

# DAS ABSCHREIBUNGS- DSCHUNGELBUCH

2. VERBESSERTE &  
ERWEITERTE AUFLAGE

GESCHÄFTE  
MIT DEM  
WOHNUNGSBAU.

# DAS ABSCHREIBUNGS-DSCHUNDELBUCH



# ALLES FÜR DEN ABSCHREIBUNGSPROFI(T)

ALL  
ABSCH

SCHAFFEN  
SIE SICH  
ARBEITS-  
UNABHÄNGIGE  
EINKOMMEN

BAU/SCHIFFS-/FARM-ANLAGEN

HOTEL  
BETEILIGUNG  
IN GRAN  
CANARIA

IMMER  
LOHNEND

SOZIALER  
WOHNUNGS-  
BAU  
BERLIN

FARM  
GRUNDSTÜCKE  
PARAGUAY

HEUTE  
26<sup>3</sup> \*  
AUTOGRAMM-  
STUNDE MIT  
EINER GRÖSSE  
DER BRANCHE  
500%  
VERLUSTZU-  
WEISUNG

DAS  
ABSCHREIBUNGSPROFI(T)  
DAS BUCH

GESCHAFTE  
MIT DEM  
WOHNUNGSBAU

UNSER  
VERKAUFS-  
SCHLAGER:

JETZT BEREITS  
IN DER 3.  
AUFLAGE!  
- ERWEITERT!  
- NOCH BESSER!  
- DAS BUCH  
FÜR SIE!

STEUERN  
DIE  
VERMÖGEN  
WERDEN

VERLUST  
ZUWEISUNG  
200%

ANGEBOT  
280%

Micha Ulsen & Susanne Claassen

DAS

ABSCHREIBUNGS – DSCHUNGELBUCH

GESCHÄFTE MIT DEM WOHNUNGSBAU

Zweite, erweiterte und verbesserte Auflage

**LitPol**

1. 5. Tausend Mai 1982

6. 10. Tausend Dezember 1982

Copyright 1982 by LitPol Verlagsgesellschaft mbH, Berlin 030 / 344 74 88

Umschlagentwurf: CI 1982

Druck: Oktoberdruck GmbH Berlin 030 / 612 32 56

Alle Rechte vorbehalten

Printed in Germany

ISBN 3-88279-033-4



## VORWORT ZUR 2. AUFLAGE

Die erste Auflage des *Abschreibungs-Dschungelbuch, Geschäfte mit dem Wohnungsbau* ist innerhalb von sechs Monaten verkauft worden. Damit hat sich unsere Erwartung voll erfüllt, daß der vorliegende Band in eine Marktlücke stoßen werde. Analysiert das Abschreibungs-Dschungelbuch doch in verständlicher und sachkundiger Weise das Förderungssystem des Sozialen Wohnungsbaus, spürt ökonomische Zusammenhänge und Abhängigkeiten im Wohnungssektor auf und entlarvt das Abschreibungs-Steuersystem als verfassungswidriges Vermögens-Umverteilungsinstrument. Die Autoren setzen sich also mit einem Thema auseinander, dessen Auswirkungen und Erscheinungen gerade in letzter Zeit in der Öffentlichkeit hohe Wellen geschlagen haben, deren Ursachen und Wesen jedoch im Dunkeln bleiben.

Demzufolge bleiben auch alle Berichte im Vordergründigen haften. Wenn nur die Erscheinungsformen (wie z.B. leerstehender Wohnraum) beseitigt sind, so wird dies schon als eine neue Wohnungspolitik ausgegeben. In Wirklichkeit ist dies die alte Politik, die billigen Wohnraum vernichtet und durch teuren, unbezahlbaren ersetzt. Die derzeitige Politik, wie sie in der Regierungserklärung der CDU/CSU/FDP-Koalition vom 13. Oktober 1982 zum Ausdruck kommt, soll den Geschäftemachern in Sanierung und Wohnungsneubau zusätzliche Profite sichern, damit dann - so die Hoffnung der liberalen Marktwirtschaftler - als Nebenprodukt Wohnungen abfallen, die jedoch von den Wohnungssuchenden nicht bezahlt werden können.

Auf diese Weise meint man, das für diese Geschäftemacher notwendige „ruhige Investitionsklima“ wieder zu schaffen und zu erhalten. An den eigentlichen Ursachen für die unruhigen Zeiten, die sich auch und vor allem im Wohnungssektor äußern, am System der Profitsanierung und des vermögensumverteilenden Sozialen Wohnungsbaus soll absolut nichts geändert werden.

Eine der breiten Masse der Bevölkerung dienende Wohnungspolitik kann nur gegen den Widerstand der davon Profitierenden und ihrer politischen Helfershelfer erreicht werden. Ihre Herrschaft wird dadurch gesichert, daß sie ein Wissensmonopol besitzen, über ein Herrschaftswissen verfügen. Wenn jedem Mieter klar wird, wie das System funktioniert, wer daran verdient, wer dafür zahlt, wieviel verdient und gezahlt wird, dann wird eine Veränderung politisch möglich und durchsetzbar.

Das System, insbesondere das Finanzierungssystem des sogenannten Sozialen Wohnungsbaus, zeichnet sich durch eine derartige Kompliziertheit aus, daß nur noch Wohnungswirtschaftler meinen, die



Kompetenz zu haben, in der Diskussion mitreden zu können. Da diese in der Regel dem System in mannigfaltiger Weise verhaftet sind (Angestellte von Wohnungsbaugesellschaften oder selbständige Unternehmer) und somit davon profitieren, sind sie nicht bereit und in der Lage, unvoreingenommen zu analysieren. So betrachten sie beispielsweise bei der Frage der Rendite einer Investition im Wohnungsbau nur den Zeitraum der Rückzahlung der Fremdmittel (in der Regel ca. 50 Jahre) und unterschlagen die restliche Nutzungsdauer des Gebäudes (nochmals ca. 50 Jahre), die dabei selbstredend einzubeziehen wäre.

Mit dem vorliegenden Band beschreiten die Autoren einen unkonventionellen und zugleich zeitgemäßen Weg der Vermittlung komplexer Sachverhalte: sie bedienen sich des Comics. So wird auch für weniger „in der Sache Stehende“ ein System nachvollziehbar, dessen Absurdität wohl seinesgleichen sucht. Die ökonomischen und politischen Zusammenhänge werden an einem Beispiel in Berlin (West) aufgerollt. Das „Eigentum zum Nulltarif“-System ist jedoch auf die Bundesrepublik übertragbar, nur daß die gesetzlichen Grundlagen und die Abschreibungssätze andere sind. Die Vermögensumverteilung auf dem Rücken der Wohnungssuchenden findet nicht nur im Abschreibungs-El Dorado Berlin (West), sondern auch in Westdeutschland in zunehmendem Umfang statt.

Der Berliner Mieterverein ist zuversichtlich, daß dieser Band dazu beiträgt, das derzeitige System der Förderung des Sozialen Wohnungsbaus zu überwinden und den Weg zu einer dem Interesse der Mieter und der öffentlichen Hand gerecht werdenden neuen Wohnungspolitik freizumachen.

Übrigens: zu demselben Thema steht eine Ton-Dia-Show zur Verfügung. In ähnlicher Weise wie in dem Comic wird dem Betrachter die Problematik in Bild und Ton nahegebracht. Besonders geeignet ist sie zur Vorführung in Mieterinitiativen, Schulklassen und anderen Gruppen, die sich mit Wohnungspolitik beschäftigen.

Die Ton-Dia-Show kann zusammen mit den notwendigen technischen Gerätschaften beim Berliner Mieterverein, Spichernstraße 12, 1000 Berlin 30, Tel. 030 / 21150 96, entliehen werden.

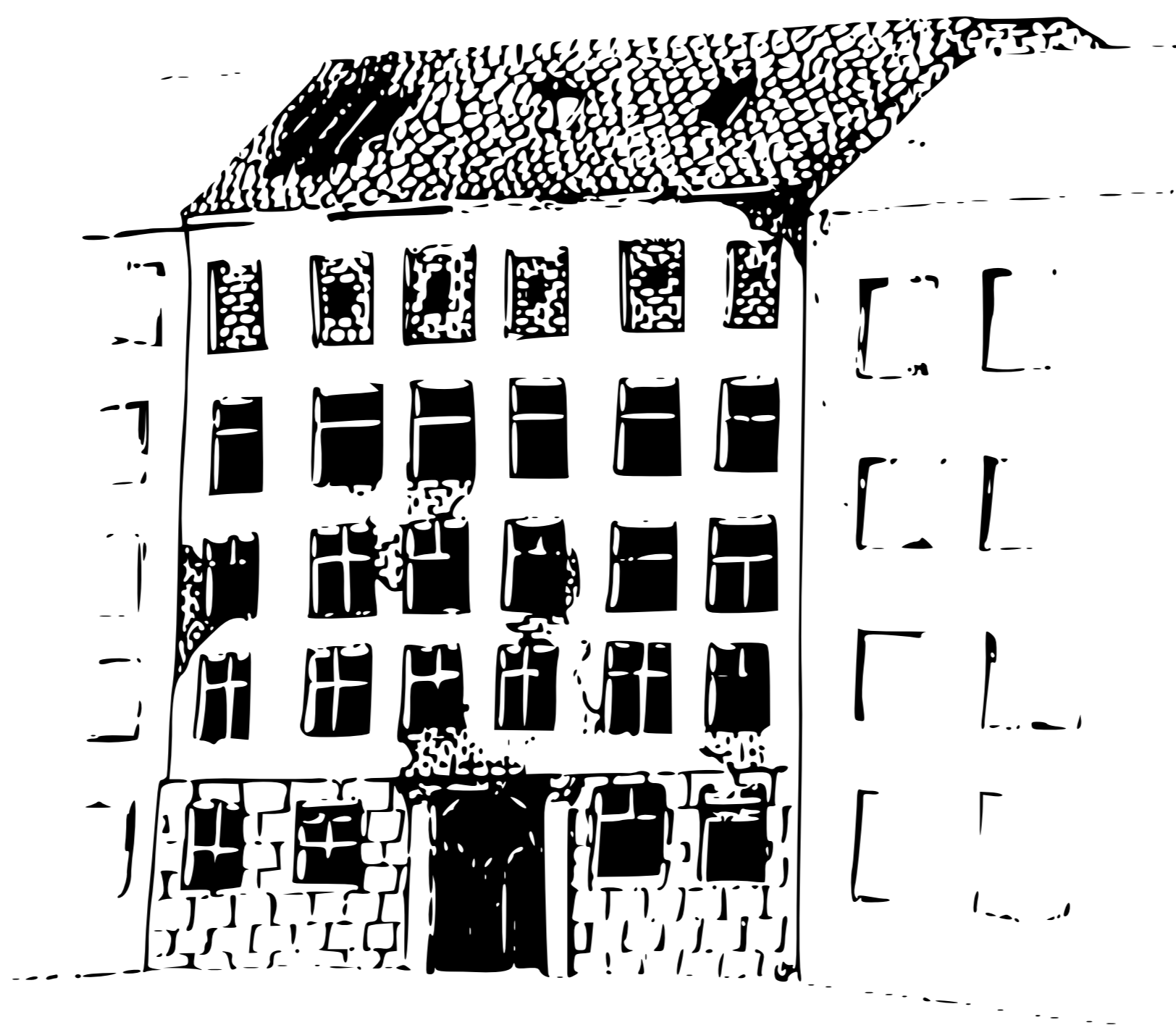
BERLINER MIETERVEREIN E.V.

Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Köln

Rechtsanwalt  
Hartmann Vetter  
(Geschäftsführer)

*Berlin, im November 1982*

## WORUM ES HIER GEHT

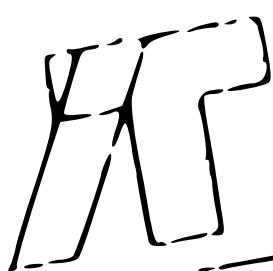


-- um ein altes Haus in Berlin-Kreuzberg, das inzwischen nicht mehr existiert. Eine Spekulantenfirma hatte es aufgekauft, nach und nach entmietet und es dabei systematisch verrotten lassen: Bautrupps schlugen Kachelöfen entzwei und sägten große Löcher in die Fußböden, um es unbewohnbar zu machen. Trotzdem wurde dieses Haus im März 1981 von mehreren jungen Leuten besetzt, wenige Tage später mit einem Großaufgebot an Polizei geräumt und Minuten danach abgerissen. Jetzt entsteht dort ein neues Haus.



– dieses hier sind die Leute, denen das neue Haus gehören wird: gutverdienende Ärzte und Zahnärzte, Rechtsanwälte, Notare, Industriekapitäne (inclusive NEUE-HEIMAT-Manager sowie Gewerkschaftsfunktionäre, wie man mittlerweile weiß). Alles Herren mit – das darf man wohl sagen – ausreichendem und gesichertem Einkommen, gepflegtem Eigenheim im Grünen. Einziehen in die 14 neuen Wohnungen werden diese Leute allerdings nicht!





INVESTOR  
TREUHAND

# Steuerspar-Oase Berlin

Der Berlin Fonds '81 war bei uns nach 3 Wochen bereits überzeichnet.  
Berlin bedeutet sichere Steuervorteile.

Keine andere Geldanlage ermöglichte zeitweise so fantastische Steuerverkäufnisse wie der Berliner Sozialwohnungsbau.  
(Zitat einer renommierten deutschen Wirtschaftszeitung)

- ca. 280% Verlustzuweisung
- hoher Liquiditätsüberschuss
- Sicherheit durch öffentliche Forderung
- garantierte Ausschüttung
- keine Hypothekenhaltung
- keine Nachschulpflicht
- von § 15a EStG nicht betroffen
- persönliche Haftung der Initiatoren

Es ist bekannt daß über 80.000 Wohnungen in Berlin fertig. Kapitalanleger haben die besten Erfahrungen mit derartigen KG Investitionen gemacht.  
Das Land Berlin ist eines der größten Wirtschaftszentren zwischen Warschau und Paris. Berlin ist fast so groß wie das gesamte Ruhrgebiet. 870.000 Menschen arbeiten in Berlin.  
Jeder Berliner besitzt einen Berechtigungs-Sozialwohnung

## Liquiditätsvorschau am Beispiel einer Beteiligung von DM 100.000,-

| Monat                                          | Einzahlung (DM)  | Zinsausgaben (DM) | Steuerertrag (DM) | Garantierte Ausschüttung (DM) | Gesamtverdienst (DM)    |
|------------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------------|
| Jan                                            | 100.000          | 1.200             | 19.500            | 2.000                         | 119.300                 |
| Feb                                            | 100.000          | 1.200             | 19.500            | 2.000                         | 119.300                 |
| Mär                                            | 100.000          | 1.200             | 19.500            | 2.000                         | 119.300                 |
| Apr                                            | 100.000          | 1.200             | 19.500            | 2.000                         | 119.300                 |
| Mai                                            | 100.000          | 1.200             | 19.500            | 2.000                         | 119.300                 |
| Juni                                           | 100.000          | 1.200             | 19.500            | 2.000                         | 119.300                 |
| Juli                                           | 100.000          | 1.200             | 19.500            | 2.000                         | 119.300                 |
| Aug                                            | 100.000          | 1.200             | 19.500            | 2.000                         | 119.300                 |
| Sep                                            | 100.000          | 1.200             | 19.500            | 2.000                         | 119.300                 |
| Ok                                             | 100.000          | 1.200             | 19.500            | 2.000                         | 119.300                 |
| Nov                                            | 100.000          | 1.200             | 19.500            | 2.000                         | 119.300                 |
| Dz                                             | 100.000          | 1.200             | 19.500            | 2.000                         | 119.300                 |
| <b>Summe</b>                                   | <b>1.200.000</b> | <b>14.400</b>     | <b>234.000</b>    | <b>24.000</b>                 | <b>1.499.600</b>        |
| <b>Gesamt-Liquiditätsgewinn (nach Steuern)</b> |                  |                   |                   |                               | <b>116.278</b>          |
| <b>100.000 DM Investition ergibt</b>           |                  |                   |                   |                               | <b>116,278 % Gewinn</b> |

– warum die dort dann eigentlich bauen, wenn sie dort gar nicht wohnen wollen, werden Sie fragen?

Die Antwort ist einfach. Denen geht es auch gar nicht ums Bauen von Wohnungen. Was die dort wollen ist

*Abschreiben – Steuern sparen – Geld verdienen!!*

Das läuft übrigens schon sehr lange so. Im Bundesgebiet und natürlich auch in Berlin. Etwa 100.000 Leute, vornehmlich aus dem Bundesgebiet, haben sich auf diese Art und Weise steuersparend in Berlin engagiert: an monströsen Geschäftsbauten und sonstigen GmbH & Co KGs. Berlin ist eben nicht nur eine Reise, sondern auch eine Verlustzuweisung wert. Einige sind bei dem Abschreibungsgeschäft auch schon auf die Nase gefallen: mit Pleiten und Skandalen, die Geschichte machten. Mit dem Steglitzer Kreisel in Berlin zum Beispiel. Oder leerstehenden Kurkliniken im Zonenrandgebiet, finanziell abgestürzten Charterfluggesellschaften oder Hotelruinen an der Costa Brava. Die Verlustzuweisungs-Konstrukteure – oder auch Abschreibungskünstler genannt – haben es eigentlich meistens verstanden, ihr Schäfchen dabei ins Trockene zu bringen, wohnen jetzt auf den Bahamas oder verbringen ihren wohl-,verdienten“ Lebensabend in einem beschaulichen Chalet in der Schweiz.

Seit einiger Zeit machen die Abschreibungskünstler vor allem für den Sozialen Wohnungsbau in Berlin Reklame. Denn der ist bomben- (d.h. pleite-) sicher: mit öffentlichen Steuergeldern subventioniert

der Staat das private Abschreibungsgeschäft mit dem Wohnungsbau. Und der ist noch lange nicht ausgereizt: noch immer suchen rund 80.000 (in Worten: achtzigtausend) Menschen in Berlin eine Wohnung. Da stehen also noch eine Menge Möglichkeiten offen: bei den *Verdiensten um*, d.h. vor allem Verdiensten *mit* Berlin!

-- das hier sind diejenigen, die außer den gutverdienenden Steuer-sparern ebenfalls an der ganzen Geschichte ihren Reibach machen: die Abschreibungskünstler & Co. Wir werden Ihnen auch diese Damen und Herren genauer vorstellen. Wieviel die dabei verdienen, werden wir Ihnen auch zeigen (auf Seite 109 zum Beispiel).



1.7. 344 43 36  
 2 1/2-Zimmerwohnung, Balkon, 980,- DM  
 Warmmiete, 10.000,- DM Übernahme,  
 Ab 14.00, 262 37 57  
 2 Zimmer, Appartementwohnung, ohne  
 WRS, 60 m<sup>2</sup>, in bester Lage  
**Charlottenburg**, 2zimmrige Neubauwoh-  
 nung, 675 DM Warmmiete, 12 000 DM  
 Möbelübernahme. Schriftlich: Baubo-  
 denagentur Hoch, Kurfürstendamm 56  
**Hiergarten**, komfortable 2 Zimmer, Bal-  
 kon, 1.4.82, 20-12 mögliche, bei  
 lin 11, Postfach 110 303  
 4-Zimmerwohnung, Gasetagenheizung,  
 möbliert, abzugeben, Miete 530,- DM  
 kalt, 150 m<sup>2</sup>, 19.000,- DM, zum 1.4.82.  
 Zu erfragen: 692 98 88  
 4-Zimmerwohnung, Wilmersdorf, ca.  
 120 m<sup>2</sup>, Parkett, Südbalkon.  
**Steglitz**, 107 m<sup>2</sup>, Komfortwohnung, 2 Zimmer,  
 große Terrasse, Möbelüber-  
 nahme, 30.000,- DM, Warmmiete 975,-  
**Sofortbezug**, Anhalter Bahnhof, 2zimm-  
 rige Neubauwohnung, Küche, Bad, Bal-  
**Adenau**, Komfortw., Küche, Bad, Bal-

Woh- 6 03, vorhanden, Tel. 703 59 66, Sonntag von 10.00 - 18.00.

**Mietwohnungen**  
 für vorgemerkten solventen Kundenkreis  
 gesucht, auch hoher Abstand.  
**Krick Immobilien, 882 20 00**

107 1/2-Zimmerwohnung, Neubau, Hinterfelde/Umgebung, Ad-  
 Westend, 2-Zimmerwohnung, 50 m<sup>2</sup>,  
 me 15.000,- DM warm, Möbelübernah-  
 me 15.000,- DM VB, 305,79 11

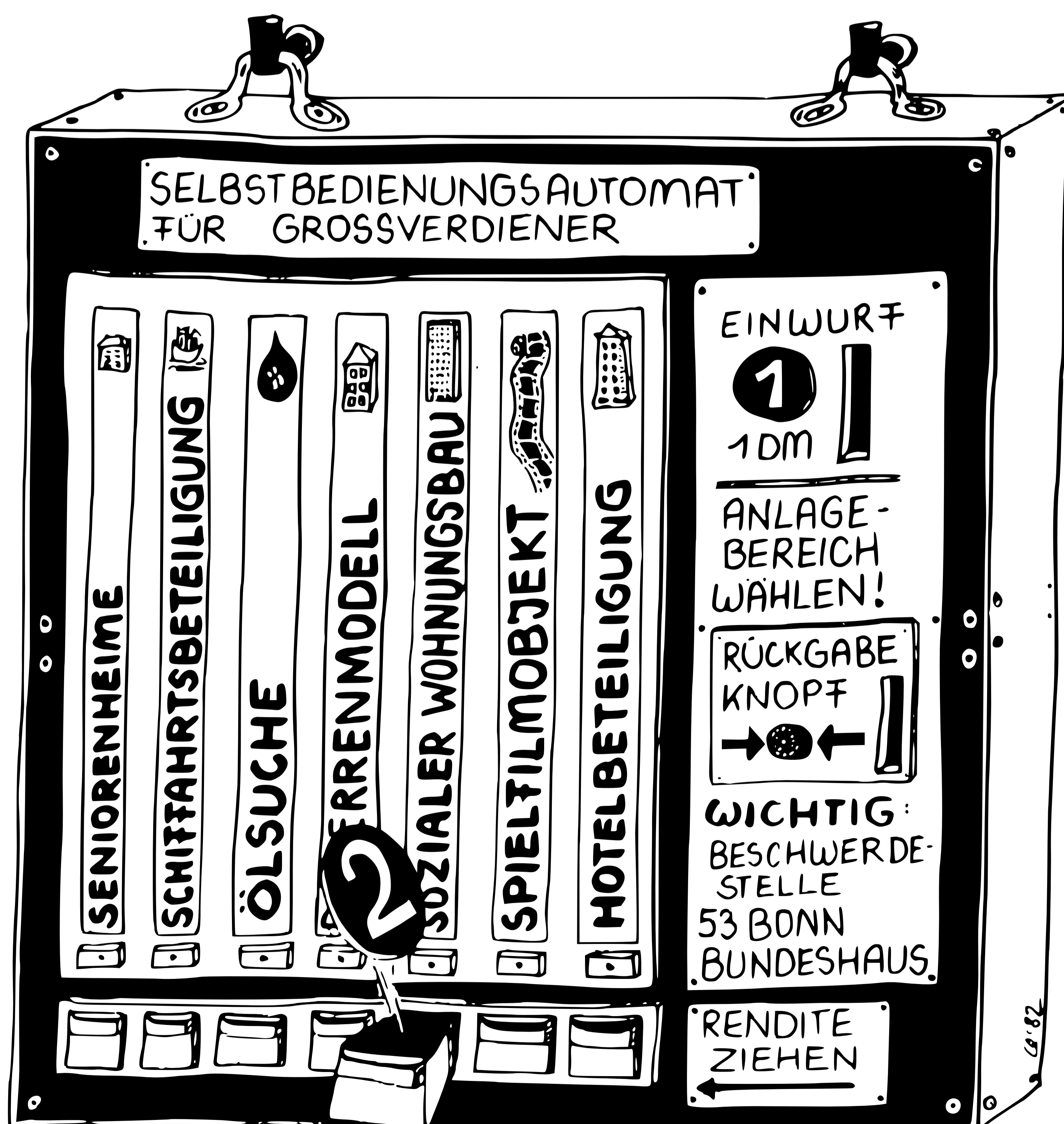
3 Zimmer, Kü-  
 lungenübernahme, warm, 2 Zim-  
 Abstand 30.000,- DM VB, 782 26 18  
**Neukölln**, 3 Zimmer, Küche, Bad, |  
 100 - 2, ...

- dies sind die Menschen, deren Interessen dabei auf der Strecke bleiben, auch wenn den meisten das (noch) gar nicht bewußt ist: die Bevölkerung, d.h. diejenigen, die dringend Wohnungen oder bezahlbaren Wohnraum suchen. Aber auch diejenigen, die statt Steuern sparen Steuern zahlen. Gehören Sie auch dazu? Dann sollten Sie in jedem Falle weiterlesen! Sie werden nicht glauben, für was und für wen der Staat so alles Geld übrig hat, wo er doch immer so jammert, er habe keines (mehr) und müsse sparen. Sparen auf *Ihre* Kosten natürlich:



durch steigende Sozialabgaben einerseits und Abbau von sozialen Leistungen andererseits, weniger Bafög, mehr Steuern für Ihre Zigaretten und höhere Preise für Strom und Gas. So wie überhaupt das ganze Subventions- und Abschreibungsgeschäft der steuersparenden Zahnärzte und Rechtsanwälte auf Ihre Kosten geht. Wissen Sie, was es den Staat bzw. den Steuerzahler kostet, wenn eine Abschreibungsgesellschaft ein Haus im Sozialen Wohnungsbau errichtet – bzw., um es in der Sprache der Abschreibungsjongleure auszudrücken: wenn westdeutsche Kapitalanleger sich „eine zusätzliche Rente ohne Eigenkapitaleinsatz durch eine Investition in den Berliner Sozialen Wohnungsbau“ verschaffen?

Nein? Sie werden staunen! Ungefähr zweimal soviel, wie der Neubau insgesamt kostet! Der Staat – also der Steuerzahler – bezahlt den westdeutschen Kapitalanlegern nicht nur das Haus bis auf den letzten Pfennig, sondern subventioniert noch einmal fast den gleichen Betrag dazu, unter anderem für die „zusätzliche Rendite“.



*Finden Sie das eigentlich sehr sinnvoll?* Die Instandbesetzer jedenfalls auch nicht. Und deswegen sind besonders in Berlin auch sehr viele ehemals leerstehende Häuser instandbesetzt: um zu verhindern, daß das Grundbedürfnis 'Wohnen' immer mehr zum Spekulationsobjekt ausgerechnet derer wird, die mit Wohnraum ohnehin bestens versorgt sind. Es gibt wirklich viele Gründe, Häuser instandzubesetzen. Einer kann aber auch sein, staatlichen finanziellen Schwachsinn und einseitige Vermögensbildung in Form von „zusätzlichen Renditen“ für Großverdiener zu verhindern. Denn das Haus und die „zusätzliche Rente“ für die westdeutschen Kapitalanleger zahlen die, die immer noch Steuern zahlen: die kleinen und mittleren Verdiener. Die Großverdiener sind auf etwas andere Weise mit von der Partie: indem sie Steuern sparen, werden sie kostenlos zu Eigentümern dieses Hauses.

HALTEN SIE DAS EIGENTLICH FÜR GERECHT  
ODER ETWA "SOZIAL" ?

-NEIN? WIR AUCH NICHT !

WAGEN SIE DOCH MAL EINEN BLICK IN  
DIESEN ABSCHREIBUNGS-DSCHUNGEL !

UM DAS DICKICHT DES "STEUER SPARENS"  
AUFZUBRECHEN, GREIFEN WIR UNS EIN-  
FACH EINEN SOLCHEN TYPISCHEN BUNDES-  
DEUTSCHEN STEUERSPARER HERAUS.

# ZB. DIESEN ZAHNARZT...

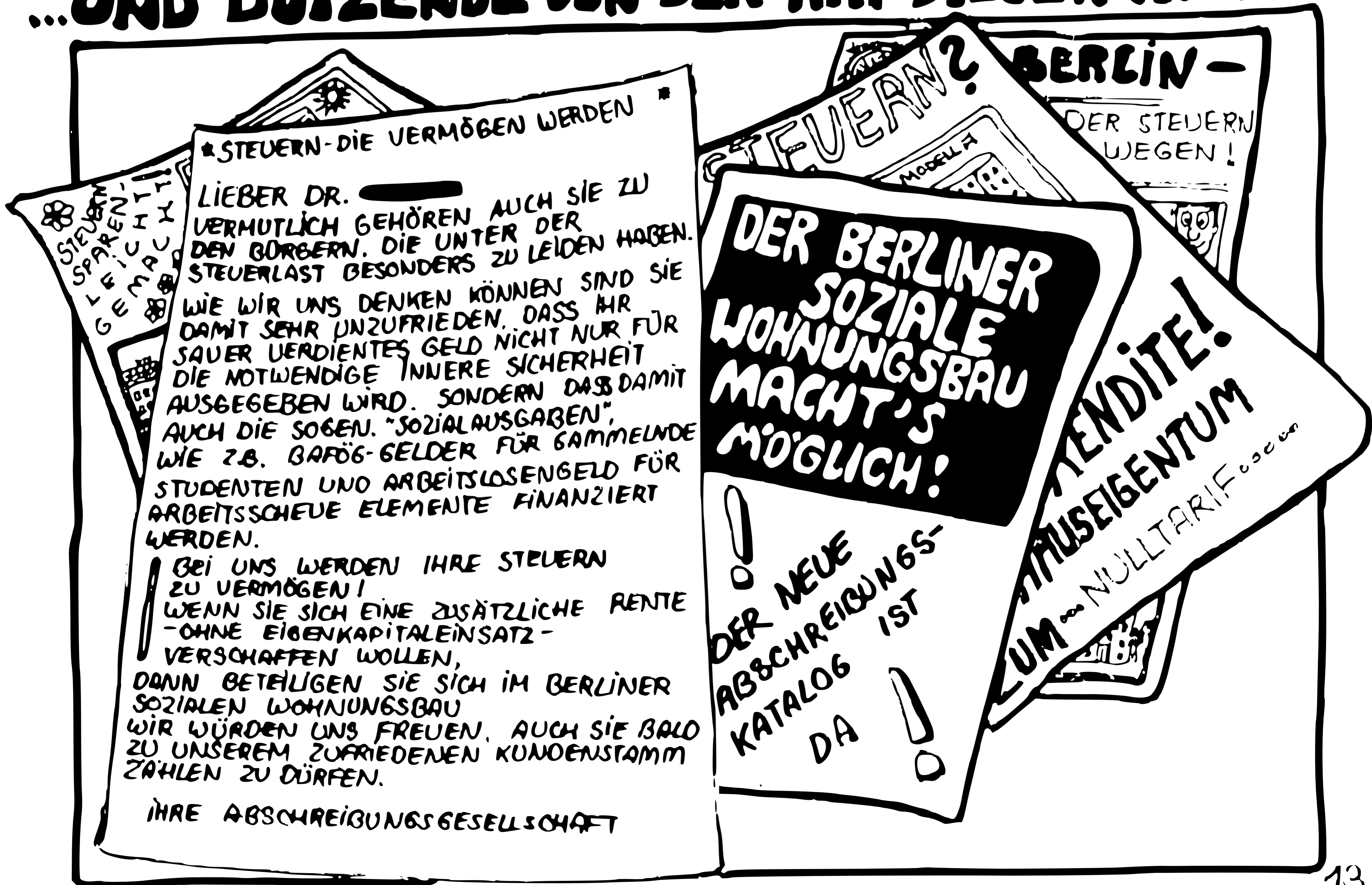


...DER JEDES JAHR EINEN SOLCHEN BRIEF BEKOMMT...





**...UND DUTZENDE VON DER ART DIESER HIER:**





DEM AUFMERKSAMEN LESER WIRD NATÜRLICH NICHT ENTGANGEN SEIN, DASS 130.000 DM = 50% VON 260.000 DM SIND - UND NICHT 56%, WIE ES IN DEM BRIEF DES FINANZAMTES AN DEN ZAHNARZT HEISST. TROTZDEM IST DIESER SACHVERHALT RICHTIG, NUR ETWAS KOMPLIZIERTER ALS HIER DARGESTELLT. UND DESWEGEN HABEN WIR DIESES BEISPIEL VEREINFACHT (WIE ÜBRIGENS AN ANDEREN STELLEN MANCHMAL AUCH). IN DEM "KLEINEN A-B-C DES STEUERSPARENS" IM ANHANG HABEN WIR ALLES DANN AUSFÜHRLICHER UND VOLLSTÄNDIGER ERKLÄRT. IN DIESEM FALL UNTER DEM STICHWORT → PROGRESSION.



WER DIE WAHL HAT,  
HAT DIE QUAL.

ABER- ALTE  
SPEKULANTENWEISHEIT:

WER DIE QUAL MIT  
DER STEUER HAT,  
DER HAT NUR EINE WAHL!



130.000 DM  
AN'S FINANZAMT-  
WEG SIND SIE!

JEDOGH

GRUMMEL  
GRUMMEL



HMM



EINE BETEILIGUNG  
BEI EINER ABSCHREIBUNGS  
GESELLSCHAFT KOSTET MICH  
KEINEN PFENNIG  
→ DAS KANN ICH VON MEINEN  
STEUERN ABZIEHEN  
→ DAZU WERDE ICH HAUSEIGENTÜMER  
(MIT NULLEIGENKAPITAL ZUM NULLTARIF-  
SOZUSAGEN)  
→ UND EINE NETTE RENTE GIBT'S DAZU!

130.000 DM DEM FINANZAMT  
GEBEN - ODER HAUSEIGENTUM  
ZUM NULLTARIF BEKOMMEN...



MEINT DA JEMAND  
DIESE GESCHICHTE  
SEI ABENTEUERLICH  
ODER GAR  
UNGLAUBLICH ?



**STIMMT BEIDES ! ABER -  
SEHEN WIR UNS DIE SACHE  
ETWAS GENAUER AN. BESONDERS  
INTERESSANT FÜR:**

→ POTENTIELLE ANLEGER, DIE ZWAR  
VOM "SOZIALSTAAT" NICHT ALLZU VIEL  
HALTEN, ABER VON SEINEN VERMÖGENS-  
BILDENDEN MÖGLICHKEITEN SCHEINBAR  
NOCH NICHTS GEHÖRT HABEN

→ MIETER, DIE SICH ÜBER DEN SOZIALEN  
WOHNUNGSBAU (NOCH) WUNDERN

→ MENSCHEN, DIE DAS GEFÜHL HABEN,  
DASS DA IRGEND ETWAS NICHT STIMMT -  
NUR BISLANG NICHT WUSSTEN, WJ(A)G...  
17



folgenden Einlagen  
eten:

1000.000.- DM  
200.000.- DM  
100.000.- DM  
100.000.- DM  
95.000.- DM

nditgesellschaft.  
1980  
it folgender Einlage:  
Franken,  
10.000.- DM, Ehrlich,  
1000.000.- DM

3. August 1973  
Kaufmann

2. Januar 1973

st mit folgender Einlage  
gesellschaft eingetreten:  
Südwestliche Immobilien- und Beteiligungs-  
gesellschaft mit beschränkter Haftung,  
Sitz Pforzheim,  
200.000.- DM.,

Kommanditisten sind mit folgenden Einlagen  
die Gesellschaft eingetreten:

Fachärztin Dr. Ingeborg Albrecht,  
Winnenden, 50.000.- DM  
Arzt Dr. Uwe Amien, Buren, 40.000.- DM  
Arzt Dr. Heinz Adolf Becht, Pforzheim, 50.000.- DM  
Facharzt Dr. Andreas Bernau, Mübingen, 200.000.- DM  
Facharzt Dr. Heimo Bluthner, Tuttgart, 250.000.- DM  
Arzt Dr. Frenz-Joachim Brüll, Lindorf, 100.000.- DM  
Facharzt Dr. Werner Bury, Ringen, 50.000.- DM  
Chirurgin Dr. Michaela de Cassan, 100.000.- DM  
Arzt für Allgemeinmedizin Dr. Siegfried Hässer, Friesenheim, 100.000.- DM  
Arzt Dr. Thomas Gebauer, 500.000.- DM  
Arzt Dr. Ulrich Götz, 50.000.- DM  
Dr. Fritz Peter Groß, 200.000.- DM  
Technikermeister Alois Haunz, 100.000.- DM  
Arzt Dr. Karl Werner Hbk, 50.000.- DM

Kommanditgesellschaft  
Beginn: 25. Oktober 1973  
Kommanditistin ist mit folgender Einlage  
1) Kaufmann Sylva Franke geb. Koeppler,  
Berlin, 10.000.-

Die Kommanditistin Sylva Franke geb. Koeppler  
(Nr. 1) ist aus der Gesellschaft ausgeschieden.  
Ihre Einlage ist im Wege der Einzelrechtona  
auf die folgende neu in die Gesellschaft  
eingetretene Kommanditistin übergegangen:  
2) Kaufmann Evelyn Sälzer geb. Franke,  
Berlin, 10.000.-

Als Kommanditisten sind mit folgenden Einlagen  
in die Gesellschaft eingetreten:  
3) Facharzt für Chirurgie Dr. Heinz Decht,  
Pforzheim, 50.000.- DM  
4) Arzt Dr. Dietrich Schmoll, 100.000.- DM  
5) Chefarzt Prof. Dr. Rudolf Seitz,  
Karlsruhe, 600.000.- DM  
6) Abteilungsleiter Dr. Ing. Hanno Gillingmann,  
Konstanz, 50.000.- DM  
7) Arzt Dr. Rolf Meyer, Pforzheim, 100.000.- DM  
8) Arzt Dr. Dieter Orywall, Bad Herrenalb, 100.000.- DM  
9) Arzt Dr. Günter Liesse, Karlsruhe, 100.000.- DM  
10) Ingenieur Hans Joachim Sälzer, Berlin, 100.000.- DM  
folgende Kommanditeinlage ist erhöht worden:  
zu 2) Evelyn Sälzer geb. Franke auf 20.000.- DM

Kommanditgesellschaft.  
Beginn: 3. August 1973.  
Kommanditistin ist mit folgender Einlage:  
Kaufmann Sylva Franke geb. Koeppler,  
Berlin, 10.000.- DM.

Kommanditisten sind mit folgenden Einlagen  
die Gesellschaft eingetreten:

Rita Baumstark, 100.000.- DM  
Schwanau, Dr. Alfred Holmann, 100.000.- DM  
Zahnarzt Dr. Ivo Fespe, 100.000.- DM  
Zahnarzt Dr. Walter Rheinens, 100.000.- DM  
Arzt Dr. Walter Bergzabern, 100.000.- DM  
Arzt Dr. Günther Thomas, 100.000.- DM  
Facharzt Dr. Stefan Werner, 100.000.- DM  
Baden-Baden, 100.000.- DM  
Arzt Dr. Stefan Rheinstetter, 100.000.- DM  
Arzt Dr. Hans Ewar Pfeiff, 100.000.- DM  
Facharzt Dr. Josef Alster, 50.000.- DM  
Waldkirch, 50.000.- DM  
Praktischer Arzt Dr. Sigrud Berwich, 50.000.- DM  
Philippsburg, 50.000.- DM  
Arztin Dr. Sigrud Bürgerd, 50.000.- DM  
Wiesbaden, 50.000.- DM  
Facharzt Dr. Wolfgang Hauck, 75.000.- DM  
Lorrach, 100.000.- DM  
Arzt für Allgemeinmedizin Dr. Siegfried Elsäßer, 100.000.- DM  
Friesenheim, 100.000.- DM  
Facharzt Dr. Wolfgane Hauck, 75.000.- DM  
Karlsruhe, 100.000.- DM  
Praktischer Arzt Dr. Gerhard Krehen, 100.000.- DM  
Graben-Neudorf, 100.000.- DM  
Arzt Dr. Edenek Kovak, 100.000.- DM  
Arzt Dr. Wilhelm Schmidt, 100.000.- DM  
Illingen, 100.000.- DM  
Facharzt Dr. Wilhelmo Schulte, 100.000.- DM  
Karlsruhe, 100.000.- DM  
Facharzt Dr. Theo Schulte, 100.000.- DM  
Kochern, 100.000.- DM

NEHMEN WIR EINMAL AN,  
UNSER ZAHNARZT HÄTTE EIN ZU VERSTEUERNDEN  
EINKOMMEN VON 260.000. DM UND MÖCHTE SICH  
MIT 100.000 DM BETEILIGEN.



**WAS ?**

SIE GLAUBEN NICHT,  
DASS EIN ZAHNARZT SOVIEL  
VERDIENT ODER DASS ER  
SICH EINE **100.000. DM-**  
**BETEILIGUNG** LEISTEN  
KANN ? DANN WERFEN SIE  
DOCH MAL EINEN BLICK AUF DIE  
KOMMANDITISTENLISTEN AUS DEM  
BERLINER HANDELSREGISTER!

WENN ER SICH BETEILIGT,  
BEKOMMT ER VON DER ABSCHREIBUNGS-  
GESELLSCHAFT IN DEN ERSTEN JAHREN  
EINEN VERLUST IN HÖHE VON DURCH-  
SCHNITTlich 180.000. DM ZUGEWIESEN.  
DAS IST DANN DIE SOG. VERLUSTZUWEISUNG  
UND DIE DARF ER NUN VON SEINEM  
EINKOMMEN ABZIEHEN. →



EINKOMMEN

260.000. DM

- DAVON WIRD NUN DIE

**VERLUSTZUWEISUNG**

180.000. DM <sup>MINUS</sup>     

ABGEZOGEN

UNSER ZAHNARZT KANN NUN  
SEINEM FINANZAMT DIE MITTEILUNG  
MACHEN, DASS SEIN ZUVERSTEUERN-  
DES EINKOMMEN NICHT MEHR 260.000. DM,  
SONDERN -LEIDER- NUR NOCH 80.000. DM  
BETRÄGT.

**80.000. DM**

Und für weniger Einkommen, muß man  
natürlich auch weniger Steuern zahlen.  
Ist ja logisch:

STATT 130.000. DM STEUERN FÜR 260.000. DM EINKOMMEN  
JETZT NUR NOCH:

30.000. DM STEUERN FÜR 80.000. DM EINKOMMEN

**GESPART: 100.000. DM**

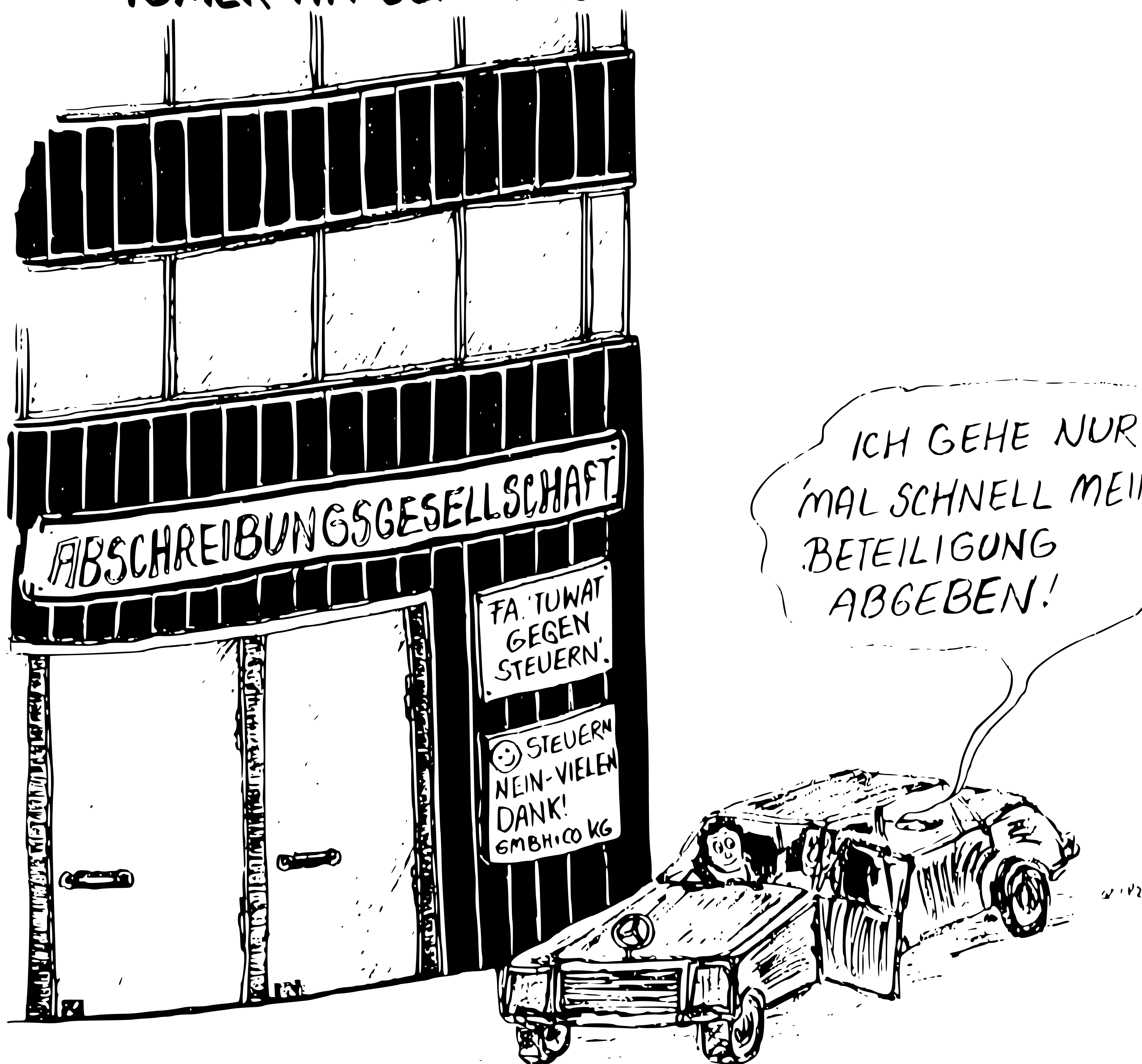
*gute Auf weiterhin  
Zusammenarbeit!  
Ihre  
Abschreibungsgesellschaft*



GENAU DIESE 100.000.DM GESPARTE STEUERN  
STELLEN JETZT DAS EIGENKAPITAL FÜR DIE  
BETEILIGUNG AN DER ABSCHREIBUNGS-  
GESELLSCHAFT DAR.

STATT DIE 100.000.DM AN DAS FINANZAMT  
ZU ÜBERWEISEN (WAS ER SONST HÄTTE TUN  
MÜSSEN), ÜBERWEIST ER DAS GELD EINFACH  
NACH BERLIN.

- UND DAMIT IST ER DANN ZUM GESELL-  
SCHAFTER AVANCIERT, BZW. MITEIGEN-  
TÜMER AN DEM HAUSOBJEKT GEWORDEN.





# DIE GESCHÄFTE DER VERLUSTZUWEISUNG

SIND EINE WIRKLICH MERKWÜRDIGE  
SACHE ! NORMALERWEISE WÜRDEN DOCH  
JEDER, DER SEIN GELD ANLEGEN MÖCHTE,  
SEIN GELD DORT ANLEGEN, WO ES MÖGLICHST  
HOHE GEWINNE GIBT ?



# ABER...



eine  
Angebotspalette  
aus dem Jahre  
1976:  
von  
Raketentechnik  
bis  
Soziales  
Wohnungsbau



# Jahresendprogramm steuer- begünstigter Kapitalanlagen

**1 CINEMA 77 BETEILIGUNGS GMBH & CO. 4. PRODUKTIONS-KG**  
Nach der erfolgreichen Placierung von drei Produktionsgesellschaften wurde nun die 4. Publikums-KG zu Zeichnung freigegeben. Geplant ist die Herstellung von vier internationalen Spielfilmen, darunter Bolls "Gruppenbild mit Dame" mit Romy Schneider. Bereits für 2. Produktionen liegen Verleihzusagen der größten Verleihgesellschaften der Welt vor.  
Die steuerliche Verlustzuweisung wird sich auf insgesamt ca. 230 % belaufen.

**2 OTRAG ORBITAL TRANSPORT- UND RAKETEN AG**  
Die friedliche Nutzung des Weltraums zu kommerziellen Zwecken ist sicherlich eines der arbeitswertesten Ziele der nächsten Jahrzehnte. Sie haben die Möglichkeit, sich an der Realisierung dieses volkswirtschaftlich sinnvollen Programms zu beteiligen.  
Eine Verlustzuweisung von ca. 260 % für das Jahr 1976 und ca. 20 % für 1977 bringen Ihnen erhebliche Liquiditätsvorteile. Die steuerlichen Grundlagen dieses Angebotes sind bestätigt.

**3 PETROL-ENTWICKLUNGS-GMBH & CO. ERSTE BETEILIGUNGS-KG**  
Erdöl und Erdgas zählen zu den wichtigsten und kostbarsten Rohstoffen der Welt. Der Bedarf ist enorm hoch, die Wirtschaft expandiert. Wir bieten Ihnen die Beteiligung an einem Bohrprogramm, das auf Fundigkeit und hohe Gewinnchancen ausgerichtet ist.  
Der Steuervorteil beträgt bis zu ca. 200 % je nach Fundigkeit.

**4 DIVI WARENHAUS GMBH & CO. BETRIEBSKOMMANDIT-GESELLSCHAFT**  
In Zusammenarbeit mit einem 100 %igen Tochterunternehmen der Hugo Stinnes AG und der Raab-Karner AG wurde der divi-Handelsfonds No. 1 aufgelegt. Neben einem hohen Steuervorteil sichert er dem Anleger eine hohe Verzinsung seines Darlehens. Die Verzinsung des Darlehens, welches bereits 1981 gekündigt werden kann, wird durch eine Landesbank verbürgt.

**5 SOZIALER WOHNUNGSBAU UND STEUERBEGÜNSTIGTER WOHNUNGSBAU IN BERLIN**  
Zum Jahresende 1976 können wir wieder einige Objekte im sozialen Wohnungsbau anbieten, die noch unter die bekannten und bewährten Förderungsbestimmungen der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin fallen, d.h., auch nach Abschluß der Investitionsphase ergeben sich Folgeverluste, ohne daß ein weiterer Eigenkapitalinsatz erforderlich ist.

**6 EIGENTUMSWOHNUNGEN MIT STEUERVORTEILEN AN AUSGEWÄHLTEN STANDORTEN DER BUNDESREPUBLIK**  
a) Oberstaufen / Allgäu  
b) Überlingen / Bodensee  
c) Freiburg / Breisgau  
d) Stuttgart, Rotenstraße  
e) Darmstadt, Mathildenhöhe  
f) Marburg, Ludwig-Juppe-Weg 1

**7 INDIVIDUELLE PROJEKTE FÜR GROSSANLEGER**  
An DM 500.000,- Eigenkapital bieten wir Ihnen individuell Beteiligungs-möglichkeiten im sozialen Wohnungsbau in Berlin und an der Produktion von Spielfilmen.

## Coupon

ifv-Institut für Vermögensplanung GmbH & Co KG Köln  
Ich interessiere mich für das Beteiligungsprogramm (Bitte Nummer und Kurzbezeichnung eintragen)

Name \_\_\_\_\_

Telefon ( \_\_\_\_\_ ) \_\_\_\_\_

Ort ( \_\_\_\_\_ ) \_\_\_\_\_

Straße \_\_\_\_\_

Coupon ausschneiden und einsenden an ifv Köln, Goltsteinstr. 93, 5000 Köln 51

ABER NUN STELLEN SIE SICH EINMAL DAS GEGENTEIL VOR:

- UNSER ZAHNARZT **BETEILIGT** SICH AN EINEM OBJEKT, DAS VOR ALLEM **VERLUSTE** MACHEN MÖCHTE.
- KEINE GEWINNE
- ZUMINDEST NICHT IN DEN ERSTEN JAHREN...

SIE SIND AN EINER GESELLSCHAFT BETEILIGT, DIE **SEHR HOHE VERLUSTE** MACHT!

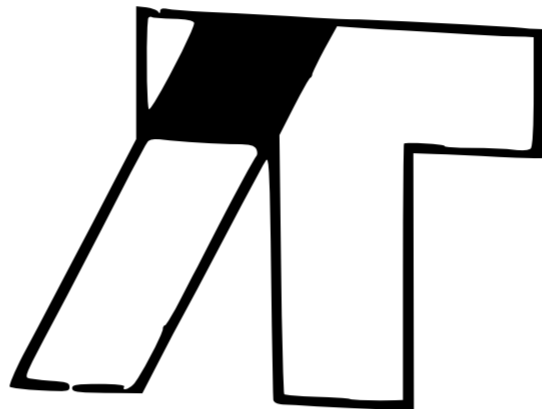
**TOLL**



DER ZAHNARZT HAT WIRKLICH ALLEN GRUND ZUR FREUDE. ER BRAUCHT TATSÄCHLICH

**VERLUSTE WEIL**





**INVESTOR  
TREUHAND**

Leipzig, Postfach 110, 04109 Leipzig  
Bismarckpark 110, 04109 Leipzig  
Telefon (0341) 31 21 11  
Telefax (0341) 31 21 12

An alle  
steuerzahlenden  
Bundesbürger:



Retten Sie jetzt die Hälfte Ihres Jahreseinkommens!

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Wert der D-Mark wird durch die Inflation immer weniger. Bis zu 7 Monate im Jahr arbeiten Sie für das Finanzamt. Hier bleibt nicht viel für Ihre Altersversorgung.

Wählen Sie daher den besseren Weg - bilden Sie aus Ihren Steuern Vermögen.

Unsere Konzeptionen, die auf bewährten steuerlichen und wirtschaftlichen Grundlagen basieren, helfen Ihnen bei dieser wichtigen Entscheidung.

Zu Ihrer Sicherheit haben wir sämtliche Objekte durch renommierte, unabhängige Wirtschaftsprüfer, Juristen und Steuerberater zusätzlich auf eigene Kosten prüfen lassen.

Wie Sie sich durch steuerliche Finanzierungshilfen zusätzliche, arbeitsunabhängige Einkommen schaffen können, zeigen wir Ihnen anhand von 9 Beispielen.

Mit freundlichen Grüßen

  
(M. Ohoven)

  
(M. Ohoven)

Leipzig, Postfach 110, 04109 Leipzig  
Bismarckpark 110, 04109 Leipzig  
Telefon (0341) 31 21 11

9 Beispiele  
wurde der Darlehensvertrag  
vom Sept. 1991  
beinhaltet.

Leipzig, Postfach 110, 04109 Leipzig  
Bismarckpark 110, 04109 Leipzig  
Telefon (0341) 31 21 11  
Telefax (0341) 31 21 12

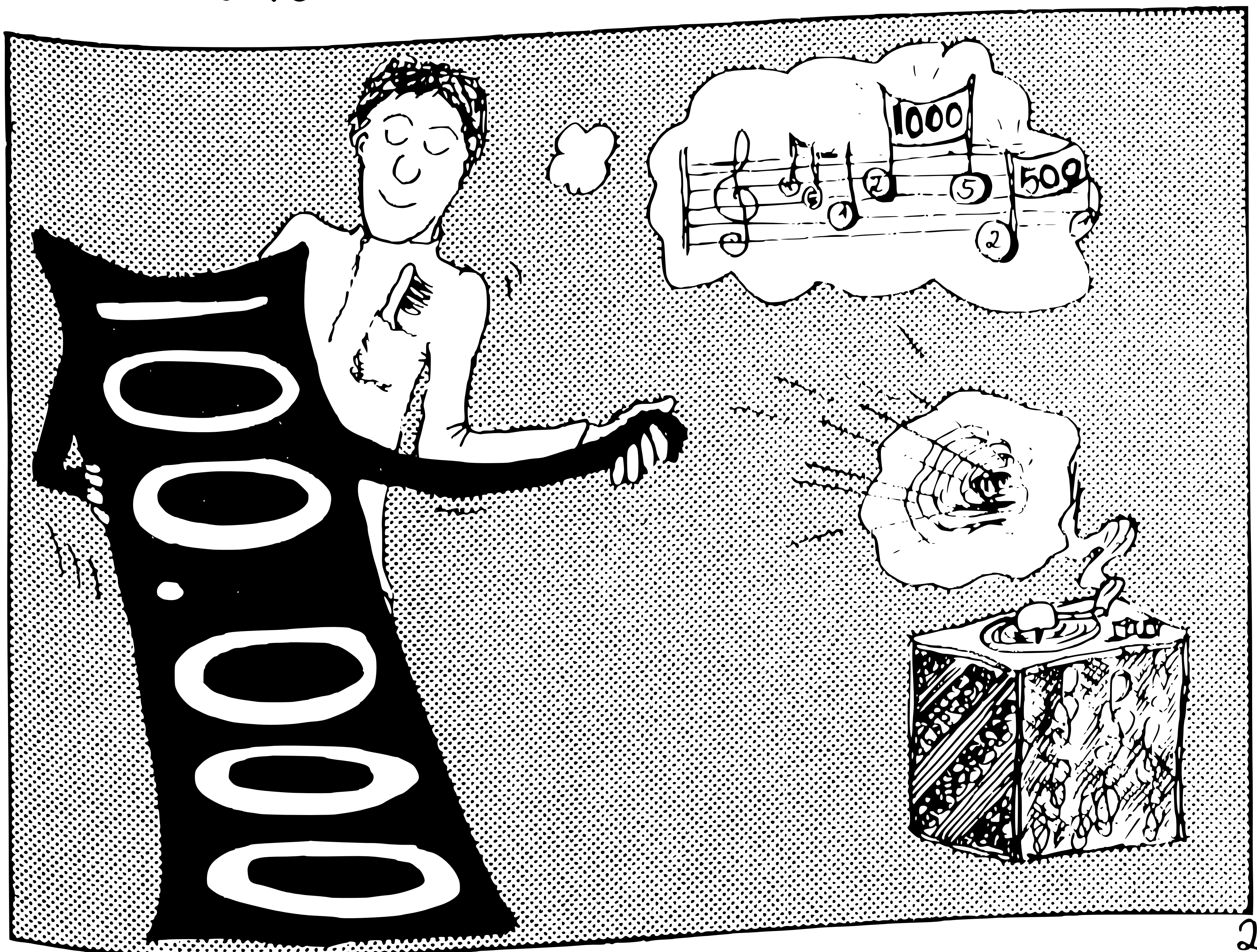




# STATT STEUERN - JETZT VERMÖGEN

AUS 180.000 DM VERLUSTZUWEISUNG -  
WERDEN 100.000 DM BETEILIGUNG

DIE **RENDITE**, DIE DER ABSCHREIBUNGSFONDS DAZU  
VERSpricht, IST ALLERDINGS **STEUERFREI**, DAFÜR  
BRAUCHT UNSER ZAHNARZT KEINE **VERLUSTZU-**  
**WEISUNG** MEHR...



