieser Gruppe verharrte zwischen 1990 und 1993 relativ konstant bei rund 800 000 Mark, gleichzeitig aber schnellte der Betrag der „negativen Einkünfte“ um mehr als das Dreifache nach oben – von rund 140 000 auf 436 000 Mark.
- Nur jeder vierte zog sich mit Verlusten „aus gewöhnlicher aktiver Tätigkeit“ aus der Affäre, sprich: durch ein Minus als Freiberufler oder Unternehmer.
- Die große Mehrheit machte hingegen rein „steuertechnische Verluste“ geltend. Und die sind im Laufe der Jahre dramatisch gestiegen (siehe Grafik Seite 42).

Als Quelle der wachsenden Steuerersparnis machten die Rechnungsprüfer noch vor den Mietshäusern im Westen, die „Verluste aus Vermietung und Verpachtung“ bringen, die Sonderabschreibung Ost aus. Dadurch seien in den vergangenen Jahren wohl „deutlich weitergehende Möglichkeiten“ eröffnet worden, die „geschuldete Einkommensteuer zu mindern oder gar zu vermeiden“.

Die Ostabschreibungen haben ein altes Problem der deutschen Steuergesetze enorm verschärft. Denn schon seit ihrer Gründung präsentiert sich die Republik als Paradies für clevere Steuersparer.

In den Nachkriegsjahren waren die Steuersätze im Westen extrem hoch, aber die Politiker entwickelten nach und nach zahllose Wege, wie Besserverdiener ungeschoren davonkommen konnten. Mit dem Wiederaufbau, dem großen politischen Projekt, ließen sich eine Vielzahl von Vergünstigungen rechtfertigen:

- Rund zehn Millionen Vertriebene brauchten ein Dach über dem Kopf – also half der Staat mit kräftigen Steuergeschenken an Wohnungsbauer.
- Für den Export fehlte eine Handelsflotte – also wurde der Schiffbau gefördert.
- Die Teilung belastete die Wirtschaft an der innerdeutschen Grenze – also glichen steuerliche Vergünstigungen die Nachteile aus.

K. ANDREWS / ARGUS

Abschreibungsobjekt Containerschiff: *„Null Steuern“*

FLUGZEUG-FONDS Leasingfonds für Airbus A 300-600 ST **Beteiligung 100 000 Mark**

Eingezahlt werden 68 400 Mark; 31 600 Mark werden bei der Fondsgesellschaft als Kredit zu 7,64 Prozent Zinsen aufgenommen. Das Darlehen wird erst nach zehn Jahren fällig, wenn der Fonds liquidiert wird.

Renditeberechnung für einen Anleger mit dem höchsten Steuersatz

Steuerersparnisse durch Verlustzuweisungen 1997 bis 2007	64 727 Mark
Ausschüttungen 1998 bis 2007 und Erlös aus dem Verkauf des Flugzeugs	137 381 Mark
Gesamteinnahmen	202 108 Mark
Steuern auf Gewinne, insbesondere den Veräußerungsgewinn	– 32 086 Mark
Rückzahlung des Darlehens von 31 600 Mark, inkl. aufgelaufener Zinsen	– 65 986 Mark
Das eingesetzte Kapital (68 400 Mark) bringt nach zehn Jahren	**104 036 Mark**

Angesichts der finanzmathematisch errechneten jährlichen steuerfreien Rendite von 14,19 Prozent scheint der Zuwachs des effektiv eingezahlten Kapitals nach zehn Jahren um 35 636 Mark bescheiden. Die hohe Rendite während der zehnjährigen Laufzeit erklärt sich vorwiegend daraus, daß in den ersten Jahren hohe Beträge – in gut drei Jahren über 56 000 Mark – bereits wieder an den Anleger zurückfließen. Die Renditeberechnung des Fondsanbieters basiert zudem auf unsicheren steuerlichen Annahmen.

H.-G. OED

Abschreibungsobjekt Windpark: *Richtiger Schub*

Vor allem die Berlin-Förderung, mit der die Regierung die Insellage der Stadt mildern wollte, zog Steuersparer an. Damals warf Kanzler Ludwig Erhard dem Investor Karl Heinz Pepper vor, die Steuerprivilegien „gröblichst mißbraucht“ zu haben.

