



Zeitungsanzeigen mit Steuersparmodellen: „Es boomt wie verrückt“

Geldanlage

„Der Glaube macht's“

Für Schnäppchenjäger ist es fünf vor zwölf. Am 31. Dezember laufen die hohen Sonderabschreibungen für ostdeutsche Immobilien aus. Doch viele, die jetzt noch schnell zugreifen, werden böse enttäuscht sein: Nicht alles, was Steuern spart, bringt auch Gewinn. Von dem Geldsegen profitieren vor allem windige Geschäftemacher.

Wolfgang Grubmüller, 41, hat es zu etwas gebracht, und das zeigt er gern vor: den Zehnmarkschein, handsigniert von Joseph Beuys, oder seine goldene Rolex.

Anzüge, verrät er, kaufe er beim Münchner Hofschneider Max Dietl (vierstellige Preislage), ab und zu gönnt er sich ein Fläschchen Château Lafite (dreistellige Preislage). Die acht großformatigen Lithographien, auf denen ihn Claudia Schiffer anlächelt, hat er zum Stückpreis von 19000 Schweizer Franken erworben.

Kein Zweifel, der Chef der Domicil-Bau im oberbayerischen Weilheim arbeitet in einem lukrativen Gewerbe – der Abschreibungsbranche. Dort wird das Geld verdient, das die Bezieher hoher Einkommen fürs Steuersparen ausgeben.

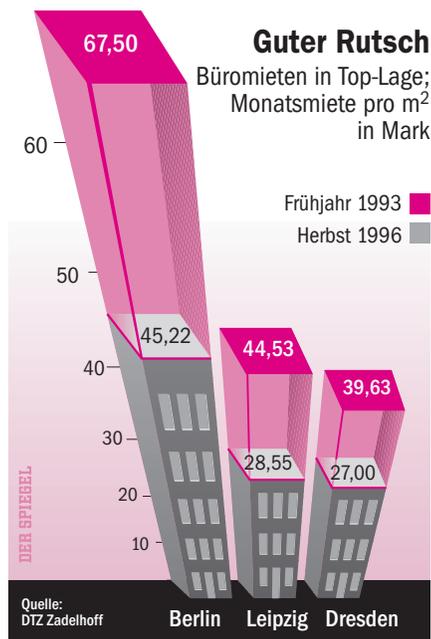
Besser als bei den meisten Investoren entwickelt sich die Vermögenslage der Fonds-Initiatoren. Wer eine Immobilie mit über hundert Prozent Preisaufschlag kauft – so etwas kommt nicht nur bei Grubmüller vor – spart zwar eine Menge Steuern, macht aber ein miserables Geschäft.

Ob sich die Investition überhaupt rentieren kann, wollen viele gar nicht so genau wissen – Hauptsache, der in Aussicht gestellte Profit ist hoch genug.

Vieles klingt unwiderstehlich, was auf den Anzeigenseiten der FAZ oder der Welt am Sonntag massenweise angeboten wird. „Vermögen bilden aus ersparten

Steuern“, heißt es da oder: „Statt Steuern zahlen, sinnvoll investieren.“

Zum Jahresende laufen die üppigen Steuergeschenke für den Kauf von Immobilien in Ostdeutschland aus, und da gilt es, noch schnell ein vermeintliches Schnäppchen zu machen. „Es boomt wie verrückt“, beobachtet Axel Prümm vom Branchendienst *kapitalmarkt intern*.



Im Dezember sind die Verkäufer von Fonds-Beteiligungen und Wohnanlagen voll ausgelastet. Ohne zu wissen, wo genau die Immobilie steht und wie sie aussieht, kaufen Anleger aufgrund der bunten Bilder in den Prospekten. „Silvester-Immobilien“ heißen diese Objekte in der Abschreibungsbranche. Der 31. Dezember ist ein lukrativer Arbeitstag für Notare.

Vergeblich haben Prümm und andere Experten seit Jahren vor den vielen dubiosen Abschreibungsobjekten gewarnt: Vier von fünf Ostimmobilien würden sich als Flop herausstellen. Doch die Aussicht, endlich einmal etwas vom Finanzamt geschenkt zu bekommen, schaltet bei vielen Anlegern den Verstand ab.

Dabei knirscht es schon seit einiger Zeit bei vielen Steuersparmodellen: Überall stehen Wohnungen leer, die Mieten liegen weit unter dem erhofften Niveau. In viele Leipziger Bürofirmaen ist kein einziger Mieter eingezogen, in einem Magdeburger Einkaufszentrum haben Händler ihre Mietzahlungen eingestellt, in Chemnitz ist nur jedes vierte Hotelbett belegt.

In Berlin stehen schon jetzt viele schöne Hotels, die alle nur mäßig ausgelastet sind; das schönste wird im Frühjahr eröffnet: das Adlon am Pariser Platz, in bester Lage.

425 Millionen Mark kostet der Prachtbau mit 346 Zimmern – jedes wird



Abschreibungsobjekt Grand Hotel Adlon in Berlin: „Für die Enkelkinder ist das vielleicht eine schöne Sache“

so teuer wie ein Einfamilienhaus in guter Lage.