SETZT WISSEN SIE WARUM  
EIN VERKAUFSSCHLAGER SIND

**VERLUSTZUWEISUNGEN**

DIEJENIGEN, DIE EIN ABSCHREIBUNGSOBJEKT PLANEN  
UND ORGANISIEREN, MÜSSEN ALSO NUR FÜR AUS-  
REICHEND HOHE VERLUSTE SORGEN.

UND DAS IST NICHT SO SCHWIERIG.

DENN WAS MACHT WOHL EINE ABSCHREIBUNGS GE-  
SELLSCHAFT ??



EINE ABSCHREIBUNGSGESELL-  
SCHAFT "SCHREIBT" VOR ALLEM,  
WIE DER NAME BEREITS SCHON  
SAGT, AB. DABEI PRODUZIERT  
SIE VERLUSTE. SEHR HOHE VER-  
LUSTE. ALLERDINGS STEHEN  
DIE NUR AUF DEM PAPIER, SIND  
ALSO KEINE ECHTEN VERLUSTE.  
UND DIESE "VERLUSTE" WERDEN  
DEN ANLEGERN ZUGEWIESEN.



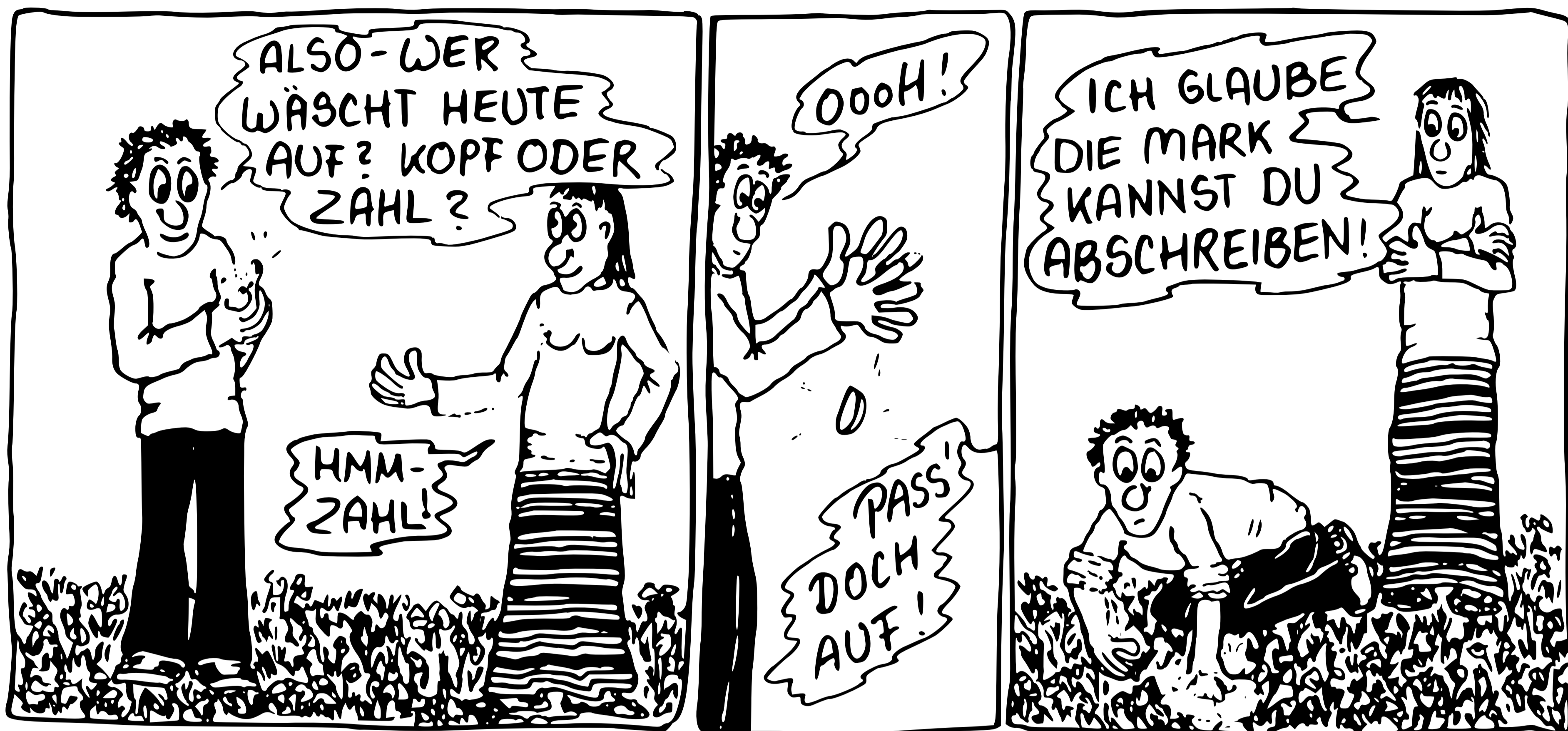
# ABSCHREIBUNG & VERLUSTE

ODER-WIE DIE GESCHICHTE  
SO FUNKTIONIERT...



# ABSCHREIBUNG UND VERLUST

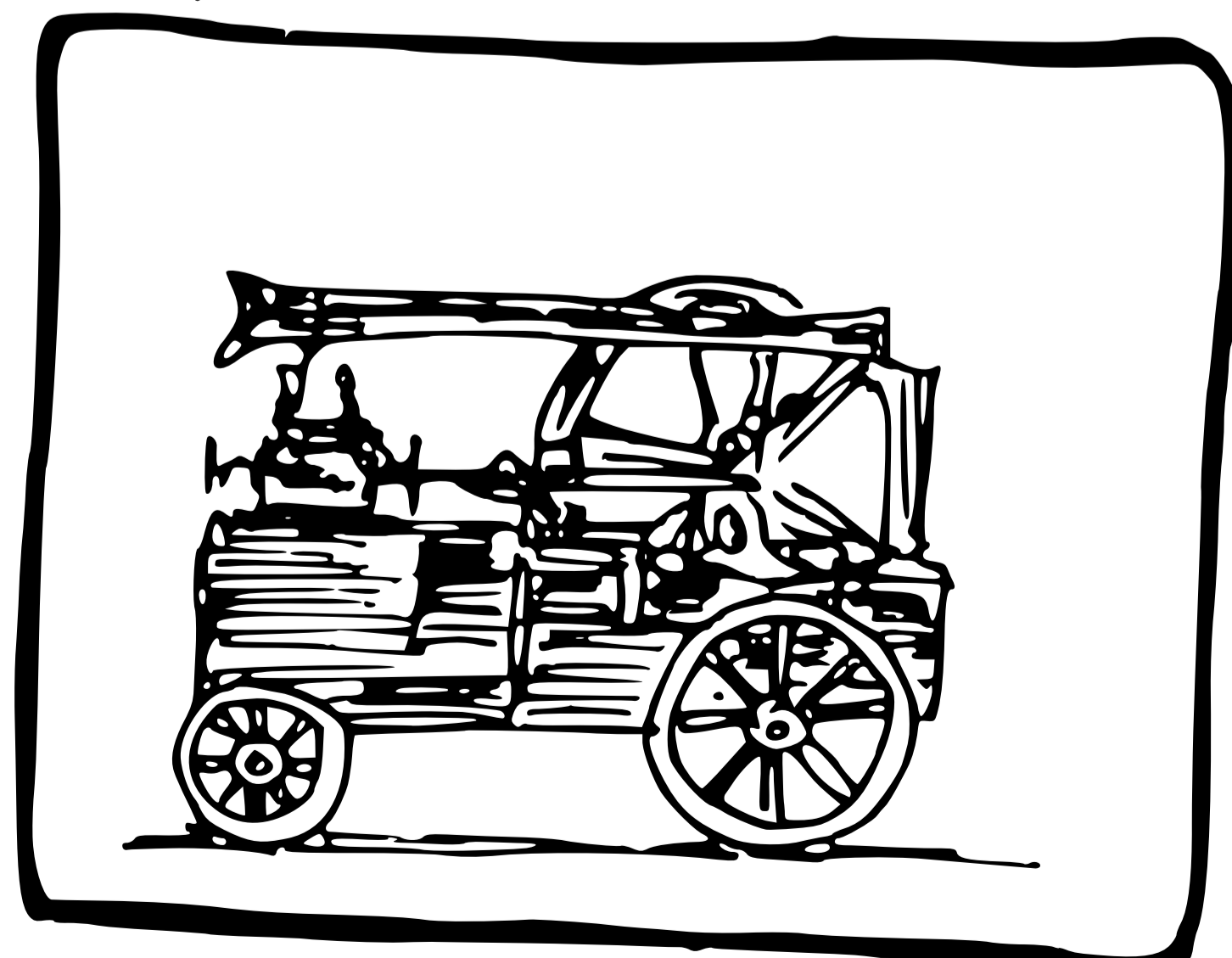
EIN KLASSISCHER FALL VON ABSCHREIBEN...



... ABSCHREIBEN BEDEUTET NÄMLICH NICHTS ANDERES, ALS DASS SIE DAMIT EINEN VERLUST (IM OBIGEN FALL DEN EINER MÜNZE) ZUM AUSDRUCK BRINGEN.

**UND GENAU DAS HEISST "ABSCHREIBEN" AUCH IM ÖKONOMISCHEN SINN**

MAN DRÜCKT DAMIT EINEN WERTVERLUST RECHNERI..CH AUS, D.H. Z.B. : WENN EINE FIRMA MIT EINER MASCHINE IRGENDWELCHE WAREN PRODUZIERT UND DIESE MASCHINE BEISPIELSWEISE 5 JAHRE LANG IHRE DIENSTE TUT, ( NACH 5 JAHREN ALSO KAPUTT IST ODER NICHT MEHR RICHTIG FUNKTIONIERT) DANN DARF DIESE MASCHINE ÜBER IHRE NUTZUNGSDAUER



HINWEG EBEN 5 JAHRE LANG  
"ABGESCHRIEBEN" WERDEN.  
FÜR DIE FIRMA HEISST DAS,  
DASS SIE JEDES JAHR IN  
HÖHE IHRER ABSCHREIBUNGS-  
BETRÄGE WERTMINDERUNG,  
BZW. VERLUSTE GELTEND MACHEN KANN.

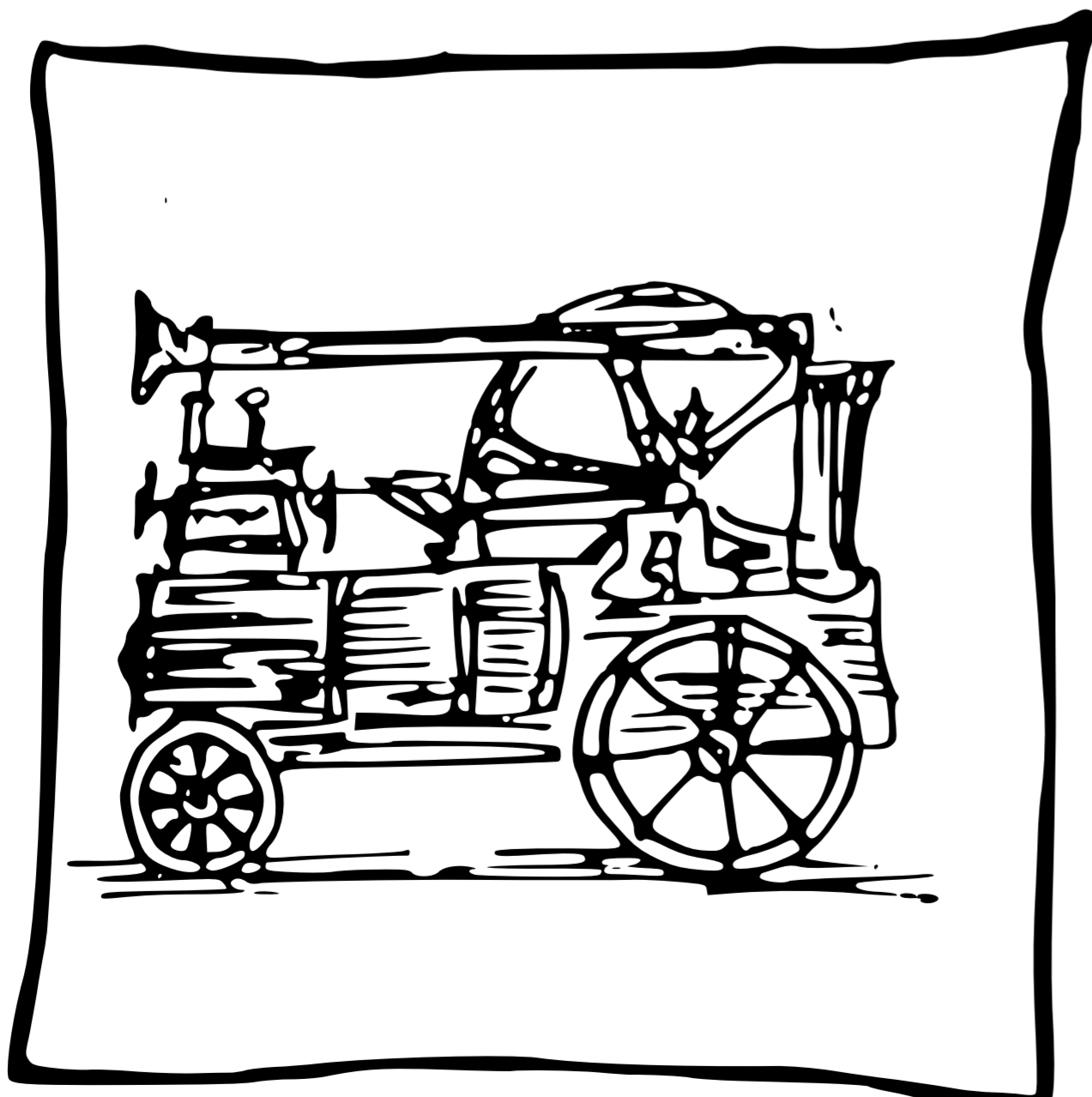


UND VERLUSTE  
MINDERN  
NATÜRLICH DIE  
GEWINNE

# VERLUSTE GEWINNE

UND FÜR WENIGER GEWINNE MUSS MAN AUCH  
WENIGER STEUERN ZAHLEN. IST JA WOHL  
LOGISCH!

DIE FIRMA KANN DABEI IN 5 JAHREN SOVIEL  
GELD ZURÜCKLEGEN, DASS SIE SICH EINE  
NEUE MASCHINE KAUFEN KANN.



DAS IST  
NORMALERWEISE  
AUCH DER SINN  
VON ABSCHREIBUNG

NUN STELLEN SIE SICH ABER EINMAL VOR, DASS EBEN AUCH DIE ABSCHREIBUNGSGESELLSCHAFT SO TUN DART, ALS WÜRD E DAS HAUS, WENN ES EINMAL STEHT, EBENFALLS JEDES JAHR AN WERT VERLIEREN.



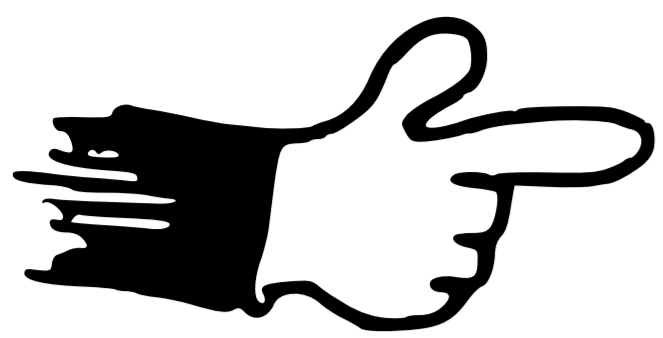
NORMALERWEISE IST DAS  
NATÜRLICH

**QUATSCH,**

DENN EIN HAUS, INSBESONDERE  
WENN ES GERADE NEU GE-  
BAUT WURDE, VERLIERT  
NATÜRLICH NICHT AN WERT,  
SONDERN STEIGT JA  
GERADE JAHR UM JAHR IM

WERT. ODER HABEN SIE SCHON MAL WAS VON  
SINKENDEN BAU-UND IMMOBILIENPREISEN GEHÖRT?  
ABER TROTZDEM - ES IST VÖLLIG LEGAL - DIE AB-  
SCHREIBUNGSGESELLSCHAFT SCHREIBT AB. DA ABER  
DIESE WERTMINDERUNG NUR AUF DEM PAPIER  
STEHT, VON NIEMANDEM "ERSETZT" WIRD. D.H. DIE  
ABSCHREIBUNGSGESELLSCHAFT VON NIEMANDEM  
"ENTSCHÄDIGT" WIRD, BEDEUTET ABSCHREIBUNG  
AUCH IN DIESEM FALL "VERLUST".  
WIE GESAGT - AUF DEM PAPIER -  
UND GANZ LEGAL!





SO - JETZT WISSEN SIE SCHON  
EINE GANZE MENGE ÜBER  
VERLUSTZUWEISUNGEN UND AB-  
SCHREIBUNG - NUR NOCH NICHT  
WELCHE ROLLE DIE HÖHE DER  
KOSTEN DABEI SPIELT.

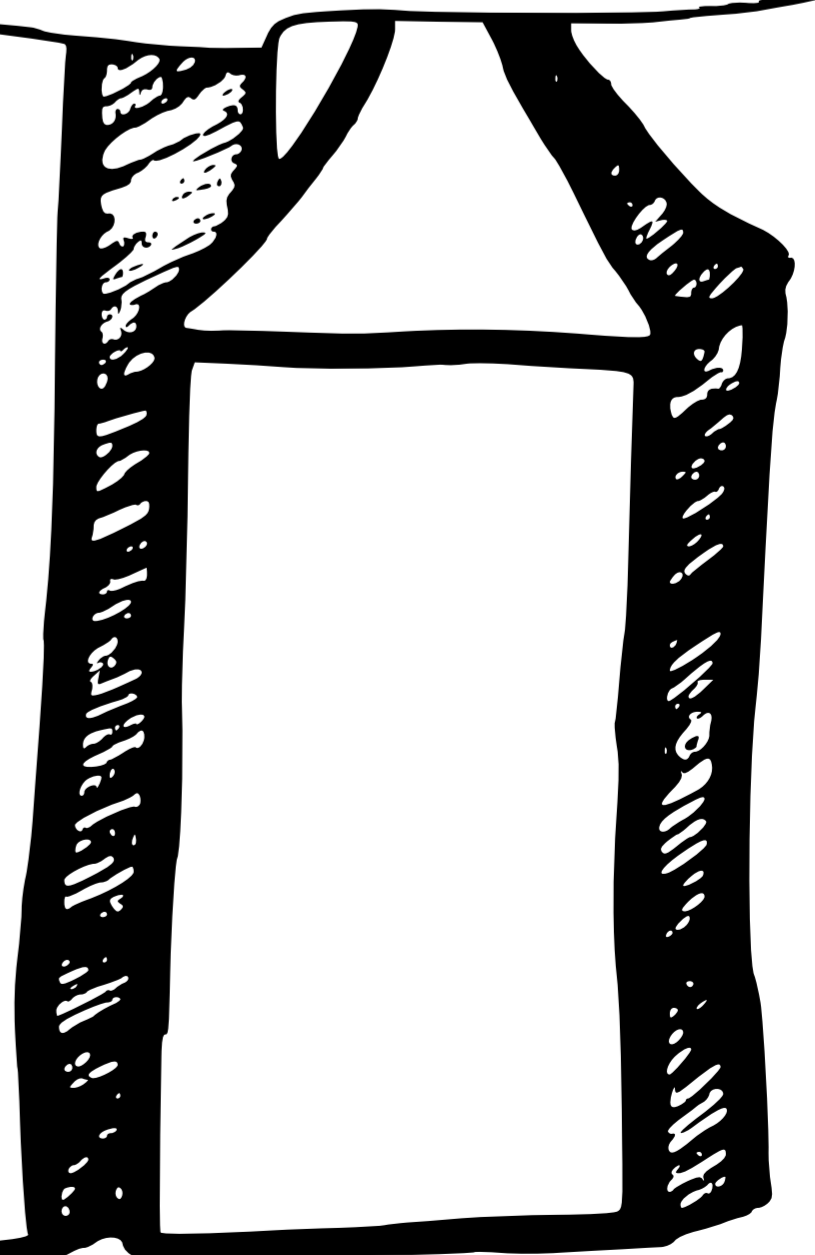
# ABKOSTEN & ABSCHREIBUNG

DIE SACHE IST GANZ EINFACH: DIE ABSCHREIBUNGS-  
BETRÄGE UND DAMIT NATÜRLICH AUCH DIE VER-  
LUSTZUWEISUNGEN SIND UMSO HÖHER, JE  
HÖHER DIE KOSTEN SIND.

HIER SIND DIE  
KOSTEN ZIEMLICH  
NIEDRIG -  
UND DAMIT  
AUCH DIE  
ABSCHREIB-  
UNG



IST JETZT DAS  
VERHÄLTNISS VON  
KOSTEN & AB-  
SCHREIBUNG  
KLAR GEWORDEN?



KLEINE KOSTEN: KLEINE  
JÄHRLICHE  
ABSCHREIBUNG

HOHE KOSTEN: HOHE JÄHRLICHE  
ABSCHREIBUNG

## DIE FOLGE DAVON IST...



DESWEGEN SIND  $\Rightarrow$  IST DOCH KLAR  $\Rightarrow$  DIE ABSCHREIBUNGSGESELLSCHAFT UND DER ZAHNARZT AN MÖGLICHEST HOHEN KOSTEN INTERESSIERT. DENN JE HÖHER  $\Rightarrow$  DIE JÄHRLICHE ABSCHREIBUNG, DESTO HÖHER IST  $\Rightarrow$  DIE VERLUSTZUWEISUNG. UND DIE BRAUCHT DER ZAHNARZT DRINGEND, UM MÖGLICHEST **VIEL STEUERN** ZU SPAREN...

---

---

ÜBRIGENS: MAN KANN DEN ZUSAMMENHANG ZWISCHEN VERLUSTHÖHE UND ABSCHREIBUNG AUCH AUF EINE KURZE FORMEL BRINGEN  $\Rightarrow$

VERLUST

DURCH

ABSCHREIBUNG



Um es noch einmal ganz kurz zusammenzufassen :  
260.000 DM Einkommen würde 130.000 DM Steuern  
bedeuten, aber minus 180.000 Verlustzuweisung  
wird das Einkommen auf 80.000 DM reduziert, und  
das bedeutet nur noch 30.000 DM Steuern. Man  
kann die Rechnung allerdings auch anders dar-  
stellen - vielleicht etwas einfacher: Die Ver-  
lustzuweisung wird einfach mit dem Steuersatz  
multipliziert - und das gibt dann die Steuerer-  
sparnis bzw. die Finanzierung der Beteiligung.

In unserem Beispiel sieht das so aus:

$$180.000 \text{ DM mal } 56\% = 100.000 \text{ DM}$$

Nicht anders übrigens rechnen Sie sich Ihre  
Rückzahlungen bei Ihrem Lohnsteuerjahresaus-  
gleich aus:

abzugsfähiger Betrag mal Steuersatz.

Mit dem kleinen Unterschied -allerdings- , daß  
Ihr Steuersatz etwas geringer ausfällt.

**IST DOCH GANZ EINFACH -  
ODER FINDEN SIE ETWA NICHT?  
ABER - VERSUCHEN SIE DOCH  
MAL, AUF DIESE WEISE IHREN  
NEUEN EISSCHRANK - ODER  
IHR NÄCHSTES AUTO ZU FINANZIEREN!**

NUN WISSEN SIE, WIE DAS MIT DEN VERLUSTZUWEISUNGEN UND DEM STEUERSPAREN FUNKTIONIERT. — EINE SACHE IST ABER NOCH WICHTIG!

VOR ALLEM FÜR DEN ZAHNARZT. DENN DIE 180.000 DM VERLUSTZUWEISUNG ERHÄLT ER NÄMLICH NUR FÜR DIE ERSTEN JAHRE. NACHDEM ER SEINE BETEILIGUNG AN DER ABSCHREIBUNGSGESELLSCHAFT — D.H. SEINEN ANTEIL AN DEM NEUBAU — BEREITS VOLLSTÄNDIG FINANZIERT HAT, BEKOMMT ER IN DEN FOLGENDEN JAHREN WEITERE VERLUSTE ZUGEWIESEN — IN UNSEREM FALL NOCHMALS 70.000 DM. INSGESAMT ALSO 250.000 DM FÜR SEINE 100.000 DM BETEILIGUNG.

---

FÜR DIEJENIGEN ÜBRIGENS, DIE DAS ETWAS GENAUER WISSEN WOLLEN: 250.000 DM VERLUSTE BEZOGEN AUF 100.000 DM BETEILIGUNG BEDEUTEN 250 % VERLUSTZUWEISUNG.

---

ABER DAVON EINMAL ABGESEHEN: WENN UNSER ZAHNARZT IN DEN FOLGENDEN JAHREN WEITERE VERLUSTE ZUGEWIESEN BEKOMMT, MUSS ER NATÜRLICH EBENFALLS IN DEN FOLGENDEN JAHREN WENIGER STEUERN ZAHLEN.

---

... UND WENN MAN WENIGER STEUERN ZAHLEN MUSS, ALS MAN EIGENTLICH MÜSSTE, HAT MAN NATÜRLICH AUCH MEHR BARGELD IN DER TASCHE...





Sozialer Wohnungsbau

# Hauseigentum zum Nulltarif

Wohnungsmangel im Wohlfahrtsstaat  
Wohnungen fehlen, Mängel

Eine Führung für jedefrau, jedermann durch den

Ersterwerbmodell  
Berlin-Schöneberg II



Nulltarif Haus- und Wohnungseigentümer, macht zusätzlich bare Kasse, und wenn er dann noch möchte, kann er sein geschenktes Grundeigentum - nach Ablauf der Tilgung und der Sozialbindungsfristen - auch verkaufen. Dann macht er nochmal cash - diesmal vielleicht 200.000 DM. Steuerfrei, versteht sich!

## NEUES BERLIN-ANGEBOT

### 450%

Verlustzuweisung während der Investitionsphase bezogen auf die Eigenmittel von ca. 14%.

0 (null)  
Eigenkapital!

Ihr fairer Partner für Kapitalanlagen





**DAS GESCHÄFT DÜRFTE SICH - SO  
ALLES IN ALLEM - FÜR DEN  
ZAHNARZT GELOHNT HABEN...**

DURCH SEINE "BETEILIGUNG" BEKOMMT ER  
WEGEN DER HOHEN VERLUSTZUWEISUNG  
ZU ANFANG IN DER ERSTEN RUNDE :

**WOW!**

**1. HAUS-UND  
WOHNUNGS-  
EIGENTUM ZUM  
NULLTARIF**

DA ABER UNSER ZAHNARZT  
IN DEN FOLGENDEN JAHREN  
WEITERE VERLUSTE ZUGE-  
WIESEN UND DARÜBERHIN-  
AUS AUCH NOCH EINE  
STEUERFREIE RENDITE ER-  
HÄLT, BEKOMMT ER

**2. ZUSÄTZLICHES BARGELD  
IN HÖHE VON 76.000 DM**

VERTEILT AUF 15 JAHRE.  
PRO ANNO ETWA 5.000 DM,  
AUCH NICHT SCHLECHT...

**HALT!**





**HALT! HALT!** ERSTENS: DARF  
MAN DIES ALLES DOCH SO  
**GAR NICHT SEHEN!** VIELLEICHT  
TAUCHEN DA -VEREINZELT-  
KLEINE UNGERECHTIGKEITEN  
AUF. ABER- DAS SIND  
AUSNAHMEN. ZWEITENS:  
WIE SOLLEN WIR DENN  
SONST DEN SOZIALEN  
WOHNUNGSBAU  
FINANZIEREN ?  
SO VIEL GELD KANN DER  
STAAT EINFACH NICHT  
AUFTREIBEN.  
**MERKEN SIE SICH  
DAS - MEINE DAMEN  
UND HERREN!**

4'82

WAS DIESER HERR HIER SAGT, SOLLTEN WIR UNS DOCH EINMAL ETWAS NÄHER ANSCHAUEN. DENN DER WEISS SCHEINBAR NICHT, WAS SONST NOCH IN DIESEM WOHNUNGSBAUSYSTEM GESPIELT WIRD ! ODER - ER IST POLITIKER BZW. VOLKSVERTRETER VON "BERUF". DANN WIRD DIE SACHE SCHON KLARER.

DENN WAS EIN VOLKSVERTRETER MACHT - WEISS MAN JA ! \*



NEIN? SIE WISSEN ES NICHT? ÜBERLEGEN SIE DOCH MAL, WAS EIN AUTOVERTRETER MACHT...



SO - NUN WISSEN SIE ABER AUCH WAS EIN VOLKSVERTRETER MACHT.

UNABHÄNGIG DAVON, OB ER IM AUFSICHTSRAT DER GSW, GESOBAU, BEWOG, GEWOBAG\*\* ODER NEUE HEIMAT SITZT.

**ABER...**

\* DIESE POINTE IST EINE ANLEIHE AUS DEM THEATERSTÜCK "ABS(AH)NIERUNG DER KÖLNER GRUPPE "DER WAHRE ANTON". \*\* BERLINER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFTEN



HMM ?



BESCHÄFTIGEN WIR UNS DOCH RUHIG EINMAL MIT DEM, WAS DIESER HERR SAGTE.

... BESONDERS MIT DER STELLE, DASS DER STAAT "EINFACH NICHT SOVIEL GELD AUFTREIBEN KANN".

... UND DAMIT, WIEVIEL ES KOSTET, EIN INTAKTES HAUS ABZUREISSEN UND DAFÜR EINEN NEUBAU ZU ERRICHTEN.

UM DIES ALLES ZUERKLÄREN, MUSS ABER ERSTMAL GEZEIGT WERDEN, WIEVIEL EIN SOLCHES HAUS KOSTET.

WIR MACHEN DAS AN EINEM GANZ KONKRETEN BEISPIEL AUS DEM JAHRE 1981 DEUTLICH.

ES HANDELT SICH UM EINEN ABSCHREIBUNGSTONDS MIT DER NR. 33 EINES IN BERLIN RECHT BEKANNTEN ABSCHREIBUNGSUNTERNEHMENS.



... WIEVIEL DAS HAUS KOSTET!

DAS GRUNDSTÜCK  
UND DAS ALTE  
ABBRUCHHAUS

0,2 Mio

BAUKOSTEN DES  
NEUEN HAUSES

3,3 Mio



ZUSAMMEN ALSO 3,5 Mio. DAMIT WÜRDEN DAS HAUS EIGENTLICH SCHON STEHEN. ABER-AUSSER DEN STEUERSPARERN UND BAUFIRMEN WOLLEN AUCH NOCH ANDERE HIER ETWAS VERDIENEN. NÄMLICH DER ABSCHREIBUNGSKÜNSTLER UND DIE TREUHÄNDER, DIE DEN NEUBAU ALS ABSCHREIBUNGSOBJEKT VERMARKTEN. AUF DIESE WEISE BLEIBT BEI IHNEN SELBER EBENFALLS EINE GANZE MENGE GELD HÄNGEN, WAS DIE HERSTELLUNGSKOSTEN DES HAUSES NATÜRLICH ENTSPRECHEND VERTEUERT UND ZWAR

DIE SOG. AUFGEBLÄHTEN FINANZ-  
U. TREUHANDKOSTEN

1,1 Mio



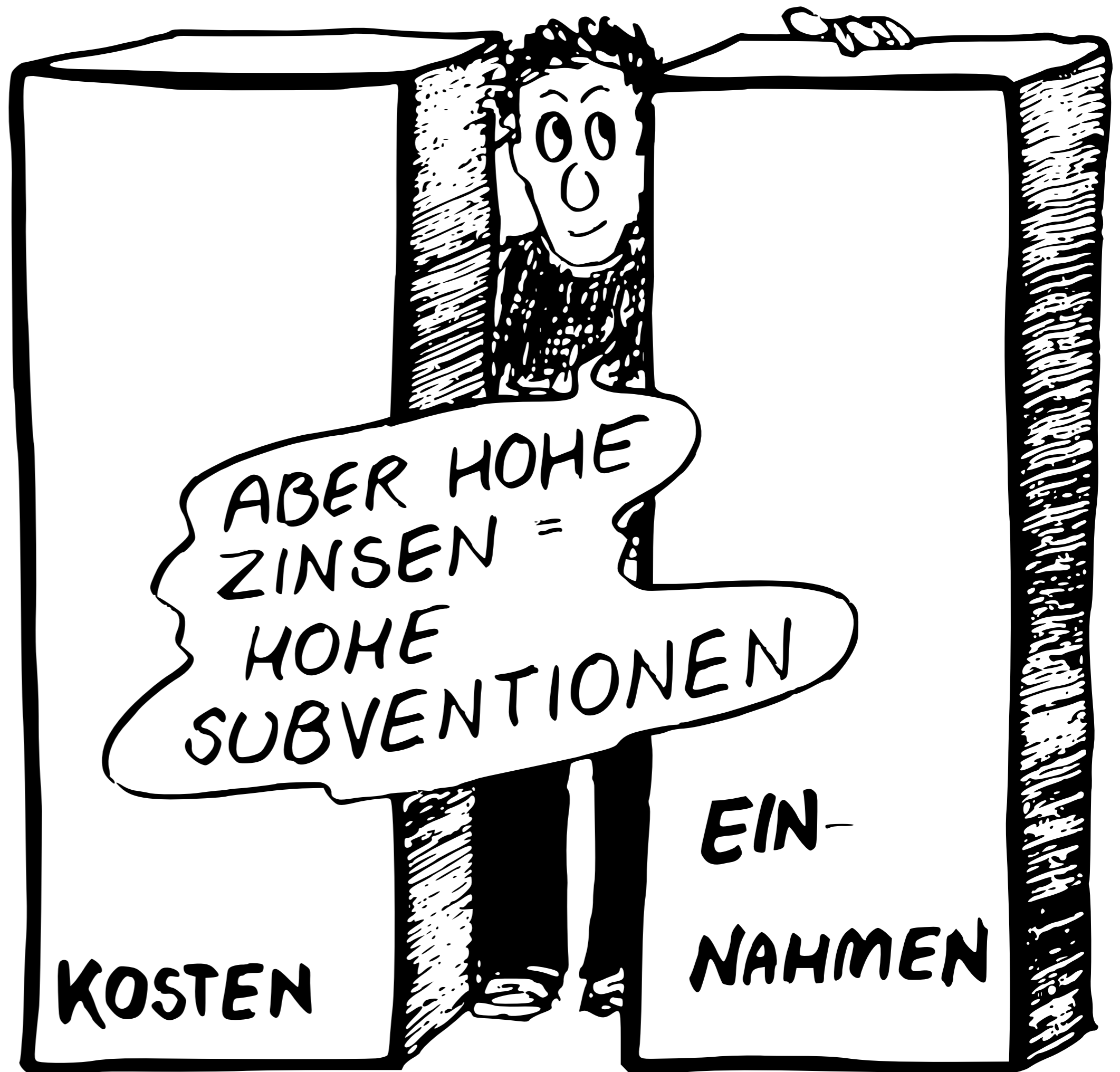
DAMIT KOSTET DAS GANZE PROJEKT EBEN STATT 3,5 Mio - JETZT 4,6 Mio!

DIE 4,6 MILLIONEN MÜSSEN NATÜRLICH IRGENDWIE BESCHAFFT, D.H. FINANZIERT WERDEN, UND OBWOHL 4,6 MIO ZWAR EINE MENGE GELD IST, IST ES FÜR DIE GUTBETUCHTEN STEUERSPARER SOVIEL WIEDERUM AUCH NICHT, ALS DASS SIE DAS GANZE NICHT BAR BEZAHLEN KÖNNTEN

**ABER DAS WÄRE NICHT SO PROFITABEL**



- FÜR DIE SPEKULANTEN SEHR VIEL GÜNSTIGER IST ES, SICH DAFÜR MÖGLICHST VIEL GELD VON DER BANK ZU LEIHEN. DENN: GELD VON DER BANK KOSTET ZINSEN. UND DARÜBER FREUT SICH NÄMLICH NICHT NUR DIE BANK, SONDERN AUCH DIE STEUERSPARER.
- FÜR DIE STEUERSPARER BEDEUTEN VIEL ZINSEN, UND VOR ALLEM HOHE ZINSEN – VIEL UND HOHE SUBVENTIONEN.



- FÜR DIE BANK SIEHT ES NICHT VIEL ANDERS AUS: VIEL ZINSEN, UND VOR ALLEM HOHE ZINSEN BEDEUTEN VIEL UND HOHE ZINSERTRÄGE.





AUCH WENN DIE HOHEN  
SUBVENTIONEN VOR  
ALLEM ALS ZINSEN AN  
DIE BANK FLIESSEN...

UNSERE STEUERSPARER  
PROFITIEREN TROTZDEM  
UND SOGAR GLEICH  
ZWEI MAL!

1. LAUFENDE ZINSZAHLUNGEN UND TILGUNGSBEITRÄGE AN DIE BANK  
BEDEUTEN FÜR DIE STEUERSPARER SELBER

**ENT-SCHULDUNGS-GEWINNE**

D.H. MIT JEDER ÜBERWEISUNG FÜR ZINS- UND RÜCKZAHLUNG  
(DIE JA DER STAAT BEZAHLT) ... →

... WERDEN DIE STEUER-  
SPARER LANGSAM  
ABER SICHER AUCH  
"SACHEN-  
RECHTLICH"

(WIE DAS SO IM  
JURISTENDEUTSCH  
HEISST) EIGENTÜMER  
IHRES OBJEKTES.

WIRTSCHAFTLICH UND  
FAKTISCH SIND SIE DAS  
VON ANFANG AN.



→ SEHR VIEL SPANNENDER ALS DIE FRAGE OB  
WIRTSCHAFTLICH UND/ODER AUCH SACHEN-  
RECHTLICH EIGENTÜMER, IST EINE GANZ  
ANDERE GESCHICHTE:

**2.** DIE HOHEN ZINSEN FÜR DIE BANK WIRKEN SICH  
NÄMLICH AUCH NOCH AUF DIE HÖHE DER VERLUST-  
ZUWEISUNG UND DAMIT AUCH DER EINKOMMENS-  
STEUER AUS.



SCHULDZINSEN  
MACHT MAN JA BE-  
KANNTLICH WEGEN  
SCHULDEN. UND  
WENN MAN MIT  
SCHULDEN EINE  
**INVESTITION**  
FINANZIERT, DANN DARF  
MAN DIESE ZINSEN  
BEI DER GEWINNER-  
MITTLUNG VON DEN  
EINNAHMEN ABZIEHEN.



WENN **SIE** ALLERDINGS EINE NEUE  
HIFI-ANLAGE ODER EIN NEUES AUTO  
MIT KREDIT FINANZIEREN WOLLEN,  
DANN KÖNNEN SIE **IHRE ZINSEN**  
**NICHT** VON IHREM EINKOMMEN BEI DER  
EINKOMMENSSTEUERERKLÄRUNG ODER  
IHREM LOHNSTEUERJAHRESAUSGLEICH AB-  
ZIEHEN. -SIE SIND NÄMLICH AUCH (NUR)

WIESO  
EIGENTLICH  
NICHT?



EIN **KONSUMENT**; ES SEI DENN SIE BAUEN EIN HAUS, DAS IST  
DANN EIN **INVESTITIONSGUT**. SELBST

GLEICHE  
RECHTE FÜR  
ALLE KONSUMENTEN!



WENN SIE ES AUCH KONSUMIEREN,  
ALSO DARIN SELBST WOHNEN  
WOLLEN. UND DANN DÜRFEN SIE BEI DIESER  
ART VON GÜTERN EBEN AUCH ABSCHREIBEN  
UND ZINSEN ABZIEHEN, WAS BEI EINEM  
**KONSUMGUT NICHT ERLAUBT IST.**

(DAS IST NICHT NUR KONSUMENTEN-  
DISKRIMINIERUNG, SONDERN

MIT  
SCHULDZINSEN  
MACHE ICH  
VERLUSTE!

SCHON FAST EINE GANZ NEUE FORM VON  
**KONSUMTERROR...**) WENN MAN ABER ALS  
**INVESTOR** WEGEN ZINSEN ABZUGSFÄHIGE  
KOSTENAUFWENDUNGEN, D.H. AUSGABEN HAT,  
ABER KEINE EINNÄHMEN -ODER, ANDERER  
FALL -WENN MAN KOSTEN HAT, DIE  
GRÖßER SIND ALS DIE EINNÄHMEN,  
DANN MACHT MAN NATÜRLICH **VERLUSTE.**





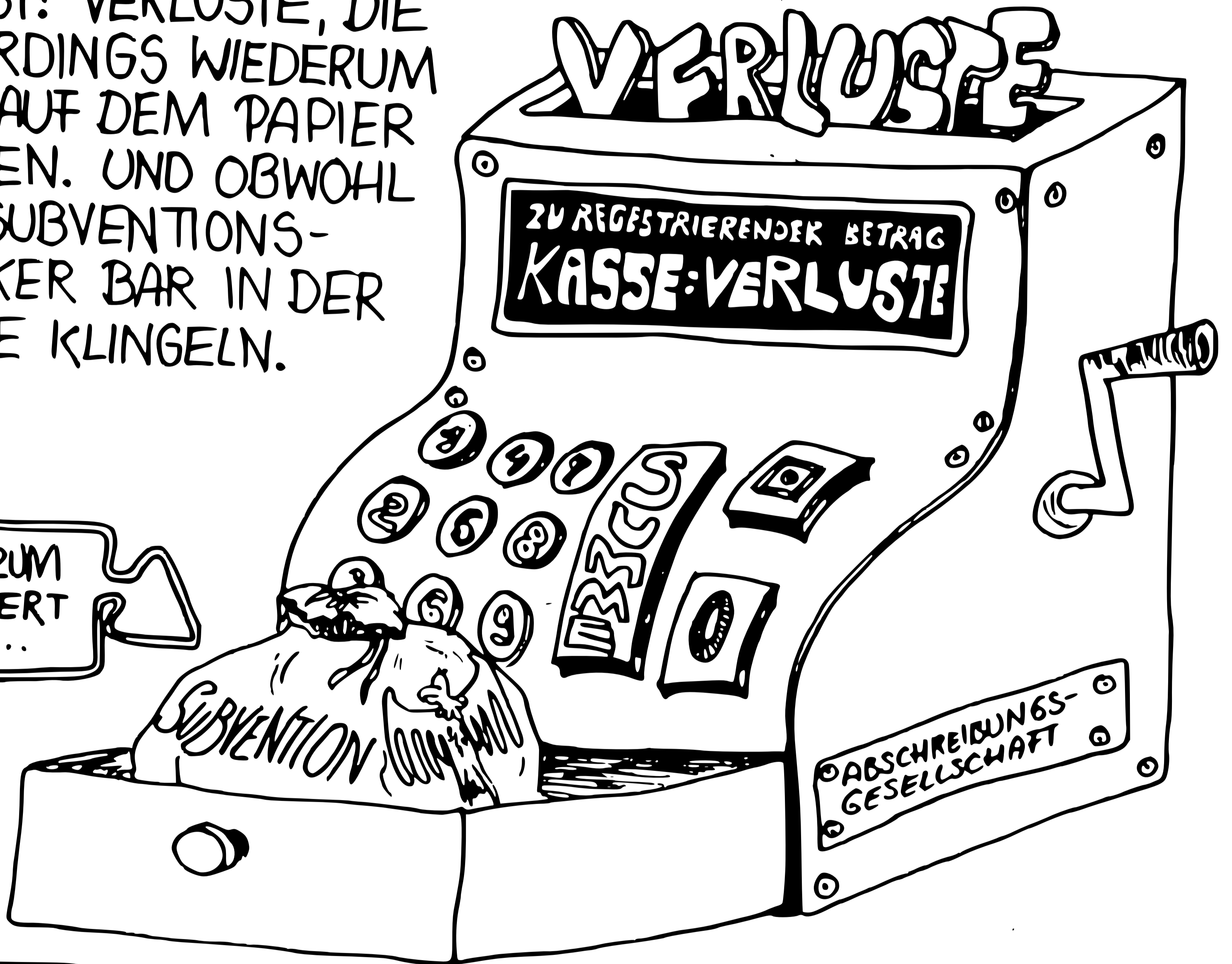
UND DA IN UNSEREM FALL  
**NUR EIN TEIL** DER  
SUBVENTIONEN ALS  
STEUERPFLICHTIGE EIN-  
NAHMEN ZÄHLEN, ENT-  
STEHEN AUCH IN DIESEM  
FALL - NA WAS WOHL...

VERLUSTE.

NATÜRLICH, WAS DENN  
SONST! VERLUSTE, DIE  
ALLERDINGS WIEDERUM  
NUR AUF DEM PAPIER  
STEHEN. UND OBWOHL  
DIE SUBVENTIONS-  
MÄRKER BAR IN DER  
KASSE KLINGELN.

**VERLUSTE**  
**VERLUSTE**  
**VERLUSTE**

MUSS NUR ZUM  
TEIL VERSTEUERT  
WERDEN...



MAN MUSS SICH DIESE GESCHICHTE ETWA SO  
VORSTELLEN, DASS EIN- UND DERSELBE  
ÖKONOMISCHE VORGANG SICH GLEICHZEITIG  
AUF 2 VERSCHIEDENEN EBENEN AUSWIRKT,  
- UND ZWAR SICH EBEN VÖLLIG  
UNTERSCHIEDLICH AUSWIRKT...



# DIES IST DER "ÖKONOMISCHE VORGANG" – UND HIER DIE BEIDEN EBENEN, AUF DIE ER GANZ UNTERSCHIEDLICH WIRKT...

ZUM EINEN...

IN DER KASSE DER ABSCHREIBUNGSGESELLSCHAFT, DIE DAVON VOR ALLEM DIE ZINSEN FÜR DIE BANK BEZAHLEN KANN (EIN NICHT UNBEACHTLICHER TEIL DIESES GELDES BLEIBT AUCH NACH DER ÜBERWEISUNG AN DIE BANK ZUR EIGENEN VERFÜGUNG\* ÜBRIG) UND...

ZUM ANDEREN...

...IN DER STEUERLICHEN GEWINN-UND VERLUSTRECHNUNG, WO DIE ABSCHREIBUNGSGESELLSCHAFT DEM FINANZAMT GEGENÜBER SO TUN DARF, ALS

HÄTTE SIE DAS GELD ZUM TEIL EBEN NICHT UND WÜRDEN DESHALB VERLUSTE MACHEN.



\* IN DER KASSE DER ABSCHREIBUNGSGESELLSCHAFT



DIESE SACHE IST FÜR DIE ABSCHREIBUNGS-  
 GESELLSCHAFT NATÜRLICH SEHR PRAKTISCH,  
 DENN **DIESE VERLUSTE** KANN SIE DEN STEUER-  
 SPARERN ZUWEISEN UND DIE HABEN  
 DANN IN DER FOLGEZEIT DADURCH  
**HÖHERE VERLUSTZUWEISUNGEN** ALS  
 ES ALLEINE DURCH DIE ABSCHREIBUNG  
 (SIEHE KAPITEL: "ABSCHREIBUNG & VERLUSTE")  
 MÖGLICH WÄRE. UND HÖHERE VERLUSTZU-  
 WEISUNGEN BEDEUTEN NATÜRLICH  
**HÖHERE STEUERERSPARNISSE**. UND  
 WELCHE ANGENEHMEN AUSWIRKUNGEN  
 DIES HAT - WISSEN SIE JA INZWISCHEN...



ICH BRAUCHE FÜR  
 MEINE VERLUST-  
 ZUWEISUNG VIEL  
 FREMDKAPITAL  
 UND HOHE  
 ZINSEN!



JETZT IST KLAR, WESHALB DIE  
 STEUERSPARER EBEN AUCH AN  
**HOHER ZINSBELASTUNG** BZW.  
**VIEL FREMDKAPITAL** INTERESSIERT  
 SIND, OBWOHL DIE ZINSEN VON  
 DER BANK KASSIERT WERDEN.

**ES GIBT ABER NOCH EINEN ZWEITEN GRUND.  
 WESHALB DIES SEHR WICHTIG IST...**



DIE VERLUSTE  
 WERDEN BEI DER  
 VERLÜSTERMITTLUNG  
 NICHT AUF DAS GESAMTE  
 KAPITAL BEZOGEN-  
 Sondern NUR AUF  
 DAS EIGENE KAPITAL  
 DER STEUERSPARER

ALSO  
 MÖGLICHEST  
 WENIG  
 EIGENKAPITAL





**IST  
DOCH  
GANZ  
EINFACH**

DENN WENN DIE  
ABSCHREIBUNGSGESELLSCHAFT  
GEWINNE MACHEN WÜRDE,  
WÄRE ES GENAUSO:  
DIE GEWINNE STEHEN IN  
UNSERER **FDGO\***...

... SCHLIESSLICH DEM EIGENTÜMER  
DES **EIGENTUMS** ZU. UND DAS  
SIND IN UNSEREM BEISPIEL EBEN  
DIE STEUERSPARER.

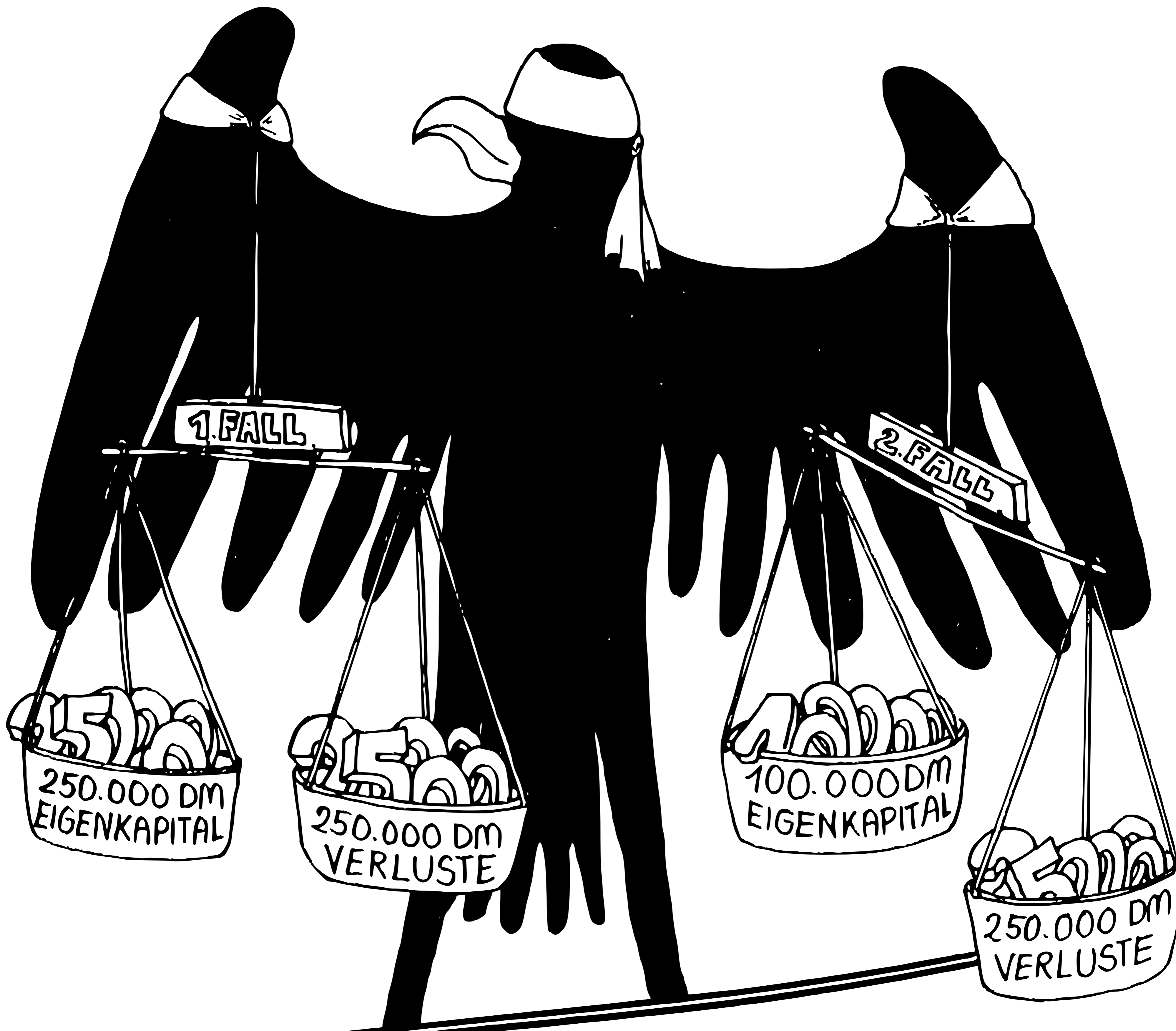


UND WIE IN EINEM SOLCHEN  
FALL DIE  
**PROFITRATE** UMSO  
HÖHER IST, JE GERINGER  
DAS EINGESETZTE  
KAPITAL DABEI WAR,  
UMSO MEHR FÄLLT EBEN  
AUCH DIE VERLUSTZU-  
WEISUNG INS GEWICHT...

...JE GERINGER DER EIGENKAPITALANTEIL  
AM GESAMTKAPITAL, D.H. EIGENKAPITAL  
UND FREMDKAPITAL ZUSAMMEN, IST.