Dabei hatte der Radiogroßhändler nichts anderes getan, als bei reichen Westdeutschen viele Millionen Mark für sein geplantes Europa Center gegenüber der Gedächtniskirche einzusammeln. Freudig griffen die Oppenheims und Oetkers zu. Bei dem Projekt handelte es sich um den ersten spektakulären Fall einer staatlich geförderten Vermögensbildung zugunsten der Reichen und Superreichen.

In den siebziger Jahren kam das Abschreibungsgeschäft so richtig auf Touren. Die steuersparende Kapitalanlage wurde zu einem begehrten Produkt für die mittleren Gesellschaftsschichten. Ob Handwerksmeister, Rechtsanwalt oder Zahnarzt – wer etwas auf sich hielt, wollte dabeisein, dem Staat was abzuzwacken.

In den Achtzigern wurden dann nicht nur die „Zahnwälte“ umworben, sondern auch die kleinen Leute von nebenan. Der Kölner „Anlage-Hai“ („Gerlach-Report“) Manfred Ommer erfand die Parole: „Wer die Pflicht hat, Steuern zu zahlen, hat auch das Recht, Steuern zu sparen“. Das kam an.

Hunderttausende verfielen der Verlockung. Ommer und andere Steuerexperten verhießen Immobilien quasi zum Nulltarif, eine solide Anlage für die alten Tage: Bauherren- und Erwerbermodelle. Solche Modelle wurden zum Verkaufsschlager.

Doch der Katzenjammer folgte bei so manchem. Bald merkten Steuersparer, daß ihre „Sachwerte“ bröckelnde Häuser waren, die mehr kosteten, als sie beim Finanzamt brachten.

Viele standen vor dem Ruin. Sie hatten in Schrottimmobilien investiert, die sie nie zuvor gesehen hatten, oft in miserablen Lagen. Manche Anleger hatten sich bis ins hohe Alter heillos verschuldet, einige nahmen sich das Leben. „Sie haben das Geld, wir die Erfahrung“, hatten die Verkäufer gescherzt, „hinterher ist es umgekehrt.“

Nach dem Fall der Mauer sah es so aus, als habe die Regierung aus alten Fehlern gelernt. Die Einheit sollte ohne steuerliche Abschreibungsmodelle bewältigt werden.

In den Tagen der Einheitseuphorie waren der Kanzler und seine Truppe überzeugt, der Aufschwung im Osten werde sich von selbst bezahlen. „Wir können ein solches Projekt im Grunde mit dem Wirtschaftswachstum der nächsten Jahre finanzieren“, versicherte Finanzminister Waigel.

Der Kanzler entschied praktisch im Alleingang, schnell die Währungsunion einzuführen. Die gleichzeitig in Kraft gesetzte Wirtschafts- und Sozialunion sicherte dem neuen alten Landesteil die Teilnahme an allen Segnungen des Westens, von der Arbeitslosen- bis zur Rentenversicherung.

Bundesbankpräsident Karl Otto Pöhl, damals ein Gegner der überhasteten Währungsunion, fürchtete das Schlimmste – „ein Desaster“. Mit ihm opponierte die gesamte Ökonomenzunft gegen den zu schnellen Vollzug der Einheit.

Ihre böse Ahnung: Mit der D-Mark in den Händen würden Ostdeutsche vor allem Güter aus dem Westen nachfragen; dadurch aber schrumpften Produktion und Beschäftigung in den DDR-Betrieben.

Doch die Meinung der Gelehrten stand nicht hoch im Kurs – nach dem Vollzug der politischen Einheit war eine monetäre Teilung nicht mehr aufrechtzuerhalten. „Selten war das Lager der Politiker und das Lager der Ökonomen so weit auseinander“, beklagte Rüdiger Pohl, damals einer der Fünf Weisen.

Die nachdenklichen Stimmen behielten recht. Die Ostwirtschaft hatte unter den neuen Bedingungen keine Chance. Über Nacht waren die Betriebe einer gigantischen Aufwertung ausgesetzt, die alle Güter um ein Vielfaches verteuerte. Niemand zeigte mehr Interesse an Lastwagen von Ifa oder Kunststoffen aus Buna, der Außenhandel kollabierte.