Zwei Jahre lang suchte Fonds-Initiator Anno August Jagdfeld Geldgeber. Doch die angestrebte „100prozentige Eigenkapitalfinanzierung“ kam nicht zustande, er mußte Kredit aufnehmen, um den Bau fertigzustellen.

350 Mark will das Adlon durchschnittlich pro Nacht verlangen. Doch der Berliner Markt für Luxushotels ist heiß umkämpft, die Spitzenhäuser der Stadt mußten die Preise senken, um wenigstens eine Auslastung von 50 Prozent zu erreichen.

Manche Berliner Hoteliers bezweifeln deshalb, daß die Adlon-Investoren eine angemessene Verzinsung ihres eingesetzten Kapitals bekommen – zumindest zu Lebzeiten: „Für die Enkelkinder“, sagt einer, „ist das vielleicht eine schöne Sache.“

Mindestens ebenso unsicher ist das Geschäft mit Gewerbeimmobilien in den neuen Ländern. In Leipzig steht fast jedes dritte Büro leer. Nirgendwo in deutschen Großstädten sind die Gewerbetrieben so tief gefallen wie in Berlin, Dresden und Leipzig (siehe Grafik Seite 90) – Folge eines Baubooms, der nur deshalb entstand, weil sich der Fiskus an den Kosten beteiligt.

Wer in Berlin oder Ostdeutschland eine Immobilie errichtet, darf 50 Prozent der Baukosten sofort von seinem steuerpflichtigen Einkommen abziehen. Erwirbt beispielsweise ein Spitzenverdiener eine zu vermietende Wohnung zu Baukosten von 250 000 Mark, legt ihm das



Fonds-Initiator Jagdfeld (r.)*
Die Anleger hielten sich zurück

Finanzamt 71 218,75 Mark drauf. „Ein Jahrhundertgeschenk“, schwärmte das *Handelsblatt*.

Viele, die ihre Ostimmobilie sorgfältig ausgesucht haben, machen damit ein gutes Geschäft. Nicht die Steuervorteile sind entscheidend, sondern die langfristig zu erzielenden Einnahmen.

Wohnungen beispielsweise lassen sich in ordentlicher Qualität zu Baukosten

von 2200 Mark pro Quadratmeter errichten, in der gehobenen Kategorie für 2800 Mark. Inklusive der zusätzlichen Ausgaben – vor allem für Grundstück, Architekt und Bauträger – darf dann eine Wohnung in guter innerstädtischer Lage etwa 3500 bis 4000 Mark pro Quadratmeter kosten; da rechnet sich die Investition, der Käufer kann auf einen Wertzuwachs hoffen.

Wenn der Kaufpreis aber, wie so oft, um mehr als ein Drittel überhöht ist, wenn das Gebäude sich nicht oder nur schlecht vermieten läßt – dann ist die Investition trotz 50prozentiger Sonderabschreibung eine schlechte Kapitalanlage.

Eine „ungeheuerer volkswirtschaftliche Verschwendung“ nennt Norbert Walter, Chefvolkswirt der Deutschen Bank, die Fehlleitung von Geldern, die für sinnvollere Projekte fehlen. Milliarden versickern in ostdeutschen Investitionsruinen, Milliarden entgehen Finanzminister Theo Waigel, der jeden Bau mit seiner Sonderabschreibung fördert.

Es ist nicht strafbar, Anleger durch überbewertete Immobilien auszunehmen. Wer für eine Wohnanlage auf der grünen Wiese 4800 Mark pro Quadratmeter zahlt, hätte halt etwas vorsichtiger sein müssen.

Doch viele Käufer wischen ihre Zweifel schnell beiseite. Auch Psychologen können dieses Verhalten schwer erklären.

Menschen, die auf windige Geldanlagen hereinfallen, seien keine Dummköpfe, meint der Hamburger Psychotherapeut Rüdiger Klepsch. Sie seien vielmehr leistungsorientiert, auf materiellen

* Mit Berlins Regierendem Bürgermeister Eberhard Diepgen beim ersten Spatenstich für den Adlon-Bau im November 1994.

Erfolg ausgerichtet und „von überdurchschnittlichem Bildungsniveau“.

Unter den Kunden der Abzocker, so Klepsch, seien Menschen, „die ein hohes Maß an rationaler Intelligenz entwickelt haben, emotional und sozial aber unterbelichtet sind“. Tüchtig in ihrer Arbeit, aber hilflos im Alltagsleben, seien sie anfällig für verlockende Angebote: „Jemand mit normaler sozialer und emotio-

Weiche Kosten machen jede Wertsteigerung auf viele Jahre illusorisch

ner Intelligenz würde viel mehr abklopfen, was dahintersteckt.“

So aber glauben sie nur allzugern den Beteuerungen der Verkäufer, die sich rührend um die Vermögensmehrung kümmern. Ihre selektive Wahrnehmungsfähigkeit blendet alles Störende aus.