\* FDGO - FREIHEITLICH-DEMOKRATISCHE  
GEWINNORDNUNG

# KONKRET SIEHT DAS SO AUS:

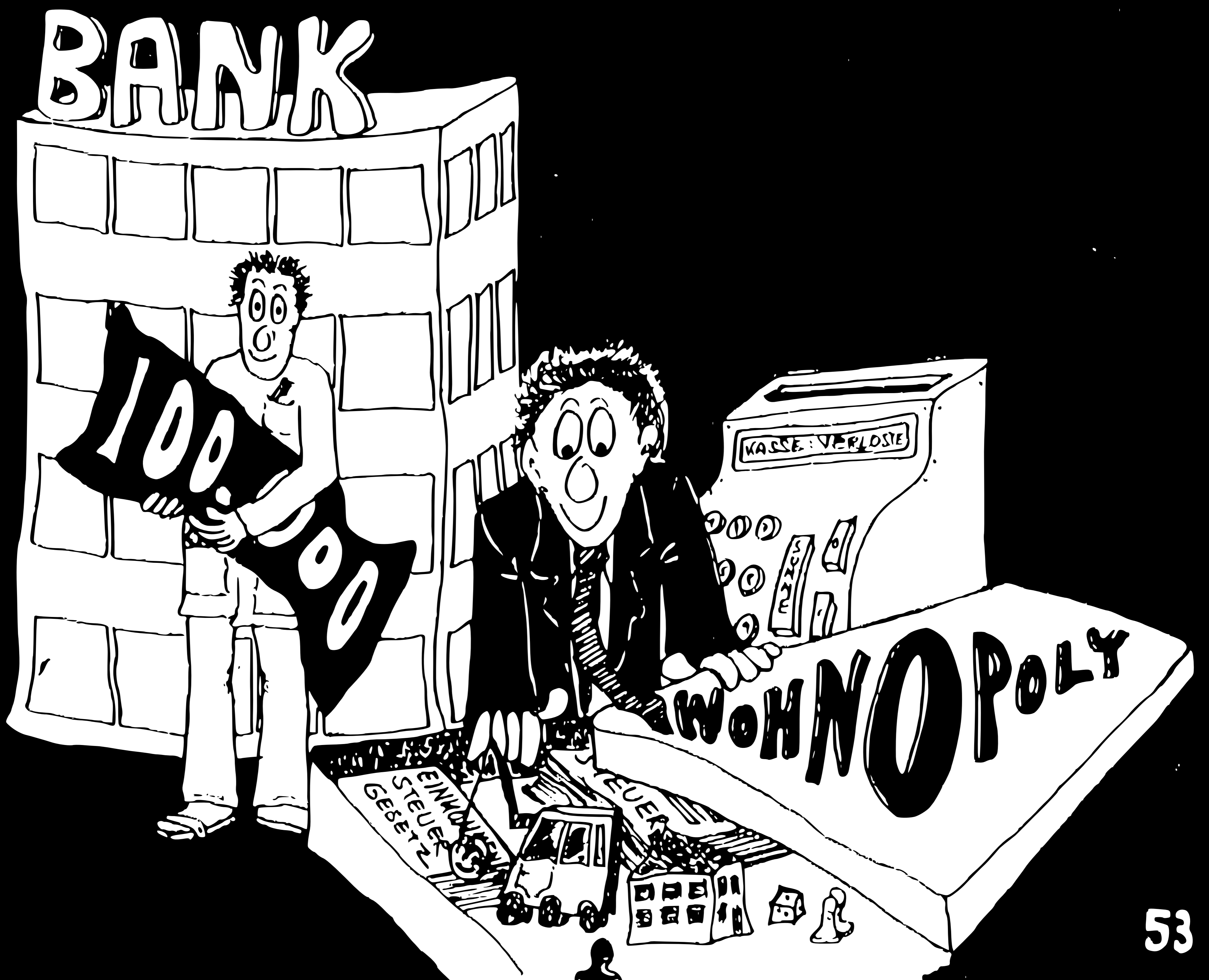


RECHNERISCH KANN MAN DAS  
AUCH SO DARSTELLEN:

|         |                                                                                                                   |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. FALL | $\frac{250.000 \text{ DM VERLUSTE}}{250.000 \text{ DM EIGENKAPITAL}} \times 100 = 100\% \text{ VERLUSTZUWEISUNG}$ |
| 2. FALL | $\frac{250.000 \text{ DM VERLUSTE}}{100.000 \text{ DM EIGENKAPITAL}} \times 100 = 250\% \text{ VERLUSTZUWEISUNG}$ |

AUS DIESEM GRUND HEISST DAS  
ALTBEWAHRTE REZEPT DER  
ABSCHREIBUNGSKÜNSTLER:  
MÖGLICHST VIEL FREMDKAPITAL  
UND NUR WENIG EIGENKAPITAL.

-UND FÜR VIEL FREMDKAPITAL MUSS MAN  
NATÜRLICH AUCH ENTSPRECHEND VIEL ZINSEN  
ZAHLEN. WAS DANN DIE EBEN BESCHRIEBENEN  
VORTEILE FÜR ALLE = BANKEN, STEUERSPARER,  
ABSCHREIBUNGSGESELLSCHAFT & ABSCHREIBUNGS-  
KÜNSTLER = MIT SICH BRINGT.





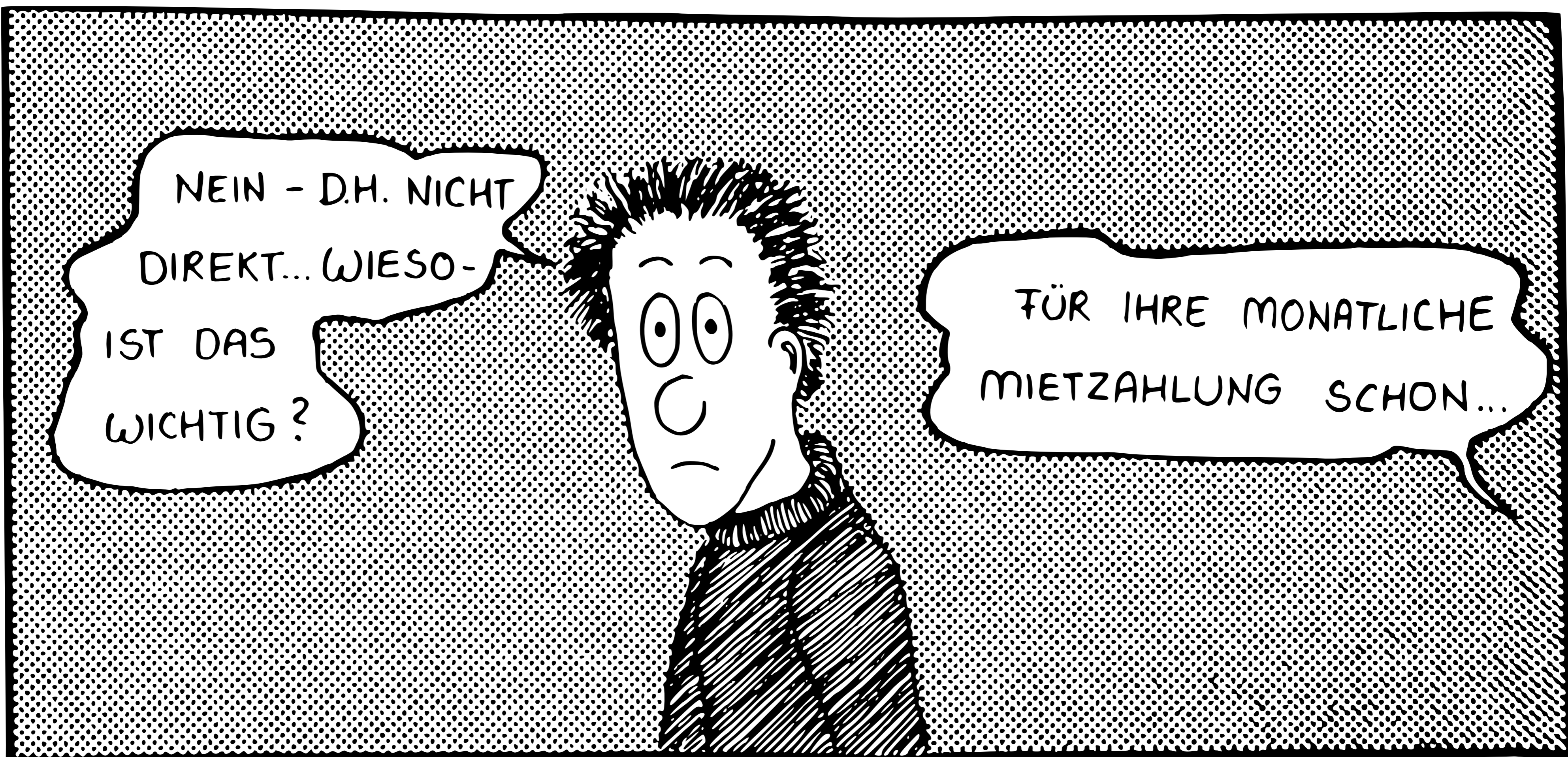


EINEN AUGENBLICK  
MAL! IST JA ALLES  
WAHNSINNIC - DIESE VERLUST-  
ZUWEISUNGSSACHE... WER  
DAS FREMDKAPITAL FINANZIERT..  
UND SO WEITER. ABER...



...JETZT MÖCHTE  
ICH ENDLICH  
WISSEN, WIE ICH  
ALS MIETER VON  
DIESEM  
FINANZIERUNGS-  
WAHNSINN BE-  
TROFFEN BIN!

O.K. ! EIGENTLICH SIND WIR  
DIE GANZE ZEIT DABEL... ABER  
IST IHNEN DER ZUSAMMENHANG  
ZWISCHEN INVESTITION,  
FINANZIERUNG UND DER  
KOSTENMIETE KLAR ?

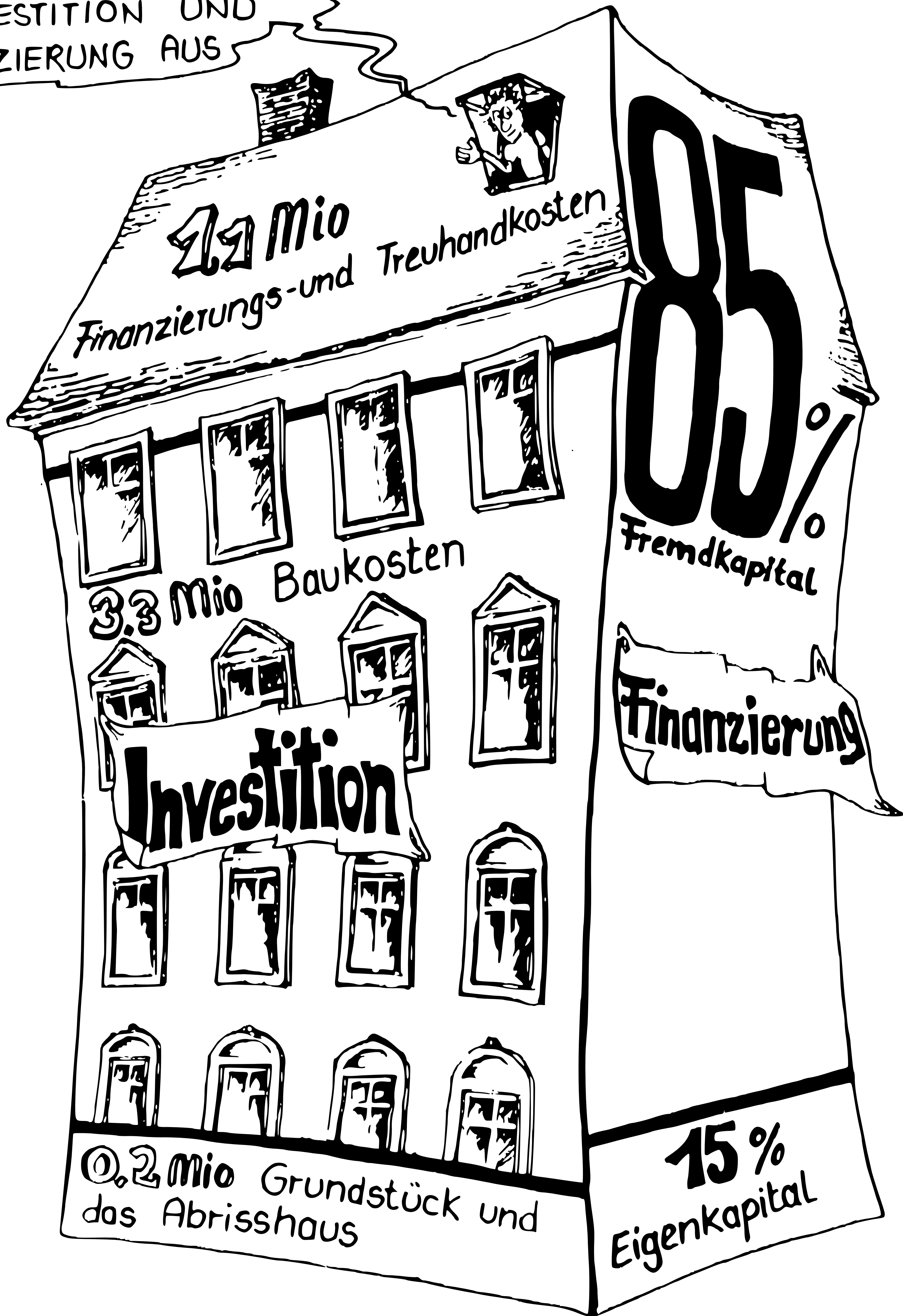


NEIN - D.H. NICHT  
DIREKT... WIESO-  
IST DAS  
WICHTIG ?

FÜR IHRE MONATLICHE  
MIETZAHLUNG SCHON...



ALSO - SO SIEHT DER  
ZUSAMMENHANG ZWISCHEN  
INVESTITION UND  
FINANZIERUNG AUS



JE WENIGER EIGENKAPITAL UND JE MEHR FREMDKAPITAL,  
DESTO BESSER. DENN UMSO HÖHER SIND DIE HYPOTHEKEN-  
ZINSEN. UND DIE **ZINSEN** GEHEN NATÜRLICH IN DIE  
**KOSTEN**. UND DIE KOSTEN IN DIE **MIETE**, WOBEI  
WIR BEI DER **KOSTENMIETE** WÄREN.

UND DIE **KOSTENMIETE**  
BRAUCHEN NICHT DIE STEUER-  
SPARER ZU BEZAHLEN, DENN  
DIE WOLLEN JA NICHT IN DIE  
WOHNUNGEN EINZIEHEN, SO  
DASS ES DENEN EIGENTLICH  
EGAL SEIN KÖNNTE, WIE HOCH  
DIE KOSTENMIETE IST.

**ABER** - AUCH KOSTEN KÖNNEN  
IHRE REIZE HABEN!



ICH  
BIN  
WAHNSINNIC  
HOCH!

NÄMLICH DANN,  
WENN MAN - UM

**VIEL SUBVENTIONEN** ZU  
BEKOMMEN - NUR ENTSPRECHEND  
**VIEL KOSTEN** VORWEISEN  
MUSS. UND WENN MAN DIE  
NICHT HAT - NUN DANN KANN  
MAN SIE SCHLIESSLICH  
MACHEN\* DAS IST VOR ALLEM  
DANN SEHR GÜNSTIG, WENN  
DIE KOSTEN IN WIRKLICHKEIT  
GAR **KEINE ECHTEN**  
**KOSTEN** SIND ODER IM

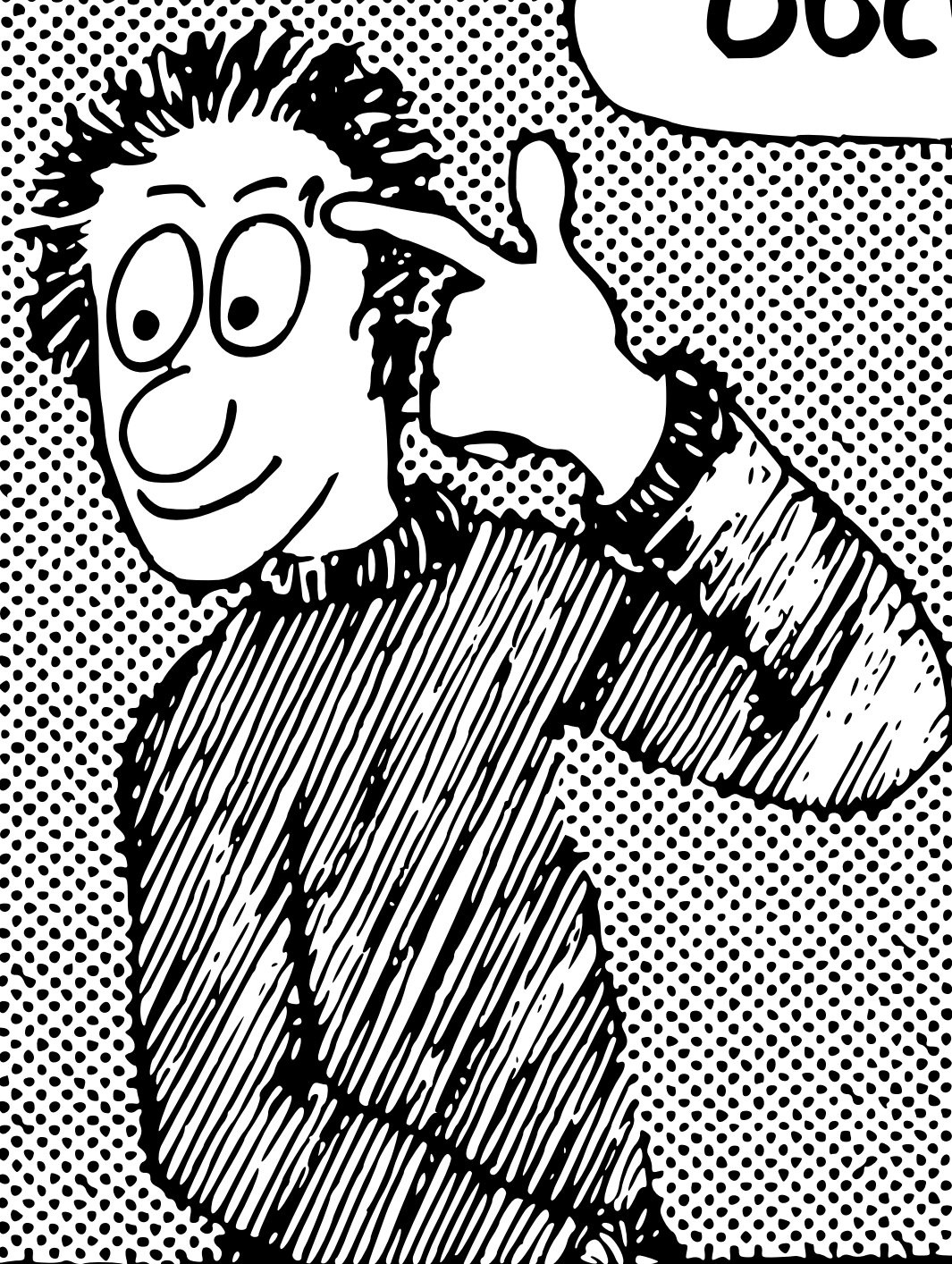
GEGENTEIL SOGAR RENDITE BZW. GEWINNE BE-  
DEUTEN. UND BEIDES IST HIER DER FALL. ABER  
IMMER DER REIHE NACH...

\*EIN WAHRHAFT TYPISCHER FALL VON "UN-KOSTEN"!



**MOMENT!** BIS HIER IST  
DIESE GESCHICHTE JA GANZ SCHÖN UND GUT--  
ABER: KOSTEN, DIE (NOCH) KEINE SIND,  
DÜRFEN DIE KOSTENMIETE IN DIE HÖHE  
TREIBEN...? DIE SACHE IST ABSURD, ODER  
HABT IHR DA ETWA BEWEISE...

**BLÄTTERN SIE  
DOCH 'MAL UM!**



**WELCHE KOSTEN UND WIE HOCH**  
WELCHE KOSTEN ANGESETZT WERDEN  
DÜRFEN, WIRD AUFGRUND EINER SOG.  
"WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG"  
ERMITTELT.

WIE SO ETWAS AUSSIEHT UND WIE SO  
ETWAS FUNKTIONIERT, KANN JEDER EINMAL  
ANHAND EINES ORIGINALS NACHRECHNEN,  
DAS AUF DEN BEIDEN FOLGENDEN  
SEITEN ABGEDRUCKT IST.

Reinschrift nach Bewilligung

# Wirtschaftlichkeitsberechnung / Lastenberechnung<sup>1</sup>

für öffentlich geförderten Wohnungsbau

**Grundriss- und Gebäudebeschreibung**

**Grundstückseigentümer:**

BIW Beteiligungsgesellschaft für Industrie und Wohnungsbau mbH & Co. Erste Beteiligungs KG  
Fasanenstraße 63, 1000 Berlin 15

**Beauftragter:**

Fritz-Jürgen Lücke  
Fasanenstraße 63, 1000 Berlin 15

**Architekt für:**

a) Planung: Architektengemeinschaft von Werder/Pomplon/Beyersdorff  
Wilhelmsaue 111a  
wie vor

b) Bauleitung:

Berlin-Kreuzberg, Skalitzer Straße 142  
Strasse und Hausnummer

**II. Grundstück**

1 Lage des Grundstücks:

von Luisenstadt des Amtsgerichts Flur 196  
2 Blatt 133 Flurstück 316  
3 Blatt 196 Flurstück 316

**2. Grundbuch**

von Band 2 Blatt 133 Flur 196

EXTRAKT

3. Größe des Grundstücks:

**III. Bauvorhaben**

1. Neubau/Wiederaufbau/Wiederherstellung

2. Mietwohnungen/Gewerbliche (Mietwohnungen)

3 mit 1.116,76 m<sup>2</sup> Wohn

11 Wohnungen mit

4. Gewerbliche RAU

Gewerbliche RAU

Stellplätze in Pal

5. Ausstattung der öffentlich ge

6. Ausstattung der sonstigen

7. Wert verwendeter Gebäudeteile

8. Einstellplätze

**B. Gesamtkosten**  
bei Kaufpreis + 3 x 9 %  
Steigerung = 298,-- DM/m<sup>2</sup>

**1. Baugrundstück**

1.1 Wert des Baugrundstückes

Grundstücksfläche: 512 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 450,-- DM/m<sup>2</sup> = 230.400 DM

Verkehrsw: 450,-- DM/m<sup>2</sup> = 230.400 DM

1.2 Erwerbskosten Makler 10.000,--  
Notar 39.000,--

1.3 Freimachen 64.040,--

1.4 Hornchen des Bauplatzes

**2. Erschließungskosten:**

**3. Kosten des Bauwerkes**

3.1 3.2 3.4 (.116,76 m<sup>2</sup> x 1.935,-- DM)

Umbauter Raum 4.739,30 x 453,05 = 2.150.000,--

3.3 Betriebstechnische Anlagen 124.000,--

3.5 Besondere Ausführungen 160.250,--

**4. Gerät**

**5. Außenanlagen (5.1 - 5.9)**

**6. Zusätzliche Maßnahmen z. N.**

**7. Baunebenkosten**

7.1 -

7.3 Architekton- und Ingenieurleistungen ZN

7.3.7 Verwaltungstätigkeit des Bauherrn

7.4 Behördliche Prüfungen, Genehmigungen, Abnahmen

7.5 Besondere künstlerische Gestaltung usw.

7.6 Finanzierung, Abgaben

7.7 Allgemeine Baunebenkosten

**8. Einstellplätze**

| Gesamtbau    | Auf die öffentlich geförderten Wohnungen entfallender Teilbetrag |
|--------------|------------------------------------------------------------------|
| DM           | DM                                                               |
| 230.400,--   |                                                                  |
| 113.040,--   |                                                                  |
| 343.440,--   |                                                                  |
| 2.150.000,-- |                                                                  |
| 284.250,--   |                                                                  |
| 148.500,--   |                                                                  |
| 260.000,--   |                                                                  |
| 26.068,--    |                                                                  |
| 56.000,--    |                                                                  |
| 490.055,--   |                                                                  |
| 49.742,--    |                                                                  |
| 3.488.560,-- |                                                                  |
| Summe 3-7    |                                                                  |
| DM           |                                                                  |
| 3.488.560,-- |                                                                  |
| Summe 3-8    |                                                                  |
| 3.832.000,-- |                                                                  |
| Summe 1-8    |                                                                  |

**D. Laufende Aufwendungen**

1. Kapitalkosten

1 Fremdkapital

2. Eigenleistung:

3. Ersatzeigenleistung.

4. Summe der Tilgung

5. Abschreibung

6. Erbbauzinsen

**II. Bewirtschaftungskosten**

1 Abschreibung \*  
Gebäude 1%

Anlagen und Einrichtungen  
(nach billiger Berechnung)

2 Verwaltungskosten  
12 Wohnungen x 240,-- DM

3 Betriebskosten.  
Grundsteuer:

Sonstige Betriebskosten  
16,76 m<sup>2</sup> Wohnfläche x 15,-- DM

4 Instandhaltungskosten  
16,76 m<sup>2</sup> Wohnfläche x 8,20 DM

5 Mietausfallwagnis \*\*  
Wohnteil: 2 vH von 65.681,-- DM  
Gewerbeteil: vH von

\* Bei Lastenberechnung Summe der Tilgung  
- DM - einbezogen

\*\* Bei Lastenberechnung nicht einbezogen

11 WE mit Normalförderung 995,--  
1 WE mit Zusatzförderung 121,--  
T. 115,--







Aha!

DAMIT ABER DABEI AUCH ALLES SEINE **ORDNUNG** HAT, HAT MAN DAFÜR EINE EXTRA **VER-ORDNUNG** VERORDNET.



ZUR ZEIT GILT DIE ZWEITE (BERECHNUNGSORDNUNG). UND DIE REGELT VOR ALLEM, WAS ALLES KOSTEN SIND (BZW. SEIN DÜRFEN). WIE HOCH DANN DIE KOSTEN JEWEILS SIND (BZW. SEIN DÜRFEN), WIRD DANN EBENFALLS GEREGET.

DIESES MAL VON EINER INSTITUTION. IN BERLIN IST DAS DIE WBK\*, AUF DIE WIR AUCH NOCH KOMMEN WERDEN.

\* WBK = WOHNUNGSBAU-KREDITANSTALT

ETWAS VEREINFACHT KANN MAN DIE KOSTEN  
IN KAPITALKOSTEN UND DIE FOLGEKOSTEN  
UNTERSCHIEDEN.

LETZTERES SIND VOR ALLEM DIE KOSTEN, DIE  
DADURCH ENTSTEHEN, DASS DAS HAUS,  
WENN ES FERTIGGESTELLT UND BEWOHNT IST,  
NATÜRLICH WEITERE KOSTEN VERURSACHT,  
ZB. BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN.



**Gesamtkosten** = **KOSTENMIETE**  
**Quadratmeter** **PRO qm**



DER KOSTENFAKTOR "EIGEN-  
 KAPITALVERZINSUNG" IST ÜBRIGENS  
 DIE RENDITE FÜR DIE  
 STEUERSPARER...

**KOSTENMIETE**



... UND DIE INSTANDHALTUNGS-  
 PAUSCHALE UND DAS SOG.  
 MIETAUSFALLWAGNIS SIND  
 EBENFALLS  
 "UN-KOSTEN".  
 DIE ORDENTLICH ZU BUCHE  
 SCHLAGEN. - DENN INSTAND-  
 HALTUNG FÄLLT BEI NEUBAUTEN  
 ERST NACH EINER GANZEN  
 REIHE VON JAHREN AN.

UND EIN MIETAUSFALLWAGNIS IM  
 SOZIALEN WOHNUNGSBAU ZU  
 KALKULIEREN UND ZU SUB-  
 VENTIONIEREN... WÄHREND ALLEIN  
 IN BERLIN 47.000 MENSCHEN  
 MIT EINEM WOHNBERECHTIGUNGS-  
 SCHEIN ERSTER DRINGLICHKEIT  
 KEINE WOHNUNG FINDEN, IST NATÜRLICH  
 AUCH-ZUMINDEST FÜR DIE STEUERSPARER-LOHNEND!





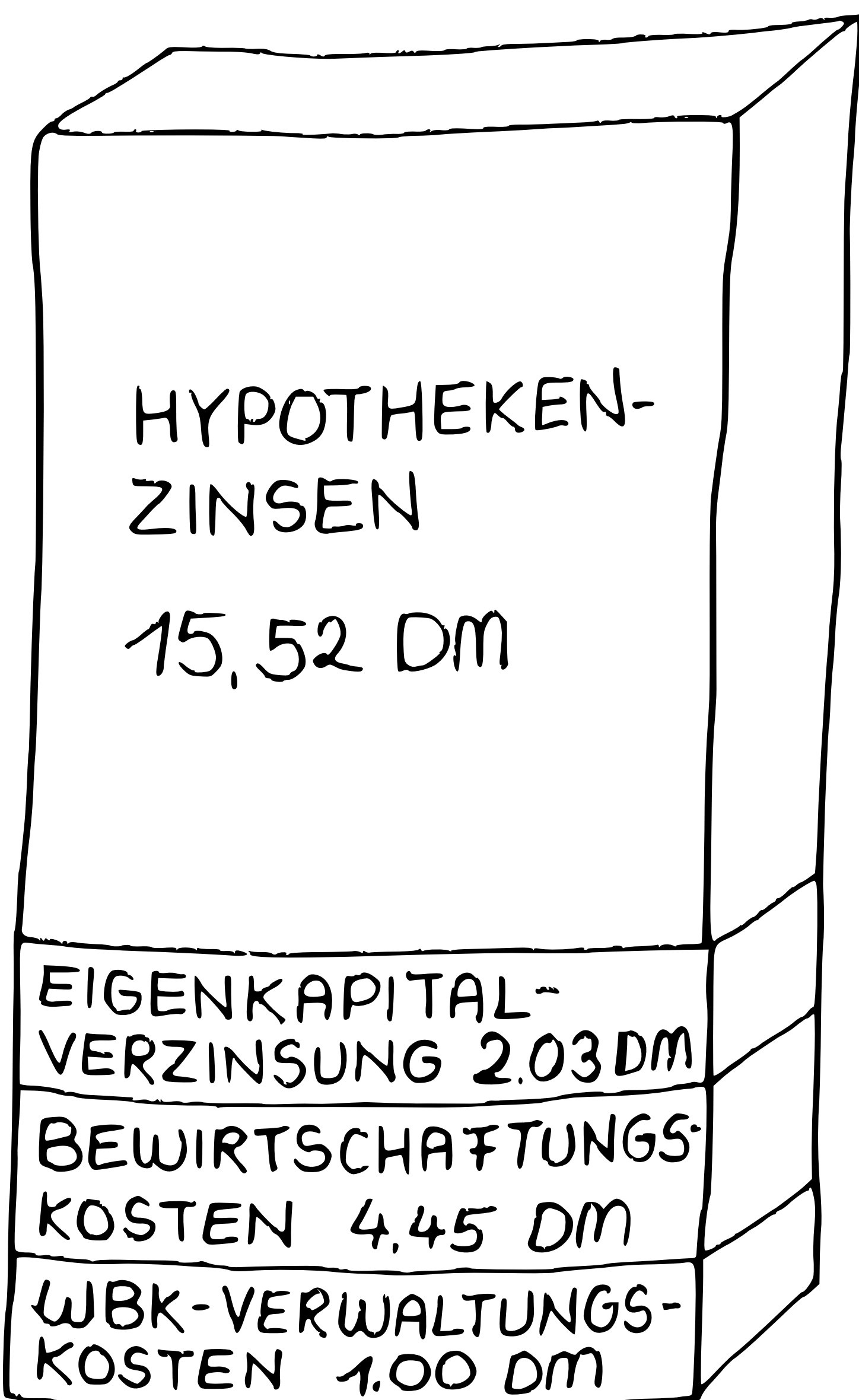


IN JEDEM FALL WOLLEN  
 DIESE GERADE AUFGE-  
 FÜHRTEN KOSTEN -WIE  
 DIE ANDEREN NATÜRLICH  
 AUCH- BEZAHLT SEIN.  
 D.H. VOR ALLEM:  
**SUBVENTIONIERT**  
 WERDEN. ➔ VOR ALLEM  
 DIE HYPOTHEKENZINSEN  
 UND DIE RENDITE FÜR  
 DIE STEUERSPARER.



WELCHE FINANZIELLE AUSMASSE DAS INZWISCHEN AN-  
 GENOMMEN HAT, WIRD DEUTLICH, WENN WIR DIE KOSTEN  
 DER KOSTENMIETE MIT DEN EINNAHMEN VERGLEICHEN.

**KOSTENMIETE** PRO qm (STAND 1980)



**KOSTEN: 23 DM**



**EINNAHMEN: 23 DM**

## KOSTEN



15,52 DM HYPOTHEKENZINSEN FÜR JEDEN EINZELNEN QUADRATMETER IST DOCH GANZ SCHÖN HAPPIG. IMMERHIN SIND DAS FAST 70% DER GESAMTEN KOSTENMIETE.

⇒ ABER DAMIT NICHT GENUG - ES KOMMT NOCH BESSER.

DIESE ZAHLEN AUS UNSEREM BEISPIEL BEZIEHEN SICH AUF 1980.

→ 1982 SIEHT DIE SACHE GANZ ANDERS AUS. DIE ZINSEN SIND ANGESTIEGEN, DIE KOSTENMIETE BETRÄGT CA. 30 DM (PRO QUADRATMETER) UND DIE **ZINSEN** FAST **80%** DER KOSTENMIETE.

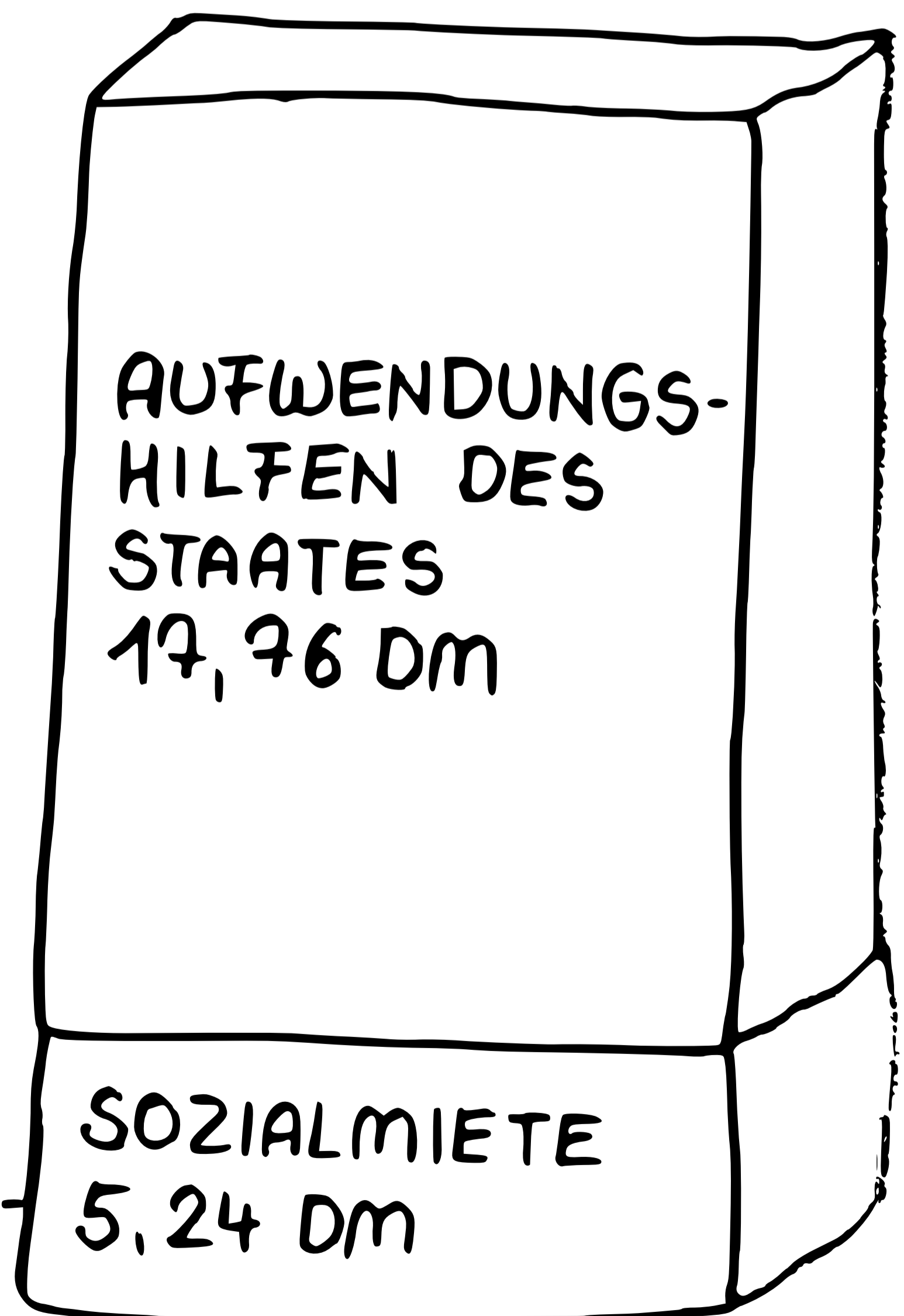
WER DAS ALLES BEZAHLT, MACHT EIN BLICK AUF DEN EINNAHMENBLOCK DEUTLICH:

5,24 DM MUSS DER MIETER SELBST BERAPPEN. DAS IST DIE SOG. SOZIALMIETE (ODER AUCH BEWILLIGUNGS- ODER EINSTANDSMIETE GENANNT).

⇒ DER QUADRATMETER KOSTET ABER NICHT 5,24 DM - SONDERN 23 DM!

→ ALSO MÜSSEN NOCH 17,76 DM FÜR JEDEN EINZELNEN QUADRATMETER AUS ÖFFENTLICHEN MITTELN DRAUFGELEGT WERDEN.

WAS NATÜRLICH NICHTS ANDERES HEISST, ALS DASS DIE SUBVENTIONEN VOLLSTÄNDIG FÜR DIE HYPOTHEKENZINSEN DER BANK UND DIE EIGENKAPITALVERZINSUNG DER STEUERSPARER DRAUFGEHEN...



## EINNAHMEN

ES WAR UIELLEICHT ETWAS SCHWIERIG, DURCH DIESES SYSTEM BIS HIERHER "DURCHZUBLICKEN"...



ABER EINES IST DOCH KLARGEWORDEN: DIESES SYSTEM DES SOZIALEN WOHNUNGSBAUS IST EINE BOMBENSICHERE SACHE FÜR DIE STEUERSPARER. NEIN - SCHIEFGEHEN KANN HIER WIRKLICH NICHTS!



UND GENÜGEND LEUTE, DIE DRINGENDST WOHNUNGEN SUCHEN, GIBT ES JA AUCH: 80.000 ALLEIN IN BERLIN - DAVON SIND 17.000 BEIM LANDESAMT FÜR WOHNUNGSWESEN ALS DRINGLICHKEITSFÄLLE NOTIERT.

DAS SIND ZAHLEN, MIT DENEN SICH KALKULIEREN LÄSST! UND DAS GEHT GRUNDSÄTZLICH IMMER DANN BESONDERS GUT, WENN DAS "INVESTITIONSKLIMA" STIMMT...



das hat auch

die

CONSULTA AG

Consulta Aktiengesellschaft für Investitionsberatung und Vermögensverwaltung  
Sime-Prattmann-Str. 8, 5300 Köln 51, Telefon (0221) 38 51 21

begreifen und wirbt  
mit diesen Parolen

steuermüde Bundesbürger in das  
Abschreibungsparadies Berlin:

### SACHWERT MIT HOHEN STEUER- VORTEILEN IN BERLIN -

sicherer Vermögensgewinn für Sie...  
und dringend benötigter Wohnraum  
für unsere West-Berliner!

Für den öffentlich geförderten Woh-  
nungsbau in West-Berlin werden  
Steuervorteile nach wie vor unbe-  
grenzt gewährt - ohne zusätzliche  
Haftung. 255 % Steuervorteile auf  
das Eigenkapital und gesicherte  
Mieteinnahmen ergeben den Maßan-  
zug für Ihre Altersvorsorge.

Beteiligen Sie sich an einem von Se-  
nat und Wohnungsbau-Kreditanstalt  
genehmigten Bau- und Modernisie-  
rungsvorhaben. (Mindestzeichnung  
DM 20.000,-.) Festpreis- und Fertig-  
stellungsgarantie, erfahrene Partner  
und die Kontrolle einer Treuhandbank  
erfüllen Ihr Sicherheitsverlangen.

Durch hohe steuerliche Verlustzu-  
weisungen praktisch kein Kapitalein-  
satz. Ergebnis: Steuerersparnisse und  
Ausschüttungen erreichen bis 1994  
das 15-fache des Effektiveinsatzes!



Und der Senat dankt!

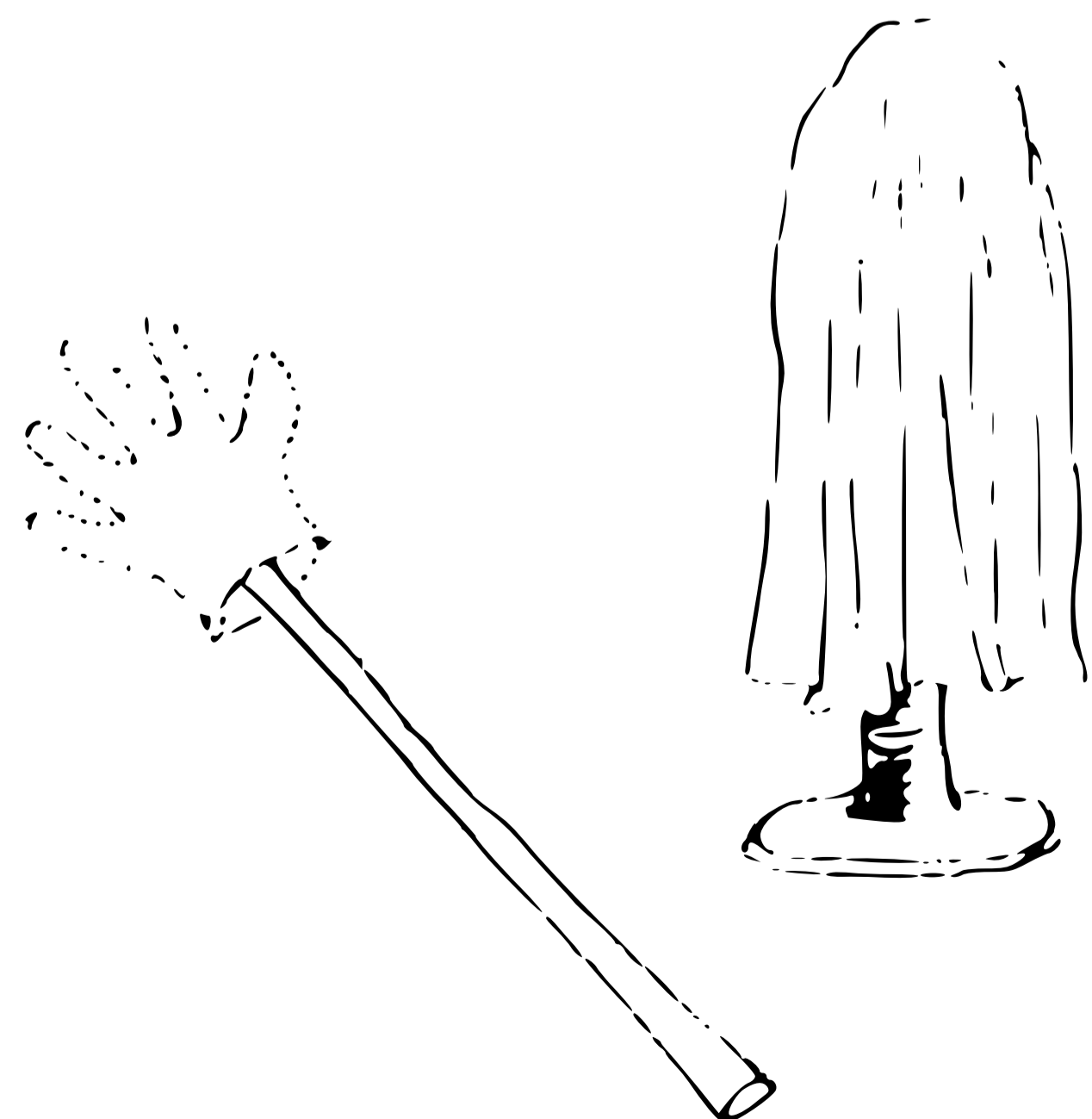


WAS DEM EINEN DIE WOHNUNG IST, DIE ER NICHT HAT, IST DEM ANDEREN DIE "GARANTIERTE" NACHFRAGE, DIE ES ZU KAPITALISIEREN GILT:

# WIRTSCHAFTLICHE SICHERHEIT DURCH ÖFFENTLICHE SUBVENTIONEN

DIESE GESCHICHTE IST NATÜRLICH LÄNGST "WIRTSCHAFTS-THEORETISCH" BELEUCHTET, BEWIESEN UND UNTERMAUERT WORDEN.

U.A. AUCH VON EINEM HERRN AUS DEM 18. JAHRHUNDERT, VON DEM MAN SAGT ER SEI DER .....





...**ERFINDER DER KLASSISCHEN MARKTWIRTSCHAFT (-STHEORIE)**,  
ALSO KEINEM GERINGEREN ALS

**ADAM SMITH.**

UND... ABER LASSEN WIR DOCH DEN MAESTRO PERSÖNLICH ZU WORTE KOMMEN:

Aber wahrlich -  
Ich sage Euch :

" Der Einzelne ist stets darauf bedacht, sein Kapital so vorteilhaft wie nur irgend möglich arbeiten zu lassen. Dabei hat er vor allem seinen eigenen Vorteil im Auge und nicht das Wohl der Allgemeinheit. Aber: Gerade die Maximierung seines eigenen Vorteils (sprich Gewinn!) führt ihn WIE VON EINER UNSICHTBAREN HAND GELEITET dazu, gleichzeitig auch den Nutzen der Allgemeinheit zu steigern !" \*



ABER ZURÜCK ZU UNSEREM SUBVENTIONS-  
DSCHUNGEL...

SOLLTEN DIE ZINSEN  
ODER DIE ANDEREN

(UN-)KOSTEN STEIGEN,

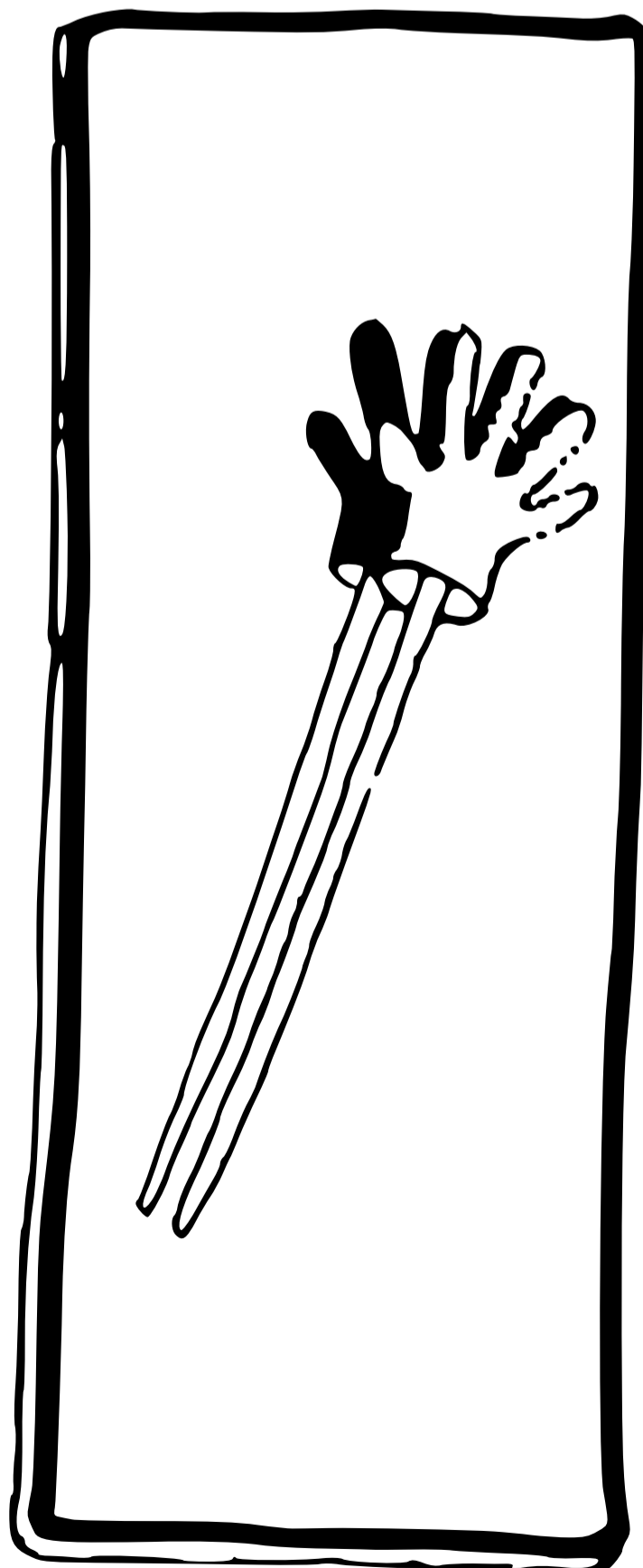
**ERHÖHT** DIE ÖFFENT-  
LICHE HAND EBEN

EINFACH DIE **ZU-  
LÄSSIGEN KOSTEN**

UND **DAMIT** DIE  
**SUBVENTIONEN**; DA

KANN DOCH NICHTS  
SCHIEFGEHEN?

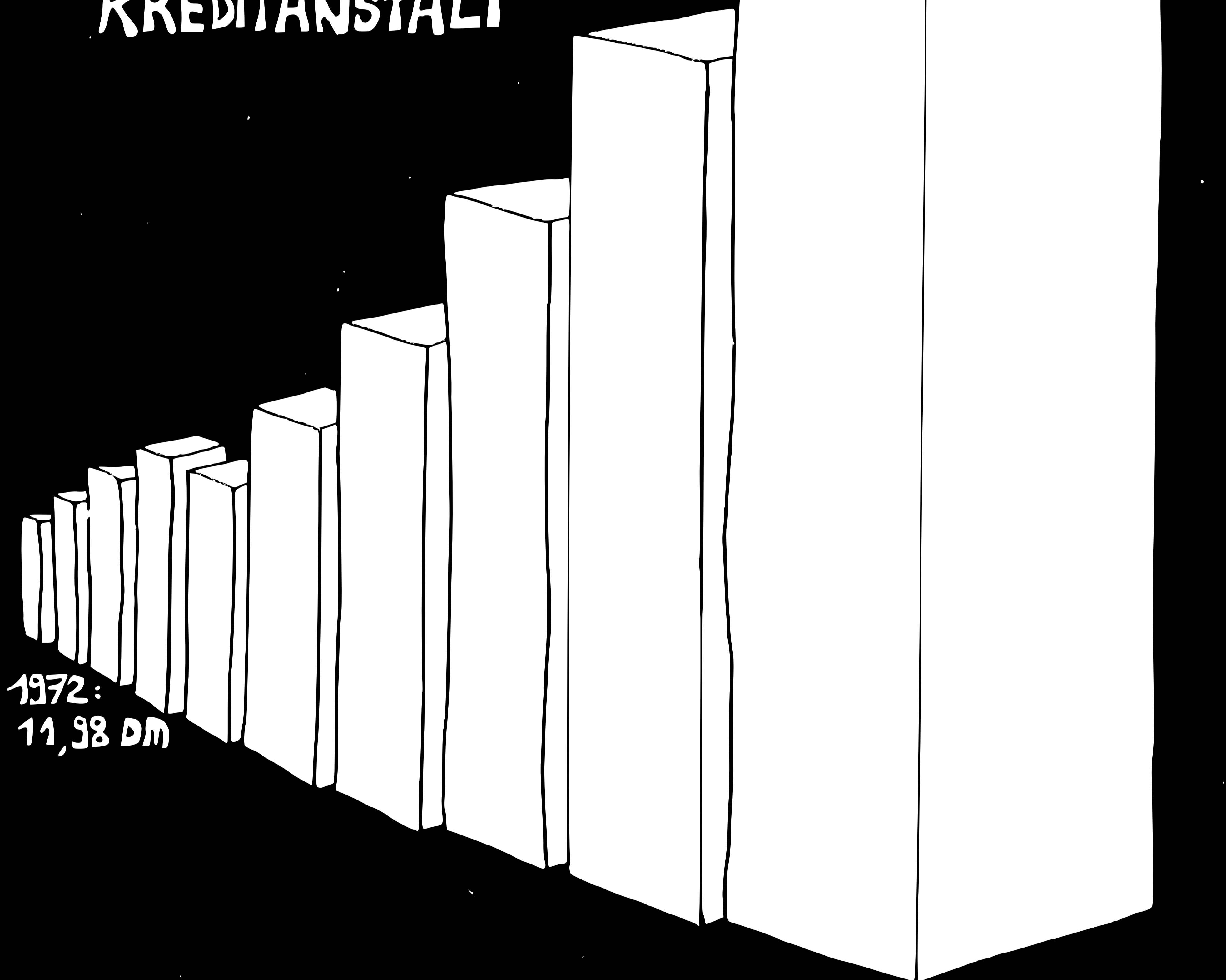
HINTER DER "UNSICHT-  
BAREN HAND" DES  
MISTER SMITH VERBIRGT  
SICH - JEDER WIRD ES  
GEAHNT HABEN - NICHTS  
ANDERES ALS DIE  
**"ÖFFENTLICHE  
HAND"**!



\* AUS: ADAM SMITH "VOM WOHLSTAND DER NATIONEN", 1776



**ERHÖHUNG DER  
KOSTENMIETE IN  
BERLIN DURCH DEN  
BERLINER SENAT UND  
SEINER WOHNUNGSBAU-  
KREDITANSTALT**



**1981: FAST 29 DM**

NATÜRLICH MUSS MAN ALS INVESTOR DARAUFG  
ACHTEN, DASS DIE (UN-)KOSTENSTEIGERUNGEN  
IMMER ZUM "RICHTIGEN" ZEITPUNKT VOM  
BERLINER SENAT UND SEINER WOHNUNGSBAU  
KREDITANSTALT BEWILLIGT WERDEN.

★ IM ERNSTFALL ZIEHT MAN EBEN EINFACH  
MAL 2000 BEREITS GESTELLTE BAUBE-  
WILLIGUNGSANTRÄGE AUF SUBVENTIONEN

WIEDER ZURÜCK UND  
WARTET SOLANGE, BIS DIE  
KOSTENMIETE ANGE-  
HOHEN WIRD, INDEM  
MAN DER GANZEN GESCHICHTE

- Ⓐ NACHDRUCK
- Ⓑ NACH DRUCK NACH  
GIBT.



So geschehen zuletzt Anfang 1981:  
Mit 23 DM Kostenniete pro qm kam  
man einfach nicht mehr zurecht. Und  
die Erhöhung lag sozusagen in der Luft.  
Und 2.000 bereits bewilligte Wohnungs-  
bauverträge – das entspricht etwa einem  
Drittel des gesamten Neubauvolumens eines  
ganzen Jahres – wurden einfach nicht in  
die Tat umgesetzt:

Im gesamten ersten Halbjahr tat sich  
nichts. Einfach nichts. Und im Juli  
tat sich auch nichts. Und ebenso im  
August.

Der neue Bauminister aber wußte, wo  
der Hase im Pfeffer lag. Im September  
gab er dann die folgende Presse-  
Mitteilung heraus:



BAUBEGINN BEREITS BEWILLIGTER WOHNUNGEN WIRD INTENSIVIERT

Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen teilt mit:

Die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin hat im Auftrag des Senators für Bau- und Wohnungswesen, Ulrich Rastemborski, festgestellt, daß Anfang August 1981 für mehr als 4 000 Wohnungen, die zu diesem Zeitpunkt bewilligt waren - teilweise bereits seit längerer Zeit - noch kein Baubeginn gemeldet war. In einem Teilbereich näher untersuchter Vorhaben des Mietwohnungsbaues wurden

- zu 70 % Kostenprobleme oder Kostenüberschreitungen der Bewilligungssätze als Ursache angegeben.
- Bei 10 % behinderten langwierige Baugenehmigungsverfahren den Baubeginn und
- für 20 % der nicht begonnenen Bauvorhaben lagen die Gründe in Entmietungsschwierigkeiten, Hausbesetzungen und Abrißproblemen.

da lag also der Hase im Pfeffer!

Der Bewilligungsausschuß für den öffentlich geförderten Wohnungsbau wurde daraufhin aufgefordert, von der Regelung starrer Kostenobergrenzen bei berechtigten Mehrkosten abzuweichen, um einen schnellen Baubeginn sicherzustellen.