Die schnelle Anpassung der Einkommen an das Westniveau hat die ökonomischen Probleme der Ex-DDR weiter verschärft. In riesigen Sprüngen ließen die Tarifpartner Löhne und Gehälter steigen, ohne die Leistungsfähigkeit der Unternehmen zu berücksichtigen. Der Münchner Wirtschaftswissenschaftler Hans-Werner Sinn sagt: „Das war der Kardinalfehler der Vereinigung.“

Allerlei Konzepte kursierten damals, wie die Krise zu überwinden sei. Karl Schiller, SPD-Superminister Anfang der siebziger Jahre, empfahl, alle Investitionen in den

DPA

Abschreibungsobjekt Beluga
„Stärker als der Fortpflanzungstrieb“

R. BOSSU / SYGMA

Einheitskanzler Kohl*: *Die Regierung war überzeugt, der Aufschwung würde sich von selbst bezahlen*

neuen Ländern sofort und in Gänze von der Steuer abzuschreiben und sämtliche Ostprodukte von der Mehrwertsteuer zu befreien. Die FDP – und auch Genscher – wollte ganz Ostdeutschland in ein Niedrigsteuergebiet verwandeln. Vermögen- und Gewerbekapitalsteuer sollten abgeschafft, Ertragsteuern auf 40 Prozent begrenzt werden.

Keiner der Vorschläge fand ernsthaftes Interesse. Unterdessen steuerte ein Betrieb nach dem anderen in die Pleite, ein gewaltiger Kahlschlag. In nur einem Jahr, von 1990 auf 1991, verringerte sich die Zahl der Erwerbstätigen um 2,6 Millionen auf 5,5 Millionen Menschen, ein Rückgang um ein Drittel.

Die Aufbruchstimmung war verflogen. Nun stand fest, daß die spontanen Wachstumskräfte allein nicht ausreichten, um den Aufschwung Ost zu finanzieren. Hektisch wurden im Frühjahr 1991 zahlreiche Gesetze verabschiedet: das Gemeinschaftswerk Aufschwung Ost und auch das Fördergebietsgesetz, in dem Investitionszulagen und eine Vielzahl von Subventionen festgeschrieben wurden.

Als Sonderabschreibung Ost fand die alte Idee von der Investitionslenkung durch steuerliche Abschreibung am 24. Juni 1991 Eingang in die neuen Gesetze. Waigel und sein Staatssekretär Franz-Christoph Zeitler schrieben im Fördergebietsgesetz auch die 50prozentigen Sonderabschreibungen fest.

„Ein Maximum an Anreizen für investitionsbereite Unternehmen“ sei nun vorhanden, frohlockte der damalige Wirtschaftsminister Jürgen Möllemann. Er verkündete in Anspielung auf Karl Schiller, „jetzt können die Pferde saufen, und ich hoffe und erwarte, daß sie es auch tun“.

Daß sie ein gewaltiges Rad in Bewegung gesetzt hatten, war den meisten Parlamentariern klar. Der stellvertretende Vorsitzende der SPD-Bundestagsfraktion, Wolfgang Thierse, hielt die Programme damals sogar für „kleinmütig und zu gering dimensioniert“.

Die meisten Ökonomen warnten. Der Sachverständigenrat befürchtete, die überhasteten Aktionen der Politik würden fast zwangsläufig zu Fehlentwicklungen führen. An den Sonderabschreibungen fanden die Fünf Weisen schon damals keinen Gefallen. Solche Steuergeschenke kämen vor allem der westdeutschen Industrie zugute. Daher mahnten die Ökonomen, den Kurs „des Förderns von allem und jedem“ schnell wieder aufzugeben.