„Der Glaube macht's“, sagt ein Düsseldorf Banker, „es ist wie in der Kirche: eins ist drei.“

Viele Investoren ahnen zumindest, welche Sumpfbüden in dem Gewerbe gedeihen. Viele wissen, wie drastisch die Preise und Mieten gefallen sind. Doch sie wollen es nicht wahrhaben, klammern sich an die Tabellen der Makler, die immer die Spitzenmieten vermelden. Doch die erzielen nur einige wenige Objekte in Toplagen.

Ausschlaggebend für die Rendite einer Anlage aber ist der Preis, den die Firmen akzeptieren, und der liegt weiter unter den Spitzenmieten. Die Immobilienberatungsgesellschaft Herring Baker Harris ermittelte beispielsweise für Toplagen in Berlin eine „durchschnittliche Mietzahlungsbereitschaft“ von knapp 37 Mark pro Quadratmeter.

Noch grotesker kaffen Wunsch und Wirklichkeit bei den Wohnungsmieten auseinander. Die Kolpron Stadtentwicklung- und Immobilienforschungsgesellschaft untersuchte im Land Brandenburg, welche Mieten akzeptiert werden: Nur sechs Prozent der Haushalte waren bereit, mehr als 800 Mark zu zahlen. In anderen Ostländern dürfte die Lage ähnlich aussehen.

So mager die Mieteinnahmen ausfallen, so kärglich entwickelt sich der Wertzuwachs. Die Dresdner Bank macht ihren Fonds-Gesellschaftern ganz offen klar, daß sie nicht auf eine Wertsteigerung hoffen dürfen.

Die Bank läßt derzeit in Leipzig ein Verwaltungsgebäude fertigstellen, in das sie selbst einziehen will. 170 Millionen Mark bringen die steuersparenden Anleger auf, für 150 Millionen Mark darf die Bank nach zehn Jahren das Gebäude kaufen.

Am wenigsten verdienen die Baufirmen an den Abschreibungsobjekten,

um so derber aber langen die Initiatoren und Bauträger zu. Die Kosten werden weiter aufgebläht durch Steuerberater und Treuhänder, durch Vertrieb, Platzierungsgarantie und andere Leistungen.

Das sind die sogenannten weichen Kosten, die – auf den Preis für Grundstück und Bau gepackt – jede Wertsteigerung auf Jahre oder Jahrzehnte illusorisch machen. Die weichen Kosten, die im Prospekt ausgewiesen werden müssen, liegen in der Regel bei 20 bis 25 Prozent des Kaufpreises.

Wie solche Abschreibungsmodelle funktionieren, zeigt besonders eindrucksvoll Grubmüllers Fonds Nr. 15: ein Wohn- und Geschäftshaus in Dresden, Grundstraße 172.

Den Wert des Grundstücks taxieren Experten auf etwa eine Million Mark, der Bau kostete 6,6 Millionen. Von rund 450 Besserverdienern kassierte Grubmüller dafür 24,68 Millionen Mark ein. Der Chef der Domicil-Bau schloß als Geschäftsführer der Fonds-Gesellschaft einen Vertrag mit einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts, bestehend aus der NR-Bauträgergesellschaft und der BW-Bauträgergesellschaft: Zum Festpreis von etwas über 17,1 Millionen Mark sollte der Fonds Grundstück und schlüsselfertigen Bau von NR und BW erwerben. Auf diesen Vertrag verwies Grubmüller in seinem Prospekt.

NR und BW bauten nicht selbst, sondern beauftragten die Firma Schwaben-Alb als Generalübernehmer. Für das schlüsselfertig abgelieferte Gebäude bekam Schwaben-Alb 6,615 Millionen Mark, einschließlich Mehrwertsteuer. Von den 17,1 Millionen Mark, die NR und BW als Bauträger einstrichen, flossen – wie sich später herausstellte – fast 5,3 Millionen Mark an Grubmüller. „Herr Grubmüller“, versichert sein Anwalt Josef Hingerl, „hat an dem Fonds Nr. 15 nichts verdient.“

Ein viel schlechteres Geschäft haben die Anleger gemacht: Die Eigentümer der Immobilie haben das Objekt nicht nur zu einem maßlos überzogenen Preis gekauft. Auch die Mieteinnahmen fließen spärlicher, als ihnen versprochen wurde: Eine Million Mark pro Jahr hatte Grubmüller prognostiziert – höchstens 600 000 Mark bringt die Immobilie ein, wenn sie voll vermietet ist. In der Grundstraße 172 stehen immer noch Wohnungen leer.

So wie den Anlegern beim Fonds Nr. 15 wird es vielen Schnäppchenjägern ergehen: Sie werden am Ende viel Steuern gespart – und viel Geld verloren haben.

Doch wer den Fiskus umgehen will, den schrecken weder windige Anbieter noch überhöhte Kosten. „In Deutschland“, sagt Bayerns Finanzminister Erwin Huber, „ist der Steuerspartrieb stärker als der Fortpflanzungstrieb.“ □



Kaufmann Grubmüller



Grubmüller-Objekt Dresden, Grundstraße 172: Kräftiger Aufschlag