Von den oben genannten 4 000 Wohnungen ist inzwischen für mehr als 1 000 Wohnungen mit dem Bau begonnen worden; für weitere Objekte mit ...

na bitte, wer sagt's denn

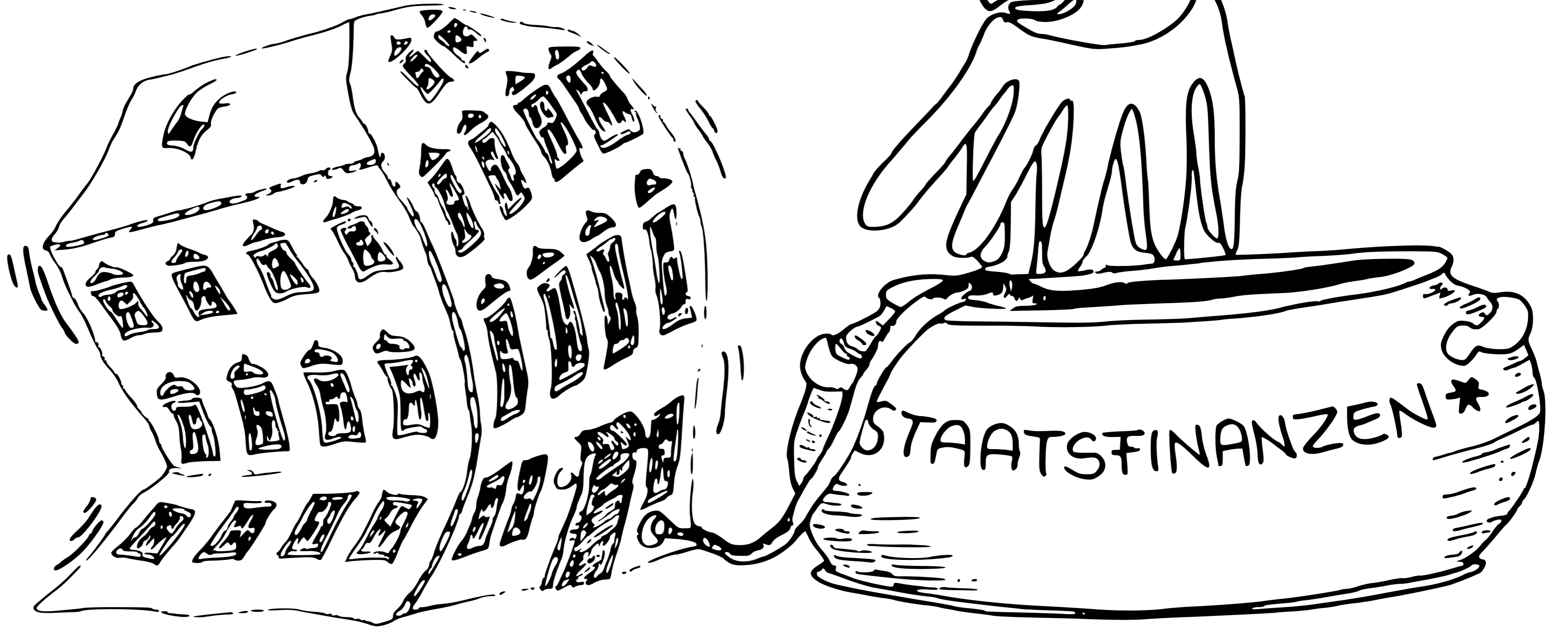
Daß die Kostennüte inzwischen bei knapp 30 DM liegt, hatten wir bereits erwähnt?



**WIE HOCH  
SIND DENN NUN  
DIE SUBVENTIONEN?**

ALSO GUT - KOMMEN WIR ZU DEM PUNKT, WIEVIEL GELD DER STAAT IN UNSER "BEISPIEL"-HAUS PUMPT...

Da lasse ich mich nicht lumpen



... DABEI GEHT ES UM DIE AUFWENDUNGSHILFEN, ODER

# Direkte Subventionen

"DIREKTE SUBVENTIONEN" HEISSEN DIESE GELDER DESHALB, WEIL DER STAAT HIER **DIREKT** (ALSO OHNE GRÖßERE ODER KLEINERE ZWISCHENSTATIONEN) SUBVENTIONIERT, O.H. ZAHLT. DIESE DIREKTEN SUBVENTIONEN, DIE MAN AUCH **AUFWENDUNGSHILFEN** NENNT, WERDEN ÜBRIGENS ZU  $\frac{2}{3}$  ALS **AUFWENDUNGSZUSCHÜSSE** UND ZU  $\frac{1}{3}$  ALS **AUFWENDUNGSDARLEHEN** GEZAHLT.

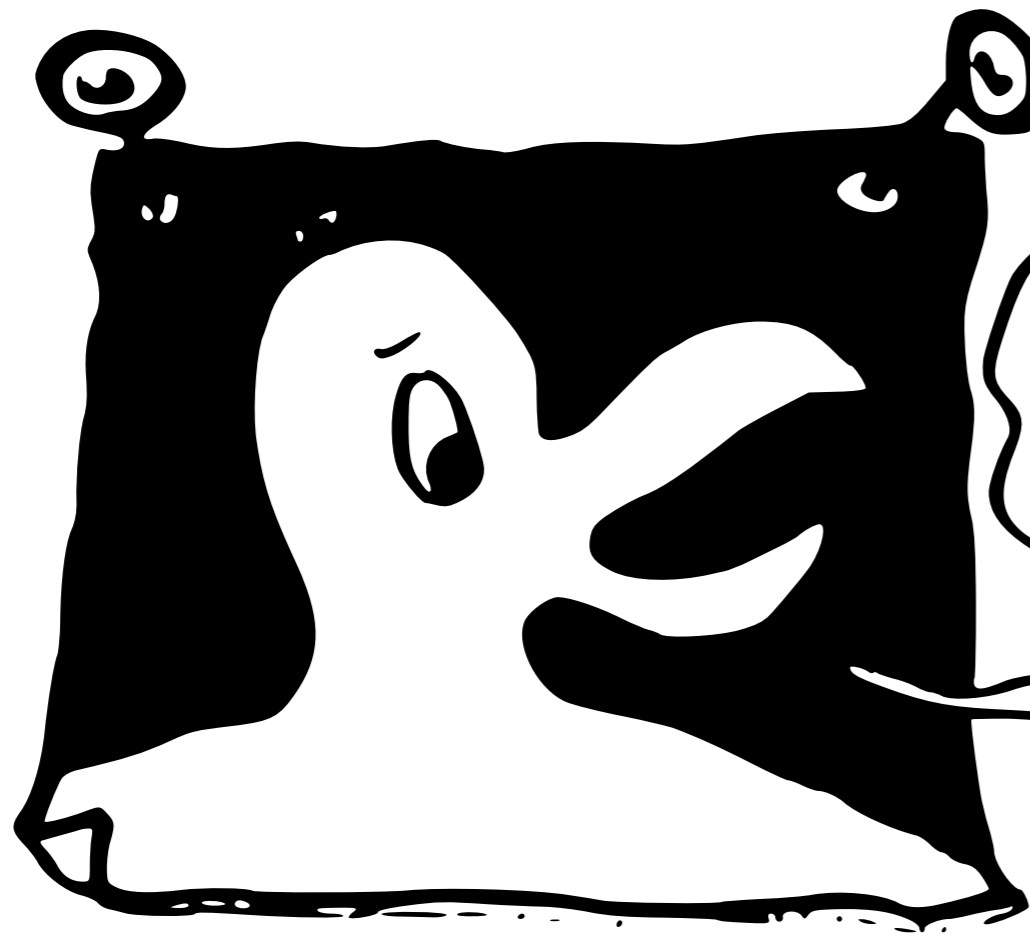
WAS ES MIT DIESER UNTERSCHIEDUNG NUN WIEDER AUF SICH HAT - ERKLÄREN WIR AUF SEITE 110



**EINNAHMEN**



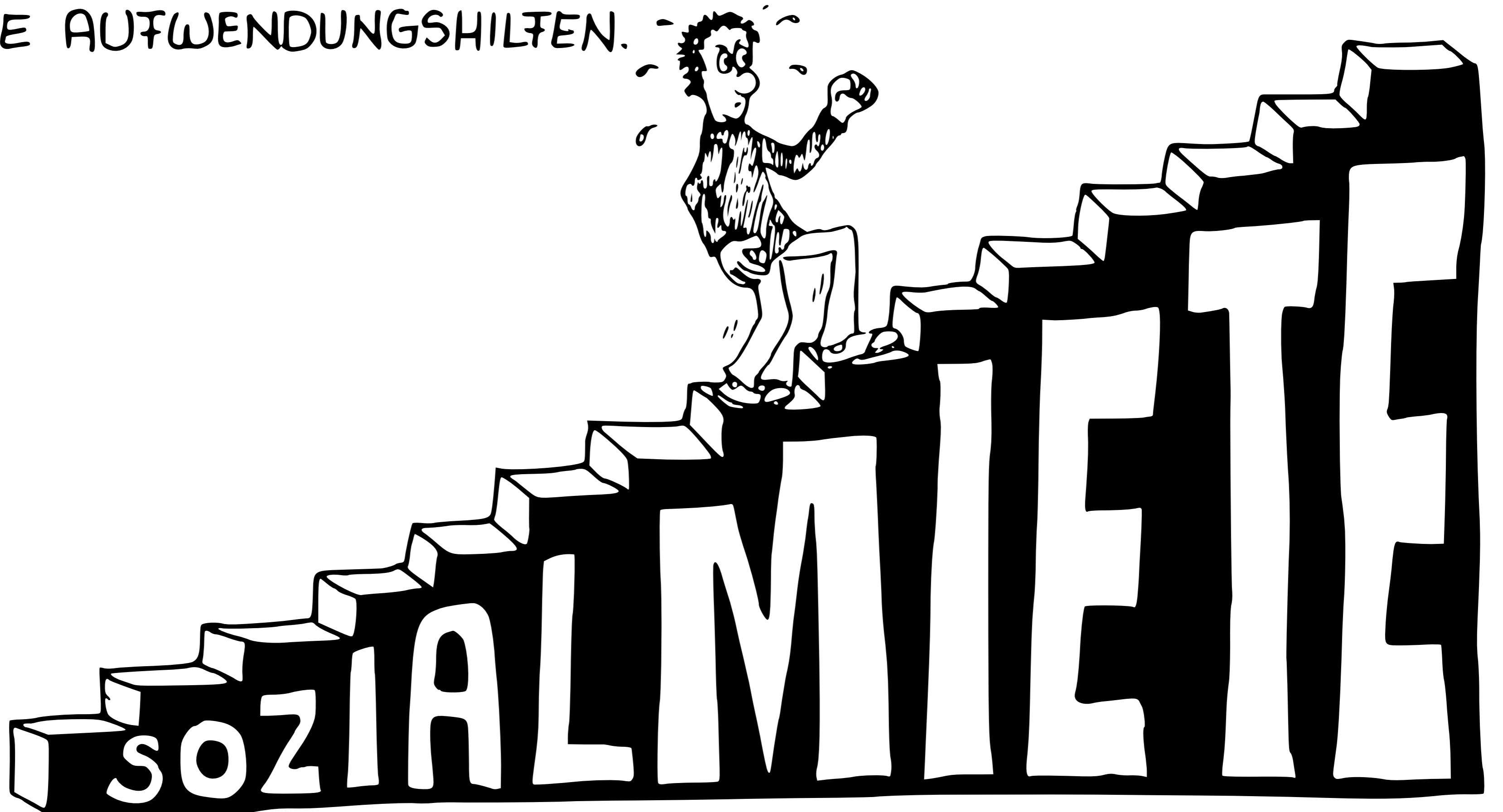
DIE AUFWENDUNGSHILFEN (ALSO  
DIE AUFWENDUNGSZUSCHÜSSE  
UND DIE AUFWENDUNGSDARLEHEN)  
WERDEN VOM STAAT ÜBER DIE  
WBK AN DEN ABSCHREIBUNGSFONDS  
**REGELMÄSSIG** ÜBERWIESEN.  
JAHR FÜR JAHR. ZUNÄCHST  
15 JAHRE LANG.



IST DOCH  
GANZ SCHÖN-  
ODER?

SOLANGE JEDENTALLS  
IST DER STAAT ZUR  
ZEIT BEREIT, DAZU  
ZU ZAHLN.

ABER TROTZDEM **STEIGT** DABEI DIE **MIETBELASTUNG**  
FÜR JEDEN **SOZIALMIETER**. JEDES JAHR UM 0,17 DM  
FÜR JEDEN GEMIETETEN QUADRATMETER. UM DEN  
GLEICHEN BETRAG SINKEN DANN GLEICHZEITIG  
DIE AUFWENDUNGSHILFEN.



1. JAHR  
5,24 DM

15. JAHR  
7,62 DM

AUF DIESE WEISE VERSUCHT DER STAAT  
SICH LANGSAM ABER SICHER AUS DER  
VERANTWORTUNG ZU ZIEHEN.

ABER TROTZDEM:  
ER ZAHLT EINE MENGE!



**UND JETZT  
KOMMT  
DER PUNKT**

WENN MAN DIE AUF-  
WENDUNGSHILFEN,

DIE SUBVENTIONEN, DIE DER  
STAAT DEM ABSCHREIBUNGSFONDS 15 JAHRE LANG REGEL-  
MÄSSIG UND IN BAR AUSZAHLT

**EINFACH EINMAL ZUSAMMENZÄHLT**

UM ZU SEHEN, WAS DER GANZE SPASS FÜR DIE  
STEUERSPARER DEN STAAT KOSTET — DANN  
KOMMT MAN AUF SAGE UND SCHREIBE —

**3,7 Millionen**



ERINNERN SIE SICH NOCH, WIE  
HOCH DIE INVESTITIONSKOSTEN,  
D.H. DIE KOSTEN FÜR DAS GRUNDSTÜCK  
UND DEN NEUBAU (OHNE DIE  
FINANZIERUNGS- UND TREUHAND-  
KOSTEN) WAREN?

VERGLEICHEN SIE DOCH EINMAL DIE  
AUFWENDUNGSHILFEN MIT DEN  
BAU\*-UND BODENKOSTEN:

Subvention:

106% der Investition

ALLEIN  
DURCH DIE  
AUFWENDUNGS-  
HILFEN...



INVESTITION



SUBVENTION

**WAS SAGEN SIE DENN JETZT DAZU?**

- WEM WOHL GEHÖRT NACH IHRER MEINUNG  
NUN EIGENTLICH DAS HAUS ?

\* ENTHÄLT AUCH DIE SOG. BAUNEKENKOSTEN



# WOHNUNGSBAU-KREDITANSTALT BERLIN

Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin · Postfach 311520 · 1000 Berlin 31

R & W Immobilienanlagen GmbH  
Wilhelmsaue 39/41

1000 Berlin 31

Geschäftsgebäude  
Bundesallee 210 Berlin 15 (Wilmerdorf)

Sprechstunden  
8.00 - 13.00 Uhr Montag, Mittwoch und Freitag

Bearbeiter

(030) 21 03 oder 21 03-1

12. Januar 1981

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

III A 2.5 - 114 840 K

Wohnungsbau-Programm ~~1979~~ 1980  
(Öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau)

Grundstück Berlin-Kreuzberg, Obentrautstr. 44

Antrag vom  
15.2.1979

Wi. Ber. vom  
28.8.1980  
9.10.1980

Verpfl. Erkl. vom  
-

## Bewilligungsbescheid

- (1) Der Bewilligungsausschuß hat Ihnen ~~Namens und im Auftrage des Bewilligungsausschusses~~ bewilligen ~~wirthen~~ gemäß den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1977 in der geltenden Fassung auf Grund der o. a. Erklärungen und der weiteren Unterlagen eine Aufwendungshilfe aus öffentlichen Mitteln bis zu der aus beiliegendem Berechnungsblatt ersichtlichen Höhe von

3.832.489,56 DM

(i. W., Drei Millionen achthundertzweiund-  
dreißigtausendvierhundertneunundachtzig

bewilligt. Die Aufwendungshilfe setzt sich zusammen aus <sup>56/100</sup> Deutsche Mark der Deutschen Bundesbank)

a) 1.277.496,52

DM als Aufwendungsdarlehen

b) 2.554.993,04

DM als Aufwendungszuschuß.

Sie sind verpflichtet, Darlehen und Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwend-  
hilfen) während der vorgesehenen Förderungsdauer und gegebenenfall-

- (2) Die Aufwendungshilfe wird vom Anfang des Monats  
an für die Dauer von 15 Jahren, längster-  
Gesamtkosten in Anspruch gen-  
nungsjahr, gerechnet ...  
Wohnfläche

*Daß es dann statt 3,7 Millionen sogar  
3,8 Millionen geworden sind, hat  
dann noch einen anderen Grund...*

Konten  
Landesbank  
IBLZ 100 0  
Kto-Nr 101 10

Technische Berlin West  
IBLZ 100 100 101  
Kto-Nr 107 09 103

NA, WEM WOHL?  
NATÜRLICH **UNS!**

# RICHTIG!



- **DEN STEUERSPARERN**  
OBWOHL DER STAAT ALLEIN MIT  
DER KOSTENMIETSUBVENTION,  
ALSO DEN AUFWENDUNGSHILFEN,  
DAS HAUS **SELBER** BAUEN  
UND DANN ZUM **NULLTARIF**  
VERMIETEN KÖNNTE!  
**DA WÜRDEN SOGAR NOCH**  
**GELD ÜBRIG BLEIBEN !!**

**SO KÖNNTE ES SEIN:**  
DER STAAT HÄTTE DANN  
**1. EIN HAUS**  
**2. 200.000 DM**  
**GESPART**



WENN NUN DER STAAT IN 15 JAHREN SOVIEL GELD ALLEIN  
MIT DEN AUFWENDUNGSHILFEN IN DAS HAUS HINEINGE-  
STECKT HAT, DANN GLAUBEN SIE ABER BITTE NICHT,  
DASS DIE GANZE GESCHICHTE FÜR DEN STAAT DANACH  
ERLEDIGT WÄRE UND DIE ABSCHREIBUNGSFONDS AUF  
EIGENEN FÜSSEN STEHEN MÜSSTEN...

23 DM KOSTENMIETE

# DAS GEGENTEIL IST DER FALL...

DER STAAT KANN ES SICH GAR NICHT LEISTEN, DA EINFACH WIEDER AUSZUSTEIGEN. UND ZWAR AUS ZWEI GRÜNDEN:

TJA - WIE SAGT MAN ? MITSUBVENTIONIERT-MITGEFANGEN...

**1** NACH 15 JAHREN MÜSSTEN NÄMLICH DIE SOZIALMIETER, DEREN MIETBELASTUNG VON 5,24 DM AUF 7,62 DM PRO qm GEKLETTERT IST, DIE GESAMTE KOSTENMIETE **SELBST** ZAHLEN.



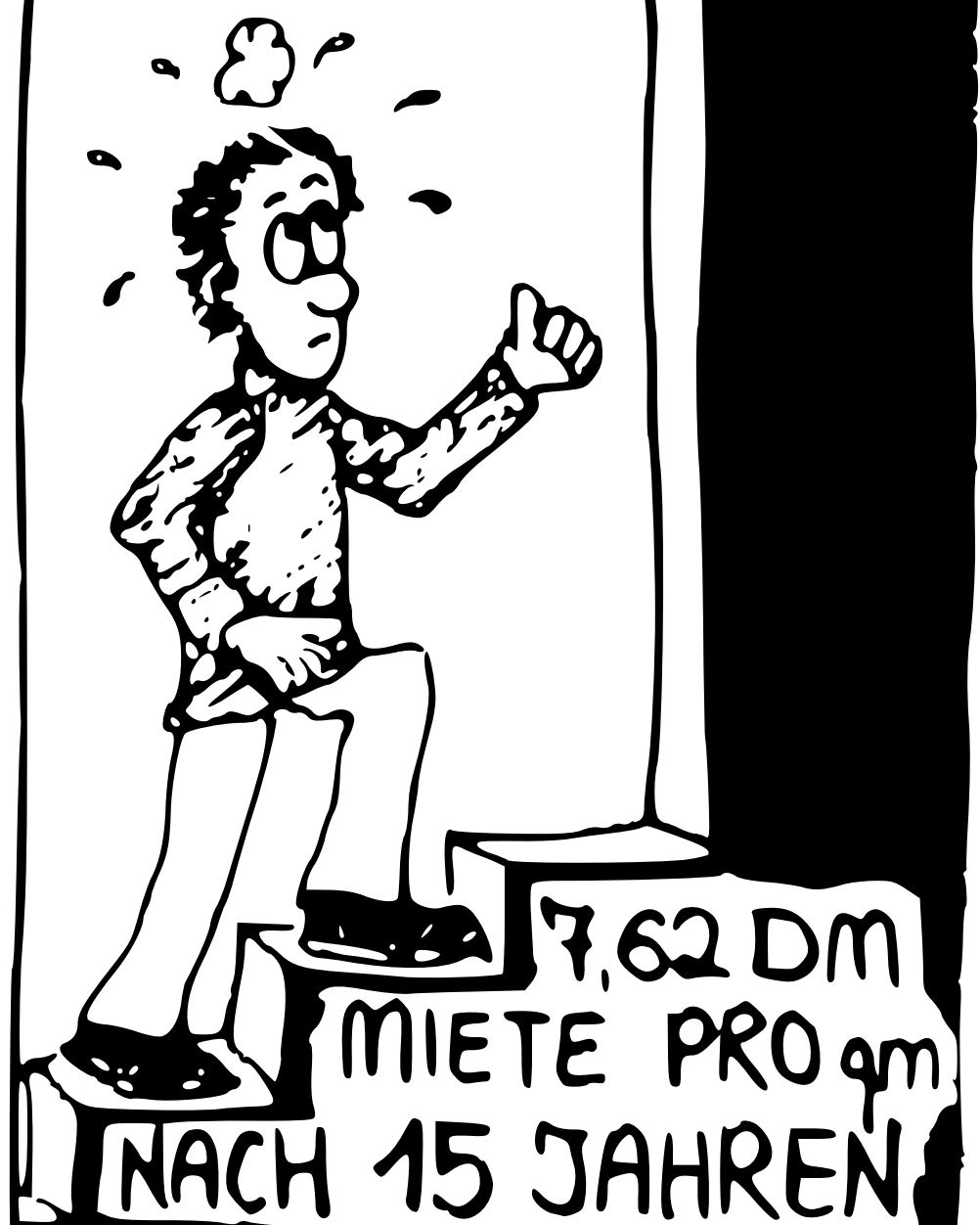
23 DM PRO qm ERGIBT FÜR EINE 80 qm GROSSE 3-ZI-WOHNUNG IMMERHIN **1.840 DM**. KALT ALLERDINGS. UND OHNE ALLE NEBENKOSTEN WIE HEIZUNG, WASSER, MÜLLABFUHR...

UND DAS SIND ZAHLEN VON **1980!**

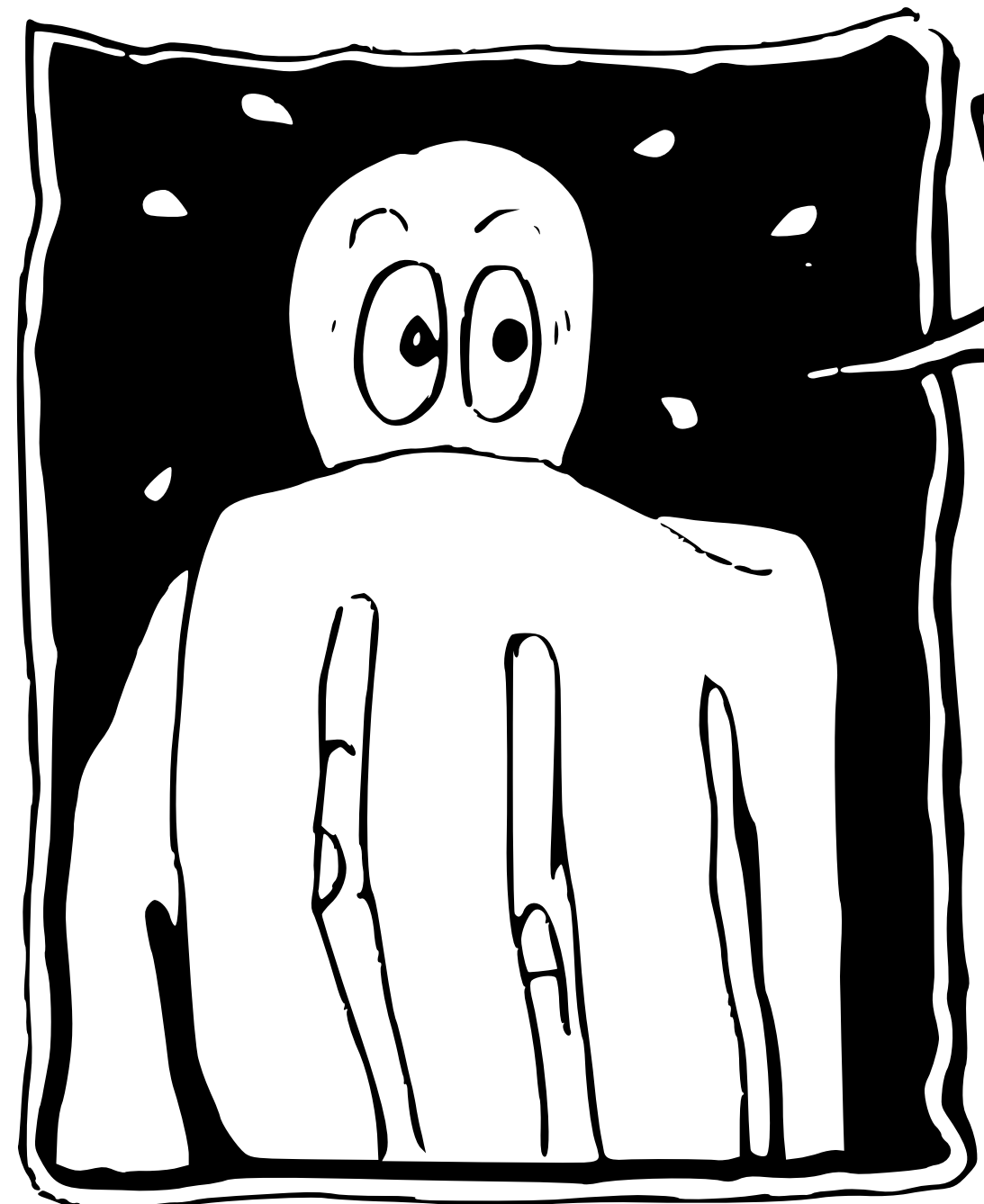


DIE GLEICHE SOZIALBAUWOHNUNG WÜRDEN, WENN SIE **1982** GEBAUT WÜRDEN DANN **2.400 DM** KALT KOSTEN. UND WENN DIE **KOSTENMIETE** DEMNÄCHST **35 DM** PRO qm ERREICHT HAT, SIND DAS DANN **2.800 DM**. UND WENN DIE KOSTENMIETE DANACH AUF **40 DM** GESTIEGEN IST, KOSTET DIE 3-ZI-WOHNUNG DANN **3.200 DM**.

UND SO WEITER.





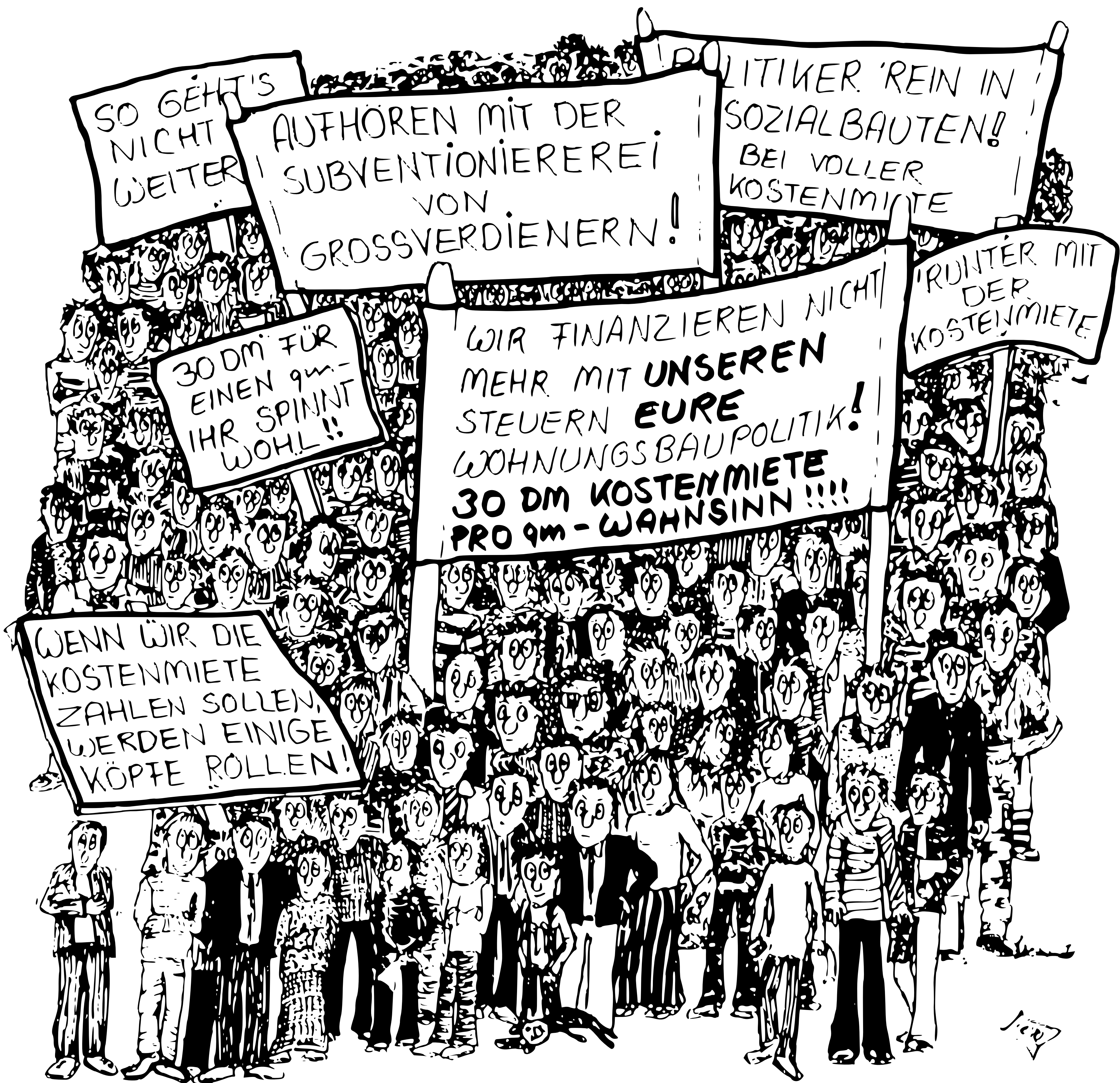


OGOTTOGOTT-  
NEIN!

UND DAS KANN JA WOHL NICHT  
ANGEHEN, DASS DER STAAT EINE

# REVOLUTION

ZULÄSST. BZW. SELBST INITIERT. ODER GLAUBEN SIE DAS ETWA?



**2 AUSSERDEM:** DER STAAT KANN SICH DAS FINANZIELL AUCH GARNICHT LEISTEN...

**BANK**

Wir hätten da noch einige Rechnungen offen...



DIE ÖFFENTLICHE HAND STEHT NÄMLICH BEI DEN BANKEN TIEFER IN DER PFLICHT BZW. KREIDE ALS ES AUF DEN ERSTEN BLICK AUSSIEHT:

NICHT NUR WEGEN DER VERSPROCHENEN ZINSEINNAHMEN, DIE ES ZU SUBVENTIONIEREN GILT

DIE ÖFFENTLICHE HAND IST DARÜBERHINAUS FÜR ALLE SOGENANNTE NACHRANGIGE HYPOTHEKENDARLEHEN BEI DEN PRIVATEN BANKEN **BÜRGSCHAFTEN** FÜR DIE STEUERSPARER EINGEGANGEN.

D.H. WENN DIE ABSCHREIBUNGSFONDS WEGEN AUSBLEIBENDER SUBVENTIONSEINNAHMEN DIE ZINSEN FÜR DIE BANK NICHT MEHR BEZAHLEN KÖNNTEN, ALSO IN KONKURS GEHEN WÜRDEN, MÜSSTE DIE ÖFFENTLICHE HAND WIEDER EINMAL ALS BÜRGE HERHALTEN.



GRUND + RENTEN  
SPEZIAL\_FONDS

NR.  
**54**

Öffentlich  
geförderter  
Wohnungsbau,

kombiniert mit Berlin-Darlehen.

1. Direkte Steuerkürzungen durch Berlin-Darlehen
2. Gesamtverlustzuweisung 265%
3. Finanzierung der Beteiligung überwiegend aus Steuervorteilen
4. Steuerfreie Barausschüttungen
5. Sonderabschreibungen nach dem Berlinförderungsgesetz
6. Haftungsbeschränkung
7. Keine Nachschußpflicht
8. Eigenkapitalzahlungen über 4 Jahre
9. Die Grundkreditbank eG – Volksbank –, Berlin, als Treuhandbank

INFORMATIONEN

GRUNDKREDITBANK E.G.

Grund + Renten 

GRUNDKREDITBANK E.G. – VOLKS BANK –  
BERLIN

**GRUNDKREDITBANK E.G.**  
VOLKS BANK BERLIN



UND DA DER STAAT ALSO IN JEDEM FALL ZAHLEN MUSS, KANN ER ES GLEICH AUF DIE SERIÖSERE ART & WEISE TUN - INDEM ER ANSTANDSLOS WEITER-SUBVENTIONIERT.



DA MAN FÜR DIESE GESCHICHTE IN DEN BETREFFENDEN KREISEN AUCH SCHON EINEN EIGENEN BEGRIFF GEPRÄGT HAT, NÄMLICH

## **ANSCHLUSSFÖRDERUNG**

DARF MAN WOHL - IN ANLEHNUNG AN EINEN BE-KANNTEN WERBESLOGAN DAVON AUSGEHEN: "DIE NÄCHSTE ANSCHLUSSFÖRDERUNG KOMMT BESTIMMT..!"

die nächste Anschlußförderung  
kommt bestimmt!

603 10

a) Im Rahmen der Wohnungsbauprogramme 1966 bis 1970 werden Wohnungen, die vor dem 1. Januar 1972 bezugsfertig geworden sind, durch Aufwändungszuschüsse für die Dauer von acht Jahren zusätzlich gefördert. Die Aufwändungszuschüsse betragen in den ersten fünf Jahren regelmäßig 0,40 DM/m<sup>2</sup>/Monat, in den restlichen drei Jahren 0,40 DM/m<sup>2</sup>/Monat. Für Wohnungen der Wohnungsbauprogramme 1965 bis 1970 werden zusätzliche Aufwändungszuschüsse (Laufzeit 15 Jahre) bereitgestellt, soweit die bei Schlußabrechnung der Bauvorhaben ermittelten Durchschnittsmieten eine bestimmte Mietobergrenze übersteigen (Nachfinanzierung).

Die erhöhten Aufwendungen infolge der Baukostensteigerungen im Wohnungsbauprogramm 1970 werden außerdem durch Sonder-Aufwändungszuschüsse ausgeglichen. Sie werden für längstens 15 Jahre gewährt und betragen in den ersten 12 Jahren bis zu 1,00 DM/m<sup>2</sup>/Monat, danach höchstens 0,60 DM/m<sup>2</sup>/Monat.

Im Wohnungsbauprogramm 1974 werden die Mieten von bis zu 1500 Wohnungen zusätzlich durch Aufwändungszuschüsse (Laufzeit 15 Jahre) in Höhe von 1,60 DM/m<sup>2</sup>/Monat verbilligt.

b) Vom Wohnungsbauprogramm 1977 an wird der soziale Wohnungsbau für die Dauer von 15 Jahren mit degressiv gestaffelten Aufwändungsbeihilfen gefördert. Die Aufwändungsbeihilfen werden von der Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen an jährlich gleichbleibend zu zwei Dritteln als Aufwändungsbeihilfe und zu einem Drittel als Aufwändungsdarlehen gezahlt (vgl. Erläuterung zu 603 33).

Im Wohnungsbauprogramm 1970 sollen 7 700 Wohnungen mit Aufwändungsbeihilfen von rd. 951 000 000 DM gefördert werden. Unter Berücksichtigung der degressiven Förderung sind folgende Bewilligungsrahmen erforderlich:

1. Aufwändungsbeihilfen ..... rd. 834 000 000 DM  
(1 178 DM × 70 m<sup>2</sup> × 7 700 Wo), davon  
sind ..... 020 000 000 DM  
als Verpflichtungsermächtigungen voranschlagt.
2. Aufwändungsdarlehen ..... rd. 317 000 000 DM  
(680 DM × 70 m<sup>2</sup> × 7 700 Wo), davon sind 315 000 000 DM  
als Verpflichtungsermächtigungen bei der Haushaltsstelle  
603 33 voranschlagt.

Über Höhe und Laufzeit der weiteren Förderung ist rechtzeitig vor Ablauf der 15 Jahre unter Berücksichtigung der Einkommensentwicklung zu entscheiden.

Vom Wohnungsbauprogramm 1970 an werden verstärkt familien-gerechte große Sozialwohnungen mit mindestens 90 m<sup>2</sup> gebaut. Diese Wohnungen sind für Familien mit mindestens zwei Kindern bestimmt. Für diese Wohnungen werden zusätzliche Aufwändungsbeihilfen bewilligt, die die Bewilligungsmiete für Wohnungen zwischen 90 m<sup>2</sup> und 100 m<sup>2</sup> um 0,70 DM/m<sup>2</sup>/Monat und für Wohnungen ab 100 m<sup>2</sup> um 1,- DM/m<sup>2</sup>/Monat senken.

Wohnungen der Wohnungsbauprogramme 1971 bis 1978 sollen stufenweise (bei familiengerechter Neuvermietung) in diese Regelung einbezogen werden.

Hierfür ist ein Bewilligungsrahmen von rd. 30 000 000 DM erforderlich, davon sind 35 000 000 DM als Verpflichtungsermächtigungen voranschlagt.

Die Mittel werden der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin zur Auszahlung zugewiesen.

da  
steht  
es:  
im  
Berliner  
Landes-  
haushalt  
1979,  
Seite 554

# NACHDEM

WIR NUN DOKUMENTIERT HABEN,  
WIE DER STAAT 106% DER BAU-  
UND GRUNDSTÜCKSKOSTEN IN  
DIESES HAUS GEPUMPT HAT –

# UND WARUM

DER STAAT AUCH NACH ABLAUF DER  
EIGENTLICHEN FÖRDERUNGSRIST

AUF UNABSEHBARE ZEIT  
HIN FINANZIELL FEST  
AN DAS HAUS  
GEBUNDEN  
IST...



... sind wir mit der ganzen  
*Subventioniererei*  
noch nicht am Ende —  
im Gegenteil...





---

**DEN STAAT KOSTET DIESES "HAUS", —**

EIGENTLICH MÜSSTEN WIR JA

**ABSCHREIBUNGSOBJEKT** SAGEN,  
DENN DAS HAUS HAT ER MIT DEN AUF-  
WENDUNGSHILFEN IM GRUNDE SCHON  
LÄNGST BEZAHLT.

**ALSO DIESES ABSCHREIBUNGSOBJEKT KOSTET  
DEN STAAT NOCH WEIT MEHR....**

---

WIR HABEN NÄMLICH NOCH GAR NICHT DIE KOSTEN BETRACHTET, DIE DEM STAAT DADURCH ENTSTEHEN, DASS DIE STEUERSPARER - **STEUERN SPAREN**. D.H. DEM STAAT STEUERN VORENTHALTEN...

Ähmm - sieht leer aus - könnte ich von Euch vielleicht etwas Geld haben ??



Jetzt geht's aber los!

Wieso denn?

Nö!



DER STAAT HAT DADURCH BEGREIFLICHERWEISE **WENIGER** STEUER-EINNAHMEN. STEUER **MINDER**EINNAHMEN NENNT MAN DAS IM FACHJARGON. ODER AUCH:

## Indirekte Subventionen

INDIREKT DESWEGEN, DA DIESER TYP VON SUBVENTION IN KEINER HAUSHALTSRECHNUNG AUFTAUCHT BZW. ALS SUBVENTIONSPOSTEN AUSGEWIESEN WIRD.

SCHLIESSLICH IST MIT DEN STEUER-  
MINDEREINNAHMEN KEINE DIREKTE  
AUSGABE VERBUNDEN.

AUSWIRKEN TUT SICH DIE SACHE  
EBEN NUR **INDIREKT**:

**ALS WENIGER-EINNAHME**

UND SO ETWAS KANN MAN  
NATÜRLICH VIEL BESSER  
VERHEIMLICHEN.



KAANN DENN  
STEUERSPAAREEN  
SÜÜÜNDE  
SEIN ?

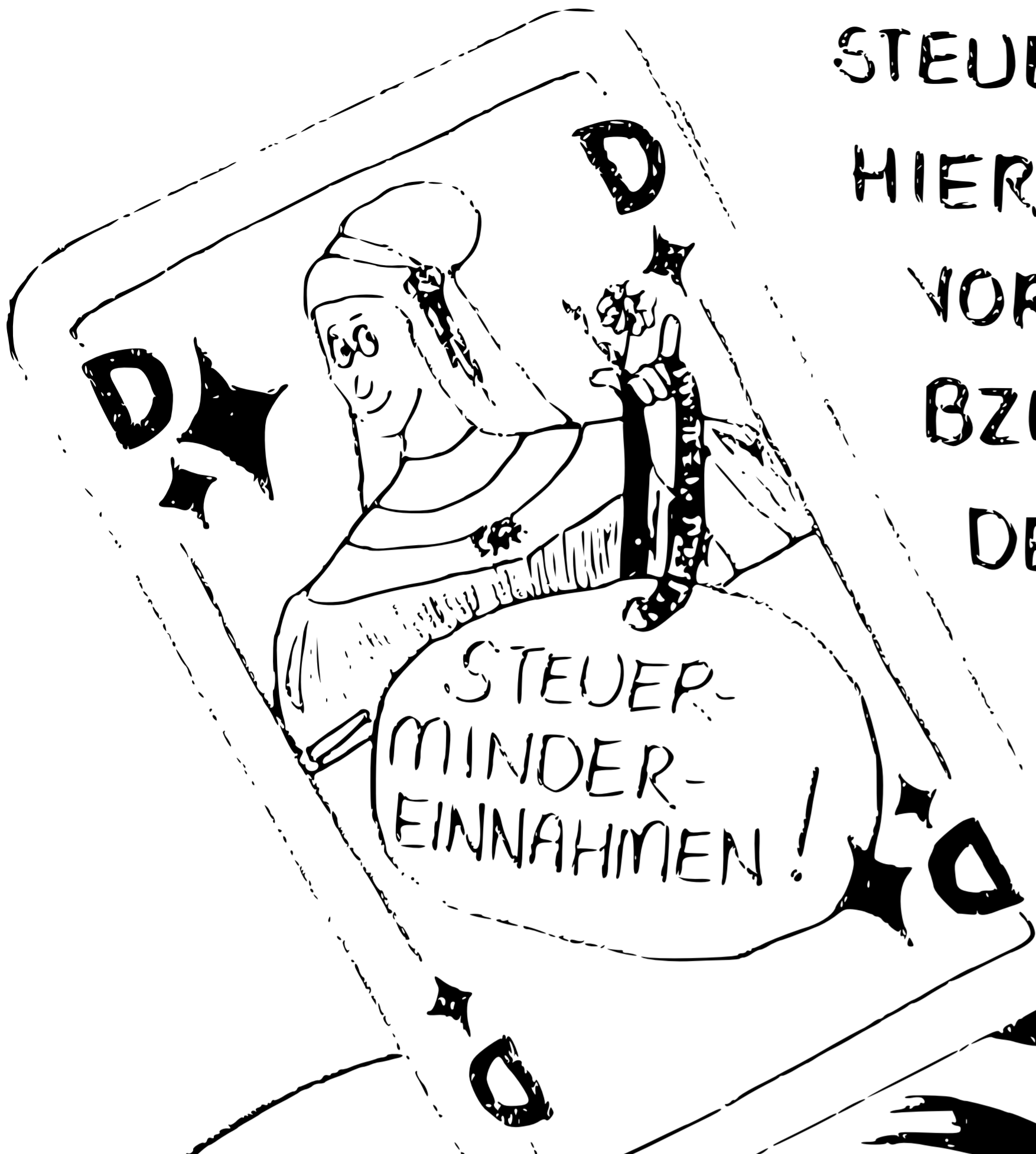


DESWEGEN ERFREUEN SICH  
STEUERVERGÜNSTIGUNGEN  
AUCH AUSGESPROCHEN  
GROSSER BELIEBTHEIT BEI  
DEN POLITIKERN, WENN SIE  
BESTIMMTEN GRUPPEN  
IRGENDWELCHE VORTEILE  
ZUKOMMEN LASSEN WOLLEN.

DA KANN MAN NÄMLICH  
MEISTENS NUR SCHWER  
NACHRECHNEN, WIE GROSS  
DIE SUBVENTIONSVOR-  
TEILE SIND.



UND GANZ SCHÖN HOCH SIND DIE  
STEUERMINDEREINNAHMEN AUCH  
HIER. AUSGELÖST WERDEN SIE  
VOR ALLEM DURCH DIE **VERLUSTE**  
BZW. **VERLUSTZUWEISUNGEN**  
DER ABSCHREIBUNGSGESELLSCHAFT.  
UND DIE ENTSTEHEN DURCH:



**\* DIE HOHEN BERLIN-  
ABSCHREIBUNGEN**

**\* DIE "AUFGEBLÄHTEN"  
FINANZIERUNGS-  
TREUHANDKOSTEN**  
(AUCH "AUFGEBLÄHTE" SODORT AB-  
ZUGSTÄHIGE WERBUNGSKOSTEN  
GENANNT)

**\* DIE  
BERLIN-  
DARLEHEN**

**\* DIE  
AUFWENDUNGS-  
DARLEHEN**  
(DIE EIGENTLICH ZU DEN DIREKTEIN-  
SUBVENTIONEN (AUFWENDUNGSHILFEN)  
ZÄHLEN. WEIL SIE BAR AUSGEZAHLT  
WERDEN. GLEICHZEITIG WIRKEN SIE  
SICH ABER AUCH NOCH STEUERLICH  
AUS - NÄMLICH GAR NICHT! WEIL SIE  
STEUERLICH NICHT RELEVANT  
SIND!!)

DEN ZUSAMMENHANG ZWISCHEN ABSCHREIBUNG  
UND VERLUSTEN HABEN WIR BEREITS  
ERKLÄRT. AUCH DASS DIESE "VERLUSTE"  
NUR AUF DEM PAPIER STEHEN, ALSO SOG.  
BUCHVERLUSTE SIND.  
IN BERLIN HATTE DIE GANZE ABSCHREIBUNGS-  
KISTE BEGONNEN. DAS WAR BEREITS  
ANFANG DER 60-GER JAHRE.\*



EIN ABSCHREIBUNGS-  
**Berlin - ELDORADO**  
FÜR STEUERSPARER UND ABSCHREIBUNGSKÜNSTLER

\* WEITERES SIEHE IM ANHANG "KLEINES ABC DES  
STEUERSPARENS" UNTER DEM STICHWORT  
"ABSCHREIBUNGSBRANCHE"





FOTO: KLAUS MEHNER

Seit dreieinhalb Jahren ist der „Steglitzer Kreisel“ der Berliner Baunternehmerin Sigrid Krossmann-Zschach eine Bauruine

# Die „Privat“-Kur einer Bauruine

GERHARD BESSERER, Berlin

Der Kreisel trudelt nicht mehr. Gestern vormittag um 10.53 Uhr traf der Hammer von Auktionator Gerhard Lange den „schönsten Pleitebau Berlins“. Und der Plumps, mit dem Dietrich Stöbbe und seiner SPD/FDP-Senatsmannschaft der Stein, der ein Betonklotz war, vom Herzen fiel, war noch in Bonn zu hören. Nur wenn es dem Rezierenden Bürgermeister gelingt, die „Kreisel-Kuh vom Eis zu holen“ — so war im Rathaus Schöneberg und in der Bonner SPD-Zentrale um 10.53 zu hören —, hat Stöbbe eine reelle Chance, die Berliner Abgeordnetennau-Wände im März 1979 zu gewinnen.

## Nach sieben Jahren kaufen

Die Situation ist da — das „Kreisel-Karussell“ steht. Für ein Dollarbrot von 32,6 Millionen Mark ersteigerte die Berliner Unternehmensgruppe Becker & Kries (DII-Fonds) die 27stöckige Rohbau-Ruine. Bis zum letzten Augenblick hatte „his masters voice“, Senatssprecher Peter Solje, gebangt, es möge zum immerhin schon vierten Zwangsversteigerungstermin „kein Scheich aus Arabiens Wüsten“ plötzlich ein Millionenangebot unterbreiten und das neu konstruierte Kreisel-Kartenhaus aus Mietgarantien, Optionen und Senatszusagen noch in letzter Sekunde zum Einsturz bringen.

Die jetzt allseits hingegenommene Kreisel-Lösung (auch die CDU-Opposition mit Rücksicht auf das Abgeordnetennau) die Fik-

vaten Pleite. Immerhin mußte das Land Berlin schriftlich garantieren, den Löwenanteil des Kreisels langfristig zu mieten, um Becker & Kries überhaupt ein Angebot zu entlocken. Das Bezirksamt Steglitz, die FU-Meteorologen, ein Arbeiterwohnheim, die Berliner Blutbank und weitere Landesbehörden sollen einzichen. Und nach sieben Jahren will der Senat das ganze dann kaufen — eine Privatlösung.

Bis zum Frühjahr 1979 — zufällig kurz vor den Wahlen — soll der Kreisel mit einem nennlichen Kostenaufwand von ca. 100 Millionen endgültig fertiggestellt sein. Trotz des „günstigen Terms“ hat die Berliner SPD nicht die geringste Lust, an dem Baukandal im Wahlkampf noch einmal zu rühren.

Dabei hatte alles so gut angefangen. „Hier entsteht mit dem Steglitzer Kreisel“ ein besonders auffälliges Bauwerk“, hob Ex-Bürgermeister Klaus Schütz beim Richtfest vor fünf Jahren den Kreisel hochleben. „Dieser Bau hat heute schon fast den Charakter eines Wahrzeichens für Berlin-Stad. Er ist von weither sichtbar und einfach nicht mehr zu übersehen.“

Klaus Schütz sollte recht behalten. Der Kreisel wurde und blieb Wahrzeichen — für Berliner Fuzokratie und Steuerverschwörung. Und es war auch bald „nicht mehr zu übersehen“, daß aus dem Schlagwort „Alles dreht sich um den Kreisel“ bald ein Strudel mit politisch tödlichem Sog werden sollte. Im Mai 1969 hatte die „Avalon Club“ und Co KG“ im Handelsregister als „Großwäscherei mit Filialen“ eingetragen mit dem Bau begonnen. 101 Millionen — so die hoffnungsvolle Architek-

tin Sigrid Krossmann-Zschach — sollte der Renommierbau kosten. Drei Jahre später schon sprach man von 300 Millionen und 1973 war das Finanz-Loch durch Kredite nicht mehr zu stopfen. Am 15. Januar 1974 merkte auch der letzte: „Der Kreisel kippt.“ In Nacht- und-Nebel-Aktionen versuchten die Baufirmen wenigstens, ihr schon angekauft Material zu retten. Der Kreisel kam unter Polizeischutz — „Avalon“ zum Amtsgericht, um die Pleite anzu-

## Kaputte Karrieren

915 Kommanditisten verloren. 15.000 bis 3 Millionen Mark. Der Steuerzahler war mit Millionen bürgschaften für Kredite „dabei“. 47 Sitzungen kam im Juni 1974 ein Untersuchungsausschuß zu dem: „Der Senat hat die notwendige fahrlässige Vernachlässigung Mittel fahrlässig vernachlässigt.“

Schon im April hatte der Kreisel-erster „Kopt rollen“ lassen. Auktionator Heinz Strieck (SPD) stand dem Verdacht, vor dem Ausschuss die Wahrheit gesagt zu haben. Eine zweite Karriere ging bei der Kreisel-Trudeldi Kaputt: Der Präsident der Oberfinanzdirektion Klaus Zschach hatte die Kontakte zur Staatlichen Kreismann-Zschach nicht mehr. Und noch eine Karriere: Die von Dietrich Stöbbe, Weident Kreisel auf die „Privatanspruch“ und Becker & Kries des Ziel „passen“, bekann den „Schwarzen Peter“ tragende Bürgermeister.



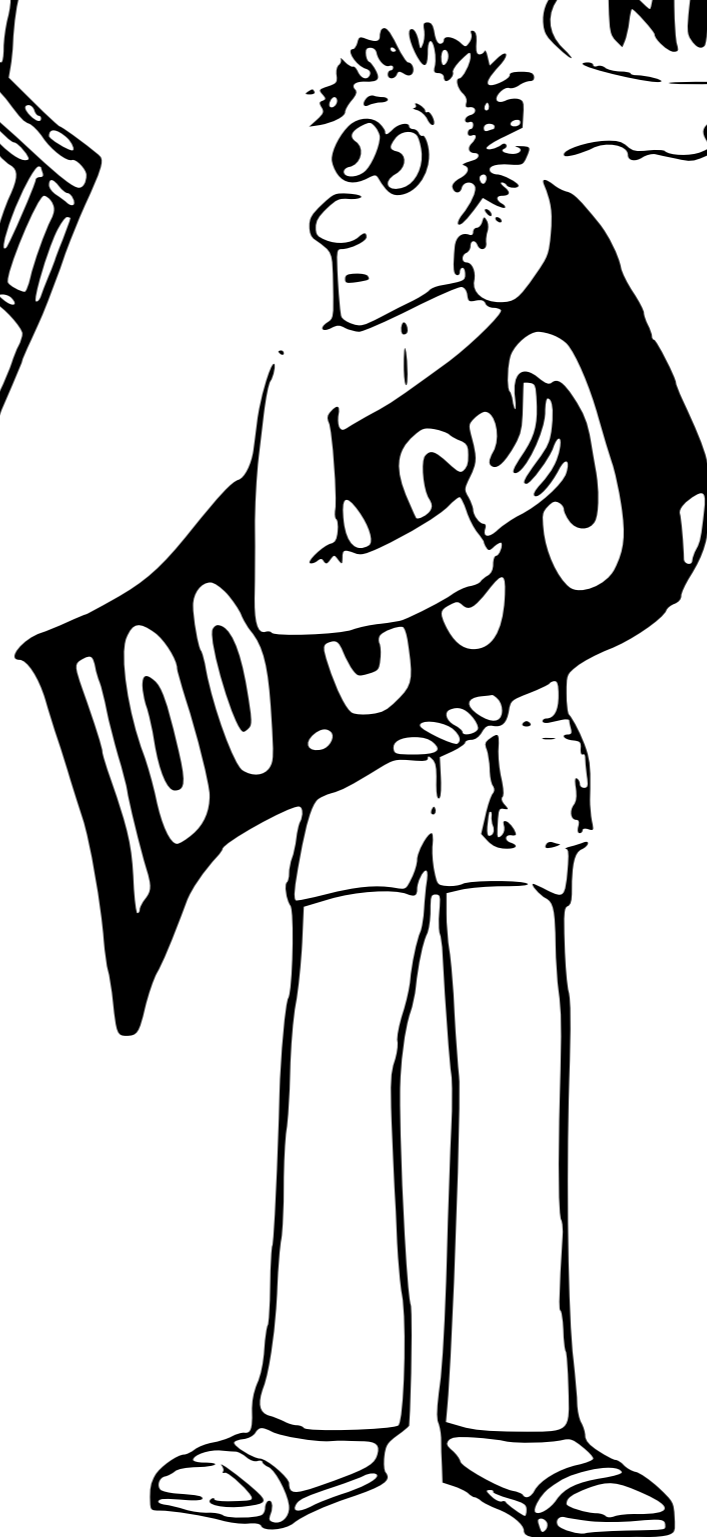




WER KENNT NICHT DIE (BISLANG JEDENFALLS) GRÖSSTE BERLINER BAURUINE, DEN STEGLITZER KREISEL\* UND DIE DIVERSEN SKANDALE SEINER ARCHITEKTIN SIGRID KRESSMAN-ZSCHACH

NUR EIN BEISPIEL UNTER VIELEN— NATÜRLICH NACHDEM DANN DER ABSCHREIBUNGSBOOM MIT GESCHÄFTSHÄUSERN, KUDAMMECK'S UND KUDAMMKARREE'S USW. AUSGEREIZT UND ZU ENDE WAR, HAT MAN SICH EINE NEUE SPIELART AUSGEDACHT...

ICH MÖCHTE ABER LIEBER BEI ETWAS MITSPIELEN - BEI DEM ICH NICHT VERLIEREN KANN.



ICH HATTE DA WAS...

ABSCHREIBUNGS-KÜNSTLER

\* NICHT-BERLINER MÜSSEN SICH DEN STEGLITZER KREISEL ETWA SO VORSTELLEN: EIN HOCHHAUS VON MITTLEREN, BIS RIESIGEN AUSMASSEN. JEDENTALLS WÜRD E S IN MANHATTAN, N.Y., NICHT WEITER AUFFALLEN



DIESES MAL BOMBEN- UND PLEITENSICHER:

# ABSCHREIBUNGSGESCHÄFTE MIT DEM SOZIALEN WOHNUNGSBAU



DASS ES IM WOHNUNGSBAU EIGENTLICH UM DAS ELEMENTARE BEDÜRFNIS WOHNEN VIELER MENSCHEN GEHT, SPIELT BEIM STEUER SPAREN UND ABSCHREIBEN KEINE ROLLE. HAUPTSACHE: ABSCHREIBUNGS-ANGEBOTE UND WOHNUNGSNACHFRAGE STIMMEN! DAS ERGIBT DANN DAS SOG. MARKTGLEICHGEWICHT.



IN NUR 15 JAHREN  
KÖNNEN DIE STEUER-  
SPARER MEHR ALS  
DIE HÄLFTE DES  
GESAMTEN NEUBAUS  
ABSCHREIBEN:

54%

ALS OB EIN HAUS  
NACH 15 JAHREN  
NUR NOCH DIE  
HÄLFTE WERT  
WÄRE...