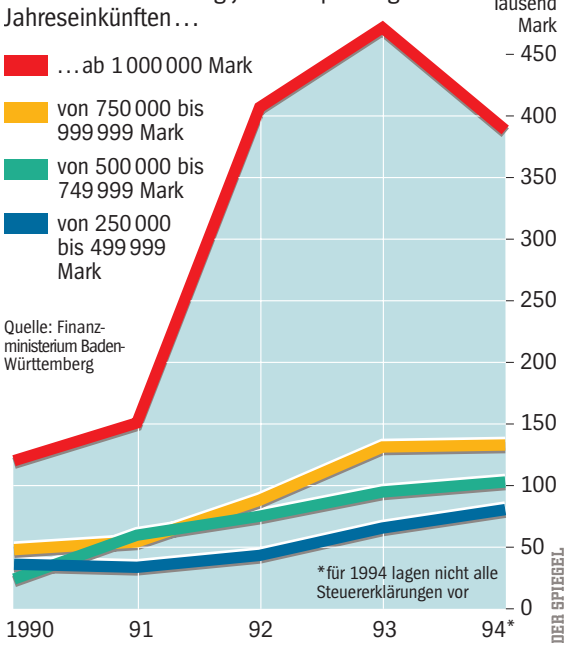
Die Politik stellte sich taub. Mit seinem Optimismus walzte der Kanzler „die Unkenrufe mancher Gurus“ (Kohl) nieder.

Das Ergebnis dieser Fehleinschätzung läßt sich heute in Ostdeutschland besichtigen. Es entstanden Einkaufsflächen an fast jedem Autobahnabzweig – so gibt es, wie in Leipzig, auf der Grünen Wiese inzwischen fünfmal soviel Verkaufsfläche wie in den Innenstädten. Es wurden Bürotürme errichtet, in denen keine Büros sind. Es wucherten Gewerbeparks, die ohne Gewerbe auskommen müssen.

Leipzig spürt wie kaum eine andere Ostmetropole das Wohl und Wehe der Abschreibungen. In dieser Woche etwa soll in Europas größtem Kopfbahnhof der Hauptbauabschnitt seiner Vollendung entgegengehen und am Mittwoch Neueröffnung feiern. Finanziert wurden die Restaurierung und die Umwandlung in eine mächtige Einkaufspassage durch Sonderabschreibungen, durch Hunderte von Anlegern, die 450 Millionen Mark in einen Fonds der Deut-

Viel hilft viel

Durchschnittliche „steuertechnische“ Verluste in Baden-Württemberg je Steuerpflichtigen bei Jahreseinkünften…



* Am 19. Dezember 1989 in Dresden.

schen Immobilien-Anlagegesellschaft eingezahlt haben.

Nur wenige Meter weiter verwaisen die Investitionsruinen der Moderne. Im Graphischen Viertel wurden mehr als ein Dutzend riesiger Büropaläste hochgezogen: außen schick, innen vielfach fast leer. Gebaut haben hier alle mit Rang und Namen: Immobilienkönig Roland Ernst und auch die Allianz-Versicherung.

Besonders dicht ist das Gedränge am Friedrich-List-Platz, wo gleich drei mehrere zehntausend Quadratmeter große Kästen auf Mieter warten. Insgesamt stehen in ganz Leipzig, wie Roland Liederbach von der Maklerfirma Jones Lang Wootton errechnet hat, über 700 000 Quadratmeter Bürofläche leer. Das sind 35 Prozent des gesamten Bestands, alt wie neu. Zumindest das ist bundesweit spitze.