DAS MACHT SICH DANN NATÜRLICH AUCH IN  
FORM VON STEUERMINDEREINNAHMEN BE-  
MERKBAR: **RUND 1 MILLION\***

GESPARTE STEUERN FÜR DIE 14 WOHNUNGEN  
IN UNSEREM BEISPIEL, ALLEIN DURCH DIE

## — BERLIN-ABSCHREIBUNG —

ABER DIE ABSCHREIBENDEN STEUERSPARER SIND -NEBEN  
DEN BANKEN- NICHT DIE EINZIGEN, DIE SICH SO  
VERSTÄNDNIS<sup>LICHERWEISE</sup> VOLL UM DEN <sup>SUPER</sup> ~~WOHNUNGS~~MARKT <sup>FÜR</sup> ~~UND SEINE~~  
SUBVENTIONEN SORGEN MACHEN. ➔ GEDANKEN

MACHEN SICH NÄMLICH NOCH EINIGE ANDERE, VOR ALLEM

\* ERRECHNET SICH SO:  
ABSCHREIBUNGSVOLUMEN (54%) MAL  
(GRENZ)STEUERSATZ :  $1,8 \text{ MIO} \times 0,56 = 1 \text{ MIO}$

DARÜBER, ➔

...WIE MAN AUCH SELBST MÖGLICHST VIEL  
DABEI VERDIENEN KANN -

ES GEHT UM DIE

# ABSCHREIBUNGS- GESELLSCHAFTEN



ZU EINER ABSCHREIBUNGSGESELL-  
SCHAFT GEHÖRT JEDOCH NICHT NUR-

DIE ABSCHREIBUNGS-  
GESELLSCHAFT AN SICH

- ALSO EINE EINTRAGUNG IN DAS  
BERLINER HANDELSREGISTER
- EIN BÜRO MIT TELEFON UND  
SEKRETÄR(IN) AN  
SERIÖSER ADRESSE

Meistens mischen noch eine  
Reihe anderer Leute kräftig  
mit. Denn es fällt ja eine  
Menge Arbeit an:

- Kapitalvermittlung (od.  
auch Emission der Anteile  
genannt)
- Planung und Durchführung  
des Bauvorhabens
- Steuerliche und Steuer-  
rechtliche Konzeption  
des Abschreibungsfonds
- Wirtschaftliche  
Baubetreuung
- Technische  
Baubetreuung
- Vermittlung der Zwischen-  
und Endfinanzierung
- Treuhandverwaltung
- Und, und, und ...

SONDERN AUCH -

DIE SOG.  
INITIATOREN  
(ODER AB-  
SCHREIBUNGS-  
KÜNSTLER)

TREUHÄNDER



WEGEN DENEN DER  
NEUBAU VON 14 WOHNUNG-  
EN IN UNSEREM BEISPIEL  
AUCH *1,2 Millionen*

TEURER WIRD,  
WIE WIR AUSGERECHNET  
HABEN.

das ist die  
Abschreibungs-  
gesellschaft  
"an sich":  
an seriöser  
Adresse:

**GRUNDAG  
FONDS 7**

macht - wie der  
Name bereits sagt -  
Grundstück,  
und Hausver-  
waltung

diese hier organisiert  
die schlüsselfertige  
Bauberstellung

**Vorgesehene Vertragspartner**

**TEG FRIED FONDS Verwaltung GmbH**  
& Co. Reichenberger Straße 15,  
Karlstenklam 219, 1000 Berlin 15  
Eintragung in das Handelsregister des  
Amtsgerichts Charlottenburg von Berlin  
am 21.1.1979  
Handelsregisternummer HRB 17581  
Kommanditkapital DM 50.000,  
Vorgesetztes Kommanditkapital  
DM 1.220.000,-

**HAUFER UNDACK GmbH & Co.**  
Wohnbau KG,  
Karlstenklam 219, 1000 Berlin 15  
Eintragung in das Handelsregister des  
Amtsgerichts Charlottenburg von Berlin  
am 11.1.1970  
Handelsregisternummer HRB 8598  
Kommanditkapital DM 1.000.000,  
Gesellschafter  
Haben & Noack GmbH  
Dipl.-Kfm. Dieter Hagen  
Hermann Noack, Kaufmann  
Geschäftsführer  
Dipl.-Kfm. Dieter Hagen

**HANCO Grundstücksverwaltungs-**  
gesellschaft mbH,  
Karlstenklam 219, 1000 Berlin 15  
Eintragung in das Handelsregister des  
Amtsgerichts Charlottenburg von Berlin  
am 21.6.1970  
Handelsregisternummer HRB 5082  
Stammkapital DM 100.000,  
Gesellschafter  
Dipl.-Kfm. Dieter Hagen  
Hermann Noack, Kaufmann  
Geschäftsführer  
Dipl.-Volkswirt Jürgen Moll

**TEG FRIED FONDS Verwaltung GmbH**  
Karlstenklam 219, 1000 Berlin 15  
Eintragung in das Handelsregister des  
Amtsgerichts Charlottenburg von Berlin  
am 11.1.1980  
Handelsregisternummer HRB 16288  
Stammkapital DM 20.000,  
Geschäftsführer  
Dipl.-Kfm. Dieter Hagen DM 20.000,  
GRUNDAG Grundbesitztreuhand- und  
Wohnbauten-Aktiengesellschaft DM 1.980  
Geschäftsführer  
Bernd Buchmeier, Betriebswirt (grad.)

**ESHEE Bauunternehmung**  
Hochhaus mbH,  
Karlstenklam 219, 1000 Berlin 15  
Eintragung in das Handelsregister des  
Amtsgerichts Charlottenburg von Berlin  
am 25.1.1978  
Handelsregisternummer HRB 12811  
Stammkapital DM 100.000,  
Geschäftsführer  
Dipl.-Kfm. Dieter Hagen  
Geschäftsführer  
Haben Erbin, Betriebswirt (grad.)  
Claus Bergholz, Bauingenieur (grad.)

**FRIEDAG Feinhand-Aktiengesellschaft**,  
Bismarckstraße 69, 4300 Essen 1  
Eintragung in das Handelsregister des  
Amtsgerichts Essen am 19.7.1961  
Handelsregisternummer HRB 1405  
Grundkapital DM 2.100.000,  
Vorstand  
Heinz Gregor Hennecke  
Dieter Jürgen Huppe  
Dr. Rolf Vogt (stellvertretend)

**GRUNDAG Grundbesitztreuhand- und**  
Wohnbauten-Aktiengesellschaft,  
Karlstenklam 219, 1000 Berlin 15  
Eintragung in das Handelsregister des  
Amtsgerichts Charlottenburg von Berlin  
am 1.12.1977  
Handelsregisternummer HRB 12257  
Grundkapital DM 1.000.000,  
Vorstand  
Rainer D. Fiedler, Volkswirt

**ATROX Wohnbau KG Erbin GmbH & Co.**  
Karlstenklam 219, 1000 Berlin 15  
Eintragung in das Handelsregister des  
Amtsgerichts Charlottenburg von Berlin  
am 1.7.1971  
Handelsregisternummer HRB 15361  
Kommanditkapital DM 200.000,  
Gesellschafter  
DEH Grundstücksverwaltungs-  
gesellschaft mbH  
Dipl.-Kfm. Dieter Hagen  
Haben Erbin, Betriebswirt (grad.)  
Hermann Noack, Kaufmann  
Geschäftsführer  
Bernd Buchmeier, Betriebswirt (grad.)

**CONSUEVA Aktiengesellschaft** für  
Investmentberatung und Vermittlung  
Sülbeck-Lurmann-Straße 8, 5000 Köln 51  
Sitz der Gesellschaft: Köln  
Handelsregister Köln,  
Handelsregisternummer HRB 10830  
Grundkapital DM 1.000.000,  
Vorstand  
Erwin Witter Graetner  
Peter Günter Reibel

**Berliner Volksbank (West) eG**,  
Kaiserdam 8a, 1000 Berlin 19  
Eintragung im Genossenschaftsregister des  
Amtsgerichts Charlottenburg von Berlin  
Genossenschaftsregisternummer 94 GR 23

diese  
beiden  
besorgen  
den  
Kapital-  
vertrieb  
in  
West-  
deutsch-  
land

und das ist  
die  
Treuhandfirma

das ist das  
Architekten- und  
Ingenieurbüro

erledigt die  
• technische und  
• wirtschaftliche  
Bauberatung

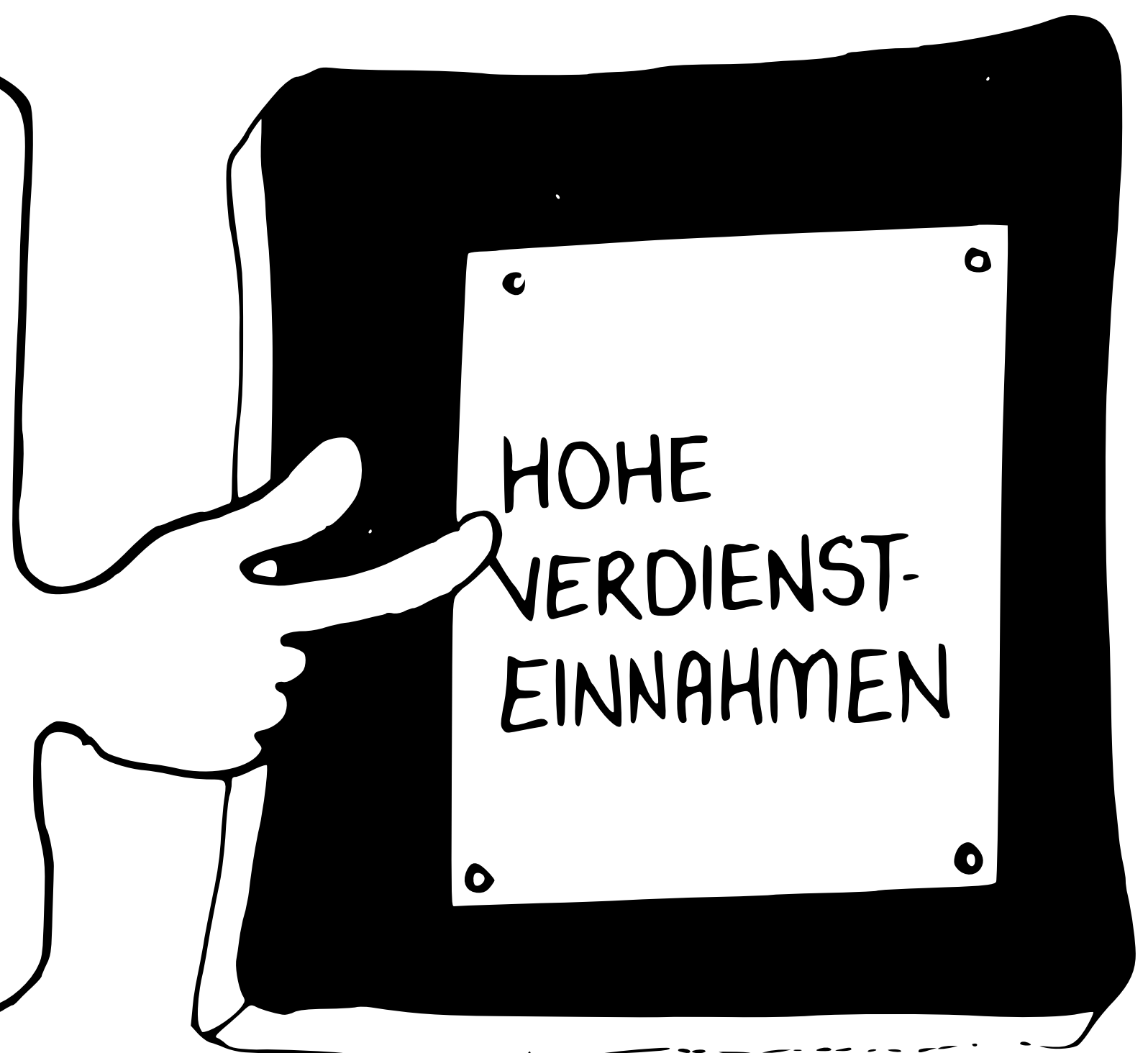


UND DAS VERURSACHT NATÜRLICH ALLES

# KOSTEN

UND JE MEHR LEUTE DABEI **AUF IHRE KOSTEN KOMMEN**, DESTO TEURER WIRD DAS GANZE. -WAS IM ÜBRIGEN NIEMAND STÖRT, DA ES FÜR ALLE BETEILIGTEN (AUSSER NATÜRLICH FÜR DIE MIETER) NUR VORTEILE BRINGT.

**Für die Initiatoren, Treuhänder, Kapitalvermittler, Baubetreiber usw. bedeuten hohe Kosten**



DA DIESE KOSTEN AUSGABEN SIND UND ZUM GRÖSSTEN TEIL VOR FERTIGSTELLUNG DES HAUSES ANFALLEN -ALSO BEVOR DER STAAT MIT AUFWENDUNGSHILFEN SUBVENTIONIERT UND DIE MIETER MIETE ZAHLEN MÜSSEN -ANDERERSEITS NOCH GAR KEINE EINNAHMEN IN DER KASSE DES FONDS SIND, BEDEUTEN DIESE AUSGABEN VERLUSTE. (DIESES MAL ÜBRIGENS ECHTE!)

WAS ABER NIEMANDEN ZU BEUNRUHIGEN BRAUCHT, DA MAN DAS GELD ZUM TEIL BEREITS VON DER BANK GELIEHEN HAT (FREMDKAPITAL BZW. DIE SOG. ZWISCHENFINANZIERUNG). UND ZUM ANDEREN TEIL JA VON DEN STEUERSPARERN ÜBERWIESEN BEKOMMT. (STEUERERSPARNISSE - EIGENKAPITAL)

→ UND JE HÖHER NUN DIESE AUSGABEN, DESTO HÖHER SIND NATÜRLICH AUCH DIE VERLUSTZUWEISUNGEN.

→ UND DIE (ABER DAS KENNEN SIE JA) GIBT DER ABSCHREIBUNGSKÜNSTLER SEINEM ZAHNARZT...

\* DIE 'AUFGEBLÄHTEN'  
FINANZIERUNGS- U.  
Treuhandkosten

# AUFGEBLÄHTEN

DURCH DIESE  
(-WIE ES IN DER BRANCHE  
ZUTREFFENDERWEISE  
SELBST GENANNT WIRD-)  
FINANZIERUNGS- UND TREU-  
HANDKOSTEN (ODER AUCH  
KURZ WERBEKOSTEN GENANNT)  
KANN MAN **2 MAL KASSE**  
**MACHEN...**

DER EINE, INDEM ER RECHNUNGEN  
FÜR IRGENDWELCHE VERMITTLUNGS-  
DIENSTE AUSSTELLT UND

... DER ANDERE, INDEM ER DIESE  
PROVISIONEN VON DEN STEUERN  
ABZIEHT, D.H. VERLUSTE HAT UND

RECHNUNG  
BITTE AN MICH  
ZAHLEN:

11 Mio

DABEI  
**BARKASSE**  
MACHT...

STEUER-  
ERKLÄRUNG  
BITTE  
ABZIEHEN:

DABEI (STEUER-)  
**SPARKASSE**  
MACHT.

11 Mio

1982



Nun wird in diesem Zusammenhang des öfteren das Argument vorgebracht, daß die Ausgaben, die beim Abschreibungsfonds Verluste verursachen, bei den Empfängern dieser Gelder (etwa beim Initiator oder Treuhänder) steuerpflichtige Einnahmen seien. Und daß den "gesparten Steuern" auf der einen Seite dann Steuer-Einnahmen auf der anderen Seite gegenüberstünden, die vielen und hohen Provisionen letzten Endes doch ihr Gutes hätten und das Steuer-Säckel füllen würden.

Grundsätzlich ist dies natürlich richtig. Nur: wenn die Abschreibungskünstler dasselbe machen, was sie ihren Kunden empfehlen, stimmt dieses Argument nicht mehr.

Einer der Großen aus der Branche, der Vorstandschef der TREUAG aus Essen, Herr Grütering, gibt dafür selbst beredtes Beispiel (obwohl gerade er dieses Argument immer wieder propagiert) :  
allein im Oktober 1980 z.B. hat er sich an zweien solchen Fonds beteiligt: mit insgesamt DM 200.000.- (wie jeder im Berliner Handelsregister nachlesen kann).

Wohnanlagen KG  
Sozialer Wohnungsbau  
Grundstücks- und Beteiligungs-Gesellschaft m.b.H.  
G.G.

Zweite Wohnanlagen KG  
Sozialer Wohnungsbau  
Grundstücks- und Beteiligungs-Gesellschaft m.b.H.  
G.G.

Als Kommanditisten sind mit folgenden Einlagen  
in die Gesellschaft eingetreten: a) 31. Oktober 1980  
6) Kaufmann Heinrich Grütering, Essen, 103.800.- DM  
Betriebswirt Francois Ostwald,

Als Kommanditisten sind mit folgenden Einlagen  
in die Gesellschaft eingetreten: a) 24. Oktober 1980  
Nr. 6 Kaufmann Heinrich Grütering, Essen 96.140.- DM  
Nr. 7 Betriebswirt Francois Ostwald, Essen 96.140.- DM.

# DER INITIATOR

IST IM ÜBRIGEN DERJENIGE, DER SICH EIN SOLCHES PROJEKT AUSDENKT, KONZIPIERT UND 'ANLEIERT'. OFT MACHEN DIE INITIATOREN DANN GLEICH AUCH NOCH DEN VERTRIEB MIT, D.H. SIE SCHREIBEN GUTVERDIENENDE ZAHNÄRZTE, RECHTSANWÄLTE ETC. AN UND FRAGEN, OB SIE NICHT AUCH STEUERN SPAREN WOLLEN...



**BEKANNTE FIRMEN** DIESER ART, DIE AUF DIESE ART UND WEISE IN BERLIN MITMISCHEN, SIND ETWA DIE

DAS **ifv**

ifv - Institut für Vermögensplanung GmbH & Co KG

CONSULTA AG

CONSULTA AKTIENGESELLSCHAFT FÜR INVESTITIONSBERATUNG UND VERMITTLUNG

UND DIE **INSTAG**

Institut für Vermögensanlagen Vertriebs - Aktiengesellschaft, Köln

ALLE AUS KÖLN, SOWIE DIE ESSEN, DIE ÜBRIGENS ZU

**TREUAG**  
Treuhand Aktiengesellschaft

AUS

DEN GRÖSSTEN DER BUNDESDEUTSCHEN STEUERSPARBRANCHE GEHÖREN. \* \*

IN BERLIN GIBT ES NATÜRLICH AUCH EINE GANZE REIHE SOLCHER UNTERNEHMEN. MEISTENS ARBEITEN SIE SEHR ENG MIT EINER ODER ZWEI GANZ BESTIMMTEN FIRMENGRUPPEN ZUSAMMEN, DIE EIN SOLCHES ABSCHREIBUNGSOBJEKT DANN WEITER DURCHFÜHREN, D.H. BAUEN UND ZU ENDE BRINGEN.

# Eine auf die Sie auch in

## Einiges über uns

Sitz der Gesellschaft: 4300 Essen I, Bismarckstr. 69  
 Handelsregister: Amtsgericht Essen, HR B 1485  
 Gesellschaftszweck der Abteilung Vermögensberatung: Die Treuag wählt zum Zwecke der Beteiligung geeignete Unternehmungen bzw. Objekte aus. Der besondere Schwerpunkt liegt bei der Prüfung und dem Vertrieb von Beteiligungsangeboten sowie bei der Mitgestaltung der Konzeption im Bereich der steuerbegünstigten Investitionen  
 Grundkapital: DM 2.100.000.  
 Aufsichtsrat: Wirtschaftsprüfer Dipl.-Kfm. Dr. Bernhard Kossmann  
 Vorsitzender  
 Rechtsanwalt und Notar Friedrich H. Robrecht  
 Stellv. Vors.  
 Dr. U. Baensch  
 Vorstand: Heinrich Grütering  
 Heinz G. Hennecke  
 Telefon: (0201) 78 30 91  
 Telex: 08 571161 treu d.

## Die „Berlin-Bilanz“ der TREUAG

Durch die TREUAG wurden seit 1973 im öffentlich geförderten Wohnungsbau in Berlin

111 Bauvorhaben mit

4.218 Wohnungen mit

rd. DM 1.000.000.000.- Gesamtinvestitionssumme

durch die Bereitstellung des notwendigen Kapitals ermöglicht  
 An diesen Baumaßnahmen beteiligten sich

3.250 Kommanditisten.

DAS HIER IST EIN FEHLER:  
 NATÜRLICH EIN FEHLER:  
 ES MUSS HIER DM  
**IN MILLIONEN** HEISSEN.  
 ABER WAS MACHT DENEN  
 SCHON EIN SOLCHER  
 UNTERSCHIED AUS!

DM  
in Tsd.

1000  
900  
800  
700  
600  
500  
400  
300  
200  
100





# Bilanz, Zukunft bauen können.

## Sozialer Wohnungsbau in Berlin

Seit Beginn des Wiederaufbaues Berlins im Jahre 1949 bis zum heutigen Tage genießt der soziale Wohnungsbau in dieser Stadt Priorität. Mehr als 80 % der bisher errichteten 520.000 Neubauwohnungen sind öffentlich gefördert worden. Trotz dieser starken Bautätigkeit in Berlin weist der Wohnungsmarkt einen Fehlbestand von rund 80.000 Wohnungen aus. Zusätzlich besteht ein erheblicher Ersatzbedarf wegen der notwendigen Abrisse nicht erhaltenswerter Altbauten.

Von den am 1.1.1979 existierenden

1.099.199 Wohnungen haben

92.158 Wohnungen weder Bad noch WC,

144.437 Wohnungen kein Bad und

540.942 Wohnungen Ofenheizung.

Die öffentlichen Förderungsmittel für 5.875 Neubau-Mietwohnungen des derzeitigen Wohnungsbauprogrammes werden zur Zeit vorrangig für solche Projekte eingesetzt, die städteplanerischen Zielen und der Bereinigung des Stadtbildes, insbesondere der Schließung von Baulücken, dienen.

## Öffentliche Förderung

Die Förderung wird nach den derzeitigen Förderungsrichtlinien durch eine sogenannte Aufwendungshilfe gewährt, aufgeteilt zu zwei Dritteln als verlorene, nicht zurückzahlbare Aufwendungszuschüsse und zu einem Drittel als Aufwendungsdarlehen.

Mit den Zuschüssen und Darlehen aus öffentlichen Mitteln wird die Kostenmiete des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus auf die für die Mieter tragbare Miete von zur Zeit 5,24 DM/m<sup>2</sup>/Monat gesenkt.

Der Senat von Berlin hat mit diesem System eine Form der Förderung des sozialen Wohnungsbaus gewählt, die einerseits den Bedürfnissen der wohnungssuchenden Bürger gerecht wird, andererseits auch für den Bauherrn Vorteile bietet.

Die Förderung der Wohnungen erfolgt über einen Zeitraum von zunächst fünfzehn Jahren. Die Form der sich anschließenden Förderung wird der Gesetzgeber noch festlegen.

Die Aufwendungsdarlehen bleiben bis zur vollständigen Rückführung der Hypotheken zins- und tilgungsfrei. Es fallen lediglich Verwaltungskosten in Höhe von 5 % der ausgezahlten Zuschüsse und Darlehen an. Nach Tilgung der zur Deckung der Gesamtkosten in Anspruch genommenen Fremdmittel ist das Aufwendungsdarlehen aus Mieterträgen mit 7 % p.a. zu verzinsen und mit 2 % p.a. zu tilgen.

Die Aufwendungszuschüsse und -darlehen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau werden jährlich durch eine Mieterhöhung von 0,17 DM/m<sup>2</sup>/Monat abgebaut.

## Gesellschaftsform

Bei der Finanzierung von öffentlich geförderten Wohnungen über einen geschlossenen Immobilienfonds kommen aus steuerlichen Gründen alternativ nur die Rechtsform der vermögensverwaltenden KG mit einer natürlichen Person als Komplementär, die GmbH & Co. KG oder die BGB-Gesellschaft in Frage.

Im Hinblick auf die besonderen Interessen der privaten Kapitalanleger ist wegen der absoluten Haftungsbeschränkung die Rechtsform der GmbH & Co. KG vorzuziehen. Hierzu fordern Sie bitte bei uns den Praktikerleitfaden Nr. 4 an, in dem dieser Bereich ausführlich behandelt wird.

## Steuerliche Vorteile:

Bei einer Investition im Bereich des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus können die besonderen steuerlichen Vorteile der Regelungen des Berlin-Förderungsgesetzes für Neubaumaßnahmen genutzt werden.

Nach § 14a des BerlinFG können für Neubauten erhöhte Absetzungen für Abnutzungen (AfA) in Anspruch genommen werden. Im Jahre der Fertigstellung und im folgenden Jahr können jeweils bis zu 10 % in den folgenden zehn Jahren jeweils weitere 3 % des Herstellungsaufwandes abgeschrieben werden. Nach diesen Sonderabreibungen werden die folgenden Abschreibungen mit jährlich 2,5 % des Restwertes vorgenommen.

## Rentabilitätsgrundlage:

Der wesentliche Vorteil einer Beteiligung im Bereich des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus liegt in der Umwandlung von Steuern im Immobilieneigentum. Mit geringem oder gar keinem Kapitaleinsatz (je nach Höhe der persönlichen Steuerbelastung) erwirbt der Zeichner Anteile an wertvollem Grundbesitz.

Die jährlich steigenden Tilgungen der Hypotheken mindern die Fremdmittelbelastung des Grundbesitzes. Zusätzlich nehmen die Objekte an der langfristigen Wertsteigerung von Immobilienvermögen teil.

Die Liquidität läßt nach Abschluß der Einzahlungsphase i.d.R. eine Ausschüttung in Höhe von ca. 2 % des Zeichnungsbetrages zu. Diese Ausschüttung ist steuerfrei.

Bei der Verrechnung des Anteils am negativen betrieblichen Einheitswert mit anderem privaten Vermögen des Zeichners ergeben sich zusätzliche Vermögenssteuersparnisse, die zu einer weiteren Erhöhung der Rendite führen.

# ANDERE SPEKULANTEN,

BZW. SANIERUNGSKONZERNE MACHEN GLEICH ALLES SELBST. NATÜRLICH HAT MAN FÜR JEDE BENÖTIGTE TÄTIGKEIT EINE EIGENE FIRMA. UND JEDE FIRMA HAT NATÜRLICH EINEN EIGENEN NAMEN. DAS LÄSST SICH AUCH GARNICHT VERMEIDEN. SCHLIESSLICH MUSS MAN JA DAS ALLES NOCH AUS-EINANDERHALTEN KÖNNEN. VOR ALLEM, WENN MAN IN CA. 20 SOLCHER FIRMEN SELBST GESCHÄFTSFÜHRER IST. UND FÜR JEDES NEUE ABSCHREIBUNGSOBJEKT GRÜNDET MAN SOWIESO EINE NEUE GMBH+CO KG. FALLS EINEM IRGENDWANN EINMAL DIE PHANTASIE BEI DER FIRMENTAUFE AUSGEHEN SOLLTE, KANN MAN DANN IMMER NOCH EINFACH NUMMERIEREN, WIE AUF DER NÄCHSTEN SEITE ZU SEHEN IST.









## WAS 'DER' ODER 'DIE' TREUHÄNDER

MACHEN-

(AUSSER GELD  
VERDIENEN NATÜRLICH)

LÄSST SICH AM BESTEN  
AUS DER VERTRAGS-

UNTERLAGE EINES

SOLCHEN ABSCHREIBUNGS-  
FONDS ERSEHEN →

★ WENN MAN ALLES, WAS DORT AUFGE-  
LISTET IST, ZUSAMMENZÄHLT, ERGIBT  
DAS IMMERHIN RUND

**800.000.000** DM

★ ALLEIN FÜR DIE TREUHANDFIRMA UND  
NUR FÜR EIN EINZIGES OBJEKT  
(NEUBAU MIT 14 WOHNUNGEN).

★ NEBENBEI BEMERKT - ES HANDELT SICH  
UM EINEN IMMOBILIENFONDS MIT DER NR. **33!**



NR. 33! DA SIND  
VIELLEICHT SCHON 32 VON  
SOLCHEN PROJEKTEN  
HOCHGEZOGEN WORDEN?

$33 \times 0,8 \text{ Mio} = \dots$

**Geschäfte,  
die sich  
lohnen...**

2. Die R & W erhält entsprechend der nachstehenden Aufteilung folgende Leistungsvergütungen.

- a) Vermittlung Bauzwischenfinanzierung, 2 % des Vermittlungsbetrages ( 30.600,-- DM)
- b) Vermittlung Endfinanzierung, 2 % des Vermittlungsbetrages ( 61.200,-- DM)
- c) Haftungsvergütung für die Zwischenfinanzierung, 2 % des Haftungsbetrages ( 30.600,-- DM)
- d) Haftungsvergütung für Endfinanzierung während der Bauzeit, 2 % des Haftungsbetrages ( 61.200,-- DM)
- e) Haftungsvergütung für Endfinanzierung nach Fertigstellung, 3 % des Haftungsbetrages ( 91.800,-- DM)
- f) Haftungsvergütung für Aufwendungsdarlehen, 3 % des jeweils aufgelaufenen Darlehensbetrages (für die Jahre 1982-1984 insgesamt 27.675,-- DM) und für Bundessondermittel
- g) Zinsgarantie, 1 % des Gesamtvolumens ( 45.714,-- DM)
- h) Treuhandgebühren während der Bautätigkeit, 2 % des Gesamtvolumens ( 91.427,-- DM)
- i) wirtschaftliche Baubetreuung, 2 % des Gesamtvolumens ( 91.427,-- DM)
- k) Treuhandgebühren nach Fertigstellung, 3 % des Gesamtvolumens ( 137.142,-- DM)
- l) Übernahme der Erstvermietung, zwei Monatsmieten (12.178,-- DM)

3. Für die Beschaffung der Aufwendungshilfen und Mittel für Rollstuhlwohnungen erhält das mit R & W verbundene Unternehmen, die Krogmann & Co. OHG 1 % der beschafften Mittel (40.032,-- DM).

4. Alle Leistungsentgelte verstehen sich einschließlich etwa anfallender Umsatzsteuer. Im Jahre 1980 sind folgende Leistungsentgelte fällig: Abs. 2 a - d, g - i, Abs. 3. Das Entgelt für die Ausübung der Treuhandtätigkeit nach Fertigstellung des Bauvorhabens bis zur Auflösung des Treuhandverhältnisses (Abs. 2 k) ist jeweils mit 1 % zum jeweils 30.6. der Jahre 1982, 1983, 1984 fällig. Das gleiche gilt für die Vergütung für die Haftung der Endfinanzierung nach Fertigstellung (Abs. 2 e). Die Haftungsvergütung für das Aufwendungsdarlehen ist gleichfalls jeweils zum 30.6. der Jahre 1982, 1983, 1984 mit 3 % vom jeweils dann aufgelaufenen Darlehensbetrag fällig. Das Entgelt für die Vermietungsübernahme (Abs. 2 l) ist zum 1.7. 1982 fällig.

5. Für die Jahre 1985 bis zur Beendigung des Treuhandverhältnisses erhält R & W jährlich eine angemessene Gebühr für die übernommenen Tätigkeiten und Haftungen.

6. R & W garantiert, daß der Fondsgesellschaft höchstens die im Prospekt und vorstehend ausgewiesenen Investitionskosten in Rechnung gestellt werden. Ausgenommen sind hiervon die Mehrkosten, welche die Bewilligungsbehörde für die öffentliche Förderung, die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin, als angemessen anerkennt. Die Nachfinanzierung der Mehrkosten hat so zu erfolgen, daß sich der im Prospekt ausgewiesene Überschub nicht verschlechtert. Darüberhinaus garantiert R & W, daß die laufenden Ge-



**ABER - KOMMEN WIR LANGSAM ZUM ENDE, UNSERE SUBVENTIONS-LISTE IST NOCH NICHT VOLLSTÄNDIG:**

EIN TEIL DER **AUFWENDUNGS-DARLEHEN**, DIE WIR BEREITS ERKLÄRT HABEN, VERURSACHT EBENFALLS VERLUSTE. UND ZWAR DIE **AUFWENDUNGS-DARLEHEN**.\* OBWOHL SIE VON DER WBK **BAR** UND **REGELMÄSSIG** (WIE DIE **AUFWENDUNGSZUSCHÜSSE**) AN DEN FONDS GEZAHLT WERDEN, ALSO BARGELD IN DER KASSE KLINGELN - ZÄHLEN SIE **STEUERLICH NICHT ALS EINNAHME...**

...UND ZWAR DESWEGEN NICHT, WEIL SIE NUR ALS "DARLEHEN" GEWÄHRT WERDEN. ALLERDINGS FÜR CA. 30 JAHRE, ZINS- UND TILGUNGSTREI!

ABSCHREIBUNGS-GESELLSCHAFT

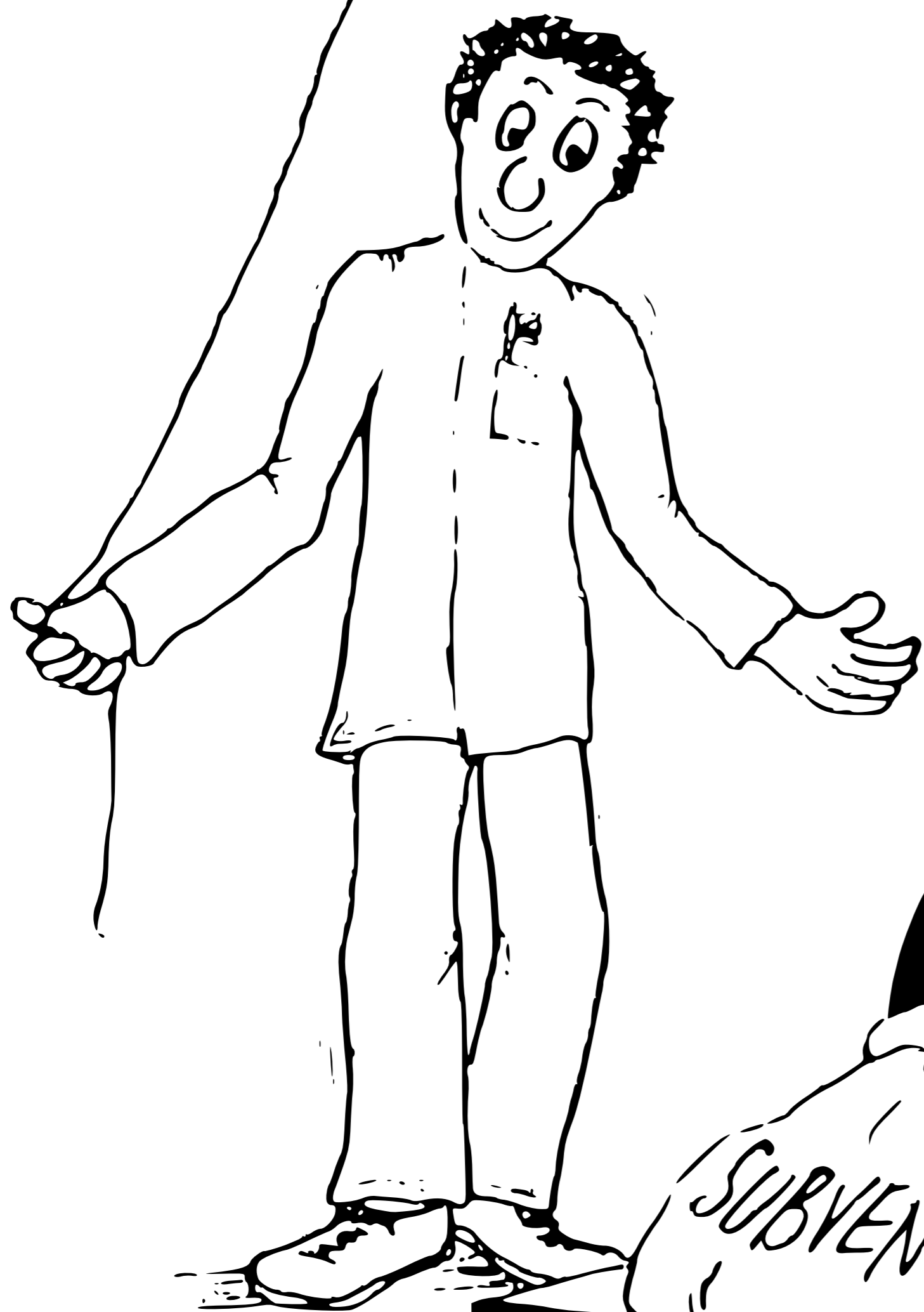
\* ZUR ERINNERUNG: DIE AUFWENDUNGSHILFEN WERDEN ZU  $\frac{2}{3}$  ALS AUFWENDUNGSZUSCHÜSSE UND ZU  $\frac{1}{3}$  ALS AUFWENDUNGSDARLEHEN AUSBEZAHLT.



# IN DER ZWISCHENZEIT...

\*DIE AUFWENDUNGS-  
DARLEHEN

STEHEN DIE AUFWENDUNGS-  
DARLEHEN DEN EH ZUM  
NULLTARIF EIGENTUMS-  
BILDENDEN STEUERSPARERN  
FÜR WEITERE VERMÖGENS-  
BILDENDE ZWECKE ZUR  
VERFÜGUNG: EINEN TEIL  
DAVON SCHÜTTET MAN ALS  
"STEUERFREIE" RENDITE AUS.



DEN REST KANN MAN DANN ANDERWEITIG  
NOCH VERBRATEN UND NUR EINEN GE-  
RINGEN TEIL, NÄMLICH RUND  $\frac{1}{4}$ , MUSS  
MAN TATSÄCHLICH AUF DIE SEITE LEGEN, →

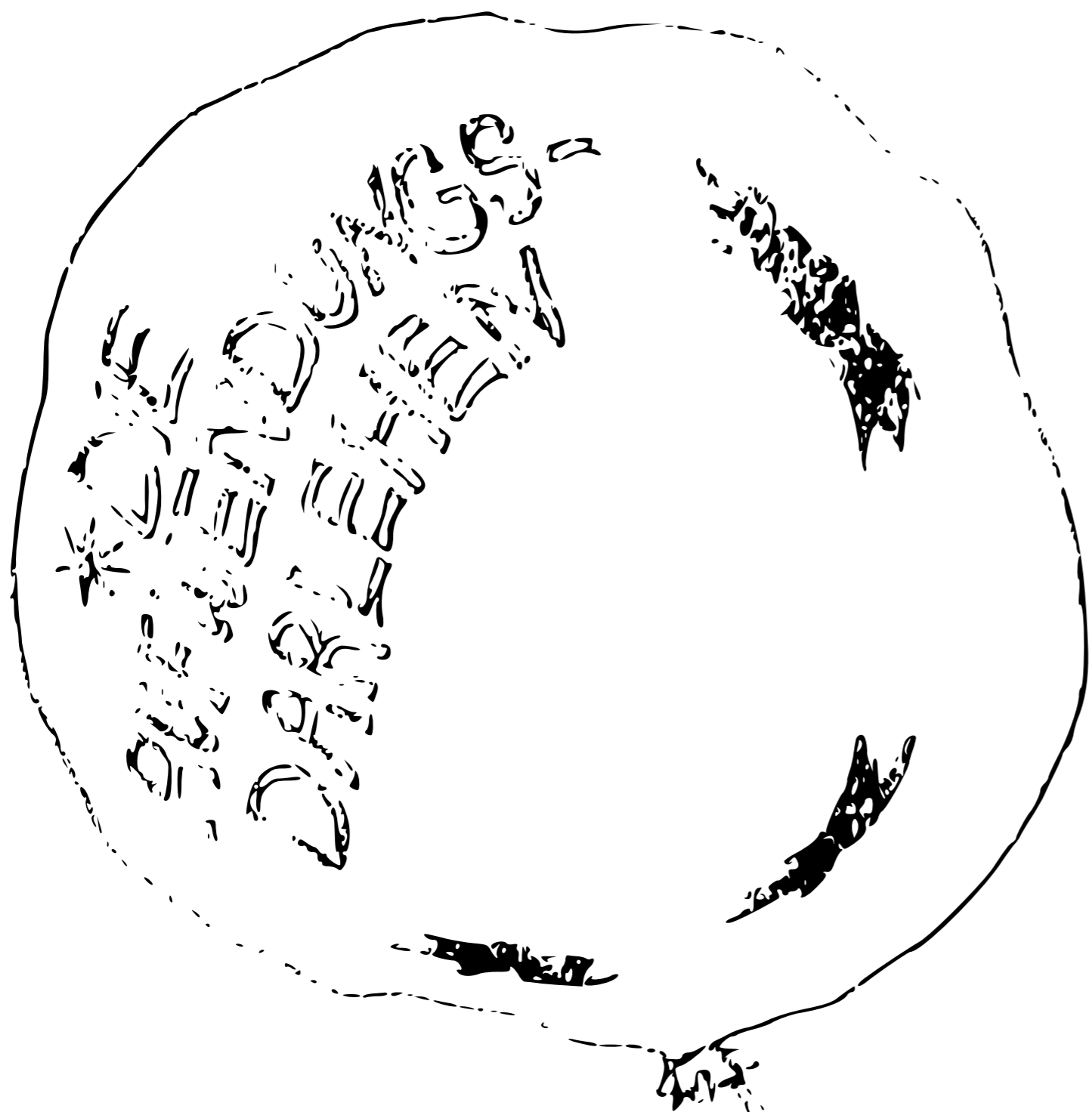
...DH. Z.B. ZU 6% VERZINSLICH ANZULEGEN,  
UM SO IN 30 JAHREN DIE DANN FÄLLIGEN  
AUFWENDUNGSDARLEHEN MIT ZINS UND ZINSES-  
ZINS AUF EINEN SCHLAG TILGEN ZU KÖNNEN.\*



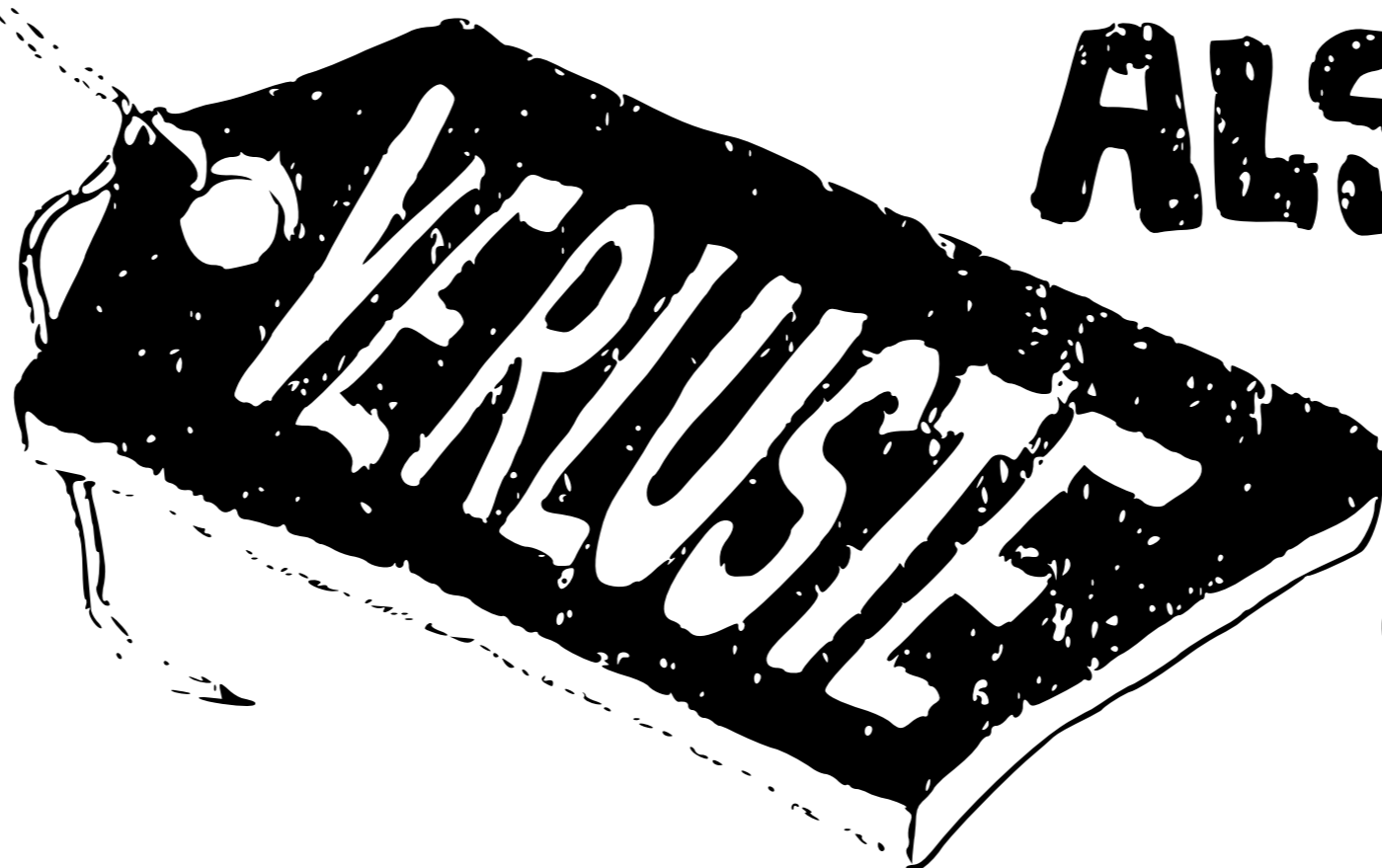
NUR FÜR LEUTE,  
DIE ES GENAU  
WISSEN WOLLEN!

\*  
Das ist aber gar nicht nötig. Die Rück-  
zahlung der Aufwendungsdarlehen, die  
erst dann einsetzt, wenn die Hypotheken-  
kredite an die privaten Banken von der  
Öffentlichen Hand zurück-subventioniert  
sind, kann ebenfalls in (kleinen) Raten  
erfolgen! Sollte die Öffentliche Hand  
auch noch zu diesem Zeitpunkt die hohe  
Kostenmiete subventionieren,  
dann kann sie sich die Forderung auf  
Rückzahlung dieser Aufwendungshilfen so-  
wieso sparen ...

**DER STAAT  
WÜRD SICH  
DANN DIESES  
MAL SELBST  
SUBVENTIONIEREN**



**VERLUSTE BEWIRKEN  
DIE AUFWENDUNGSDAR-  
LEHEN JETZT DADURCH,  
DASS DER ABSCHREIBUNGS-  
FONDS DEM FINANZAMT  
GEGENÜBER SO TUN DARE  
ALS HÄTTE ER  
DAS GELD  
GARNICHT**





Ach nee! Und wenn ich so etwas machen würde, dann wäre ich doch gleich wegen Steuerhinterziehung dran!



ABER - ES KOMMT NOCH BESSER

Zählt man jetzt alle (die echten und die unechten) Verlustzuweisungen-verursachenden Ausgaben zusammen, dann ergibt dies ...

1,8 Millionen



... an STEUERKÜRZUNGEN für die Steuersparer, bzw. STEUERMINDEREINNAHMEN für den Staat!

★ 3,2 MIO VERLUSTE MAL 56%

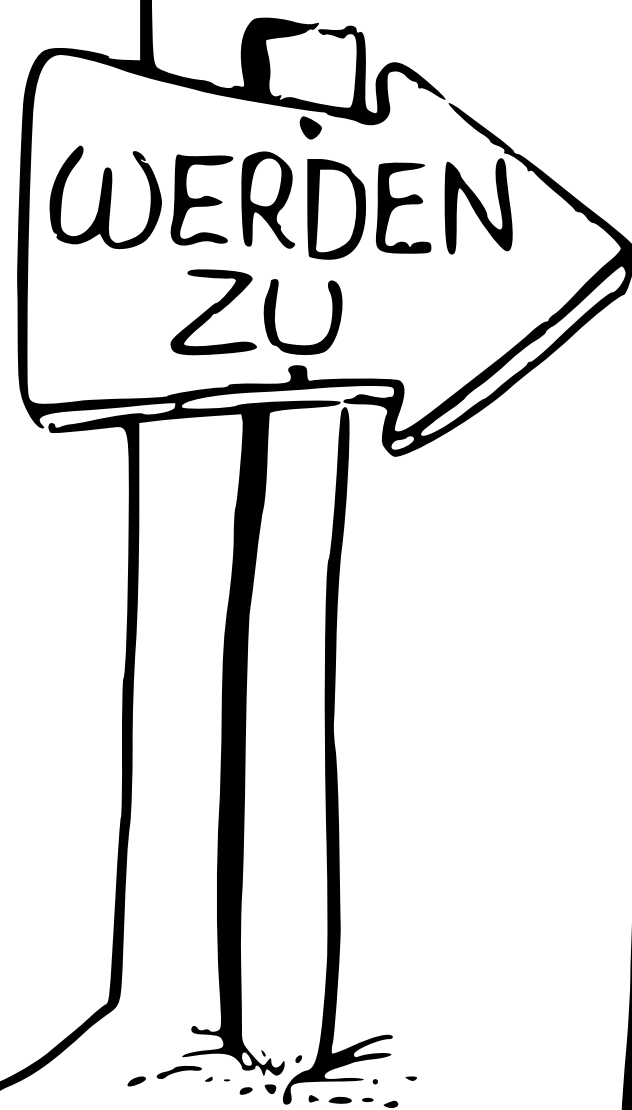
STEUERSATZ = 1,8 MIO



Die Steuerkürzungen sind damit bereits grösser als das ebenfalls über Steuerkürzungen finanzierte "Eigenkapital" der Steuersparer.



**18  
MILLIONEN  
STEUERKÜRZUNGEN**



**BARGELD  
EIGEN-  
KAPITAL**

WAS NICHTS ANDERES HEISST, ALS DASS IN 15 JAHREN EBEN NOCHMALS EINE HALBE MILLION AN GESPARTEN STEUERN IN FORM VON BARGELD HÄNGEN BLEIBT (DURCH DIE FOLGE-VERLUSTZUWEISUNGEN).

NUR SO NEBENBEI ! STEUERFREIE RENDITE UND ZUSÄTZLICHES BARGELD DURCH STEUER-ERSPARNISSE ERGEBEN IM ÜBRIGEN IMMERHIN :

**EINE RUNDE MILLION !**





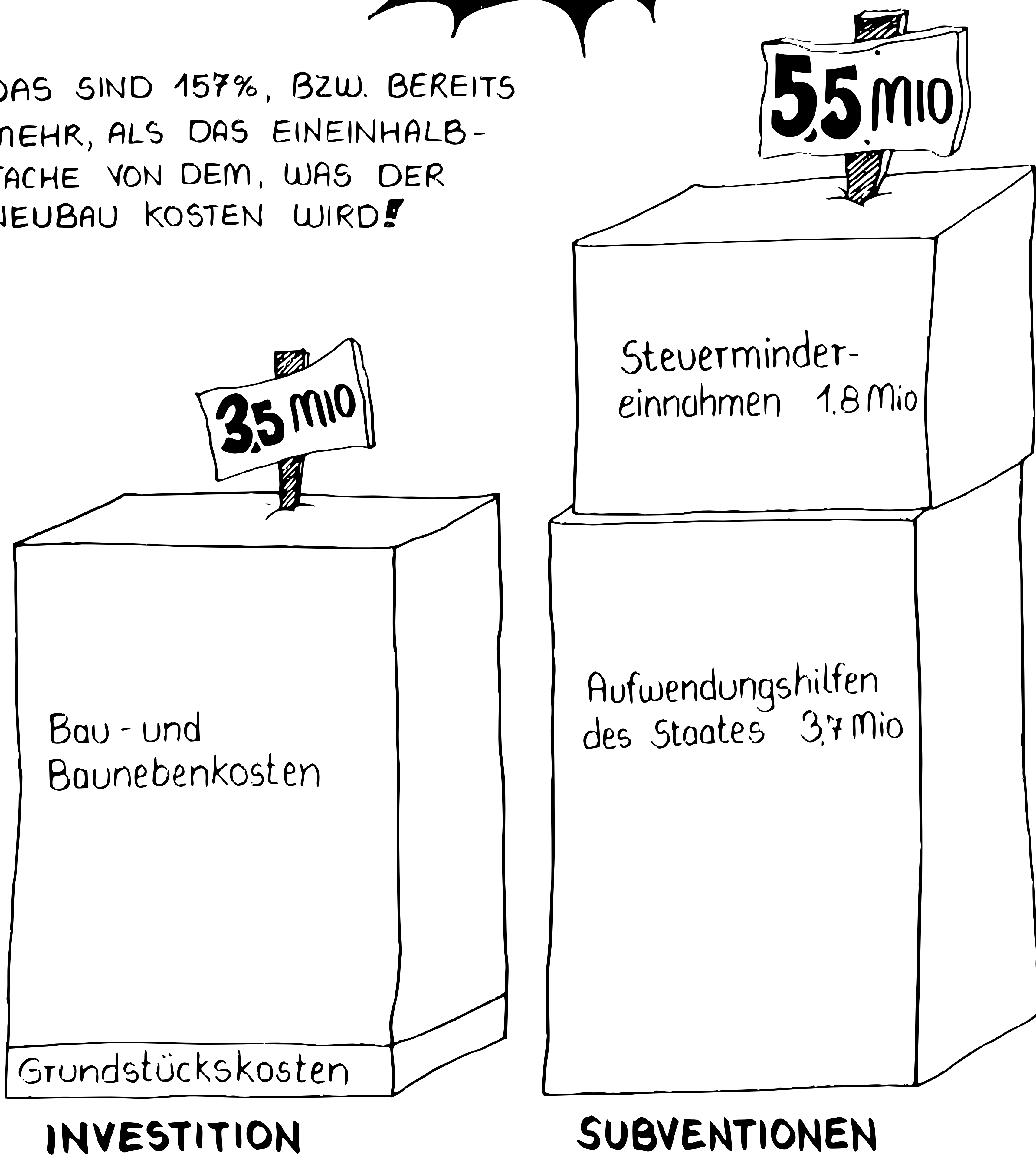
DIE 1,8 MILLIONEN  
STEUERMINDER-  
EINNAHMEN MÜSSEN  
NUN DAZUGE-  
ZÄHLT WERDEN...

SIE ERINNERN SICH AN  
VORHIN, ALS WIR DIE  
SUBVENTIONEN MIT DEN  
INVESTITIONSKOSTEN VER-  
Glichen HABEN:

DIREKTE PLUS INDIREKTE SUBVENTIONEN  
SUMMIEREN SICH (BIS JETZT) AUF **5,5 MIO.**

# Subventionen: **157%** der Investition

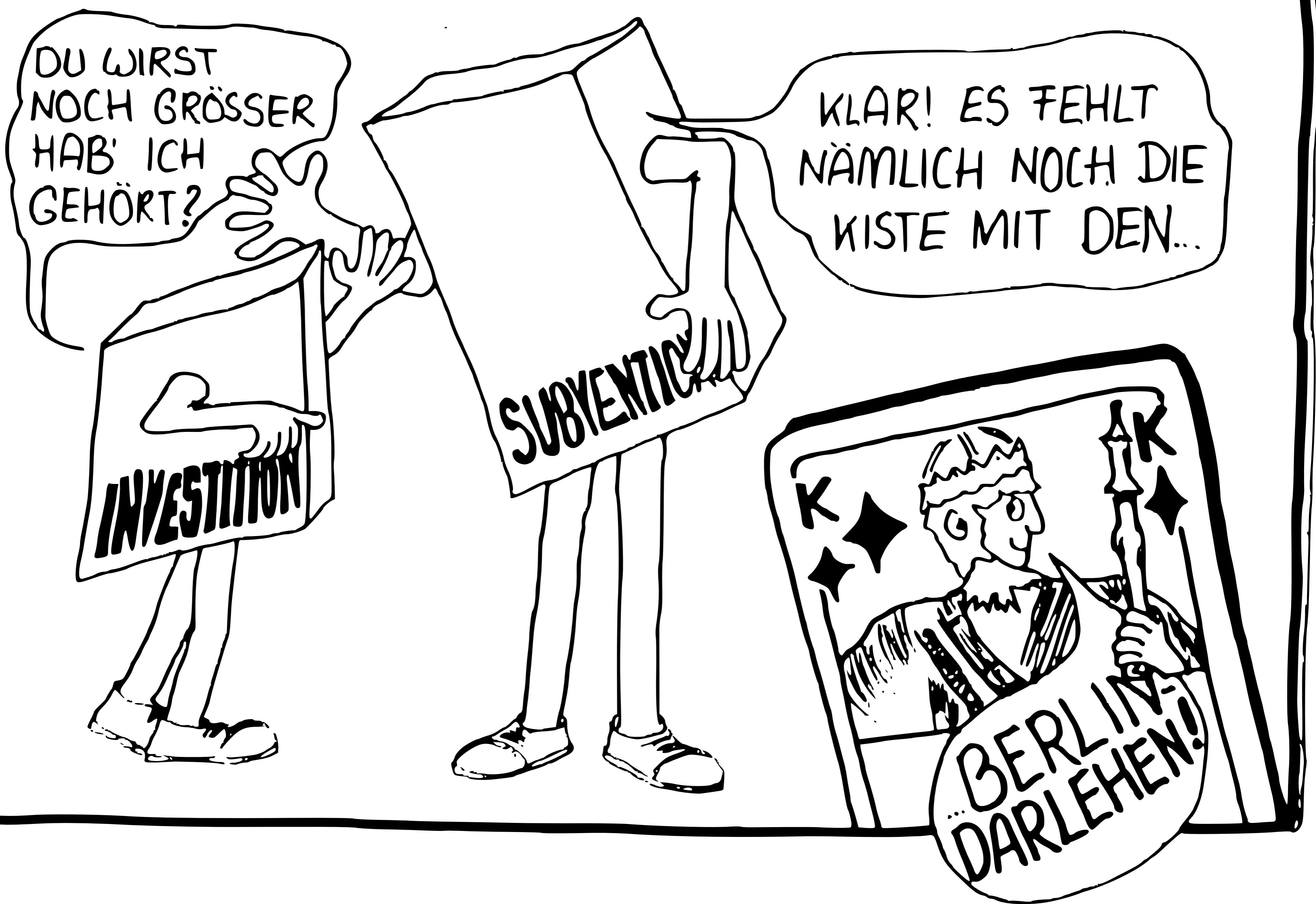
DAS SIND 157%, BZW. BEREITS  
MEHR, ALS DAS EINEINHALB-  
FACHE VON DEM, WAS DER  
NEUBAU KOSTEN WIRD!



# Subventionen: 157% der Investition



TROTZ DER 157% SIND WIR NOCH NICHT GANZ AM ENDE...





# Die <sup>BERLIZ</sup> - Darlehen



ACH - SIE BAUEN IN BERLIN? - SIE BRAUCHEN NICHT ZUFÄLLIG NOCH ETWAS GELD?



WENN MAN NÄMLICH JEMANDEM, DER IN BERLIN BAUT ODER MODERNISIERT, GELD LEIHT, KANN MAN EBENFALLS STEUERN SPAREN:

## 20% DER KREDITSUMME



UND DAS KANN MAN AUF DIE VIELFÄLTIGSTE ART & WEISE AUSNUTZEN →

VARIANTE I

## Varianten der Berlin-Darlehen EIN KLEINER LEITFADEN

MAN GIBT Z.B. DAS GELD BZW. DAS DARLEHEN DIREKT DER STAATLICHEN WOHNUNGSBAU-KREDITANSTALT (ODER AUCH DER SEHR VIEL KLEINEREN, ABER EBENFALLS STAATLICHEN BERLINER PFANDBRIEFBANK). DIE LEITET ES DANN AN DIE BAUHERREN WEITER. FRÜHER TAT SIE DAS DIREKT. HEUTE DAGEGEN...



... GIBT SIE ES DEN PRIVATEN GESCHÄFTS-BANKEN, DAMIT DIE AUCH DABEI EINE KLEINIGKEIT VERDIENEN KÖNNEN, NACHDEM DIE PRIVATEN BANKEN DANN EINE BESCHEIDENE VERDIENSTSPANNE DRAUFGELEGT HABEN, GEBEN SIE DAS GELD ALS DARLEHEN MIT EINEM ETWAS HÖHEREN ZINS AN DIE BAUHERREN WEITER.

20% STEUERERSPARNIS

# Geschäfte mit den Berlin-Darlehen

VERZEICHNIS 2.



... MAN KANN DAS GELD ABER AUCH SELBER UND DIREKT VERLEIHEN! Z.B AN EINEN ANDEREN ABSCHREIBUNGSFONDS (DER BAUEN MÖCHTE).

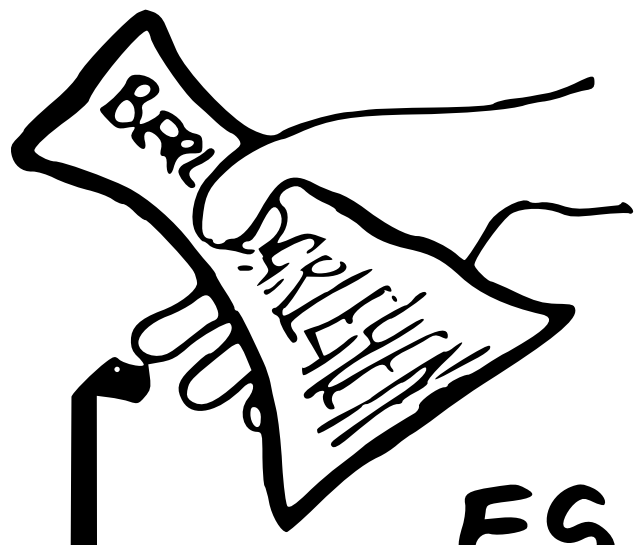
ODER DIE BANK GIBT EIGENES GELD ALS BERLINDARLEHEN AN BAUHERREN. DANN KANN SIE NEBEN DER "BESCHEIDENEN" VERDIENSTSPANNE BEI DEN ZINSEN DIE STEUERN, DIE ES ZU SPAREN GILT, AUCH GLEICH SELBER SPAREN.



VERZEICHNIS 3.

UND WEM DAS IMMER NOCH NICHT GENUG IST, DER KANN ES NOCH ETWAS GESCHICKTER ANFANGEN. WIE? AUF DER NÄCHSTEN SEITE STEHT'S





# Sie sollten an Berlin denken, bevor Sie Ihre Steuern zahlen...

ES IST KEINESWEGS

VERBOTEN, EIN DARLEHEN, DAS MAN AN JEMANDEN ANDERES ALS BERLINDARLEHEN VERLEIHEN MÖCHTE, SELBER ZU RE-FINANZIEREN. D.H., DAS GELD, DAS MAN VERLEIHEN UND DAFÜR STEUERN SPAREN MÖCHTE, KANN MAN SICH AUCH BEI EINER BANK AUSLEIHEN, WENN MAN ES NICHT GERADE FLÜSSIG HAT..



ABER SELBSTVERSTÄNDLICH FINANZIEREN WIR IHRE BERLINDARLEHENSANLAGE!

VARIANTE 4.



DIE EFFEKTIVRENDITE IST GRÖßER ALS DER ZINS!

... DA DIE RENDITE AUS DEM BERLINDARLEHEN INCL. STEUERERSPARNISSE GERECHNET, D.H. DIE EFFEKTIVRENDITE, DIE MAN SELBER KASSIERT, GRÖßER IST ALS DER ZINS FÜR DAS DAFÜR GELIEHENE GELD, KANN MAN DIE EFFEKTIVRENDITE AUCH NOCH DADURCH STEIGERN..



... INDEM MAN MÖGLICHSST VIEL BERLINDARLEHEN VERGIBT UND DAFÜR MÖGLICHSST VIEL FREMDKAPITAL EINSETZT.\*

( DER ZUSAMMENHANG ZWISCHEN EIGENEM VORTEIL UND FREMDKAPITAL IST INZWISCHEN JA BEKANNT )

\* IM FACHJARGON WIRD DIESER ZUSAMMENHANG HEBEL-EFFEKT ODER AUCH LEVERAGE-EFFEKT GENANNT.

Steuerspar-Oase Berlin

# Vetters Geld war nicht günstiger anzulegen

HANDELSBLATT, Montag, 15.2.1982

Die **DÜSSELDORF**. Zu der Veröffentlichung im „Spiegel“ wies DGB-Vorsitzender Heinz Oskar Vetter im Deutschlandfunk daraufhin, daß die Gewerkschaften bei ihrem Widerstand gegen Abschreibungsgesellschaften stets für Berlin eine Ausnahme gemacht hätten, wegen der besonderen politischen und wirtschaftlichen Lage der Stadt. In diesem Zusammenhang darf aber auch eine zweite Lesart erlaubt sein: Keine andere Geldanlage ermöglichte zeitweise so phantastische Steuervergünstigungen wie der klüngelträchtige Berliner Sozialwohnungsbau.

Die „Verlust-Fans“ wußten es schon immer: Berlin ist nicht nur eine Reise wert, sondern auch eine Kapitalanlage. Wer die Berlin-Präferenzen auszunutzen verstand, machte dicken Reibach. Neben den gesetzlich verankerten Abschreibungsvergünstigungen nach Paragraph 19a Berlin-Förderungsgesetz und den sonstigen üblichen, sofort abzugsfähigen Werbungskosten wurde und wird der Kapitalanleger von der Wohnungsbau-Kreditanstalt

(WPK), einer Anstalt öffentlichen Rechts, subventioniert. So zahlt die WPK die Differenz zwischen der erzielbaren Sozialmiete (derzeit 5,80 DM) und Kostenmiete (jetzt sage und schreibe 23,96 DM) in Form von einem Drittel Aufwendungsdarlehen und zwei Drittel Aufwendungszuschüssen dazu.

Auf diese und ähnliche Art und Weise wurden in Berlin seit Bestehen der Förderpräferenzen rund 524 000 Wohnungen gebaut. Den Bund und den Berliner Senat hat dieser „Spaß“ bisher rund 22 Mrd. DM an Steuergeldern gekostet. Wird gemerkt: Diese Subventionen standen jedem Bundesbürger zur Verfügung, und Tausende haben ihr Geld noch immer in den Berliner „Sozialbau“ angelegt. Alle Parteien haben ein großes Interesse daran, Privatkapital nach Berlin zu locken;

die Förderung war zulässig und erwünscht. Das Kuriose an den staatlichen Förderungen ist aber die steuerliche Seite. Da die öffentlichen Aufwendungsdarlehen steuerlich keinen Ertrag darstellen, kommt es beim Anleger zu hohen abschreibungsfähigen Verlusten, obwohl immer genug Geld in den Kassen der Bauträger oder Fondsgesellschaften liegt, die Differenz zwischen Sozialmiete und Kostenmiete also gedeckt ist.

Zwar haben der Gesetzgeber und die Finanzverwaltung dem mittlerweile einen Riegel vorgeschoben. Wer sich aber vor 1975 (am 2. Januar 1975 verschickte die Finanzverwaltung den sogenannten 100-Prozent-

Erlaß) beteiligte, konnte so verteilt über mehrere Jahre Verlustzuweisungen, bezogen auf den vorgeschriebenen Eigenkapitaleinsatz von mindestens 15 %, Steuervorteile von 400 und 500 % ohne Nachversteuerung kassieren, die der Anleger mit anderen positiven Einkünften verrechnen konnte. Auf deutsch: Der Anleger hat nicht nur seinen Eigenkapitaleinsatz voll aus Steuermitteln finanziert, sondern obendrein vom Fiskus noch bis in gleicher Höhe Bargeld raus bekommen.

Doch damit war die Kassiererei noch lange nicht zu Ende. Nach der zweiten Berechnungsverordnung ist es usus und zulässig, daß die Anleger 4 % Ausschüttung auf ihr Eigenkapital jährlich ausbezahlt bekommen. Diese Ausschüttung kommt zum Teil aus den Aufwendungsdarlehen und -zuschüssen. „Dumm und doof“ haben sich jene Anleger verdient, die im Jahre 1975 auch noch die Berliner Investitionszulagen in Höhe von 7,5 % auf die gesamten Herstellungskosten in Anspruch nehmen konnten. Der Witz: Die Investitionszulagen machten bis zu 25 % des Eigenkapitals aus.

hier steht es auch :  
der Trick mit den  
Berlindarlehen, im

**Handelsblatt**  
WIRTSCHAFTS-UND FINANZZEITUNG  
Industriekurier

Ganz besonders raffinierte Anleger haben quasi als Krönung noch die 20 % Steuerersparnis nach Paragraph 17 Berlin-Förderungsgesetz auf den Fremdkapitaleinsatz (in der Regel 85 % der Herstellungskosten) eingestrichen. Der Trick ist einfach, wenn auch nicht ganz neu: Bauherren haben Berlin-Darlehen an eigene Projekte vergeben, haben sich bei einer Bank in gleicher Höhe refinanziert und der Bank eine Grundschuld eingeraumt. Da es nicht statthaft ist, sich selbst mit steuerbegünstigten Berlin-Darlehen zu versorgen, wurden sogenannte „Darlehensfonds“ gegründet, die über Kreuz, also bei zwei Objekten, sich die Gelder gegenseitig gewährten. Eine Forderung hoch zwei.

Wer nun glaubt, daß ja die gewährten Aufwendungsdarlehen nach 15 Jahren zurückgezahlt werden müssen, daß also nach den fetten unbedingt die mageren Jahre kommen müssen, der täuscht sich. Da die Sozialmiete im Laufe der Jahre niemals in die Kostenmiete hineinwachsen kann, eine Pleitelücke also die unabdingbare Folge wäre, hat der Berliner Senat schon heute im Haushaltsplan — wenn auch verschwommen — verfügt, daß nach Ablauf der Förderungszeit Anschlußforderungen bis zum St. Nimmerleinstag gewahrt werden müssen. Für den Berliner Senat ein Teufelskreis, da er er sich nicht leisten kann, private, gemeinnützige und städtische Wohnungsbauunternehmen über die Wupper gehen zu lassen. Dazu nur ein paar Zahlen. In den letzten 10 Jahren stieg die Sozialmiete von 3,50 DM mfr auf 5,80 DM. Im gleichen Zeitraum haben sich aber die Herstellungskosten für Sozialwohnungen vervierfacht, somit auch die Aufwendungsdarlehen und -zuschüsse.

Die Gesellschaftsformen, über die sich Anleger beteiligen konnten und könnten, unterscheiden sich vom Gewinn-Effekt kaum. Die BGB-Gesellschaft hat im Gegensatz zu Kommanditgesellschaften den Vorteil, daß keine Eintragung im Handelsregister erforderlich wird, der Geldgeber also anonym bleibt. Dafür bleibt aber im Gegensatz zur GmbH & Co. KG das Haftungsproblem.

das alles konnte man aber auch bereits ein Jahr früher in der tageszeitung nachlesen (Mai 1981)! Überschrift:

HAUSEIGENTUM ZUM NULLTARIF



1, 2, 3 -  
läßt die  
Leute frei

1, 2, 3  
Versicherung  
macht Steuerfrei



GANZ PFEIFFIGE ANLEGER  
KOMBINIEREN IHRE BERLIN-DARLEHEN  
ÜBER DIE WBK UND IHREN DAZU BE-  
NOTIGTEN KREDIT BEI EINER BANK ZUSÄTZLICH  
NOCH MIT EINER LEBENSVERSICHERUNG. DAS HAT  
DANN DEN VORTEIL, DASS DIE ERTRÄGE AUS DEN BERLIN-  
DARLEHEN, DIE DIE WBK AN DEN ANLEGER ZAHLT  
(ZINSEN & TILGUNGSBETRÄGE) VOR ALLEM  
STEUERFREI FLIESSEN.

## UND DAS GESCHIEHT SO



12-15 JAHRE LANG WERDEN AUS  
DEN ZAHLUNGEN DER WBK (ZINSEN  
U. TILGUNGSBETRÄGE) DIE ZINSEN  
FÜR DEN BANKKREDIT UND DIE  
PRÄMIEN FÜR EINE LEBENS-  
VERSICHERUNG BEZAHLT.

DANN WIRD DER KREDIT  
MIT DER AUSZAHLUNG DER  
LEBENSVERSICHERUNG AUF

EINEM SCHLAG GETILGT, WOBEI NOCH AUFLAUFENDE  
ÜBERSCHÜSSE UND GEWINNANTEILE AUS DER  
VERSICHERUNG AN DEN ANLEGER BAR  
AUSGEZAHLT WERDEN...



# Sicherheitsplan für Steuerzahler

Wohnungsbau-  
Kreditanstalt Berlin



Sparkasse der Stadt Berlin West  
Girozentrale in Berlin

Allianz  
Lebensversicherungs-AG

Stadtoorganisation  
SP Service  
Postfach 534  
7000 Stuttgart 1  
Telefon (0711) 619991

überreicht durch 8-052-5100

## A. Darlehensangebot

nach § 17 Abs. 2  
BerlinFG an die  
Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin (WBK)  
Bundesallee 210, 1000 Berlin 15

## B. Kreditantrag

an die  
Sparkasse der Stadt Berlin West  
Bundesallee 171  
1000 Berlin 31

Eingetragen im Handelsregister  ja  nein

Darlehensgeber:

Firma/Nachname

Vorname

Straße

Postleitzahl

Ort

### A. Darlehensangebot nach § 17 Abs. 2 B

1. Darlehensbetrag DM
2. Darlehensbedingungen (Novemberbeginn ab 1.5. oder 1.11. nach Ziel und 11. jeden Jahres. Hörschuldung ausgeschlossen. Die Wohnungsbau-Steuermäßigung wird dadurch nicht ausgeschlossen.)
3. Zur Sicherung aller gegenwärtigen und künftigen Forderungen der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin (im folgenden "WBK") ist die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin (im folgenden "WBK") zur Sicherung der Forderungen der WBK durch Pfandbesitz an dem Grundstück, das Gegenstand des Darlehens ist, verpflichtet.
4. Ich bin damit einverstanden, dass die WBK die Forderungen der WBK durch Pfandbesitz an dem Grundstück, das Gegenstand des Darlehens ist, sichern kann.

Girokonto Nr.

Das Darlehen kommt mit Zahlung

### B. Kreditantrag und Kontoeröffnung

Antrag auf Gewährung folgender

1. Teilfinanzierung des Berlin Darlehen
2. Teilfinanzierung des Dispo
3. Teilfinanzierung der Spar
4. Zinsfalligkeiten halbjährlich vorgesehen
5. **Sicherheiten:**
  - a) Abtretung der Ansp
  - b) Alle gegenwärtigen

Konditionen:

Zinssatz p a %

Auszahlung %

Festschreibung bis

Kreditdauer bis

Es stehen nur begrenzte

Vorfälligkeitskündigung

Vorfälligkeitskündigung

Vorfälligkeitskündigung

Vorfälligkeitskündigung

Vorfälligkeitskündigung

Vorfälligkeitskündigung

Vorfälligkeitskündigung

Vorfälligkeitskündigung

Vorfälligkeitskündigung

Vorfälligkeitskündigung

Vorfälligkeitskündigung

Vorfälligkeitskündigung

Vorfälligkeitskündigung

Vorfälligkeitskündigung

Vorfälligkeitskündigung

Vorfälligkeitskündigung

Vorfälligkeitskündigung



Zahlen auch Sie Steuern\*?

Dann können Sie in diesem Jahr bis zur Hälfte davon sparen:

Mit dem bezahlten Sicherheitsplan für Steuerzahler (SP)

Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin (WBK),

Sparkasse der Stadt Berlin West

Heinrich-Landebank - Girozentrale

Allianz Lebensversicherungs-AG

SP Service Allianz Lebensversicherungs-AG

Stadtoorganisation Postfach 534

7000 Stuttgart 1 - Telefon (0711) 619991

Ihr Gewinn:

- Mit dem SP sparen Sie bis zu 50% der Steuern auf die Zinsen
- Einmalige Auszahlung von 10% der Zinsen
- Einmalige Auszahlung von 10% der Zinsen
- Einmalige Auszahlung von 10% der Zinsen

Und das funktioniert so:

Die Zinsen auf das Darlehen werden durch den SP Service

an die Allianz Lebensversicherungs-AG übertragen

und dort in Form von Prämien für Sie gesammelt

Die Prämien werden Ihnen zu einem bestimmten Zeitpunkt

ausbezahlt. So sparen Sie bis zu 50% der Steuern auf die Zinsen

und erhalten zusätzlich eine einmalige Auszahlung von 10%

der Zinsen. So sparen Sie bis zu 50% der Steuern auf die Zinsen

und erhalten zusätzlich eine einmalige Auszahlung von 10%

der Zinsen. So sparen Sie bis zu 50% der Steuern auf die Zinsen

und erhalten zusätzlich eine einmalige Auszahlung von 10%

der Zinsen. So sparen Sie bis zu 50% der Steuern auf die Zinsen

und erhalten zusätzlich eine einmalige Auszahlung von 10%

**Finanzierung**

7,00%

0,50% effektiv

Darlehensvolumen

Zuführung vorbehalten

## Anlagestrategie '81

Der Anleger sollte sich für die Anlagestrategie '81 interessieren, die ihm die Möglichkeit bietet, sein Vermögen zu vergrößern und gleichzeitig die Steuerlast zu mindern. Die Anlagestrategie '81 ist eine innovative Anlageform, die es ermöglicht, das eigene Vermögen in Form von Anteilen an einer Gesellschaft zu investieren. Durch die Anlagestrategie '81 können die Anleger ihre Steuern auf das Vermögen senken und gleichzeitig die Möglichkeit haben, ihr Vermögen zu vergrößern. Die Anlagestrategie '81 ist eine innovative Anlageform, die es ermöglicht, das eigene Vermögen in Form von Anteilen an einer Gesellschaft zu investieren. Durch die Anlagestrategie '81 können die Anleger ihre Steuern auf das Vermögen senken und gleichzeitig die Möglichkeit haben, ihr Vermögen zu vergrößern.

## Steuervorteile\*

Die Anlagestrategie '81 bietet eine Reihe von Steuervorteilen, die den Anlegern helfen, ihre Steuern auf das Vermögen zu senken. Diese Vorteile sind:

- Senkung der Einkommensteuer auf das Vermögen
- Senkung der Körperschaftsteuer auf das Vermögen
- Senkung der Grunderwerbsteuer auf das Vermögen
- Senkung der Erbschaftsteuer auf das Vermögen
- Senkung der Schenksteuer auf das Vermögen
- Senkung der Vermögenswertsteuer auf das Vermögen
- Senkung der Grunderwerbsteuer auf das Vermögen
- Senkung der Erbschaftsteuer auf das Vermögen
- Senkung der Schenksteuer auf das Vermögen
- Senkung der Vermögenswertsteuer auf das Vermögen



SP Service Allianz Lebensversicherungs-AG  
Stadtoorganisation Postfach 534  
7000 Stuttgart 1 - Telefon (0711) 619991

Die mit diesem Vordruck zusammengehörenden Daten werden auf Datenträgern gespeichert.

# BERLIN-DARLEHEN SPECIAL!

.... DIE FREMDFINANZIERUNG  
ÜBER BANKKREDIT UND DER  
LEGALE TRICK MIT DER LEBENS-  
VERSICHERUNG IST DANN ZU ENDE.

ALLE WEITEREN  
ERTRÄGE AUS DEN  
BERLINDARLEHEN, DIE  
NOCH 10-13 JAHRE  
LANG FLIESSEN,  
STEHEN DEM ANLEGER  
DANN ZUR FREIEN  
VERWENDUNG ZUR  
VERFÜGUNG.



VERGLEICHT MAN DEN TATSÄCHLICHEN  
EIGENKAPITALEINSATZ MIT DEM,  
WAS MAN INSGESAMT ZURÜCKBE-  
KOMMT, DANN KANN MAN MÜHELOS  
EFFEKTIV-RENDITEN VON 10-12 %  
ERWIRTSCHAFTEN.



DA KANN MAN NUR SAGEN:  
HOFFENTLICH W BK-BANK-ALLIANZ  
VERSICHERT!

Manchem aber ist auch das noch nicht genug! Und überhaupt: warum denn immer nur Berlin-Darlehen?

Schließlich spricht auch eine ganze Menge dafür, sich mal einen eigenen Bungalow auf

GRAN CANARIA



mit Blick auf den Atlantischen Ocean zuulegen. Da weiß man schließlich, was man hat! "Alles spricht für eine Investition auf Gran Canaria", heißt es in einem Empfehlungsschreiben: "das ganzjährig unvergleichbar vorteilhafte und gesunde Klima, die rasch steigenden Bodenpreise."

Und nicht zuletzt:

... vor allem nach Eintritt Spaniens ...  
rasch steigenden Bodenpreise.

Ein weiteres, bedauerlicherweise immer ernsthafter zu erwägendes, Argument ist auch die industrielle und strategische Bedeutungslosigkeit der Insel im Falle eines territorial begrenzten Krieges zwischen Ost und West, wobei GRAN CANARIA von manchem in besonderer Weise als eine "Oase der Zuflucht" geschätzt werden könnte.

Damit Sie sich selbst von der Attraktivität unseres Angebotes überzeugen können, haben wir für das Wochenende von Freitag, 21. April (13.15 Uhr ab ... bis Sonntag, 23. April ...)

Machen Sie daher das große Plus! Durch eine eigene Apartment-Anlage am Atlantischen Ocean - kombiniert mit der Berlinförderung, so empfiehlt z.B. neuerdings die Botanik in Berlin.



# BOTAG

**BIETET  
ZUSATZNUTZEN**

**MACHEN  
SIE DAS  
GROSSE  
PLUS!**

## **Apartment-Anlage Tres Vidas am Atlantischen Ozean in Kombination mit steuerbegünstigten Berlin-Darlehen führt zu Verlusten bis ca. 317%**

Die BOTAG bietet jedem Erwerber eines Apartments „Tres Vidas“ die Möglichkeit, im Rahmen des BODA-Darlehens-Fonds '82 ein nach § 17 Abs. 2 BerlinFG steuerbegünstigtes Berlin-Darlehen in Höhe von 50% des Gesamtaufwandes eines Apartments zu vergeben. Hierbei ergeben sich für einen Erwerber eines Apartments erhebliche **zusätzliche Steuervorteile**.

Der Zeichner (Darlehensgeber) kann seine **Einkommensteuer** gem. § 17 Abs. 2 BerlinFG im Jahr der Darlehensvergabe um 20% des Darlehens kürzen, höchstens jedoch um 50% seiner Steuerschuld. Es handelt sich somit um keine Abschreibung, sondern um einen direkten Abzug von der Einkommensteuer (Steuergutschrift).

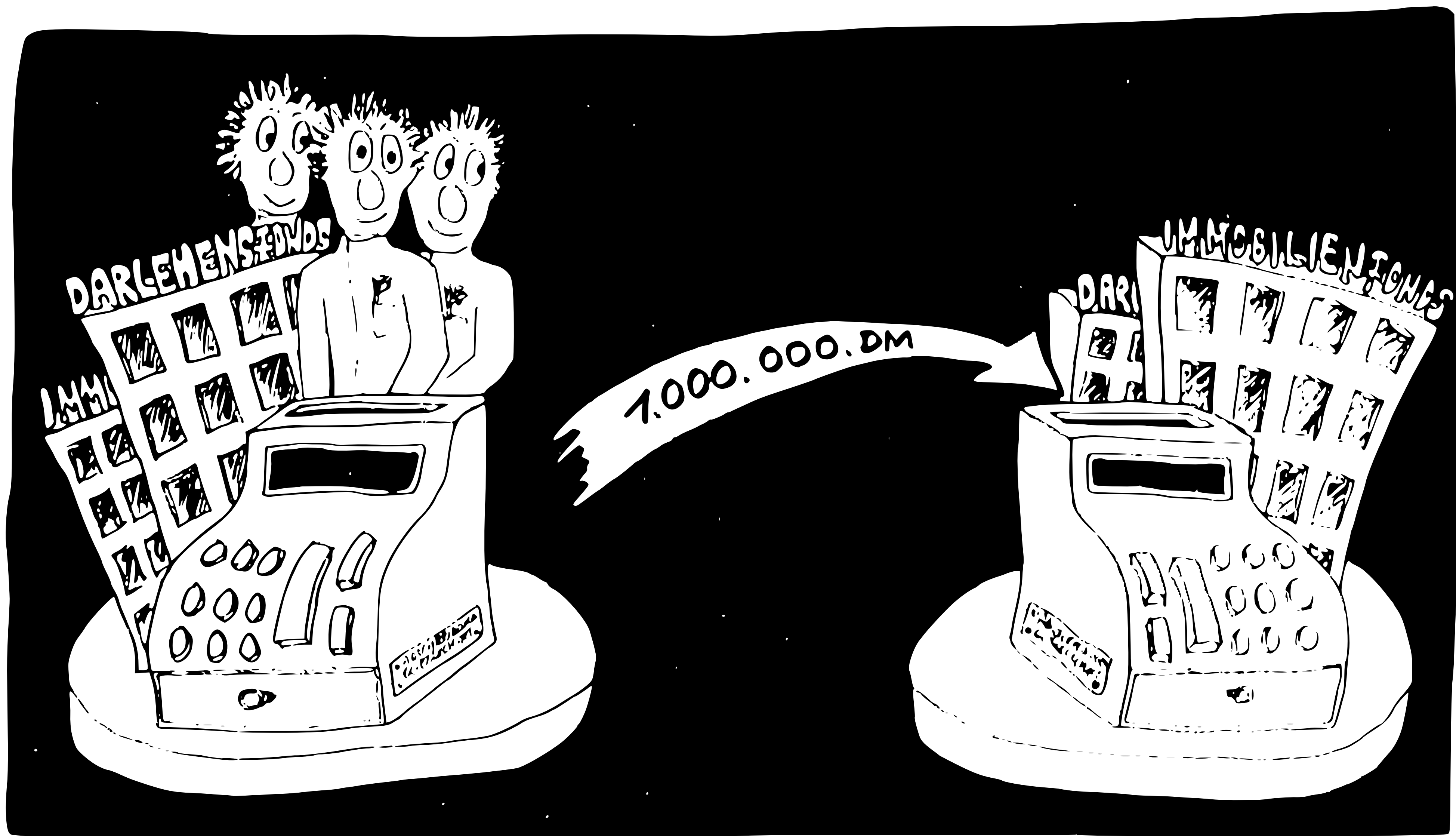
Zu dieser Steuergutschrift kommen noch Ersparnisse aus Werbungskosten der Einkunftsart Kapitalvermögen.

Der besondere Vorteil bei den BODA-Darlehens-Fonds liegt darin, daß die BODA Treuhandverwaltungs-GmbH (Konzernunternehmen der BOTAG) den weitaus größten Teil des zu vergebenden Darlehens im eigenen Namen für Rechnung des Darlehensgebers (also ohne persönliche Haftung des Zeichners) bei einer Hypothekenbank kongruent mit der Darlehensgewährung refinanziert.

## **BOTAG**

Bodentreuhand- und Verwaltungs-  
Aktiengesellschaft  
Joachimstaler Straße 1  
Postfach 12 23 01, 1000 Berlin 12  
☎ (030) 88 79-0  
Telex: 1 85 346 botag d

**IN UNSEREM BEISPIEL HEISST DAS:**



**DIE STEUERSPARER BETEILIGEN SICH NICHT NUR AN EINEM ABSCHREIBUNGSFONDS, SONDERN AUCH AN EINEM (BERLIN-)DARLEHENSFONDS. DER STELLT DANN EINEM ANDEREN KOMBINIERTEN IMMOBILIEN- UND DARLEHENSFONDS GLEICHER KONSTRUKTION UND NATÜRLICH AUS DEM GLEICHEN FIRMENVERBUND EIN BERLIN-DARLEHEN ZUR VERFÜGUNG: 1 MILLION.**

VON DIESEN 1.000.000. DM  
BRINGEN UNSERE STEUER-  
SPARER ABER NUR GANZE  
50.000. DM SELBER AUF.

UND DER  
REST?



DEN REST, ALSO 950.000. DM  
RE-FINZANZIEREN SIE ÜBER EINE  
WESTDEUTSCHE BANK UND VERLEIHEN  
DIESES GELD ZU DEN GLEICHEN  
KONDITIONEN WEITER, WIE SIE  
ES AUFGENOMMEN HABEN.



NEBENBEI BEMERKT:

IM DER ZWISCHENZEIT.

...ERHÄLT ABER AUCH UNSER IMMOBILIENFONDS - BZW. ABSCHREIBUNGSFONDS VON DEM ANDEREN FONDS EIN BERLIN-DARLEHEN IN GLEICHER HÖHE.



STEUERVORTEIL FÜR UNSEREN FONDS  
BEI DIESER AKTION: 200.000 DM!

200.000

DIESE 200.000 DM WERDEN  
JETZT ABER **NICHT** ETWA  
PROZENTUAL AUF DIE  
STEUERSPARER UND DIE  
KREDITGEBENDE BANK  
VERTEILT...

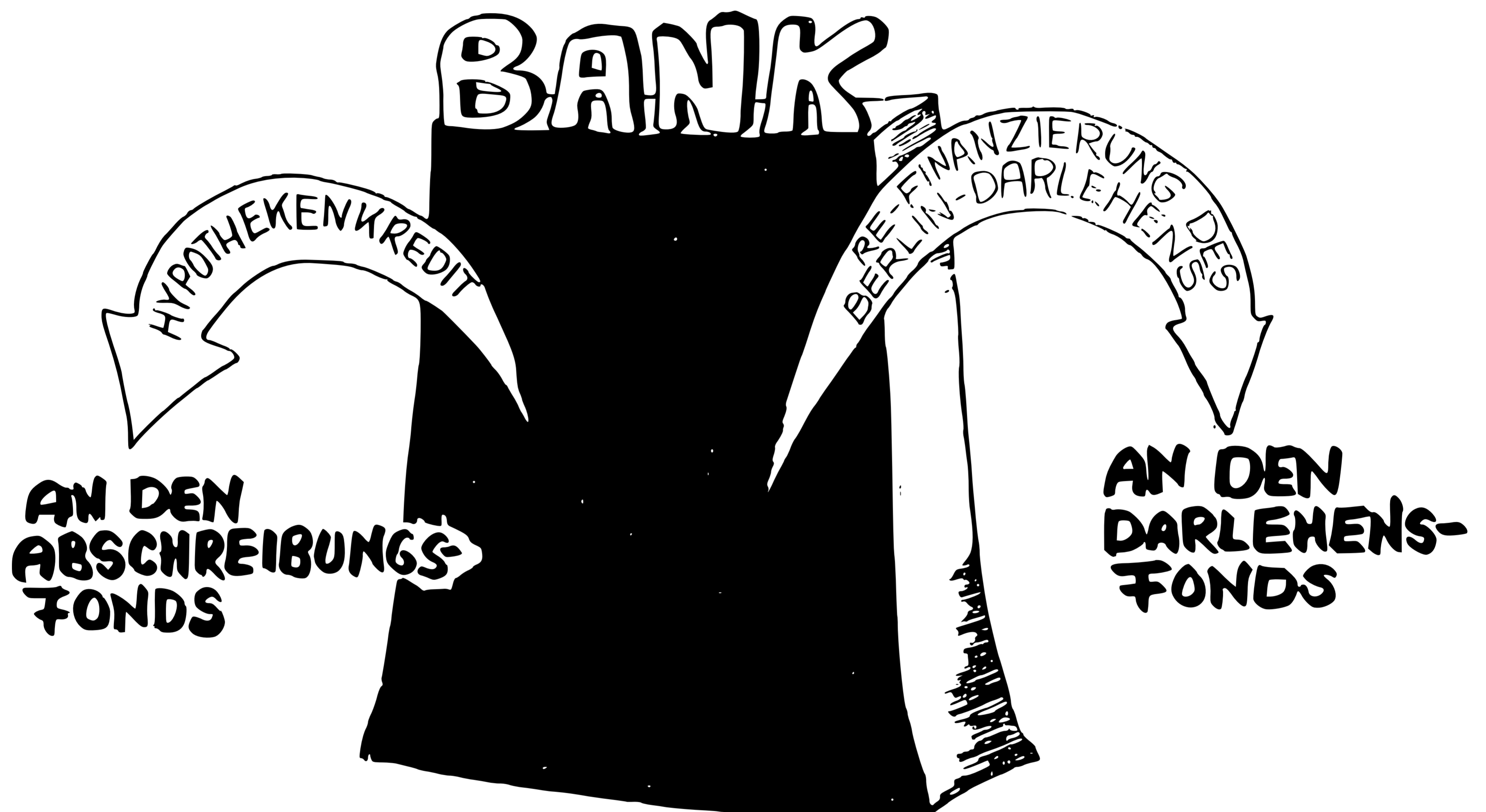
ALSO 5% (VON 200.000 DM -  
10.000 DM)  
FÜR DIE STEUERSPARER  
UND DIE RESTLICHEN  
190.000 DM FÜR DIE  
BANK...

**NEIN**, DIE 200.000 DM  
STEUERKÜRZUNGEN  
KASSIEREN ALLEIN  
DIE STEUERSPARER!



**KEINE SORGE!** DIE BANK IST NICHT  
AUF HINTERLISTIGE ART UND WEISE  
AUSGETRICKST WORDEN...

**AUCH DIE BANK KOMMT  
AUF IHRE KOSTEN!**



Es handelt sich nämlich um die gleiche Bank, die dem Abschreibungsfonds den Hypothekenkredit gewährt. Und es ist die gleiche Bank, die dem anderen Abschreibungs- und Darlehensfonds dessen Berlin-Darlehen refinanziert, das dieser wiederum unserem kombinierten Abschreibungs- und Darlehensfonds 'rüberschiebt'.

Der Hypothekenkredit der Bank selbst gilt dabei natürlich auch als Berlin-Darlehen:

**FÜR 2 MILLIONEN\* HYPOTHEKEN (BERLIN-)DARLEHEN  
GIBT ES 400.000. DM STEUERERSPARNIS.EINFACH SO!**

\* Der Hypothekenkredit unseres kombinierten Immobilienfonds beträgt 3 Millionen. 2 Mio stammen von der Bank und 1 Mio von dem Darlehensfonds des anderen kombinierten Fonds, der sich das Geld allerdings wieder von der gleichen Bank zum Weiterverleihen ausgeliehen hat. So gesehen stammen die 3 Mio - im Endeffekt gesehen - von ein-und derselben Bank.

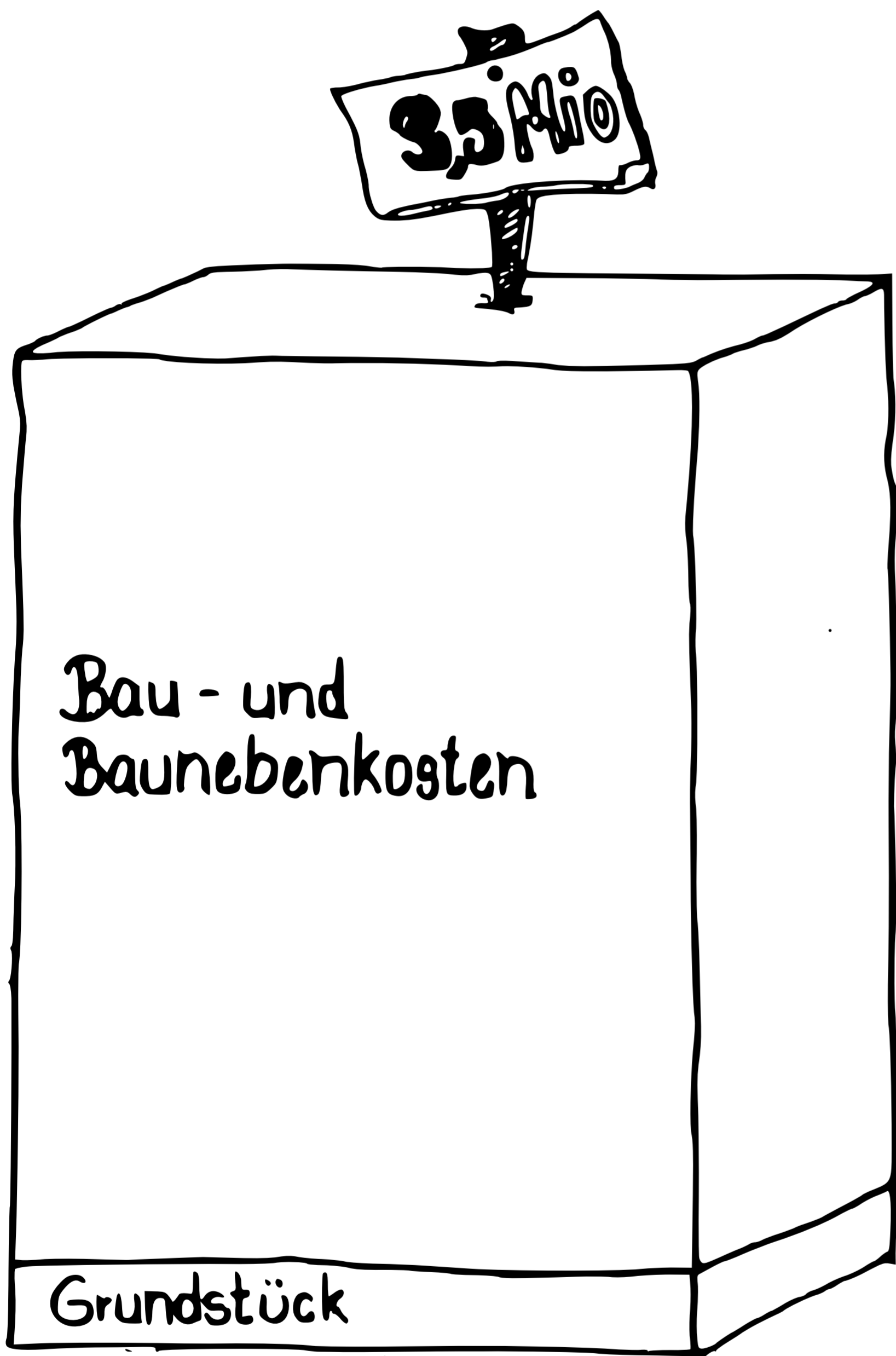
Und wenn wir jetzt dasselbe  
noch einmal machen, was wir  
bisher gemacht haben, nämlich  
die Subventionen mit den  
Investitionskosten vergleichen,  
um zu sehen, wieviel der  
Staat in dieses Haus  
hineinstecken muss...

... DANN  
SIND DAS...





... DANN IST DAS SOVIEL GELD, DASS MAN FAST ZWEI HÄUSER DAVON BAUEN KÖNNTE.



INVESTITION



SUBVENTIONEN



**SUBVENTIONEN:  
174% DER INVESTITION**

FINDEN SIE DIESES SYSTEM  
EIGENTLICH SEHR SINNVOLL?

WÜRDEN SIE SAGEN, DASS MAN AUF  
DIESE ART UND WEISE DIE WOHNUNGS-  
NOT BESEITIGEN KÖNNTE?

KÖNNEN SIE INZWISCHEN VERSTEHEN, DASS MAN  
EINEN SOLCHEN TOTALEN SCHWACHSINN DADURCH  
ZU VERHINDERN SUCHT, INDEM MAN EIN SOLCHES  
HAUS BESETZT UND INSTANDSETZT, ALSO **INSTAND-  
BESETZT**, WENN DIE EIGENTÜMER NUR AN'S  
GESCHÄFTEMACHEN DENKEN?



# GESCHÄFTLICHE DIE SICH LOHNEN! CALLERDINGS!)

●  
**Riskieren Sie  
doch mal einen  
Blick auf den  
Subventions-  
kuchen**





---

# DEN SUBVENTIONSKUCHEN TEILEN SICH VOR ALLEM ZWEI

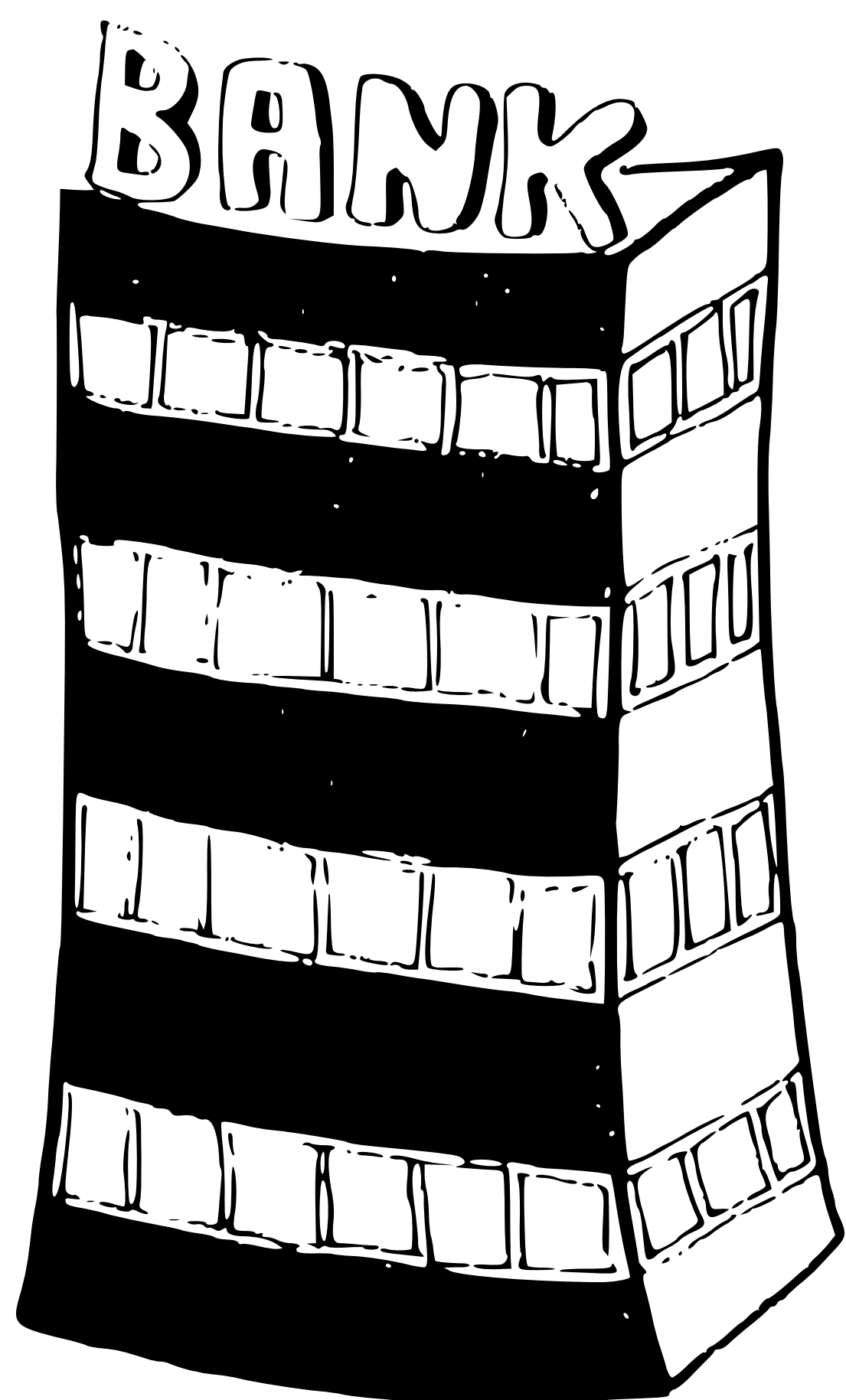
---



---

## DIE STEUERSPARER & DIE BANK

---



DIE **BANK** HAT NICHT NUR EINEN VON DER ÖFFENTLICHEN HAND GARANTierten UMSATZ IN FORM VON REGELMÄSSIGEN UND SICHEREN ZINSEINNAHMEN:

**3,3 Millionen**

SONDERN AUCH

**0,4 Millionen**

AN STEUERKÜRZUNGEN, EGAL, OB DIE BANK IN BERLIN ODER WESTDEUTSCH-

LAND SITZT, DER AUF DIE "VERDIENSTE" IN/UM BERLIN ENTFALLENDEN GEWINN WIRD IN JEDEM FALL →

MIT EINEM WESENTLICH NIEDRIGEREM  
STEUERSATZ BELEGT!



UNSERE STEUERSPARER SPAREN  
NICHT NUR STEUERN, SONDERN

→ WERDEN ZUM NULLTARIF HAUS-  
UND WOHNUNGSEIGENTÜMER DES  
GANZEN NEUBAUS. (EIGENKAPITAL-  
FINANZIERUNG DURCH STEUERKÜRZUNG)

**1.3 Millionen**

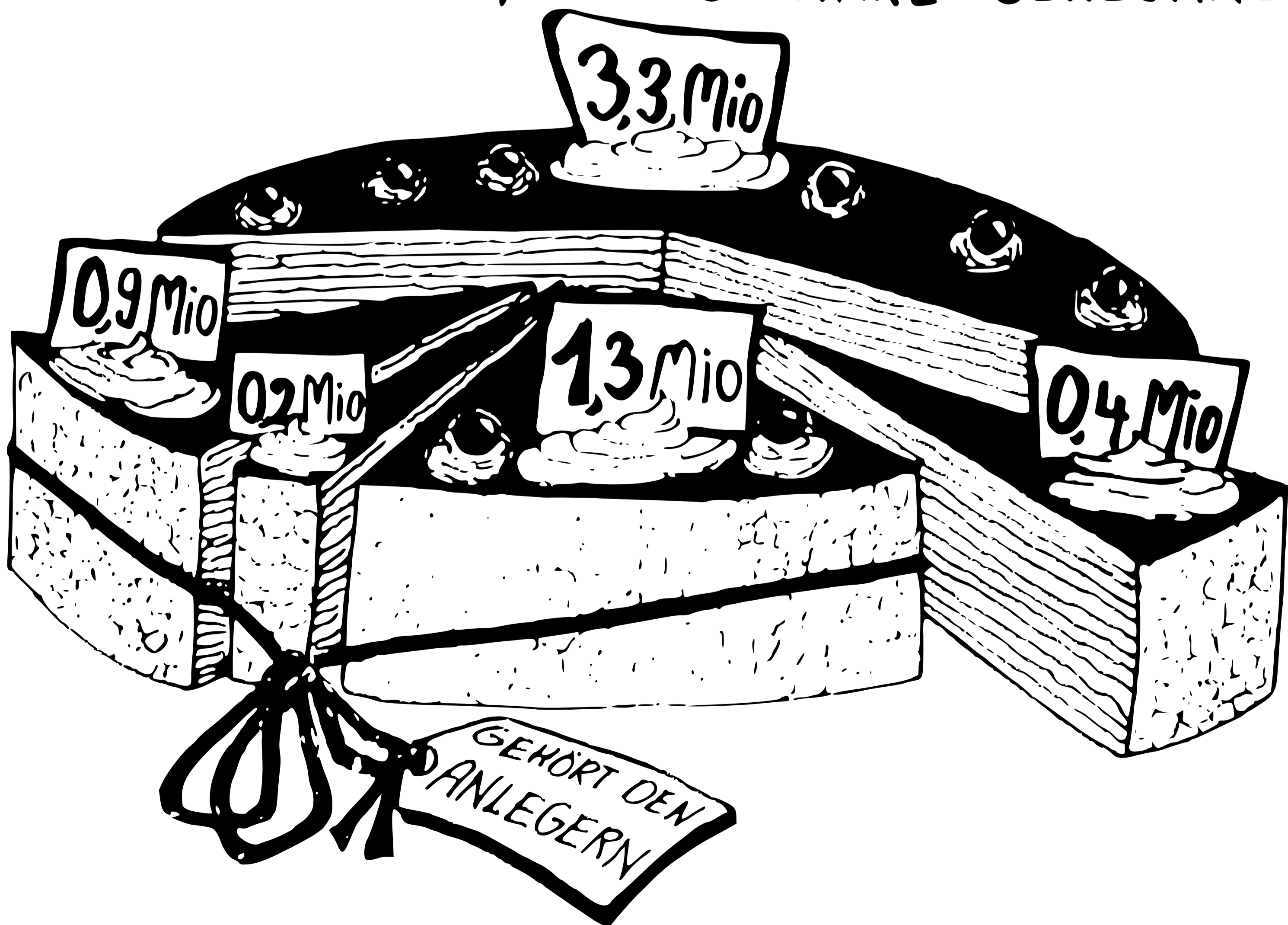
→ REALISIEREN DURCH FOLGEVERLUST-  
ZUWEISUNGEN ZUSÄTZLICHE  
STEUERERSPARNISSE, DIE GLEICH  
ZU BARGELD WERDEN- UND ER-  
HALTEN DANN NOCH EINE STEUER-

FREIE RENDITE, IMMERHIN **0.9 Millionen**

→ DER TRICK MIT DER GEGENSEITIGEN VERGABE VON  
BERLIN-DARLEHEN BEREICHERT DIE EIGENE KASSE

NOCHMALS UM **0.2 Millionen**

ZUSAMMEN 2.4 Mio, AUF 15 JAHRE GERECHNET!





ACH - DANN VERDIENEN NUR  
DIE BANKEN UND DIE  
STEUERSPARER HIER AN  
DEM HAUS ?

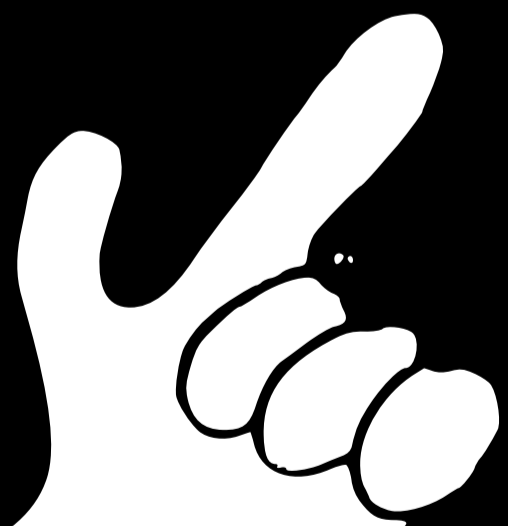


NEIN, ABER DEN  
LÖWENANTEIL!  
DIE ABSCHREIBUNGSKÜNSTLER  
UND TREUHÄNDER VERDIENEN  
AN IHREM IMMOBILIENFONDS  
NR. 33 EBENTALLS EINE  
RUNDE MILLION !

DIE INHABER DER  
TREUHANDFIRMA MACHEN  
AN ANDERER STELLE  
NOCHMALS IHREN SCHNITT. SIE SIND  
NÄMLICH GLEICHZEITIG GESELLSCHAFTER IHRES  
EIGENEN BAUUNTERNEHMENS...



... UND DAS IST  
JA NICHTS UNGE-  
WÖHNLICHES. SCHLIESSLICH HABEN FAST ALLE  
KONKURRENTEN EBENTALLS IHRE EIGENE BAU-  
FIRMA ODER INGENIEUR - BZW. ARCHITEKTENBÜROS.  
AUF DIESE WEISE KANN MAN WENIGSTENS  
2x DARAN VERDIENEN...



... "WIRTSCHAFTLICHE  
RISIKOSTREUUNG" NENNT  
MAN DAS !



SIE SEHEN, UNSERE  
SOZIALE MARKT-  
WIRTSCHAFT  
FUNKTIONIERT.





EIN SELBSTBEDIENUNGSLADEN  
GANZ BESONDERER ART IST  
AUCH DIE WBK,



Die Wohnungsbau - Kreditanstalt\*

DIE SPIELT IN DIESEM SUBVENTIONIERUNGS-  
WIRRWARR EINE ÄUSSERST UN DURCH-  
SICHTIGE ROLLE...

\* JEDES BUNDES LAND HAT EINE SOLCHE ODER ÄHNLICHE  
INSTITUTION. IN NORDRHEIN-WESTFALEN Z.B. IST DIES  
DIE WOHNUNGSBAU-FÖRDERUNGSANSTALT MIT SITZ  
IN DÜSSELDORF.

- EINMAL IST SIE "RECHTSFÄHIGE ANSTALT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS", D.H. IM EIGENTUM DER ÖFFENTLICHEN HAND, ABER MIT EIGENER RECHTSPERSÖNLICHKEIT.



- AUF DER ANDEREN SEITE STEHT SIE IN IHRER GESCHÄFTSTÜCHTIGKEIT EINER PRIVATEN GESCHÄFTSBANK IN NICHTS NACH (BERLIN-DARLEHEN).
- TROTZDEM UNTERLIEGT SIE DEN VORSCHRIFTEN DER GEMEINNÜTZIGKEIT IM WOHNUNGSBAU, DA EIN TEIL IHRER AUFGABEN (BEWILLIGUNG + KONTROLLE DER SUBVENTIONEN) ANGEBLICH GEMEINNÜTZIG IST.
- DABEI VERSTEHT SIE SICH AUCH NOCH ALS "ORGAN DER STAATLICHEN WOHNUNGSPOLITIK".\*

ORGAN DER STAATLICHEN WOHNUNGSPOLITIK -- ODER EINER PERSONALPOLITIK ?



\* WIE ÜBRIGENS DIVERSE BERLINER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFTEN, WIE Z.B. "GEWOBAG" AUCH...

W P K  
WBK

WALFRIED

~~Wohnungs-~~

PETERS

~~Bau-~~

Kreditanstalt

WALFRIED PETERS von der Wohnungsbaukreditanstalt ist übrigens Vorsitzender des Vorstandes (Jahresgehalt : immerhin rund 200.000 DM). Da Herr PETERS diese Funktion schon längere Zeit ausübt (um genau zu sein : seit 1958, als er diese verantwortungsvolle Position durch Protektion des damaligen Senators für Wirtschaft, für den er arbeitete, direkt nach seiner Promotion jäh und steil erklomm), brauchen wir wohl nicht zu erwähnen, in welcher Partei Herr PETERS Mitglied ist ??