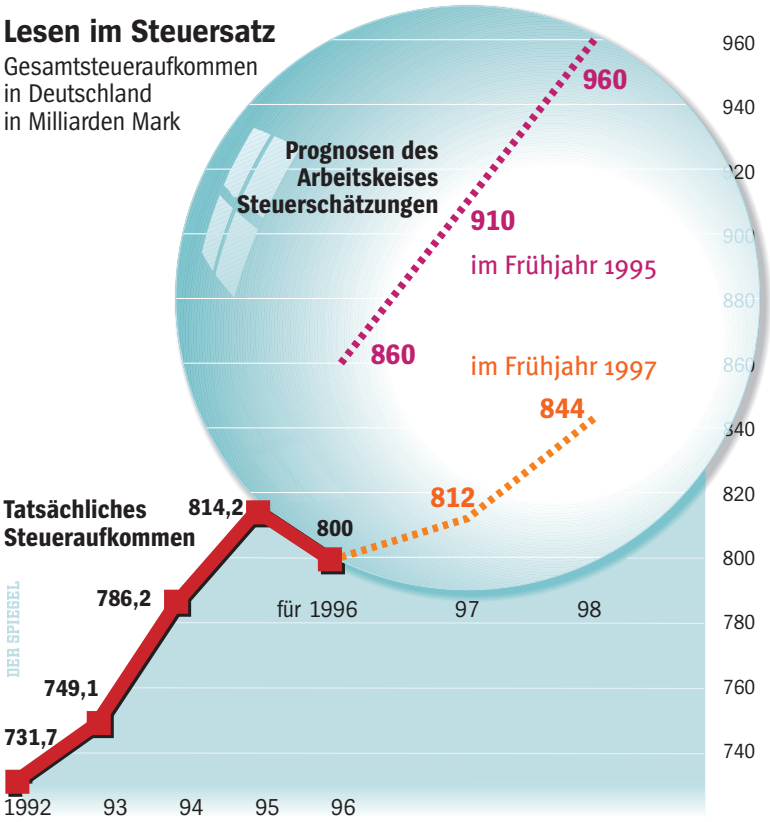
Allenfalls 3 bis 5 Prozent, wie in München oder Hamburg, gelten unter Maklern als „gesund"; ostdeutsche Großstädte leiden demnach unter einer schweren Krankheit: knapp 20 Prozent Leerstand etwa in Dresden – und auch in Magdeburg steht jedes fünfte Büro leer.

In Berlin sind 1,3 Millionen Quadratmeter verwaist, in neuen Häusern an der Friedrichstraße, aber zunehmend auch in alten Bürogebäuden rund um den Kurfürstendamm. Der Flaniermeile laufen dank des Überangebots die Mieter weg, 100 Mark pro Quadratmeter, wie nach der Wende üblich, will keiner mehr bezahlen.

Ostwärts locken billige Büros mit modernster Technik: Wer erfolgreich feilscht, kann schon für 13 oder 14 Mark pro Quadratmeter sein Firmendomizil anmieten. Die Hauptstadt, urteilt Jones Lang Wootton, „ist in der Tat kein Pflaster für schwache Nerven". Die Immobilienszene rase über die „Achterbahn der Gefühle" – Pleiten inklusive.

Das Krisenhafte läßt sich längst in den Bilanzen der Berliner Banken nachlesen, von „Schieflagen im Immobiliengeschäft" reden die Vorstandsherren. Die Grundkreditbank und die Berliner Bank nahmen „Wertberichtigungen" vor, wie man das unter Buchhaltern nennt. Auf gut deutsch: Die Banker haben sich gnadenlos verkalkuliert, etliche Kredite sind faul.

Andernorts wird das Abschreibungskarussell wohl noch schneller zusammenkrachen als in Berlin. Denn Chemnitz, Erfurt oder Rostock erleben keinen Regierungsumzug, meist wechseln neue Mieter nur innerhalb der Stadt.



Derzeit beruhigen viele Fondsmanager ihre Anleger mit Mietgarantien, die sie für fünf oder sechs Jahre mit einem „Generalübernehmer" ausgehandelt haben. Bis dahin zahlt dieser Garantiegeber, danach sind die Anleger dran.

Manch schöner Steuervorteil verwandelt sich womöglich dann in ein dickes Minus. Schon jetzt müssen einige der Abschreibungswütigen, die ihr Geld in schlecht geführte oder schlecht gelegene Objekte gepumpt haben, wohl oder übel „nachschießen".

Als Kommanditisten ist ihre Haftung zwar auf die schon gezahlte Einlage be-

grenzt – doch die Alternative zum „Nachschuß“ ist bitter: Der Fonds wäre pleite, das gezahlte Geld komplett weg.

Wie schnell der Konkurs auch vermeintlich Große der Branche treffen kann, mußte die Firma Günter & Sohn erfahren, Ostdeutschlands erstes börsennotiertes Unternehmen. In Borsdorf bei Leipzig und anderswo werden die Wohnblocks der Aktiengesellschaft nun zu Niedrigpreisen losgeschlagen – mit mietfreien Monaten als Lockmittel.