EINE EBENFALLS AUSGESPROCHEN STEILE KARRIERE HAT ABER NOCH EIN ANDERES VORSTANDSMITGLIED HINTER SICH: BAU- UND WOHNUNGSSENATOR SOWIE FINANZSENATOR KLAUS RIEBSCHLÄGER - ADE, -- ENTSCULDIGUNG "A.D." MUSS ES NATÜRLICH HEISSEN. 1968 IN DIE WBK EINGESTIEGEN, WAR ER 3 JAHRE SPÄTER (MIT 31 JAHREN) BEREITS ZUM VORSTANDSMITGLIED AVANCIERT.

ZUTREFFENDES BITTE SELBST ANKREUZEN! ✕

- OBWOHL...
- NACHDEM...
- VÖLLIG UNABHÄNGIG DAVON, DASS...
- GERADE WEIL...

... ER ZUR GLEICHEN ZEIT DIE STUFE VOM MITGLIED DES LANDESVORSTANDES ZUM STELLVERTRETENDEN VORSITZENDEN DES LANDESVORSTANDES EINER GRÖßEREN PARTEI ERKLOMMEN HATTE. ☆

☆ DER GENEIGTE LESER WIRD INZWISCHEN GEMERKT HABEN, DAS ES SICH BEI BEIDEN VORSTÄNDEN UM DIE GLEICHE PARTEI HANDELT?





## Instrument der Wohnungspolitik

# Riebschläger hat bei der WBK noch keine Aufgaben

Berlin, 25. Jan.

Als Klaus Riebschläger seine Parteilämter hinschmiß, gab er sich ganz als Banker. Er kenne bereits die Börsenkurse besser als das Abstimmungsverhalten von Abgeordneten, sagte er. Der ehemalige Finanzsenator war wieder mal zu schnell gewesen. Denn die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin, kurz WBK genannt, in deren Vorstand er sich zurückgemeldet hatte, hat mit der Börse nichts zu tun. Sie ist keine Bank im üblichen Sinne, sondern ein Instrument der staatlichen Wohnungsbaupolitik.

Über die WBK leitet das Land Berlin die Aufwendungshilfen für den sozialen Wohnungsbau – das sind im Jahr rund eine Milliarde Mark. Die WBK hat vor der Bewilligung die Projekte technisch und wirtschaftlich zu prüfen. Doch als Finanzier des Wohnungsbaus tritt die WBK nicht auf. Selbst die Berlin-Darlehen – die WBK ist Kapital-sammelstelle für Paragraph-17-Darlehen – gibt das Institut seit zwei Jahren weiter an in Berlin ansässige Realkreditinstitute, um denen das Geschäft nicht zu verderben. Dementsprechend ist die WBK auch nicht auf die Ausgabe von Pfandbriefen zur eigenen Refinanzierung angewiesen. Das Recht dazu hat aber das im gleichen Haus an der Bundesallee residierende Schwesterinstitut Berliner Pfandbrief-Bank.

Ob die WBK von ihrem Arbeitsaufwand her ein weiteres Vorstandsmitglied benötigt, ist so nicht zu beantworten. Kraft Senatorensgesetzes (Paragraph 23) ist der seit 1972 ruhende Vorstandsvertrag von Riebschläger durch seine Rückmeldung wiederaufgelebt. Eine neue Bestellung durch den Verwaltungsrat ist nicht nötig.

Bevor Riebschläger in der WBK aber richtig aktiv werden kann, muß der Verwaltungsrat eine neue Regelung über die Geschäftsverteilung im Vorstand treffen.

Derzeit teilen sich die Vorstandsmitglieder Dr. Walfred Peters (Vorsitzer), Karl-Heinz Klein und Klaus Landowsky (stellvertretender CDU-Fraktionsvorsitzender im Abgeordnetenhaus) die sechs Arbeitsbereiche. Doch der Verwaltungsrat war bis Freitag seiner Spitze beraubt, wegen der Senatskrise. Den Vorsitz in diesem Gremium führt nämlich der Bausenator, seine beiden Stellvertreter sind die Senatoren für Finanzen und

Wirtschaft. Vor 14 Tagen war Riebschläger also noch Kontrolleur der WBK.

Über Mangel an Arbeit weiß sich die WBK nicht zu beklagen, obwohl der soziale Wohnungsbau in Berlin von einst 20 000 Fertigstellungen im Jahr auf rund 6000 geschrumpft ist. Neu hinzugekommen sind Aufgaben wie Modernisierung, immer höhere Anforderungen an die Planung, Sondermaßnahmen wie das Bundespräsidenten-Programm, die Umwandlung von Sozial- in Eigentumswohnungen. Jährlich muß die WBK bei fünf Prozent der Sozialwohnungen die Mieten überprüfen, immerhin sind das 20 000 Wohnungen.

Die WBK hat wegen dieser erweiterten Aufgaben in den letzten Jahren sogar ihr Personal erhöhen müssen. Heute sind 330 Mitarbeiter bei dem Institut beschäftigt. Das sind aber weniger als bei Vorselektierung Anfang 1965, als die WBK mit 300 Mitarbeitern startete. Zwischenzeitlich war sie auf 290 Beschäftigte geschrumpft.

Auch in den anderen Bundesländern gibt es vergleichbare Stellen zur Förderung des Wohnungsbaus. Über ihre Grenzen hinaus ist eigentlich aber nur die WBK Berlin bekannt geworden, und das ist auf ihre Funktion als Kapital-sammelstelle für Berlin-Darlehen zurückzuführen. Die WBK hat in breiten Anlegerkreisen einen guten Ruf erworben.

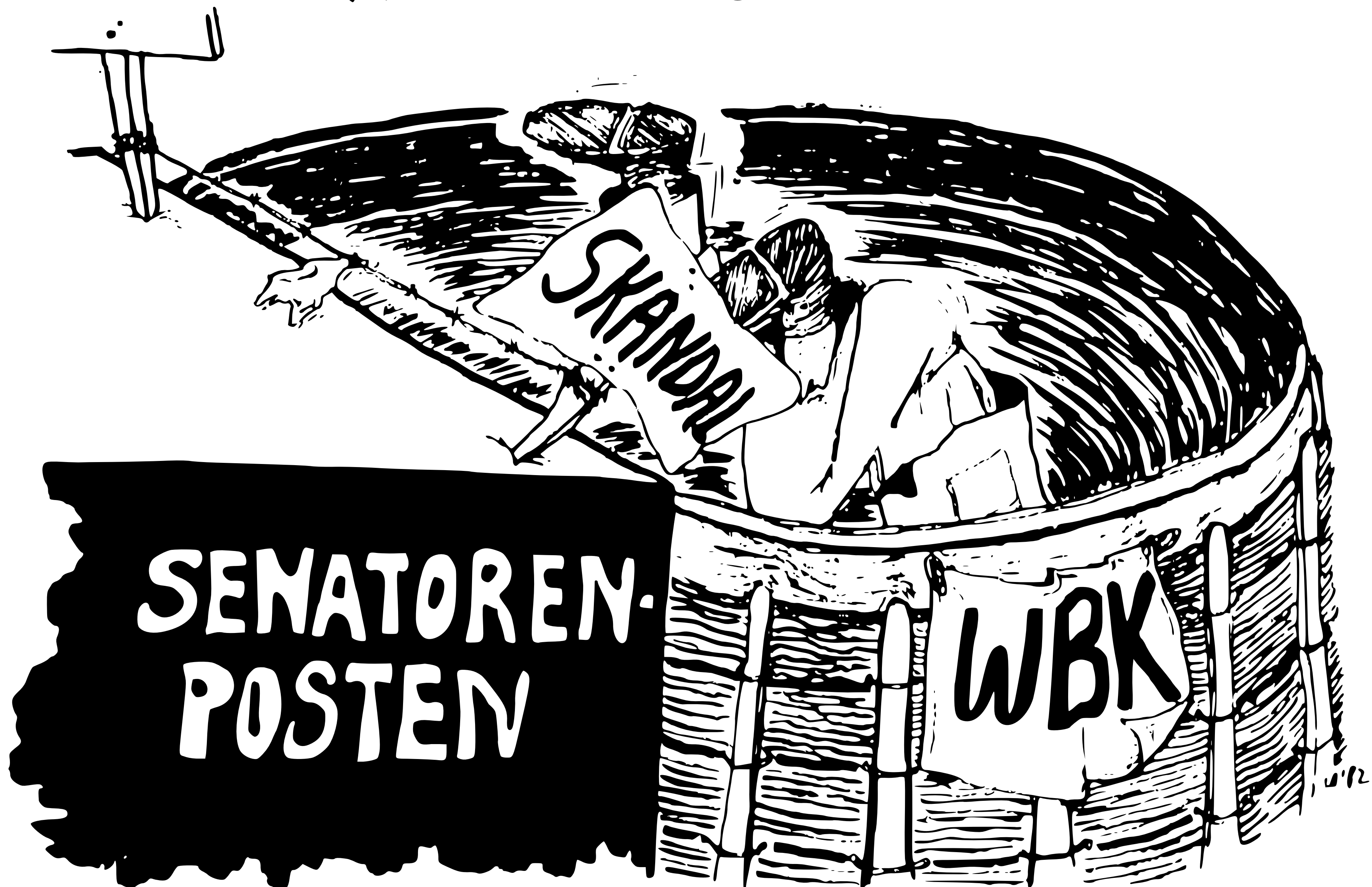
Dem Land Berlin liegt die WBK nicht auf der Tasche. Im Gegenteil, führt sie jedes Jahr Millionen an den Landeshaushalt ab. Nach Garski heißt es ganz betont bei der WBK: Wir setzen kein Geld in den Sand.



Der Sprung von dort: vom Banker in die politische Verantwortung ( also in ebenfalls wohl-dotierte Senatorenämter ) war dann so schwierig auch nicht mehr. Der Wohnungsbaukreditanstalt blieb er die ganze Zeit als Aufsichtsrats-bzw. Verwaltungsratsmitglied verbunden. Ausgesprochen 'vorsorgehalber' natürlich nur, hatte sich Herr RIEBSCHLÄGER von seiner früheren Vorstandstätigkeit bei der WBK auch nur 'beurlauben' lassen. Was dann den angenehmen Vorteil hat, daß man vom Urlaub wieder direkt auf dem gewohnten, ja fast 'heimischen' Arbeitsplatz landet. Schließlich genießt jeder andere Werktätige auch die Vorzüge eines nach sozialen Sicherheitsprinzipien ausgestatteten Arbeitsrechtes. Und - wer hätte denn auch schon mit

# DER 100 MILLIONEN GARSKI PLEITE\* gerechnet 3

ABER ÜBER EINE SOLCHE GESCHICHTE STOLPERND,  
MUSS MAN NICHT UNBEDINGT TIEF FALLEN...



\* FÜR NICHT-BERLINER: DER BERLINER SENAT  
'STOLPERTE' 1980/81 ÜBER DIESE AFFÄRE



... doch von der öffentlichen  
Daseinsvorsorge zurück  
zu unserem  
Subventionskuchen...

Können Sie sich denken, wer  
die 6,1 Millionen\* für die 44  
neuen Wohnungen bzw. die  
174% Übersubventionierung  
bezahlt?



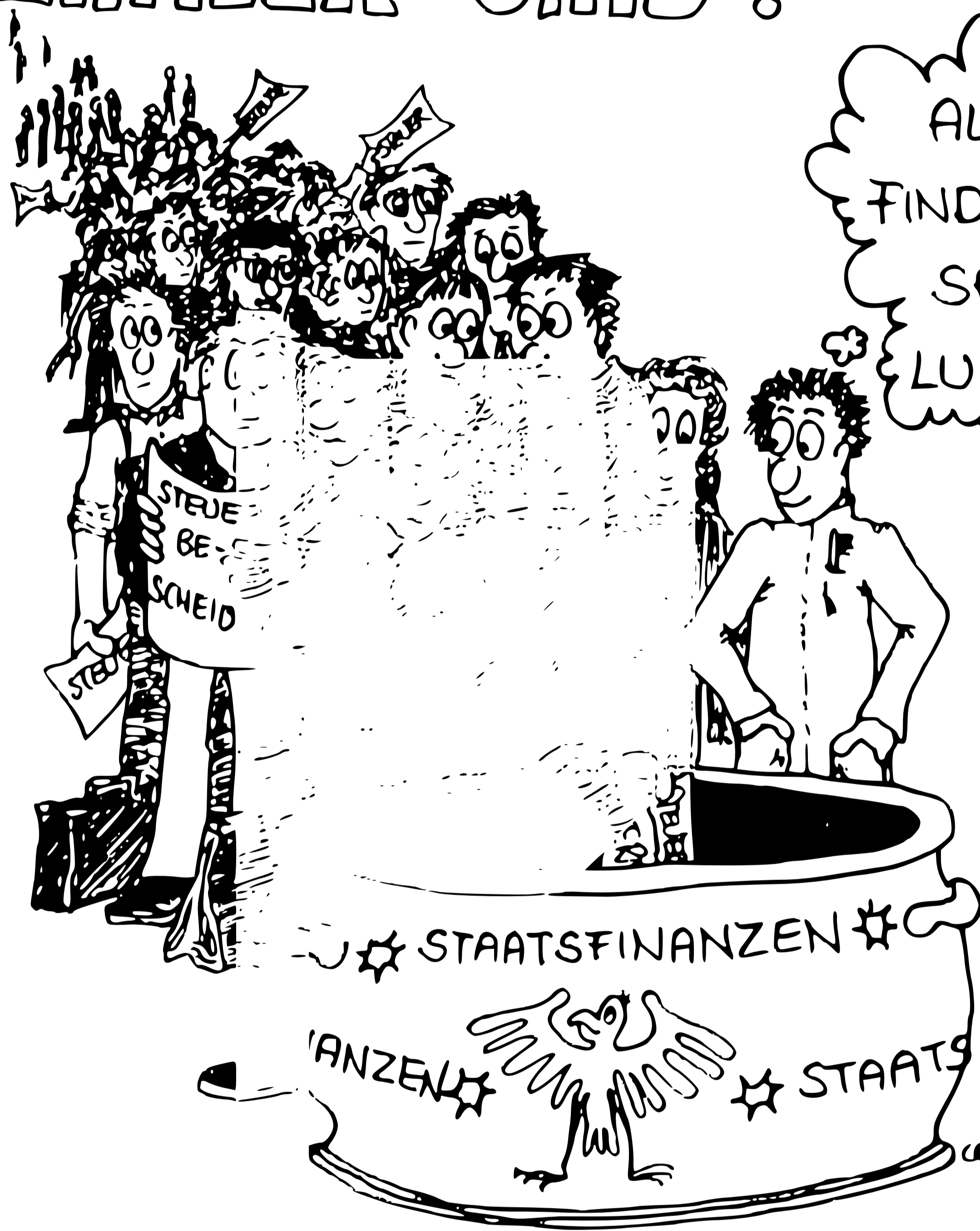
NA -  
DER STAAT?

Der Staat - werden Sie  
vielleicht antworten oder  
die Öffentliche Hand oder  
DER Steuerzahler.  
Richtig - aber...

\*KUND DAS IST NUR 1 BAUPROJEKT



HABEN SIE EIGENTLICH SCHON  
EINMAL DARÜBER NACHGEDACHT,  
WER ALLES DIESE STEUER-  
ZAHLER SIND?



ALSO IRGENDWIE  
FINDE ICH STEUERN-  
SPAREN VIEL  
LUSTIGER ALS  
STEUERNZAHLEN...

MÖGLICHERWEISE  
WERDEN SIE  
GLEICH AN SICH  
UND IHRE EIGENE  
LOHNSTEUER  
DENKEN. SAGEN  
SIE ABER BITTE

NICHT, DASS AUCH DIE "BESSERVERDIENER" STEUERN  
ZAHLEN MÜSSEN UND VOR ALLEM MEHR ALS SIE!  
DENKEN SIE DARAN, DASS DIE GROSSVERDIENER  
DAS GENAU JA NICHT TUN, SONDERN STEUERN  
SPAREN.

SOMIT BLEIBEN SIE ALS  
**STEUERZAHLER ÜBRIG.**



# SIE ERINNERN SICH ?

DER SPIEGEL hatte im Februar 1982 (Nr.6) im Zusammenhang mit der Affäre NEUE HEIMAT und ihren geschäftstüchtigen Managern folgendes berichtet:

Welchen Gewinn der Erwerb von Immobilien schon bisher brachte, läßt einer von Vormbrocks letzten Einkommensteuer-Bescheiden - der für 1978 - erahnen. Damals verdiente Vormbrock bei der Neuen Heimat 284 767 Mark, hinzu kamen 48 839 Mark aus seinen verschiedenen Aufsichts- und Beiratsposten. Alles in allem hatte das Ehepaar Vormbrock Jahreseinkünfte von 404 057 Mark.

Da ginge üblicherweise mehr als die Hälfte an Steuern weg. Aber der NH-

Manager besaß eine Reihe von Immobilien, darunter die in Hamburg-Mummelmannsberg und mehrere Wohnungen in Berlin, für die er steuerlich Verluste geltend machte, insgesamt 356 587 Mark. So ging die Rechnung mit dem Fiskus zu seinen Gunsten auf.

Das Finanzamt Wandsbek stellte eine Einkommensteuerschuld von 4712 Mark fest. Da die Vormbrocks im Laufe des Jahres, insbesondere über den Lohnsteuerabzug, bereits 153 117 Mark gezahlt hatten, ergab sich eine Differenz von 148 405 Mark - die hatte der tüchtige Immobilienfachmann noch aus der Staatskasse zu bekommen

Wenn Sie nun ebenfalls ca. 4.700 DM im Jahr an Steuern zahlen müssen, verdienen Sie ungefähr 3.200 DM im Monat ( wenn Sie verheiratet sind. Und dies entspricht dann einem Jahreseinkommen von ca. 40.000 DM ). Besagter NH-Manager allerdings hatte ein Jahreseinkommen, das etwa 10 mal so hoch wie das Ihre ist: 404.000 DM.

Dafür hätte er dann eigentlich mehr als 200.000 DM Steuern zahlen müssen (statt 4.700 wie Sie !). Doch um aus Steuern Vermögen werden zu lassen - dafür gibt es Wege. Die kennen Sie inzwischen auch. Allerdings ohne das nötige Kleingeld dafür zu haben (zum Steuern in dieser Höhe zu zahlen - bzw. Steuern sparen zu können). Ganz im Gegensatz auch zu dem Ex-Neue-Heimat-Boß, Herrn Vietor: der hatte es auch. Erklärte er doch ganz freimütig der BILD-Zeitung gegenüber :

"Ich besitze in Hamburg 24 Wohnungen und eine halbe; außerdem bin ich in Berlin an 217 Wohnungen beteiligt."



UND DAVON EINMAL  
GANZ ABGESEHEN:

DAS STEUERAUFKOMMEN,  
AUS DEM DIESER SUBVENTIONS-  
WAHNSINN BEZAHLT WIRD,

→ WIRD IMMER NOCH VOR ALLEM  
VON DENEN AUFGEBRACHT UND  
ERARBEITET, ZU DENEN

**AUCH SIE GEHÖREN!**

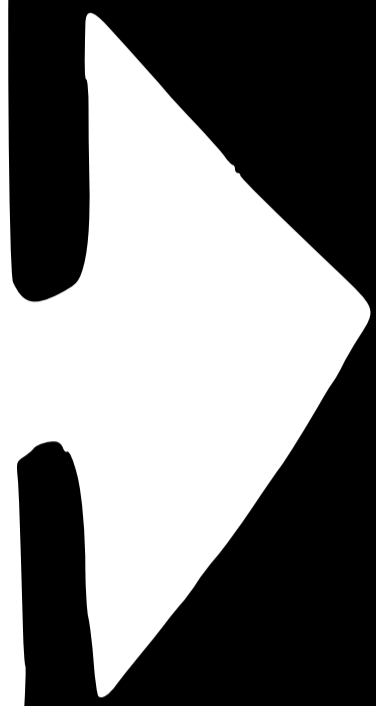
DIE MASSE DER LOHNSTEUERPFLICHTIGEN  
NORMALVERDIENER!

WENN SIE ALSO

→ ENTWEDER  
STEUERZAHLER  
SIND

→ ODER IN EINEM  
SOLCHEM HAUS  
WOHNEN

→ ODER SOGAR  
BEIDES DER  
FALL IST :



In JEDEM FALL  
ZAHLEN SIE die  
Subventionen für  
die Bank und die  
Steuersparer.

SIE ZAHLEN - DIE ANDEREN VERDIENEN.  
AUF **IHRE KOSTEN**, D.H. MIT **IHREN  
STEUERN**, BILDEN DIE **STEUERSPARER**  
HAUS-UND WOHNUNGSEIGENTUM ZUM  
NULLTARIF. DIE STEUERFREIE RENDITE  
& DAS ZUSÄTZLICHE BARGELDVERMÖGEN  
WIRD **VON IHNEN** EBENFALLS  
FINANZIERT.

SIE SEHEN ALSO: SIE ZAHLEN IN  
JEDEM FALL - ALS MIETER **UND**  
ALS STEUERZAHLER!

Finden Sie das eigentlich  
alles in Ordnung? - Nein? →



DANN SOLLTEN SIE MAL MIT "IHREM ABGEORDNETEN"\* DARÜBER SPRECHEN. DENN WENN DER STAAT ALLEIN IN 15 JAHREN SOVIEL SUBVENTIONIERT, DASS MAN DAVON FAST **2 HÄUSER** BAUEN KÖNNTE, DANN SOLLTE ER ES GEFÄLLIGST AUCH MACHEN. DASS SOLCHE HÄUSER DANN AUSGERECHNET GUTVERDIENENDEN STEUERSPARERN GEHÖREN, IST EIGENTLICH GENAUSO WENIG EINZUSEHEN. - UND WENN DER STAAT MEINT, ER MÜSSE DIE HÄUSER, DIE ER VOLLSTÄNDIG MIT SUBVENTIONEN BEZAHLT, UNBEDINGT VERSCHENKEN, DANN KANN ER SIE WENIGSTENS DENEN ÜBERLASSEN, DIE DARIN WOHNEN. **KLINGT DOCH EINLEUCHTEND?**



\* WENN "IHR" VOLKSVERTRETER ZUM BEISPIEL KURT H. BIEDENKOPF HEISSEN SOLLTE, KÖNNEN SIE SICH DEN WEG SPAREN. HERR BIEDENKOPF SITZT IM AUFSICHTSRAT DER INSTAG AUS KÖLN (SIEHE S. 103) UND DIE HAT BISHER EIN INVESTITIONSVOLUMEN VON ÜBER **3 MRD. DM** GEMAKELT.

DIEJENIGEN, DIE AUF SOLCHE MISSTÄNDE IN  
UNSERER **FREIHEITLICH DEMOKRATISCHEN**  
**GRUNDORDNUNG** - D.H. EIGENTLICH SOLLTE  
MAN WOHL BESSER VON **EIGENTUMS-**  
**ORDNUNG** SPRECHEN -  
AUFMERKSAM MACHEN, DIEJENIGEN ALSO, DIE  
ETWAS TUN UND Z.B. EIN HAUS **INSTAND-**  
**BESETZEN**, WAS ANDERE LIEBER  
**KAPUTTBESITZEN** MÖCHTEN  
(UM DANN DEN GROSSEN REIBACH DAMIT  
ZU MACHEN),  
DIE MÜSSEN SICH DABEI FORMAL SELBST  
IN'S UNRECHT SETZEN -



WEGEN  
**VERLETZUNG  
UNSERER EIGENTUMS-  
ORDNUNG!**



WAS HEISST DENN  
HIER "INSTANDBE-  
SETZT"? DAS  
IST MEIN HAUS!

IHR  
HAUS?

LIEBER I  
ALS KAP





ANSTAND BESETZEN  
MIT BESITZEN

KLEINES A-B-C  
DES STEUERSPARENS

1982

## KLEINES A-B-C DES STEUERSPARENS

### ABSCHREIBUNGS-BRANCHE

Eigentlich sollte man sie gar nicht mehr „Abschreibungs“-Branche nennen, denn mit der Abschreibung allein sind seit 1975 nur noch die geringsten Steuerersparnisse möglich. Inzwischen sind es vor allem ganz andere Techniken, mit deren Hilfe „steuerbegünstigte Kapitalanlagen“ – wie es die Branche nennt – konstruiert und gemanagt werden. Doch die Begriffe „Abschreibungsgesellschaft“, „Abschreibungsbranche“, „Abschreibungsjongleure“, „Abschreibungsruinen“ etc. haben sich seit langem eingebürgert und sind bereits fester Bestandteil unseres Wortschatzes geworden: jeder weiß, was damit gemeint ist. Nur nicht so ganz genau! Und deswegen soll dieser kleine Stichwort- oder sagen wir besser: Reizwort-Katalog einiges Wissenswerte vermitteln und die wichtigsten Begriffe etwas verständlicher machen.

Obwohl man zu der ganzen Branche besser „Steuerspar“-Branche sagen sollte, wollen wir bei der Bezeichnung „Abschreibungs“-Branche bleiben; sozusagen aus Tradition. Und Tradition hat inzwischen die Branche auch. Das kann man schon sagen. Mit rund vier Milliarden DM Umsatz (= vermitteltes Steuerspar-Volumen) im Jahr ist das Steuerspargeschäft bereits zum eigenständigen Kapitalmarkt geworden, dessen Volumen größer ist als das, was an den deutschen Börsen mit Aktien und sonstigen Wertpapieren umgesetzt wird.

Begonnen hatte alles Anfang der 60er Jahre. In Berlin. Der Radiogroßhändler Karl Heinz Pepper wollte ein großes Geschäfts- und Bürozentrum mitten in der City von Berlin und gegenüber der Gedächtniskirche errichten: das Europa-Center. Natürlich sollte das geplante Prunkstück alles bisher Dagewesene in den Schatten stellen: nicht nur was die Höhe des Gebäudes anbelangt (100m hoch incl. Mercedes-Stern), sondern eben auch was die Höhe der Kosten betraf. Runde 80 Millionen wurden gebraucht, und da K.H. Pepper die nicht hatte, ließ er sich von seinem Steuerberater austüfteln, wie man das wohl organisieren könne. Der § 14 des damaligen Berlinhilfegesetzes bot da Hilfestellung. Denn der machte eine 75%ige Sonder-Abschreibung möglich: sofort oder verteilt auf die ersten fünf Jahre. Und 75% von 80 Millionen bedeuten immerhin 60 Millionen VerLUST DURCH ABSCHREIBUNG. Rund 300% Verlustzuweisung bot Pepper seinen 70 Kommanditisten, die die oberen 10.000 Steuerzahler standesgemäß repräsentierten: vom Adel bis zur Zigarettenfabrikantin Schorr-Reemtsma setzte sich die exclusive Gesellschaft mbH & Co KG zusammen. Was aber nicht verhindern konnte, daß der damalige Bundeskanzler und ehemalige Wirtschaftsminister Ludwig Erhard von der Sache Wind bekam. Und Ludwig Erhard entrüstete sich anfangs mächtig. Besonders über einen Hinweis aus dem exklusiven Rundschreiben an die Kommanditisten, der da lautete: „Außerdem sei erwähnt, daß solche Investitionen in dem politisch heißen Klima West-Berlins selbst bei Eintritt irgendwelcher Katastrophen den Teilhabern keine Verluste bringen, da der sofort ihnen zufallende Barvorteil davon nicht mehr betroffen werden kann.“ – Doch der Schöpfer des bundesdeutschen Wirtschaftswunders mußte schließlich einsehen, daß auch solches nach der liberalen Devise ‘Freies Spiel der Kräfte’ funktionierte.



Und dieses Prinzip konnte man nicht einfach antasten. Es sei denn, man hätte noch ganz andere Prinzipien in Frage stellen wollen. Das konnte Herr Erhard natürlich nicht wollen. Die Soziale Marktwirtschaft hatte somit eine weitere Bewährungsprobe bestanden. Mit der Berlin-Abschreibung wurde dann auch nicht nur der gesamte Kudamm wieder aufgebaut, sondern auch im Bundesgebiet begann die Abschreibungsbranche mit Hilfe anderer Sondervergünstigungen im Steuerrecht regelrecht aufzublühen. Das Geschäft lief bald wie von selbst: steigende Einkommenszuwächse auch bei den Spitzenverdienern sorgten ganz automatisch für steigende Steuerlast: die Abschreibungs-Profis und sonstigen Verlustzuweisungskonstrukteure hatten leichtes Spiel. Überdimensionierte Kurkliniken im Zonenrandgebiet, riesige Hotelneubauten im Bayerischen Wald, Geschäfts- und Einkaufszentren sowie Eigentumswohnburgen wurden in die Landschaft geklotzt, Schiffsflotten auf Halde produziert. Selbst Charterfluggesellschaften und ganze Touristikdörfer auf den Kanarischen Inseln mußten dafür herhalten. Kurz – es war die Zeit der Hochglanzprospekte und spektakulären Abschreibungspleiten: die Verlustzuweisungen wurden immer gigantischer und verwegener und immer mehr Abschreibungsobjekte gingen gleich reihenweise baden.

Das rief allmählich die Finanzminister des Bundes und der Länder auf den Plan. Die Abschreibungsbranche mit ihren vermuteten mehreren Hundert-Millionen Steuerausfällen war ihnen schon lange ein Dorn im Auge. 1975 war man soweit. Glaubte man jedenfalls: durch die Einfügung einer Verlust-Verbotsklausel in das Einkommensteuergesetz sollte es fortan nicht mehr möglich sein, mit Sonderabschreibungen Verluste zu produzieren. Man wollte die Branche an ihrer empfindlichsten Stelle treffen und nur ganz wenige Ausnahmen wurden zugelassen. Darunter natürlich Berlin. Somit stand es 1:1 unentschieden zwischen Finanzverwaltung und Steuersparbranche. Die Branche war damit jedoch nicht totzukriegen. Im Sich-Umstellen und Sich-Anpassen an veränderte Bedingungen war man geübt. Und clever dazu: Konnte man mit den Sonderabschreibungen keine Kurkliniken und Hotelbauten mehr produzieren, mußte man sich eben nach neuen legalen Tricks umsehen. Und die fand man schnell. Durch geschicktes Kombinieren und Ausnutzen der ohnehin und ganz allgemein gültigen Bewertungs- und Bilanzierungsvorschriften (insbesondere des Aktivierungsverbots von selbstgeschaffenen immateriellen Wirtschaftsgütern) konnte man ebenfalls Verluste produzieren. Man mußte sich nur die dazu passenden Investitionsobjekte aussuchen. Und die fand man natürlich ebenfalls schnell. Spielfilmprojekte und die sofortige Absetzbarkeit von Fehlbohrungen bei der Erdölsuche in Alaska oder anderswo wurden die neuen Anlage-Hits. Nunmehr stand es 2:1 – diesmal für die Abschreibungsbranche.

Und die wurde immer größer. Versuchte der Verband zur Förderung von steuerbegünstigten Privatinvestitionen e.V. aus Köln, dem die Größten der Abschreibungsbranche angeschlossen sind, 1976 die Diskussion um das Abschreibungsgeschäft noch mit dem Hinweis auf die Bedeutungslosigkeit der Branche („weit unter 1 Milliarde DM“) im Vergleich zu etwa den Berlindarlehen-Zeichnungen (1,5 Milliarden DM) herunterzuspielen, so sah das 1980 schon ganz anders aus; 4 Milliarden DM Umsatz (= vermitteltes Steuersparvolumen) zeugen nicht nur Selbstbewußtsein, sondern „stellen gleichzeitig klar, daß mit dem auf-



genommenen Kapital volkswirtschaftlich sinnvolle Investitionen ermöglicht wurden“ (Zitat des Verbandes 1980).

Und dies trotz einer Flut von Erlassen, Anweisungen und Anordnungen, mit denen die Finanzverwaltung der Branche nach wie vor das Leben schwer machen möchte. Das Wettrennen ist jedoch noch immer nicht entschieden. Auch wenn der Bonner Finanzminister zu einem neuen „tüchtigen Tritt“ gegen die Abschreibungsgesellschaften ausgeholt hat –, seit 1980 sind die Verlustzuweisungen der Höhe nach eingeschränkt worden: 100% und nicht mehr. Das Stichwort heißt diesmal ‘Abschaffung des → *negativen Kapitalkontos*’. Nur wenige Ausnahmen sind geblieben, bei denen höhere Verlustzuweisungen möglich sind: Sozialer Wohnungsbau Berlin, Beteiligung an Schiffen und das sog. → *Bauherrenmodell*. Mit über 1 Milliarde Steuersparvolumen jährlich (entspricht dem Bau von ca. 25.000 meist freifinanzierter Eigentumswohnungen) führt das Bauherrenmodell seit längerem die Hitparade an. 2:2 unentschieden zwischen Finanzverwaltung und Abschreibungsbranche? Wenn sich zwei streiten, freut sich der Steuersparer. Denn das Bauherrenmodell ist inzwischen zum Zankapfel zwischen Wohnungsbauminister und Finanzminister geworden. Der eine sieht es als unverzichtbares Instrument an, die letzten Aktivitäten auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt am Leben zu erhalten, der andere muß Steuerausfälle reduzieren. Zur Zeit hat der Wohnungsbauminister die Oberhand. Nicht zuletzt unterstützt durch die höchstrichterliche Rechtsprechung des → *Bundesfinanzhofs*, der die rechtliche Konstruktion und die steuerlichen Grundlagen des Bauherrenmodells im April 1980 klar bestätigt hat.

Trotzdem ist das gesamte Abschreibungsgeschäft selbst für die Steuerspezialisten und Finanzakrobaten der Branche ein immer komplizierter und unübersichtlicher werdendes Gebiet, weil auf der einen Seite die Finanzverwaltung immer mehr Einschränkungen durchzusetzen versucht, auf der anderen Seite die Verlustzuweisungstüftler immer neuen legalen Schlupflöchern und Gestaltungsmöglichkeiten auf der Spur sind. Von der Rechtsprechung ist immer erst nach einigen Jahren Hilfestellung zu erhoffen. Das ganze Hin und Her erinnert daher auch an den bekannten Wettlauf zwischen Hase und Igel.

**ABSCHREIBUNGSFONDS:** → *GmbH & Co KG und BGB-Gesellschaft*

**ABSCHREIBUNGSGESELLSCHAFT:** → *GmbH & Co KG und BGB-Gesellschaft*

### **BARWERT-METHODE UND NOMINALWERT-METHODE**

Diese beiden Stichworte gehören eigentlich nicht unbedingt in ein ABC des Steuer-Sparens. Trotzdem sollen sie hier kurz abgehandelt werden. Denn all diejenigen, die sich irgendwie mit Finanzierung von Wohnungsbau beschäftigen, haben irgendwann einmal gelernt (auf der Schule oder auf der Universität), daß Geldströme „abgezinst“ werden „müssen“ (auch „Diskontieren“ genannt). Das Ergebnis ist dann ein sog. Barwert (was nichts mit Bar-Geld zu tun hat!). Was das aber genau heißt, und wann eine solche Methode sinnvoll ist und wann nicht mehr, ist den meisten dann aber nicht mehr so recht klar und führt oft zu Mißverständnissen. Da der (abgezinste) Barwert von Geldströmen regelmäßig gerin-

ger ist, als würde man *nicht* abzinsen, wie wir dies ganz bewußt getan haben, ist es vielleicht verständlich, warum z.B. die Interessenvertreter von Abschreibungsmodellen gerne mit dieser Barwert-Methode operieren: die *Höhe* der staatlichen Subventionen, die die Kritiker im Auge haben, fällt dann nämlich geringer aus!

Zwar kann man mit einer solchen Zahlen-Kosmetik den Skandal staatlicher Über-Subventionierung optisch etwas abschwächen, doch ändert dies nichts am eigentlichen Tatbestand staatlicher Mittelverschwendung. Denn um den wichtigsten Punkt gleich vorwegzunehmen: Wenn man unser Zahlenbeispiel im sog. Barwert umrechnet (also etwa einen Abzinsungsfaktor von 7,5% kalkuliert), reduziert sich der Vergleich zwischen Subventionskosten zu Investitionskosten von 174% um rund 30% auf jetzt 122%.

Nun aber zu der Methode und ihren Modellprämissen selbst. Die Umrechnung von Geldströmen im Barwert bedeutet die *Abzinsung* von Ausgaben und Einnahmen zukünftiger Jahre auf den *heutigen* Zeitpunkt. D.h., der Wert von Ausgaben und Einnahmen aus heutiger Sicht sinkt (steigt) mit steigendem (sinkendem) Zinsfuß und/oder zeitlicher Entfernung der betrachteten Geldströme. So würde man dies in einem wirtschaftlichen Lexikon erklären.

*Konkret* heißt dies: Wenn man die Wahl hat, entweder heute DM 1.000.-- zu erhalten oder DM 1.000.-- erst in 10 Jahren, würde man sich vermutlich für die erste Alternative entscheiden. Einmal kann man heute nicht wissen, ob derjenige, von dem man die DM 1.000.-- bekommen soll, in 10 Jahren noch imstande ist, die DM 1.000.-- zu bezahlen, zum anderen kann man die DM 1.000.--, wenn man sie heute schon erhält, z.B. auf die Bank tragen und das Geld dort „arbeiten“ lassen. Mit Zins und Zinseszins gerechnet hat man dann in 10 Jahren statt DM 1.000.-- jetzt DM 2.000.--. Aus diesem Grund sind DM 1.000.-- in 10 Jahren aus heutiger Sicht weniger wert. In diesem Fall die Hälfte.

Genauso verhält es sich bei der Barwertbetrachtung von Ausgaben: Für eine Ausgabe in Höhe von DM 1.000.--, die erst in 10 Jahren fällig ist, braucht man heute nur DM 500.-- anzusetzen, wenn man das Geld in der Zwischenzeit z.B. verzinslich anlegen kann. Und weil man das Geld bis dahin eben anlegen kann, um später – mit Zins und Zinseszins gerechnet – mehr zu haben, ist Geld, das man erst später ausgeben muß oder erhält, aus heutiger Sicht auch weniger wert. Aber eben auch nur dann, wenn man es *heute bereits* hat (und dann z.B. anlegen kann). Und dies genau ist die wichtigste Modell-Annahme des Barwert-Verfahrens. Denn nur, wenn man tatsächlich schon darüber verfügen kann, ist eine Barwert-Betrachtung, d.h. die Abzinsung von Geldern auf den heutigen Tag, sinnvoll.

Im Bereich der betriebswirtschaftlichen Investitions-Vergleichsrechnung (aus dieser Ecke stammt diese Methode) ist das Barwert-Verfahren daher ein gängiges und durchaus sinnvolles Bewertungs-Verfahren: Diejenige Investition gilt als am günstigsten, die sich zeitlich gesehen am schnellsten amortisiert. Denn je früher das Geld wieder eingespielt wird, desto eher kann es gewinnorientiert auf der Bank angelegt oder wieder in eine neue gewinnbringende Investition investiert werden.

Für den *Staat* geht es hier aber nicht um gewinnmaximierende Investitions-Vergleichsrechnungen. Denn der Staat soll sich ja nach allgemeinem Verständnis nicht wie ein gewinnmaximierender Unternehmer verhalten, sondern die Aufga-



benbereiche kostendeckend abdecken, die man ihm aus gesellschaftlichen Erfordernissen übertragen hat. Er darf daher z.B. nicht mehr an Steuern und sonstigen Einnahmen erheben, als er zur Erfüllung seiner Aufgaben braucht. Aus diesem Grunde gelten für die staatliche Ausgaben- und Einnahmenplanung grundsätzlich auch andere Finanzierungsregeln. (Was natürlich nicht ausschließt, daß sich der Staat dabei „rational“ verhalten soll bzw. muß. Beispielsweise wäre es ökonomisch unsinnig, wenn der Fiskus eine Steuer erheben würde, die ihn mehr an Verwaltungsaufwand kostet, als sie ihm nachher an Geld einbringt.) *Konkret* geht es also um die Frage, was den Staat bestimmte Förderprogramme oder Subventionen „kosten“. Und dies ist dann die Frage nach der *haushaltsmäßigen Belastung*. Wenn sich für den Staat die Frage stellt, wie *hoch* die Ausgabenverpflichtungen jetzt und in späteren Jahren sind, kann er sich aber nicht auf den Standpunkt stellen, daß zukünftige Ausgaben aus heutiger Sicht weniger wert seien. Denn dies würde ja nur einen Sinn ergeben, wenn er die dazu notwendigen Einnahmen heute schon hätte. Die aber hat er heute noch nicht! Im übrigen würde wohl auch kein Steuerzahler dafür Verständnis aufbringen, heute schon die Steuern bezahlen zu müssen, die er eigentlich erst in fünf oder zehn Jahren abzuführen hätte, nur damit der Fiskus die vorgezogenen Einnahmen in der Zwischenzeit etwa hochverzinslich auf dem amerikanischen Kapitalmarkt anlegen kann.

In der staatlichen Haushaltsplanung werden Ausgaben eines jeweiligen Jahres daher auch immer nur durch Einnahmen eben dieses Jahres abgedeckt. Und das ist dann auch der Grund, weshalb Ausgaben und Einnahmen immer nur in *tatsächlicher* Höhe (d.h. im Nominalwert) angesetzt werden. Egal, ob es sich um einen Haushaltsplan oder um eine mittelfristige Finanzplanung handelt. Selbst wenn die Wohnungsbaukreditanstalt einen sog. Bewilligungsbescheid ausstellt, in dem den Abschreibungsfonds die Subventionen bewilligt und für 15 Jahre zusammengerechnet ausgewiesen werden (wie wir das für unseren Vergleich auch gemacht haben), werden diese öffentlichen Gelder in tatsächlicher Höhe, also *nominal*, addiert und ausgewiesen.

**BAUHERRENERLASS:** → *Bauherrenmodell*

### **BAUHERRENMODELL**

Das Bauherrenmodell hat keine einheitliche Gesetzesgrundlage, ist also in dieser Form vom Gesetzgeber nie beabsichtigt oder geplant gewesen, sondern wurde von findigen Steuertüftlern sozusagen erfunden. Dies geschah im Jahre 1971 und zwar in Köln, wo es dann auch gleich erstmals angewendet bzw. „ausprobiert“ wurde. (5 Große der Steuersparbranche sitzen in Köln.) Das Modell besteht in der Ausnutzung und der gleichzeitigen Kombination mehrerer rechtlicher Gestaltungsformen, die sowohl zivilrechtlicher als auch steuerrechtlicher Natur sind. Man kann es als ‘Markenartikel’ bezeichnen: mit immerhin knapp 1,4 Mrd. DM im Jahr 1980 macht es ein Drittel des gesamten Umsatzes der Abschreibungsbranche aus. Etwa 70% aller sog. freifinanzierten Wohnungen z.B. werden derzeit nach diesem Muster in Deutschland gebaut. Einige der wichtigsten Gestaltungselemente werden auch von den Immobilien- bzw. Abschreibungsfonds im



Berliner Sozialen Wohnungsbau angewandt, wenn sich die Fonds als BGB-Gesellschaften organisieren. Dazu kommen dort aber zusätzliche Vergünstigungen, die es wiederum beim Bauherrenmodell im Bundesgebiet nicht gibt.

Der eigentliche Witz des Modells besteht vor allem darin, daß ein Steuersparer, wenn er sich an einem Bauherrenmodell mit einer, zweien oder mehreren Wohnungen bzw. Wohnungsanteilen beteiligt, als *Baubherr* gilt, obwohl er durch die Einschaltung von Baubetreuern, Treuhändern usw. eigentlich eher Käufer ist. Diese Bauherreneigenschaft ist deswegen von Bedeutung, weil hieran eine Reihe von entscheidenden Steuervorteilen geknüpft ist (im Gegensatz zum Käufer). Die potentiellen Anleger, die Steuern sparen und dies bei einem Bauherrenmodell tun möchten, brauchen nichts anderes zu tun, als sich einfach zu einer Bauherrengemeinschaft (BGB-Gesellschaft) zusammenzuschließen, indem sie ihre Unterschrift unter eine Beitrittserklärung setzen. Das Ganze ist für sie dann gelaufen. Alles weitere, was mit der Organisation, Durchführung und Überwachung des Bauobjektes zusammenhängt, wird von anderen erledigt und gemanagt: dem Treuhänder, Baubetreuer, Baugeneralübernehmer, dem gewerblichen Zwischenvermieter usw. usw. (Welche Dienstleistungen und Provisionen da möglich sind und um welche Summen es sich dabei handelt, haben wir anhand eines Originaldokumentes belegt, das im Comic-Teil abgedruckt ist.) Gerade die Einschaltung von Dritten (die ja die eigentliche Arbeit machen) sichert den ersten und zugleich wichtigsten Steuervorteil dieses Modells: die sofort abzugsfähigen Werbungskosten. Das heißt: da die Anteilseigner bei diesem Objekt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung haben, können alle damit zusammenhängenden Ausgaben grundsätzlich für die Zwecke der Steuerermittlung abgezogen werden. Da diese Ausgaben weiter zum größten Teil anfallen, bevor das Haus fertiggestellt ist und daher noch keine Mieteinnahmen anfallen, bewirken diese sofort absetzbaren Kosten eben → *Verluste*, die den Anlegern – wie gehabt – zugewiesen werden. Die wiederum sparen dadurch Steuern. Und diese Beträge werden dann statt ans Finanzamt jetzt an den Immobilienfonds überwiesen, bei dem damit die ersten (Verluste verursachenden) Ausgaben finanziert werden.

Daß hinsichtlich der Höhe dieser Verlustzuweisungen – oder genauer: an der Höhe der sie bewirkenden (sofort abzugsfähigen Werbungs-)Kosten zwischen Steuersparern und Finanzverwaltung Interessenskonflikte von Anfang an bestanden, liegt auf der Hand. Die Geschichte des Bauherrenmodells ist deshalb auch eine Geschichte von rechtlichen Auseinandersetzungen beider Parteien, die sich in restriktiven Erlassen der Finanzbehörden (sog. Bauherrenerlasse) und höchst-richterlicher Rechtsprechung des → *Bundesfinanzhofs* manifestiert, der das Bauherrenmodell nicht nur der rechtlichen Konstruktion nach klar anerkannt hat, sondern auch die steuerlichen Grundlagen, insbesondere hinsichtlich der Werbungskosten voll bestätigt hat (zuletzt am 22.4.1980). Der Bundesfinanzminister, dem das Bauherrenmodell nicht gerade das liebste Kind ist, hat daraufhin in einem neuen Erlass (vom 13.8.1981), dem dritten in der Geschichte des Bauherrenmodells, seine früheren Anordnungen dem Stand der Rechtsprechung angepaßt. Danach sind Werbungskosten möglich bzw. werden steuerlich anerkannt, die immerhin 25%-30% der Herstellungskosten eines solchen Objektes ausmachen. Bei einem Eigenkapitaleinsatz von 20% (die Steuersparer bringen 20% des insge-

samt benötigten Kapitals durch Steuerersparnisse auf) lassen sich daraus Verlustzuweisungen in Höhe von 125-130% errechnen.

Von der 'Abschaffung des → *negativen Kapitalkontos*', mit der der Bundesfinanzminister der Abschreibungsbranche in einem zweiten Anlauf den Garaus machen möchte, ist das Bauherrenmodell nicht betroffen. (Die Steuersparer, die ja als Bauherren gelten, haften nicht wie die Kommanditisten einer GmbH & Co KG nur in Höhe ihrer Kommanditeinlage = Eigenkapital, sondern voll für die auf ihren Anteil entfallenden Fremdmittel.)

Die Steuervergünstigungen bei der Einkommensteuer sind jedoch nur der erste Clou. Das Bauherrenmodell lebt nämlich von mehreren Steuervorteilen. Neben der Einkommensteuer werden Steuervergünstigungen bei der Umsatzsteuer, der Grunderwerbssteuer und der Vermögenssteuer mitgenommen. Die Kompliziertheit dieses Modells wird hieraus schnell deutlich, wenn man bedenkt, daß eine ganz bestimmte Vertragsgestaltung oder Rechtsstellung bei einer Steuerart, für die Inanspruchnahme von Vorteilen bei einer anderen Steuerart wieder ganz anders gelöst werden muß, und daß sich beide oft nicht widersprechen dürfen. Sonst klappt es bei der dritten Steuervergünstigung nicht mehr. Aber die Abschreibungskünstler, die Initiatoren und Treuhänder dieser Branche sind inzwischen gewitzt genug.

Der zweite Vorteil liegt jetzt bei der *Umsatzsteuer*. Wegen der künftigen Vermietung gilt der Steuersparer als Bauherr und umsatzsteuerrechtlich deshalb als „Unternehmer“, der umsatzsteuerpflichtig ist. Die Vermietung stellt zwar einen „steuerbaren“ Umsatz dar, ist aber gleichzeitig steuerbefreit. Der Nachteil dieser Befreiung besteht nun darin, daß der Bauherr die Umsatzsteuern, die ihm selbst für die Bau- und Dienstleistungen in Rechnung gestellt werden, beim Finanzamt nicht als Vorsteuer geltend machen und von seiner eigenen Umsatzsteuerpflicht abziehen kann. Denn die Mieteinnahmen sind ja steuerbefreit. Der Bauherr kann aber auch diesen Schönheitsfehler zu seinem Vorteil lösen: indem er auf die Steuerbefreiung verzichtet (sog. Mehrwertsteuer-Option). Allerdings setzt dieses Wahlrecht voraus, daß der als Unternehmer geltende Bauherr seine Wohnung(en) nicht an Privatpersonen direkt, sondern an einen anderen Unternehmer vermietet. Der erst vermietet seinerseits die Wohnungen weiter und wird daher als *gewerblicher Zwischenmieter* bezeichnet. Die Erstattung der Vorsteuer durch das Finanzamt, die etwa 7–8% des Gesamtaufwandes ausmacht, bringt dann nochmals bare Kasse. Bei einer 100.000 DM-Beteiligung und 150.000 DM Verlusten (entspricht 150% Verlustzuweisung) bedeutet dies nochmals ca. 40.000 DM. Der gesamte steuerliche Vorteil liegt jetzt bereits bei 190.000 DM (190%). Allerdings soll diese Möglichkeit ab 1.1.1984 entfallen: Der Finanzminister braucht mehr Geld. Obendrein entfällt in den meisten Fällen auch die *Grunderwerbsteuer*. Für einen Käufer (statt Bauherr) würde dies immerhin 7% des Kaufpreises ausmachen (ab 1983: 2%).

Bei der *Vermögenssteuer* gibt es auch noch was zu holen. Für die Wertermittlung zum Zwecke der Vermögensbesteuerung ist das Haus bzw. die Wohnung mit dem 1,4-fachen des sog. Einheitswertes anzusetzen. Der aber liegt weit unter dem Verkehrswert. Andererseits kann vorher von diesem (niedrigen) Wert die mit dem Objekt zusammenhängende Fremdfinanzierung (Hypothekenkredit)



abgezogen werden, die wiederum sehr viel höher ist. Es entsteht daher ein ‚negatives‘ Vermögen, was dem vermögenssteuerpflichtigen Steuersparer bei anderen vermögenssteuerpflichtigen Vermögenswerten Vermögenssteuerersparnisse bringen kann. Das gleiche gilt für die Erbschafts- und Schenkungssteuer.

Wenn der Steuersparer sein Haus oder seine Wohnung(en) verkauft und dies erst nach Ablauf von zwei Jahren macht, ist der Veräußerungsgewinn steuerfrei. Dies ist wichtig (und angenehm zugleich), weil viele steuersparende Anleger ihr Objekt nach einer Reihe von Jahren (8-12 Jahre) wieder verkaufen, dann nämlich, wenn die regulären Abschreibungsvergünstigungen ausgelaufen sind oder die Mieteinnahmen nicht die gewünschte Rendite bringen.

## **BUNDESFINANZHOF**

Abgekürzt: BFH, höchstes deutsches Gericht für Steuerangelegenheiten, sitzt in München. Hatte bereits Anfang der 60er Jahre höchstrichterlich entschieden: „Wer die Pflicht hat, Steuern zu bezahlen, hat auch das Recht, Steuern zu sparen!“ Die Suche der Abschreibungskünstler nach immer neueren, in der Regel meist komplizierteren steuerlichen Rechtskonstruktionen ist damit völlig legal, „selbst wenn die Wahl der Form nur von dem Gedanken beherrscht ist ... Steuern zu sparen“, urteilte 1968 das Gericht. Kein Wunder also, daß der BFH bei strittigen Fragen im Zweifel eine eher Kapitalanleger-freundliche Einstellung und Rechtsprechung pflegt (so z.B. zuletzt im Zusammenhang mit dem → *Bauberrenmodell*).

## **DAMNUM**

Wenn eine Bank z.B. einen Hypothekenkredit in Höhe von 1 Million DM gewährt, der Darlehensnehmer also den gleichen Betrag (neben den Zinsen) zurückzahlen muß, bekommt er meistens jedoch nur einen geringeren Betrag tatsächlich ausgezahlt, z.B. 900.000 DM. Die 100.000 DM Differenz zwischen dem sogenannten Nennbetrag und dem Rückzahlungsbetrag nennt man jetzt *Damnum*. Die Banken benutzen dies als Fein-Einstellung des Zinssatzes. Der Schuldner muß jetzt Zinsen für den Nennbetrag (also auch für das Damnum) zahlen. Wenn er nun tatsächlich 1 Million DM Kredit braucht, muß er sich entsprechend *höher* verschulden, d.h. der tatsächlich aufzubringende Zins (sog. Effektivzins) ist dann höher als der Nominalzins.

**DURCHSCHNITTS-STEUERSATZ:** → *Progression*

## **EINKOMMENSTEUER und LOHNSTEUER**

Lohnsteuer und Einkommensteuer sind grundsätzlich dasselbe. Gesetzesgrundlage ist das Einkommensteuergesetz (abgekürzt: EStG).

Die Bezeichnung ‚Lohn‘-Steuer betont daher nur deren besondere Form, wie sie vom Staat erhoben wird: sie wird vom Arbeitgeber im Auftrag und zugunsten des Finanzamtes vom Lohn oder Gehalt des Steuerpflichtigen abgezogen. Damit ist auch schon gesagt, bei wem die Einkommensteuer als ‚Lohn‘-Steuer anfällt: bei ‚Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit‘, wie es korrekt im Steuer-Deutsch heißt. Und das betrifft alle abhängig Beschäftigten. Ein ähnliches Verfahren (sog.



Quellenabzugsverfahren) wird auch bei 'Einkünften aus Kapitalvermögen' angewandt: hier heißt die Einkommensteuer – im Untertitel sozusagen – Kapitalertragssteuer.

Bei allen anderen einkommensteuerpflichtigen Einkünften (aus Gewerbebetrieb, selbständiger Arbeit u.a.) findet eine sogenannte Einkommensteuer-Veranlagung statt, d.h. die Steuerpflichtigen müssen viermal im Jahr zu bestimmten Terminen (sogenannte Steuer-Termine) Einkommensteuer-Vorauszahlungen leisten, die dann bei der Einkommensteuer-Erklärung – genauso wie beim Lohnsteuer-Jahresausgleich – entsprechend verrechnet werden: bei zuviel gezahlter Steuer gibt es Geld zurück und umgekehrt. Wer allerdings als Arbeitnehmer Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit hat, die größer sind als 24.000 DM (bei Ledigen) bzw. 48.000 DM (bei Verheirateten) im Jahr, wird ebenfalls zur Einkommensteuer-Veranlagung herangezogen. Für die Höhe der Steuer und die Steuerprogression (→ *Progression*) hat dies alles überhaupt keine Bedeutung.

## **EMISSION**

Damit bezeichnet man die Ausgabe bzw. den Vertrieb von Eigenkapital-Anteilen. Das können Aktien oder auch Beteiligungen an Abschreibungsgesellschaften sein. Denjenigen, der eine Emission durchführt, nennt man auch Emittent. Sind mehrere Personen oder Firmen damit befaßt und hat eine die organisatorische Oberleitung, so spricht man auch von Konsortialführung. Diese Ausdrücke klingen zwar alle reichlich gestelzt, viele Vertriebsunternehmen versuchen aber gerade dadurch ihre Seriosität und Bonität hervorzuheben.