Bei großen Fonds verhindern die Banken derzeit den Crash. „Einen zweiten Fall Schneider“, sagt Hans Peter Plettner, vom Senat bestellter Grundstücksauktionator in Berlin, „können die sich nicht leisten.“ Daß gleichwohl noch manche Baupleite droht, davon ist Plettner überzeugt: „Die nächsten zwei, drei Jahre werden brutal.“

Offiziell verbreitet die Immobilienbranche Durchhalteparolen, überall werden Vermietungserfolge deutlich kundgetan: In der Leipziger „Gutenberg-Galerie“ etwa, finanziert vom Fundus Fonds Nr. 29, klingt klassische Musik durch den Innenhof, und Computerterminals zählen alle ansässigen Firmen auf – ein gutes Dutzend, darunter sonderbare Namen wie „Tiefgarage“, „ABB Standortbetriebsrat“ oder „Vermietungsbüro“.

In Berlin organisieren hilflose Makler derweil Partys oder Kunstausstellungen, damit die leeren Büropaläste nicht verstauben, sie bedienen regelmäßig Aufzüge und Toilettenspülungen, damit sich kein Kalk ansetzt – und im Business Center am Checkpoint Charlie bot der Verwalter an, die Hunde der Bürobelegschaft Gassi zu führen oder den Mietern Theaterkarten zu besorgen.

„Was Schöneres kann’s doch gar nicht geben“, frohlockt Grundstücksauktionator Plettner, „erst der Kapitalismus brachte dem Osten den wahren Mieter-Sozialismus – alles ist billig, alles ist zu haben. Ohne die Sonderabschreibung hätte hier doch sonst kaum jemand gebaut.“

Diese Folgen der real existierenden Marktwirtschaft schlagen längst auf den Wohnungsmarkt durch, allerorten sind die Preise auf Talfahrt. Wer als Vermieter einen Neubau in der Stadt mit 19 oder 20 Mark pro Quadratmeter kalkuliert hat, darf oft zufrieden sein, wenn der 12 oder 13 Mark erzielt. Denn draußen auf der grünen Wiese wuchert der Leerstand. Ob in Sachsen, Brandenburg oder Thüringen, fast im Wochentakt werden an den Peripherien der Großstädte neue Wohnparks vollendet.

MAURITIUS

Doch der Abschreibungswahn ist offenbar nicht zu stoppen. Schließlich stehen Zahnärzte, Anwälte und andere Gutverdiener jedes Jahr aufs neue vor dem Problem: Wohin mit den Steuern? Und so kaufen sie Objekte, die sie nie gesehen haben, entscheiden nach bunten Fotos, die nur die halbe Wahrheit zeigen, und vertrauen auf Renditeprognosen, die oft zweifelhaft sind. „Etliche Kunden“, erzählt ein Vermögensberater einer Bank im westfälischen Hamm, „rufen nur an und sagen: Regeln Sie das bitte direkt mit meinem Steuerberater.“

Doch die Regierung sah dem Treiben tatenlos zu. Statt die Subventionen zu dros-

Werbung für Ostimmobilien
Herbstfieber mit unübersehbaren Folgen

seln, verlängerte Bonn die 50-Prozent-Abschreibung vor drei Jahren nochmals pauschal bis Ende 1996. Seither gelten niedrigere Sätze: 40 Prozent für die Sanierung vermieteter Altbauten, 25 Prozent für vermietete Neubauten, 20 Prozent für Büros.

Die Abschreibungsbranche stört die Reduzierung der Sätze bisher wenig. Die Fonds tricksten Waigel mit einem Kniff aus, der simpel klingt, aber – damit das Finanzamt mitspielt – überaus filigrane Verträge erforderte: Die Bauherren in spe überwiesen noch Ende 1996 die kompletten Kosten für Projekte, die erst in diesem Jahr errichtet werden, an eine zweite Gesellschaft – dieser „Konservierungsfonds" rettete so den alten Abschreibungssatz.

Deshalb drängen 1997 mehr Fonds mit Ostimmobilien auf den Markt als je zuvor. Der mit Abstand größte Geldsammler der Saison, der H. F. S. Immobilienfonds Deutschland 12 der Hypobank, umgarnt derzeit „den vermögenden Kunden" damit, daß „Sie letztmalig in den Genuß der für Sie konservierten Steuervorteile der Ost-Sonderabschreibung kommen". Insgesamt 1,3 Milliarden Mark pumpt der Fonds unter anderem in zwei riesige Büro- und Geschäftszentren: das City-Carré in Magdeburg und die Goethe-Galerie in Jena.

Noch sind die Folgen des Herbstfiebers unübersehbar. Gut möglich, daß am Ende fast nur Verlierer bleiben.

Zumindest die Koalition, die ohnehin nur mühsam mit dem Haushalt 1997 über die Runden kam, hat nichts mehr zu gewinnen. Sie steht diese Woche erneut als blamiert da. Die Staatsfinanzen, das wird jeder besichtigen können, sind zerrüttet.

Mit Aktionismus kommt die Regierung nicht aus der Bredouille. Denn schnelle Sparaktionen können das Minus in der Kasse so kurz vor Jahresschluß kaum mehr ausgleichen. Selbst eine Steuererhöhung ist auf die Schnelle kaum in Kraft zu setzen.

Waigel muß erneut zu Tricks greifen. Er kann die Tilgung für den Erblastentilgungsfonds, in dem die finanzielle Hinterlassenschaft der DDR und der Treuhandanstalt gebündelt ist, strecken. Doch verspielt die Regierung damit nicht endgültig ihre Glaubwürdigkeit?

Waigel kann die Neuverschuldung, die mit 71,2 Milliarden Mark ohnehin schon höher als geplant ausfällt, nochmals heraufsetzen. Doch was wird dann aus dem Maastricht-Kriterium, nach dem jeder Staat nur Schulden in Höhe von drei Prozent seines Sozialprodukts machen darf?

Da die Steuersparmodelle allesamt auf mehrere Jahre ausgelegt sind, ist das wahre Ausmaß der Misere erst in den kommenden Jahren so richtig zu spüren. Außerdem drängen schon jetzt die Steuersparer immer stärker auch in Flugzeugfonds, Windparks oder Container-Leasinggesellschaften. So rechnen die Steuerschätzer bereits jetzt für 1998 mit Ausfällen von weiteren rund 25 Milliarden Mark.

So verfahren war die Situation für die Regierung noch nie. Helmut Kohl hatte die Chance, die staatliche Einheit herbeizuführen, 1990 instinktsicher ergriffen, doch die Folgen ihrer Finanzierung bekommt er offenbar nicht in den Griff.

Längst ist der Kanzler ein Getriebener. Die Sünden der ersten Einheitsjahre muß er teuer bezahlen, womöglich mit seinem Scheitern. Denn der gesamte Finanzkreislauf, von den sozialen Sicherungssystemen bis zum normalen Haushalt, ist an der Grenze der Belastbarkeit angekommen.

Kohls verfehlte Einheitspolitik könnte auch jene schädigen, die sich heute noch zu den Gewinnern zählen: die Anleger.

Denn nicht wenige haben sich hoch verschuldet, um nur ja bei der Ost-Bonanza dabeizusein. Doch ohne Mieteinnahmen ist irgendwann auch der Steuervorteil aufgezehrt – und ganz reale Verluste fallen an.

Gehen die Renditeträume nicht auf, gibt es für sie kaum ein Entrinnen. Ein Ausstieg ist bei den meisten Steuersparmodellen nicht vorgesehen.

Auch Thomas Gottschalk, prominentester Steuersparer im Osten, bekommt womöglich bald schon Probleme. An einem der drei Büroklötze tragen nur etwa die Hälfte aller Klingelschilder einen Namen.

Die beiden anderen Glaskästen stehen seit Monaten fast komplett leer, draußen wuchert das Unkraut, die glitzernden Fassaden sind hinter einer Dreckschicht verschwunden. Und von den Vordächern baumeln Lampenkabel ins Leere. ◆