## **ERWERBERMODELL (ERSTERWERBERMODELL)**

Das (Erst-)Erwerber-Modell ist eine steuerliche Konstruktion, die zwischen dem → *Bauherrenmodell* und konventionellem Immobilienkauf liegt. Während das Bauherrenmodell nur funktioniert, wenn man die ganze Geschichte so organisiert, daß man als *Bauherr* gilt (obwohl man faktisch nur Käufer ist), ist man beim Erwerbermodell immer nur Käufer. Denn man erwirbt in der Regel bereits fertig erstellten Wohnraum. Da bestimmte Dienstleistungen der Initiatoren und Treuhänder und damit auch Kosten entfallen, die mit dem Bauen zusammenhängen, sind die Verluste verursachenden Werbungskosten auch geringer als beim Bauherrenmodell. Zudem sind auch die steuerlichen Vergünstigungen für einen Käufer nicht so hoch wie für einen Bauherren (weshalb es beim Bauherrenmodell ja auch darauf ankommt, die Bauherren-*Eigenschaft* durch aufwendige und komplizierte zivilrechtliche und steuerliche Vertragsgestaltungen in den Griff zu kriegen). Z.B. muß ein Erwerber (also Käufer) *Grunderwerbssteuer* zahlen (sofern er die erworbene(n) Wohnung(en) nicht mindestens ein Jahr lang innerhalb der ersten fünf Jahre selbst nutzt). Auch die Abschreibungsvorteile sind von vornherein nicht so hoch wie beim Bauen, weshalb solche Wohnungen nach Verkauf in der Regel auch sofort renoviert und modernisiert werden. Dabei können die Renovierung der Wohnung und der Außenfassade etwa als *Erhaltungsaufwand* sofort und in voller Höhe, bestimmte Modernisierungsmaßnahmen innerhalb von 10 Jahren (nach § 82a EStDT = Einkommensteuerdurchführungsverordnung z.B.) abgeschrieben werden. In Berlin gibt es dafür den sog. (§) 14 b. Wenn dann

außerdem der Eigenkapitalanteil der Steuersparer verringert wird (beispielsweise auf 10%), lassen sich dann trotzdem ebenso hohe Verlustzuweisungs-Quoten wie beim Bauherrenmodell konstruieren.

Das Erwerbmodell spielt vor allem bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen eine Rolle. Außerdem dient es gelegentlich als „Rettungsanker“ für das Bauherrenmodell, wenn ein Steuersparer einem solchen Objekt zu spät beigetreten ist (d.h., wenn die Kellerdecke fertig ist) und er daher vom Finanzamt nicht mehr als Bauherr, sondern nur als Käufer anerkannt wird.

Inwieweit das Erwerbmodell einen zusätzlichen Aufschwung dadurch erfahren wird, daß bisherige Anleger von Bauherrenmodellen aussteigen und ihre Wohnungen steuerfrei verkaufen wollen (der Steuerspar-Kreislauf also weiter fortgesetzt wird), läßt sich noch nicht absehen.

Die „volkswirtschaftliche Bedeutung“ des Erwerbmodells sieht die ARGENTA GmbH aus München, eines der größten Unternehmen dieser Branche, so: „Das Erwerbmodell fördert die Eigentums-Streuung: Wohnblocks und Geschäftshäuser, die im Eigentum von großen Gesellschaften, Banken etc. stehen, werden ... auf zahlreiche Kapitalanleger übertragen – und die Mieter erhalten renovierte Wohnungen“ (aus Rundbrief „Nota bene“ vom Sept. 1979).

## FINANZIERUNGSKOSTEN

Es gibt eine ganze Menge von Kostenarten, die mit der Finanzierung, d.h. der Beschaffung von Eigenkapital und Fremdkapital zusammenhängen. Für unsere Zwecke ist vor allem die Unterscheidung interessant, welche Kosten für den Staat dadurch ausgelöst werden.

Finanzierungskosten, die in der *Wirtschaftlichkeitsberechnung* angesetzt werden dürfen, gehen in die Kostenmiete ein. Sie werden daher vor allem über die Aufwendungshilfen *direkt* subventioniert. Zu diesen Kosten gehören z.B. Zinsen für die Zwischen- und Endfinanzierung, Bürgschaftsgebühren, Notariats- und Grundbuchkosten, Eigenkapitalverzinsung und das → *Damnum*.

Darüberhinaus verursachen Abschreibungsfonds sog. „aufgeblähte“ Finanzierungskosten, die durch die Einschaltung von Dritten (Treuhand z.B.) bedingt sind. Sie lösen bei den Anlegern Steuerersparnisse und für den Staat *Steuerausfälle* aus. Dafür typische Kosten sind z.B. Zinsgarantien, Vermittlungsprovisionen für die Zwischen- und Endfinanzierung, Haftungsgarantien u.a.

## GMBH & Co KG und BGB-GESELLSCHAFT

Glaubenskriege sind so alt wie die Menschheit und die Existenz von unterschiedlichen Anschauungen oder Einschätzungen. In Berlin spielt sich seit einiger Zeit ein diesmal unblutiger Glaubenskrieg ab über die Frage, welche Rechtsform wohl die bessere, d.h. natürlich ‚profitablere‘ sei, um sich als Steuersparer am Sozialen Wohnungsbau in Berlin zu beteiligen. Zwei Möglichkeiten kommen dabei in Frage: die Beteiligung an einer GmbH & Co KG, der typischsten und häufigsten Form einer Abschreibungsgesellschaft (jedenfalls bis noch vor kurzem) und die Beteiligung an einer sog. Gesellschaft Bürgerlichen Rechts (BGB-Gesellschaft).

Während die GmbH & Co KG durch die Einschränkung des sog. → *negativen Kapitalkontos* seit 1980 (Verlustzuweisungen sind nur noch bis 100% möglich)



sehr stark an steuersparenden Reizen verloren hat, der derzeitige Verkaufsschlager der Abschreibungsbranche, das → *Baubarrenmodell* im Bundesgebiet und im Ausland ohnehin nur als BGB-Gesellschaft möglich ist und daher gar nicht von der Einschränkung des negativen Kapitalkontos betroffen ist, funktioniert das Abschreibungsgeschäft mit dem Sozialen Wohnungsbau in Berlin mit der GmbH & Co KG nach wie vor: hier gibt es (wie in vielem) eine Ausnahmeregelung. Die Auseinandersetzung der auf Berlin spezialisierten Abschreibungskünstler geht daher auch nur um die grundsätzlichen Vor- und Nachteile beider Rechtskonstruktionen. Die Unterschiede, die im Detail natürlich reichlich kompliziert sind, lassen sich dennoch auf einen relativ einfachen Nenner bringen.

Die Gesellschafter einer GmbH & Co KG haben steuerlich gesehen Einkünfte aus Gewerbebetrieb und gelten als Mit-Unternehmer: wenn die Verlustzuweisung größer ist als 100% (d.h. größer als die Beteiligung), entsteht ein → *negatives Kapitalkonto*. Bei Verkauf, Konkurs (der im Sozialen Wohnungsbau unwahrscheinlich ist) oder auch im Todesfall kann es zu einer sog. Nachversteuerung kommen. Das heißt, der ursprüngliche Steuervorteil würde wieder rückgängig gemacht. Ob das passiert, hängt vom Einzelfall ab, und es gibt genug Möglichkeiten, das zu vermeiden. In jedem Fall ist für einen Anleger von vornherein ein gewisses Risiko damit verbunden, was gegen diese Rechtsform sprechen kann. Dafür entfällt bei der GmbH & Co KG das normale Unternehmer-Risiko, da die Kommanditisten (so heißen die Gesellschafter einer GmbH & Co KG) immer nur in Höhe ihrer Kommanditeinlage (= Steuersparsumme) haften.

Bei einer BGB-Gesellschaft mit vorgeschaltetem Treuhänder, wie es in Berlin praktiziert wird, ist es eigentlich genau umgekehrt. Die Veräußerung einer Beteiligung ist steuerfrei (sofern der Anteil nicht innerhalb der ersten zwei Jahre verkauft wird; sog. Spekulationfrist bei Immobilien). Die Gesellschafter haben nämlich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (so heißt das korrekt im Steuer-Deutsch). Was die Haftung anbelangt, ist diese zwar auf die prozentuale Beteiligungsquote begrenzt, dafür haften die Gesellschafter jedoch unbeschränkt für den vorgeschalteten Treuhänder, wenn der baden gehen oder sich aus dem Staub machen sollte. Dieses Haftungsrisiko ist (von der persönlichen Zuverlässigkeit des Treuhänders abgesehen) aber sehr wenig wahrscheinlich; sozusagen Utopie. Solange jedenfalls, wie der Staat die Kostenmiete durch seine Subventionen garantiert und die Nachfrage auf dem Berliner Wohnungsmarkt größer ist als das Angebot. Und da scheint sich (zur Freude der Anleger und zu deren wirtschaftlicher Sicherheit) so schnell ja nichts zu ändern.

Ein weiterer Vorteil einer BGB-Gesellschaft besteht auch darin, daß die steuersparenden Anleger nach außen hin nicht selbst in Erscheinung zu treten brauchen und auch nicht wie etwa die Kommanditisten einer GmbH & Co KG ins Handelsregister eingetragen werden. Da kann man anonym bleiben (wenn sich nicht gerade DER SPIEGEL für bestimmte Gesellschafter interessiert): nach außen hin tritt immer nur der vorgeschaltete Treuhänder auf. Die Gesellschaft tut eigentlich nichts: *zivilrechtlich* ist sie weder Eigentümerin des Grundstücks, noch Bauherr, noch Vermieter noch Darlehensnehmer bzw. Schuldner noch sonst etwas. Alles ist und macht der Treuhänder. *Steuerlich* aber spielt die zivilrechtliche Gestaltung in diesem Fall gar keine Rolle: die steuersparenden Gesellschafter sind plötzlich



Eigentümer, können abschreiben, Schuldzinsen abziehen, Treuhandkosten als Werbungskosten absetzen und dadurch Steuern sparen.

**GRENZSTEUERSATZ:** → *Progression*

**IMMOBILIENFONDS:** → *GmbH & Co KG und BGB-Gesellschaft*

**INITIATOR:** *siehe Comic-Teil*

**KÖLNER MODELL:** → *Bauberrenmodell*

**MEHRWERTSTEUER-OPTION** → *Bauberrenmodell*

**NACHVERSTEUERUNG:** → *Negatives Kapitalkonto*

### **NEGATIVES KAPITALKONTO**

Um sich an einem „Abschreibungs-“ bzw. Immobilienfonds zu beteiligen, gibt es zwei Möglichkeiten: entweder man beteiligt sich an einer → *GmbH & Co KG*, die ins Handelsregister eingetragen werden muß, oder man macht bei einer sogenannten BGB-Gesellschaft (Gesellschaft Bürgerlichen Rechts) mit, die nach außen nicht in Erscheinung tritt und deren Gesellschafter deswegen auch nicht in das Handelsregister eingetragen werden: nach außen hin tritt immer nur der *vorgeschaaltete Treuhänder* auf. Während die Gesellschafter einer GmbH & Co KG, die man auch Kommanditisten nennt, steuerlich gesehen Einkünfte aus Gewerbebetrieb haben, ist dies bei der BGB-Gesellschaft anders: dort entstehen Einkünfte bzw. Verluste natürlich aus Vermietung und Verpachtung. Alle diese Unterschiede haben eine ganze Menge Bedeutung. Einen der wichtigsten Unterschiede macht das negative Kapitalkonto aus, was folgendes bedeutet:

Da eine Kommanditgesellschaft selbst nicht der Einkommensteuer unterliegt, sondern nur deren Gesellschafter, werden Verluste ebenso wie Gewinne immer anteilig, d.h. analog zur jeweiligen Beteiligungshöhe der Gesellschafter am gesamten Eigenkapital verteilt bzw. „zugewiesen“: wer mit 10% beteiligt ist, erhält in der Regel auch 10% der Gewinne oder Verluste; je nachdem. Nun ist es ja gerade der Witz einer Abschreibungsgesellschaft, möglichst hohe Verluste (d.h. vor allem Buchverluste) zu „produzieren“. Nach Möglichkeit Verluste, die größer sind als das Eigenkapital. Dies deswegen, weil die Steuersparer ihr Eigenkapital ja aus Steuern finanzieren wollen, und das funktioniert, wenn die Verlustzuweisung mindestens 180% und der Grenzsteuersatz 56% beträgt ( $180\% \text{ mal } 56\% = 100\%$ ).

Während nun die hohen Verlustzuweisungen für die Anleger den erwünschten Zweck des Steuersparens erreichen, werden für die Zwecke der Buchführung und Bilanzierung auf der anderen Seite die (negativen) Verluste mit den (positiven) Einlagen, d.h. dem Eigenkapital intern verrechnet, was bei jedem Gesellschafter zu einem negativen Kapitalkonto führt. Beispiel: Beteiligung 100.000 DM, Verlustzuweisung 250% (= 250.000 DM). Das Kapitalkonto errechnet sich dann aus

|         |            |                        |
|---------|------------|------------------------|
|         | 100.000 DM | (Beteiligung)          |
| minus   | 250.000 DM | (Verlustzuweisung)     |
| = minus | 150.000 DM | negatives Kapitalkonto |

In diesem Zusammenhang kann nun die sogenannte *Nachversteuerung* relevant werden. Dann nämlich, wenn der Anleger seine Beteiligung z.B. verkaufen möchte und dafür Geld bekommt. Jetzt muß das negative Kapitalkonto zuzüglich des Verkaufserlöses versteuert werden, *ohne* daß das negative Kapitalkonto mit dem positiven Verkaufspreis vorher verrechnet werden kann. Beispiel: der Verkaufserlös sei 50.000 DM; versteuert werden müssen jetzt

|       |            |                          |
|-------|------------|--------------------------|
| minus | 150.000 DM | (negatives Kapitalkonto) |
| minus | 50.000 DM  | (Verkaufserlös)          |
| minus | 200.000 DM |                          |

Allerdings ist diese Aktion steuerbegünstigt: es greift nur der *halbe* durchschnittliche Steuersatz. Bei einem zu versteuerndem Einkommen von 260.000 DM unseres Beispiel-Zahnarztes beträgt der Grenzsteuersatz 56% und der durchschnittliche Steuersatz 50%. Davon die Hälfte: macht 25%. An Steuern sind also nachzuzahlen:

$$200.000 \text{ DM mal } 25\% = 50.000 \text{ DM}$$

Es sind aber auch Fälle möglich, bei denen eine Nachversteuerung entfällt, dann z.B., wenn das Kapitalkonto inzwischen positiv geworden ist (durch Auffüllen mit Gewinnen) und entweder gar nichts ausgezahlt oder nur der gleiche Betrag wie das Kapitalkonto zurückgezahlt werden.

Kam es jedoch trotzdem zu einer Nachversteuerung, so konnte früher eine perverse Situation eintreten. Wenn nämlich die Verlustzuweisung und dadurch die Steuerersparnis sehr hoch gewesen war, konnte sogar ein (geplanter) Konkurs des ganzen Abschreibungsobjektes trotz Nachversteuerung immer noch bares Geld für die Anleger bringen (die Abschreibungsjongleure hatten im Zweifel ohnehin ihr Schäfchen vorher ins Trockene gebracht). Bei einer Verlustzuweisung von 400% und höchstem (Grenz-)Steuersatz war eine ursprüngliche Steuerersparnis von 224.000 DM möglich. Ging das ganze Objekt in Konkurs, mußten in diesem Beispiel 300.000 DM (400.000 Verlustzuweisung minus 100.000 Beteiligung, Veräußerungserlös gleich Null), mit 25% nachversteuert werden: Machte 75.000 DM nachzuzahlender Steuer. Rechnete man jetzt die realisierten Vorteile mit dem, was man insgesamt zahlen mußte, gegeneinander auf:

|       |            |                          |
|-------|------------|--------------------------|
|       | 224.000 DM | Steuervorteile insgesamt |
| minus | 100.000 DM | Beteiligung              |
| minus | 75.000 DM  | Nachsteuer               |

so blieben immerhin = 49.000 DM bar in der Tasche übrig. Der Konkurs hatte sich demnach gelohnt.

Freilich handelte es sich dabei um Extremfälle. Aber immerhin. In jedem Fall hat in puncto Nachversteuerung ein Abschreibungs- bzw. Immobilienfonds, der sich rechtlich in Form einer BGB-Gesellschaft organisiert, einen entscheidenden Vorteil: hier ist der gesamte Veräußerungserlös steuerfrei (sofern die Beteiligung



bzw. der Anteil an dem Hausobjekt nicht innerhalb der ersten zwei Jahre verkauft wird). Dies ist natürlich auch eines der wichtigsten Argumente, wenn Initiatoren für ihre BGB-Fonds Reklame machen. Immerhin ist über die Frage, ob BGB-Gesellschaft oder GmbH & Co KG in Berlin ein regelrechter „Glaubenskrieg“ entbrannt (→ *GmbH & Co KG*).

Das negative Kapitalkonto steht aber noch in einem anderen Zusammenhang ganz vorne in der Diskussion der Abschreibungsbranche. Der Gesetzgeber will der Branche ja schon lange den Garaus machen. 1975 dachte er, er wäre soweit, indem er eine Verlustverbotsklausel in das Einkommensteuergesetz einbaute: Sonderabschreibungen durften nicht mehr zu Verlusten führen. Der bis dahin wichtigste Grund, um Verluste zu produzieren, war damit entfallen (bis auf wenige Ausnahmen, u.a. in Berlin). Doch die Branche reagierte schnell und produziert seither ihre Verluste nun nicht mehr mit Sondervorschriften, sondern sogar mit den *allgemein gültigen* Bewertungs- und Bilanzierungsvorschriften. Eine Möglichkeit, die der Gesetzgeber völlig übersehen hatte. Inzwischen hat er jedoch wieder zu einem neuen Schlag ausgeholt, der die Branche (die eigentlich jetzt gar nicht mehr „Abschreibungs-“ Branche genannt werden dürfte) an ihrer empfindlichsten Stelle treffen soll: bei der Höhe der Verlustzuweisungen, d.h. der Möglichkeit, das Beteiligungskapital über Steuern zu finanzieren. Konkret: seit 1980 ist die Bildung eines negativen Kapitalkontos sehr stark eingeschränkt worden. Verlustzuweisungen sind im Regelfall nur noch in Höhe der Haftung, d.h. bei Kommanditisten in Höhe ihrer Eigenkapitaleinlagen möglich: 100% und nicht mehr! Höhere Verluste können nicht mehr wie bisher sofort mit anderen positiven Einkünften verrechnet werden, sondern nur noch mit zukünftigen Gewinnen späterer Jahre (sofern solche anfallen bzw. sofern solche überhaupt geplant sind). Die Finanzierung der Beteiligung ist nicht mehr vollständig aus Steuern möglich. Es sei denn, der Anleger übernimmt zusätzliche Haftungsrisiken, die aber am Bilanzstichtag bereits „wahrscheinlich“ sein müssen. So jedenfalls wollten es Finanzminister und Finanzämter. Das aber wiederum ist grotesk, denn der → *Bundesfinanzhof* hat erst kürzlich entschieden (1981), daß Verluste, die über die Einlage hinausgehen, nur dann zugewiesen werden dürfen, wenn die Möglichkeit besteht, daß die Abschreibungsgesellschaft in Zukunft Gewinne macht (und nicht den Bach runtergeht, wofür laut Finanzamt der Steuersparer bereits jetzt zusätzliche Haftung übernehmen, d.h. Geld nachschießen muß). Ein potentieller Steuersparer kann sich aber auf elegantere Weise diesem steuerrechtlichen Hickhack zwischen Gesetzgeber und Finanzverwaltung auf der einen und nachhinkender Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes auf der anderen Seite entziehen: indem er sich an solchen Objekten beteiligt, die von diesem Wirrwarr gar nicht betroffen sind. Und das betrifft → *Bauberrenmodelle* (Errichtung von Wohnungen), Beteiligungen an Schiffen und natürlich – den Sozialen Wohnungsbau in Berlin. Hier sind Verlustzuweisungen bzw. die Bildung eines negativen Kapitalkontos noch bis 1989 möglich. Dann soll auch diese Ausnahmeregelung entfallen (wenn man sie nicht verlängert!).

## **PROGRESSION**

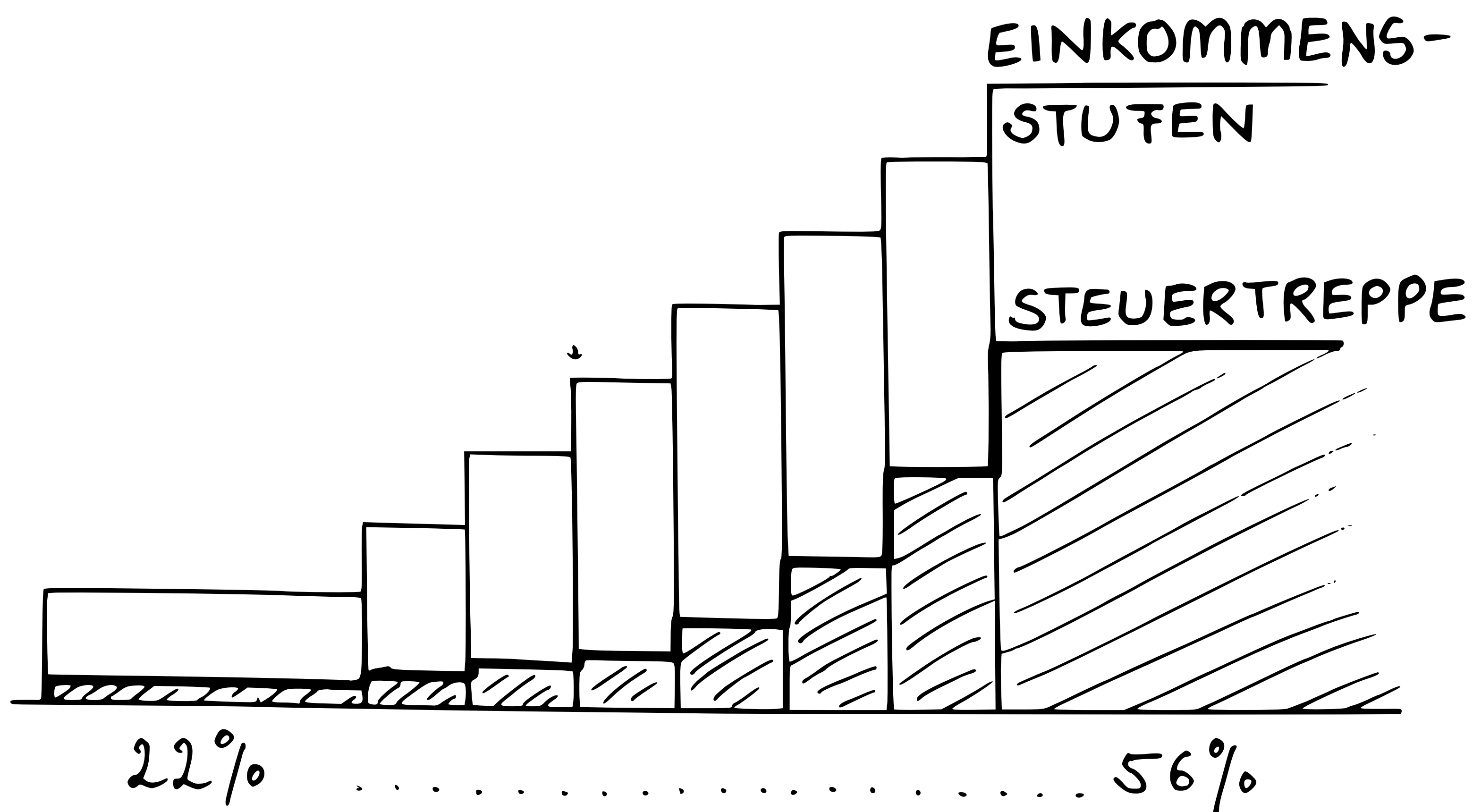
Die Progression bei der Einkommen- bzw. Lohnsteuer bedeutet, daß derjenige,



der ein hohes Einkommen hat, viel an Steuern zahlen muß (müßte), und daß derjenige, der weniger verdient, entsprechend geringer zur Steuerzahlung herangezogen wird. Dahinter steht das Prinzip, daß jeder nach seiner „wirtschaftlichen Leitungsfähigkeit“ Steuern für die Finanzierung der Staatsausgaben entrichten soll.

Die deutsche Einkommen- bzw. Lohnsteuer ist grundsätzlich progressiv ausgestaltet, allerdings erst von einer bestimmten Einkommenshöhe an (18.000 DM Jahreseinkommen bei Ledigen, bzw. 36.000 DM bei Verheirateten). Unterhalb dieser Einkommensgrenzen (es handelt sich dabei weder um das Brutto- noch um das Nettoeinkommen, sondern um das sogenannte *zu versteuernde Einkommen* – das ist das Netto-Einkommen, von dem noch einige Beträge abgezogen werden dürfen, u.a. auch die Verlustzuweisungen) wird proportional besteuert (mit 22%), d.h. pro 100 DM Einkommen werden 22 DM Steuern erhoben. Die ersten 4.200 DM Verdienst im Jahr bei Ledigen (bzw. das Doppelte bei Verheirateten) sind sogar steuerfrei (sog. Existenzminimum).

Bei der Frage, wie hoch denn nun die Steuerbelastung tatsächlich ist, gibt es jetzt einen sehr wichtigen Unterschied: man muß nämlich zwischen dem sogenannten *Grenzsteuersatz* und dem *Durchschnittssteuersatz* unterscheiden. Der Grenzsteuersatz gibt an, um wieviel Prozent die Steuerlast zunimmt, wenn das Einkommen um z.B. 10 DM oder 100 DM oder 1.000 DM steigt. Ein Grenzsteuersatz von 56% besagt also: wenn jemand z.B. 260.000 DM im Jahr verdient und möchte dazu weitere 100 DM dazuverdienen, muß er für diese zusätzlichen 100 DM Einkommen 56% – das sind 56 DM – Steuern (zusätzlich natürlich) an das Finanzamt abführen. Nun heißt Progression von oben aus, d.h. von einem hohen Einkommen aus gesehen, daß man für die niedrigeren Einkommensteile weniger an Steuern zahlen muß. Das ganze funktioniert wie eine Treppe: für die erste Einkommenstufe x%, für die zweite entsprechend mehr, usw., bis zu 56%. Die Steuertreppe steigt wegen der Progression dann schneller als die Einkommensstufen.



Grenzsteuersatz bzw. Grenzsteuerbelastung beziehen sich also immer nur auf eine ganz bestimmte Einkommensstufe!

Wie hoch die Steuerbelastung dann insgesamt ist, das lässt sich einfach dadurch errechnen, indem man den zu zahlenden Steuerbetrag ins Verhältnis zum Einkommen setzt:

$$\frac{130.738 \text{ DM Steuern}}{260.000 \text{ DM Einkommen}} \times 100 = 50,3\%$$

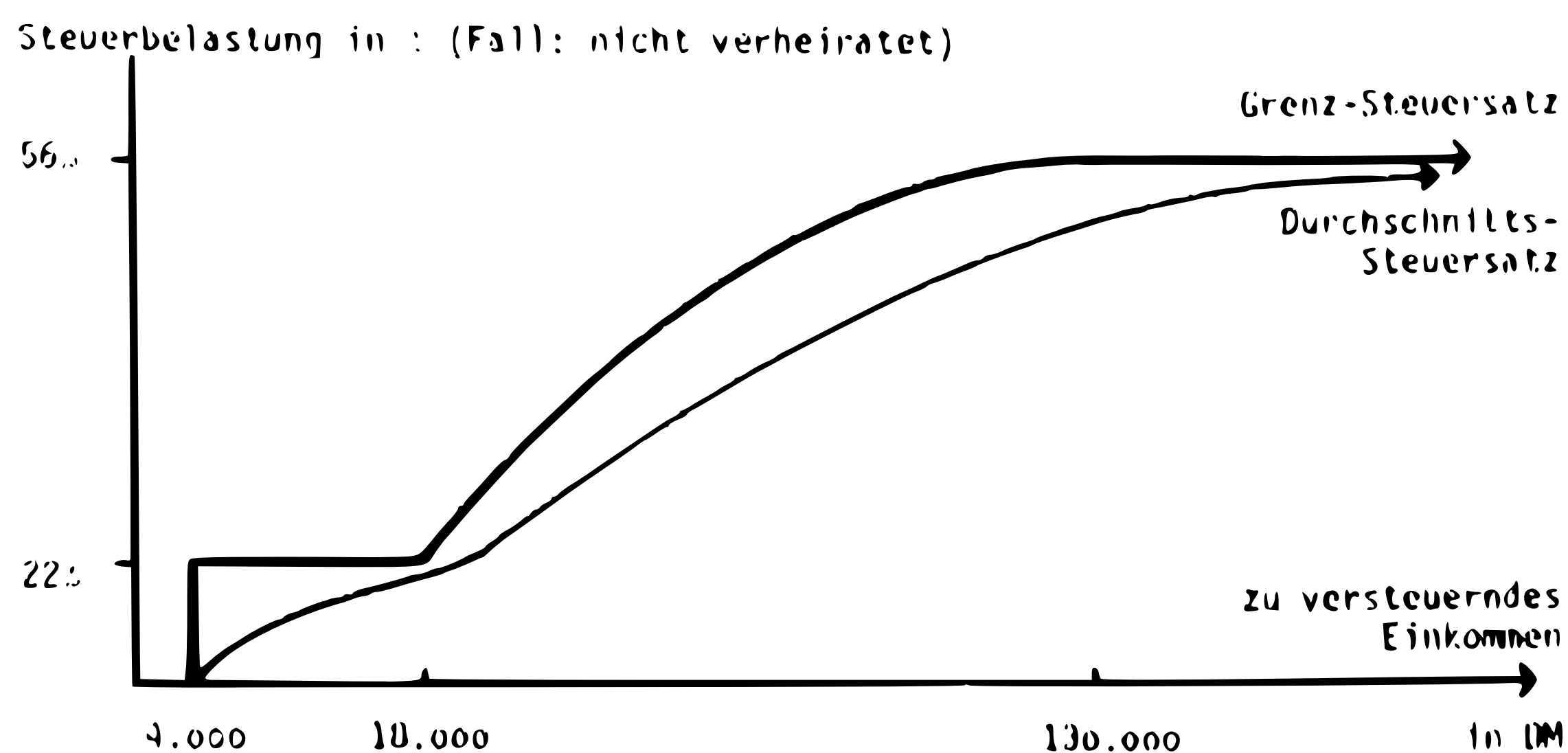
Und das ist dann der sog. *Durchschnitts-Steuersatz*. Da die Steuer insgesamt sich jetzt auch aus mehreren unterschiedlichen Grenzsteuerbelastungen für bestimmte Einkommensstufen zusammensetzt (s. vorige Graphik), ist der Durchschnittssteuersatz eben auch immer geringer als der Grenzsteuersatz der letzten, höheren Einkommensstufe (der Mathematiker würde sagen: der Durchschnittssteuersatz nähert sich dem Grenzsteuersatz asymptotisch an, ohne diesen jedoch zu erreichen). Auch bei der Betrachtung des Durchschnitts-Steuersatzes schlägt die Progression voll durch, wie der Tabelle und der nachfolgenden Graphik zu entnehmen ist:

### Einkommensteuertarif 1981

l = ledig

v = verheiratet

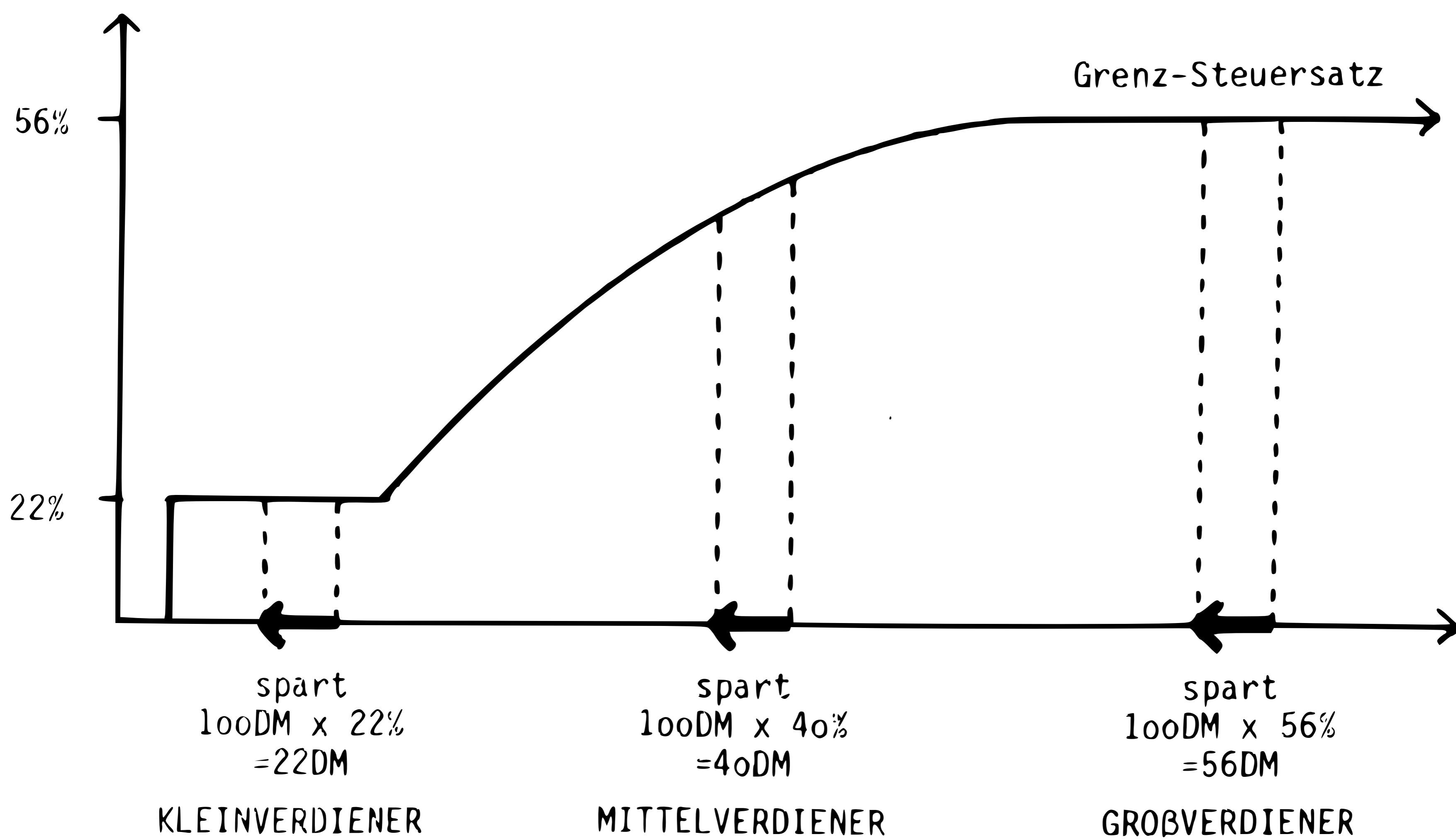
| Zu ver-<br>steuern-<br>des Ein-<br>kommen | Einkommen-<br>steuer |      | Durchschnitts-<br>steuersatz |      | Grenz-<br>steuersatz |      |        | Zu ver-<br>steuern-<br>des Ein-<br>kommen | Einkommen-<br>steuer |      | Durchschnitts-<br>steuersatz |      | Grenz-<br>steuersatz |     |
|-------------------------------------------|----------------------|------|------------------------------|------|----------------------|------|--------|-------------------------------------------|----------------------|------|------------------------------|------|----------------------|-----|
|                                           | l                    | v    | l                            | v    | l                    | v    |        |                                           | l                    | v    | l                            | v    | l                    | v   |
|                                           | (1)                  | (2)  | (3)                          | (4)  | (5)                  | (6)  |        |                                           | (7)                  | (1)  | (2)                          | (3)  | (4)                  | (5) |
| DM                                        | DM                   | DM   | %                            | %    | %                    | %    | DM     | DM                                        | DM                   | %    | %                            | %    | %                    |     |
| 5000                                      | 166                  | 0    | 3,3                          | 0,0  | 22,0                 | 0,0  | 30000  | 6512                                      | 4728                 | 21,8 | 15,8                         | 35,7 | 22,0                 |     |
| 6000                                      | 392                  | 0    | 6,5                          | 0,0  | 22,0                 | 0,0  | 35000  | 8442                                      | 5816                 | 24,1 | 16,7                         | 39,8 | 22,0                 |     |
| 7000                                      | 606                  | 0    | 8,7                          | 0,0  | 22,0                 | 0,0  | 40000  | 10506                                     | 6992                 | 26,3 | 17,5                         | 43,2 | 24,7                 |     |
| 8000                                      | 832                  | 0    | 10,4                         | 0,0  | 22,0                 | 0,0  | 45000  | 12742                                     | 8296                 | 28,3 | 18,4                         | 45,8 | 27,8                 |     |
| 9000                                      | 1046                 | 120  | 11,6                         | 1,3  | 22,0                 | 22,0 | 50000  | 15069                                     | 9748                 | 30,1 | 19,5                         | 47,8 | 30,7                 |     |
| 10000                                     | 1271                 | 332  | 12,7                         | 3,3  | 22,0                 | 22,0 | 55000  | 17510                                     | 11370                | 31,8 | 20,7                         | 49,3 | 33,3                 |     |
| 11000                                     | 1485                 | 546  | 13,5                         | 5,0  | 22,0                 | 22,0 | 60000  | 20015                                     | 13084                | 33,4 | 21,8                         | 50,4 | 35,7                 |     |
| 12000                                     | 1711                 | 784  | 14,3                         | 6,5  | 22,0                 | 22,0 | 65000  | 22539                                     | 14912                | 34,7 | 22,9                         | 51,2 | 37,9                 |     |
| 13000                                     | 1925                 | 998  | 14,8                         | 7,7  | 22,0                 | 22,0 | 70000  | 25132                                     | 16881                | 35,9 | 24,1                         | 52,0 | 39,8                 |     |
| 14000                                     | 2150                 | 1212 | 15,4                         | 8,7  | 22,0                 | 22,0 | 80000  | 30394                                     | 21012                | 38,0 | 26,3                         | 53,3 | 43,2                 |     |
| 15000                                     | 2364                 | 1426 | 15,8                         | 9,5  | 22,0                 | 22,0 | 90000  | 35771                                     | 25484                | 39,7 | 28,3                         | 54,3 | 45,8                 |     |
| 16000                                     | 2590                 | 1664 | 16,2                         | 10,4 | 22,0                 | 22,0 | 100000 | 41236                                     | 30138                | 41,2 | 30,1                         | 55,1 | 47,8                 |     |
| 17000                                     | 2804                 | 1878 | 16,5                         | 11,0 | 22,0                 | 22,0 | 120000 | 52363                                     | 40030                | 43,6 | 33,4                         | 55,9 | 50,4                 |     |
| 18000                                     | 3030                 | 2092 | 16,8                         | 11,6 | 22,0                 | 22,0 | 140000 | 63545                                     | 50264                | 45,4 | 35,9                         | 56,0 | 52,0                 |     |
| 19000                                     | 3250                 | 2306 | 17,1                         | 12,1 | 23,4                 | 22,0 | 160000 | 74733                                     | 60788                | 46,7 | 38,0                         | 56,0 | 53,3                 |     |
| 20000                                     | 3496                 | 2542 | 17,5                         | 12,7 | 24,7                 | 22,0 | 180000 | 85952                                     | 71542                | 47,8 | 39,7                         | 56,0 | 54,3                 |     |
| 22000                                     | 4014                 | 2970 | 18,2                         | 13,5 | 27,2                 | 22,0 | 200000 | 97141                                     | 82472                | 48,6 | 41,2                         | 56,0 | 55,1                 |     |
| 24000                                     | 4581                 | 3422 | 19,1                         | 14,3 | 29,6                 | 22,0 | 220000 | 108360                                    | 93590                | 49,3 | 42,5                         | 56,0 | 55,6                 |     |
| 26000                                     | 5194                 | 3850 | 20,0                         | 14,8 | 31,8                 | 22,0 | 240000 | 119549                                    | 104726               | 49,8 | 43,6                         | 56,0 | 55,9                 |     |
| 28000                                     | 5848                 | 4300 | 20,9                         | 15,4 | 33,8                 | 22,0 | 260000 | 130738                                    | 115900               | 50,3 | 44,6                         | 56,0 | 56,0                 |     |



Um die letzte vielleicht verbleibende Unsicherheit zu beseitigen, sei es noch einmal zusammengefaßt:

- Für die Frage, wie hoch die Steuer *insgesamt* ist, ist immer der Durchschnittssteuersatz maßgebend.
- Für die Frage, *wieviel* man *mehr* an Steuern zahlen muß, wenn man z.B. 100 DM *mehr verdient* (als bisher), dafür ist dann der Grenz-Steuersatz maßgebend. Dasselbe gilt dann natürlich auch für die Frage, wieviel man an Steuern *sparen* kann, wenn man sein Einkommen (etwa mit Verlustzuweisungen) *verringern* kann.

Natürlich wird, wie jeder weiß, nicht das gesamte Einkommen (Brutto-Einkommen) besteuert, sondern es dürfen einige Beträge vorher abgezogen werden: Sozialabgaben, Arbeitnehmer- und Weihnachtsfreibeträge, Werbungskosten, Sonderausgaben u.a. Die Folge ist, daß das, was nachher tatsächlich besteuert wird (zu versteuerndes Einkommen), um eben diese Abzugsbeträge niedriger wird und dadurch weniger Steuern anfallen. Dieser Ent-Lastungseffekt oder auch Steuer-spar-Effekt ist jetzt umso größer, je höher das Einkommen vor Abzug war – bzw. um es anders auszudrücken: je höher die ursprüngliche Steuerbelastung vor Abzug gewesen wäre. Großverdiener genießen also immer größere Steuervorteile als Klein- und Mittelverdiener. Selbst wenn die Abzugsbeträge gleich groß sind. Ursache auch dafür ist wiederum die Progression. Denn die funktioniert eben auch rückwärts: der Steuerspareffekt ist umso größer, je höher das Einkommen ist, wie sich aus der gleichen Zeichnung wie vorhin ablesen läßt:



Spätestens hier wird jetzt auch verständlich, weshalb Besserverdienende, wenn sie ein Haus bauen oder kaufen und dafür die sog. „§ 7b-Abschreibung“ in Anspruch nehmen, mehr Vorteile davon haben als Kleinverdiener. Und das macht auch deutlich, daß Abschreibung im Wohnungsbau vor allem ein Finanzierungsinstrument darstellt und nicht wie etwa im gewerblichen Bereich ein Abzugsbe-



trag für Wertverschleiß sein soll. (Oder hängt die Höhe der Abnutzung eines Hauses etwa von der Höhe des Einkommens desjenigen ab, dem das Haus gehört?)

## RENDITE

gibt den erfreulichen Umstand an, daß ein Gewinn erwirtschaftet wurde (oder wird). Die Rendite wird meist in Prozenten ausgedrückt. Man kann Rendite in Bezug auf das eingesetzte *Eigenkapital* oder auch auf das *Gesamtkapital* (Eigenkapital + Fremdkapital) messen. Je nachdem spricht man von Eigenkapitalrendite oder Gesamtkapitalrendite. Andere Maßgrößen sind ebenfalls möglich. In jedem Fall steht im Zähler immer das Ergebnis (Gewinn) und im Nenner der dazu notwendige Einsatz, z.B.:

$$\frac{\text{Gewinn}}{\text{Eigenkapital}} \times 100 = \text{Eigenkapitalrendite in \%}$$

Andere Bezeichnungen für Rendite, die mehr oder weniger das Gleiche meinen, sind etwa Rente, Verzinsung, Rentabilität, Return on Investment u.a.

## STEUERGERECHTIGKEIT

Wohl niemand zahlt gerne und freiwillig Steuern. Trotzdem braucht der Staat Geld, um seine Ausgaben finanzieren zu können. Steuern sind daher eine Art Zwangsabgabe, die jeden Bürger trifft. Damit dies aber nicht willkürlich geschieht, muß sich der Staat am Gebot der *Steuergerechtigkeit* orientieren. Steuergerechtigkeit hat dabei mehrere Aspekte.

Der wichtigste in unserem Zusammenhang ist der, daß Steuergerechtigkeit auch bedeutet, daß jeder Steuerpflichtige nur nach seiner individuellen *wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit* zur Steuerzahlung herangezogen werden darf. Dahinter steht ein allgemeiner politischer Konsens, daß jemand mit einem nur geringen Einkommen weniger an Steuern zahlen soll (bzw. kann) als jemand, der besser verdient. Die Steuergerechtigkeit, d.h. die Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, wird dabei sogar so gedeutet, daß die Steuerbelastung *progressiv* mit der Höhe des Einkommens zunehmen soll (→ *Progression*), der Besserverdiener also nicht nur mehr, sondern *überproportional* mehr an Steuern zu zahlen habe als der Geringverdiener. Dieses Gebot der progressiven Steuerbelastung gilt als eines der elementarsten *Sozialstaatsprinzipien*.

Damit die Steuerlast berechnet und erhoben werden kann, muß die „wirtschaftliche Leistungsfähigkeit“ irgendwie gemessen werden. Für die Einkommensbesteuerung ist dabei das *Einkommen* die relevante Bemessungsgrundlage. Allerdings wird nicht das gesamte Brutto-Einkommen herangezogen, sondern es dürfen vorher einige Ausgabeposten abgezogen werden:

- Einmal solche, die überhaupt nicht Ausdruck der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit sein können, wie z.B. der sog. nicht steuerpflichtige Grundfreibetrag, der das Existenzminimum garantieren soll. Die Steuerpflicht setzt daher z.Z. erst ab 4.266 DM zu versteuerndem (Jahres-)Einkommen bei Ledigen bzw. 8.532 DM bei Verheirateten ein.
- Zweitens Ausgaben, die für die Sicherung und Erhaltung der wirtschaftlichen

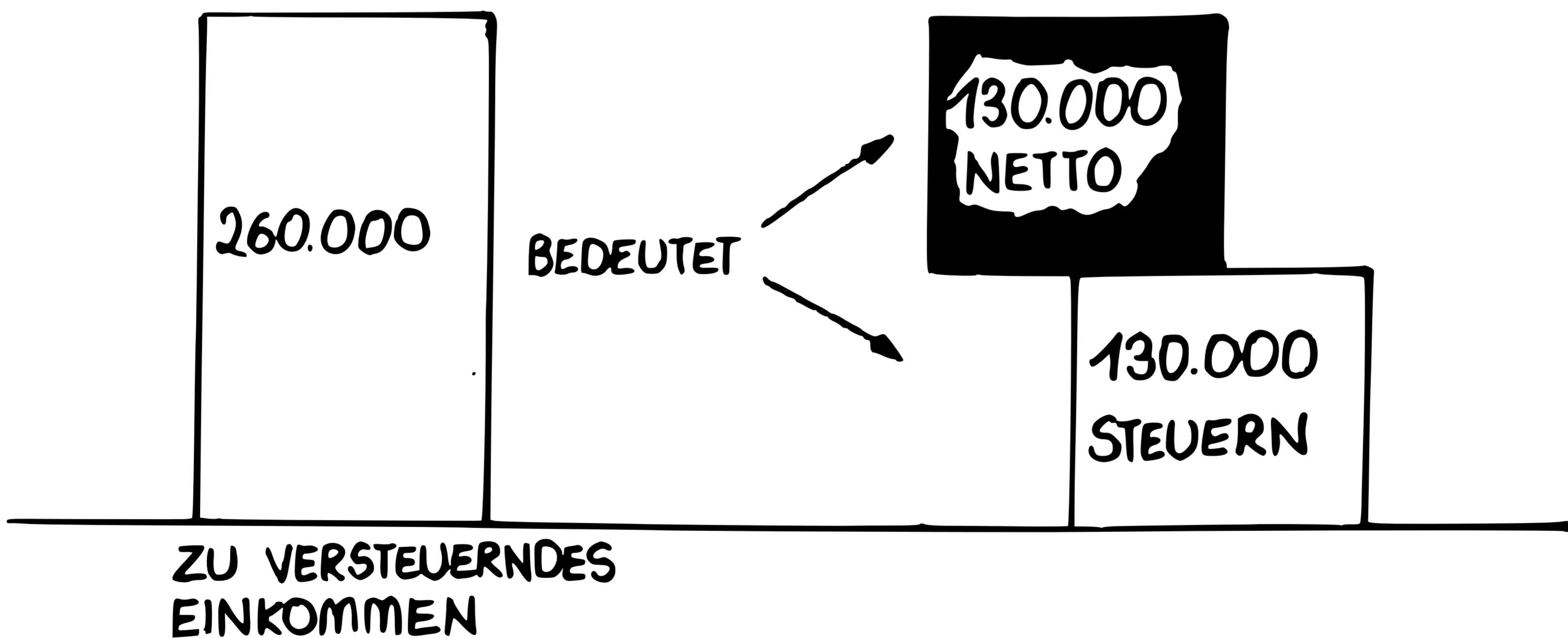
Leistungsfähigkeit als Voraussetzung gelten. Beispiele: Werbungskosten, Vorsorgeaufwendungen für Versicherungsbeiträge usw.

– Drittens Ausgaben, die den individuellen Grad der Leistungsfähigkeit berücksichtigen, d.h. erst herstellen sollen. Beispiele: Sonderausgaben, außergewöhnliche Belastungen oder bestimmte Freibeträge.

Alle diese Abzugspostionen haben demnach ein Ziel: die Besteuerung um die Aufwendungen zu korrigieren, die tatsächlich nicht Gegenstand der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit sein können und daher auch nicht der Steuerpflicht unterliegen dürfen.

Nach derzeit geltendem Steuerrecht zählen jetzt auch die *Verlustzuweisungen* zu solchen abzugsfähigen Aufwandsposten, die die Leistungsfähigkeit verringern. Obwohl – und dies ist der springende Punkt dabei – diese „Verluste“ den (an sich) Steuerpflichtigen überhaupt nicht belasten (zunächst jedenfalls nicht). Denn es ist eine *fiktive* Verrechnung, die sich ausschließlich auf dem Papier, d.h. in der Steuer-Erklärung abspielt. Fiktiv deshalb, weil die „Verluste“, die der Anleger zugeschickt bzw. „zugewiesen“ bekommt, keine Ausgaben (für Verlust-Übernahme) für ihn bedeuten.

Ein konkretes Zahlenbeispiel soll dies verdeutlichen (vgl. S. 20): Wenn jemand ein Jahreseinkommen von beispielsweise 260.000 DM hat (Fall lediger Steuerpflichtiger oder auch getrennte Veranlagung eines Verheirateten), bedeutet dies 130.000 DM Steuerlast. Als verfügbares Netto-Einkommen bleiben dann ebenfalls 130.000 DM übrig:



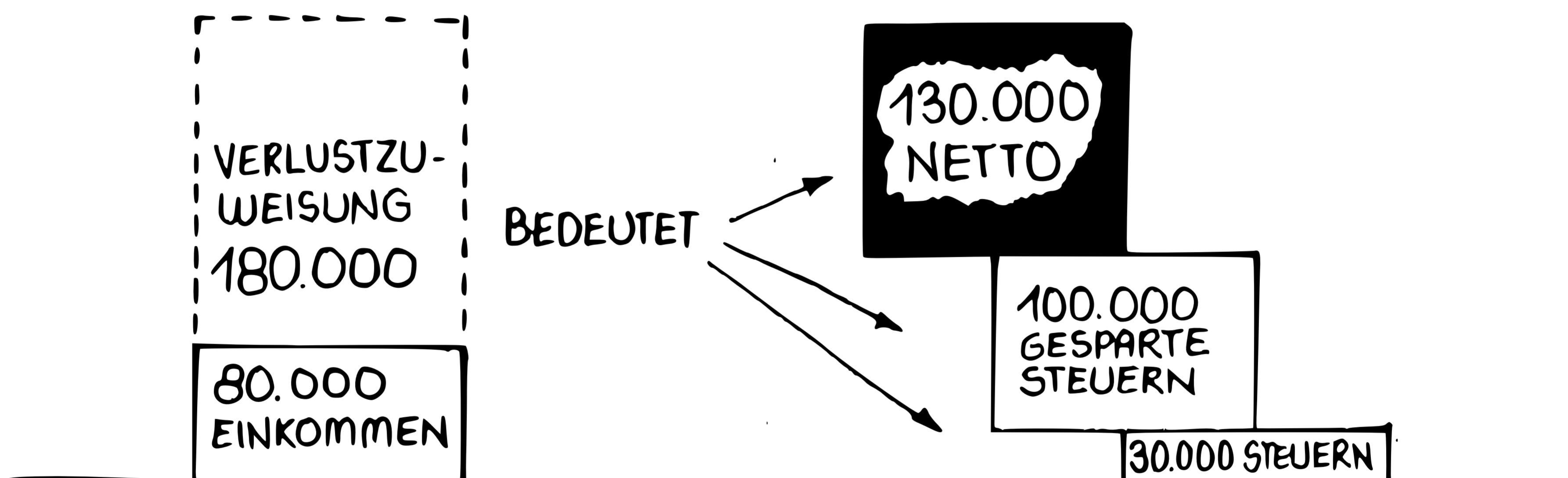
Will sich nun ein (an sich) Steuerpflichtiger diesem Steuerzugriff entziehen und stattdessen durch eine oder mehrere Beteiligungen in Höhe von beispielsweise insgesamt 100.000 DM an einer oder mehreren sog. Verlustzuweisungs-Gesellschaften lieber Steuern sparen, so kann er die dann dafür zugewiesene(n) Verlustzuweisung(en) von seinem steuerpflichtigen Einkommen abziehen. Erhält er z.B. 180.000 Verluste zugewiesen, sieht die vorige Rechnung für ihn jetzt so aus:

DM 260.000 tatsächliches Einkommen  
 minus DM 180.000 rechnerische Verlustzuweisung(en)

verringert das Einkommen auf  
 DM 80.000

Die Steuerschuld bei einem jetzt nur noch 80.000 DM betragendem zu versteuerndem Einkommen beträgt entsprechend weniger, nämlich nur noch 30.000 DM, was eine Steuerkürzung bzw. Steuer-„Ersparnis“ von 100.000 DM bedeutet:

DM 260.000 Einkommen bedeutet DM 130.000 Steuern  
 DM 80.000 Einkommen bedeutet DM 30.000 Steuern  
 gespart: DM 100.000

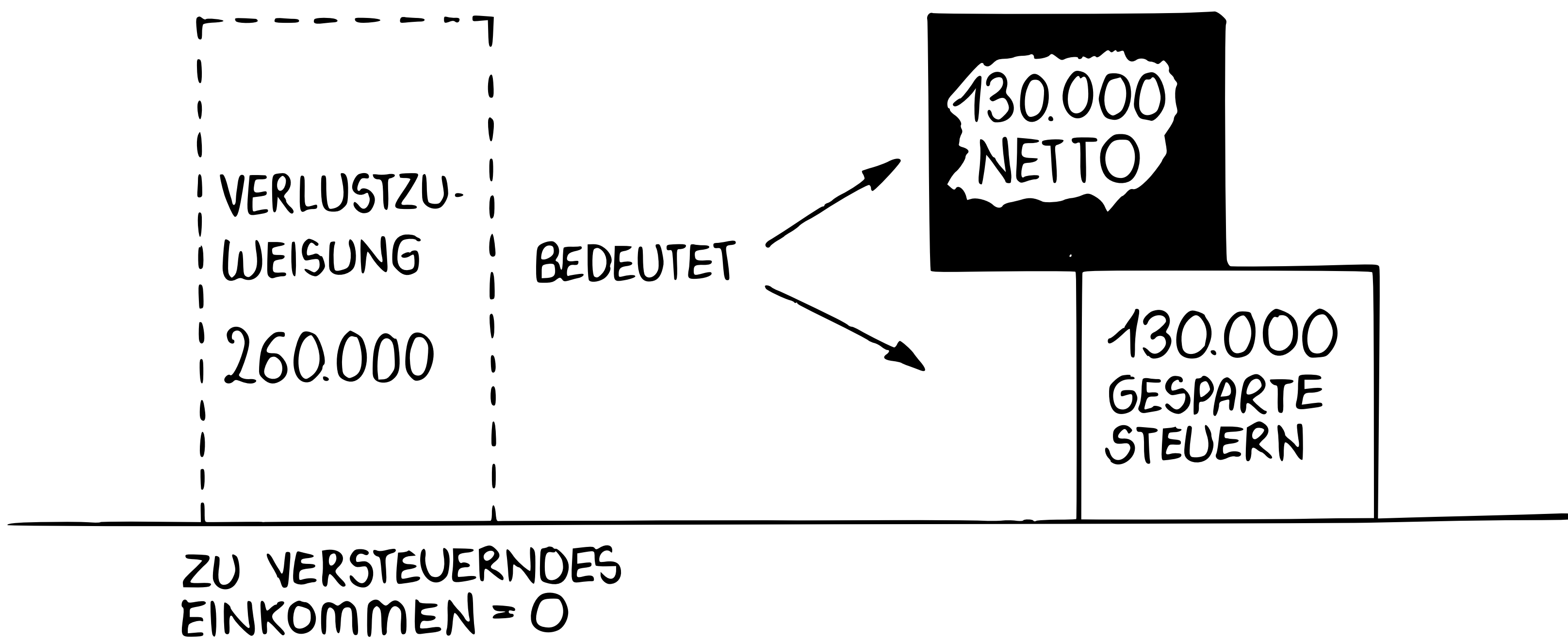


Ergebnis: Mit den „gesparten“ Steuern wird die 100.000 DM betragende Beteiligung finanziert, die restlichen 30.000 DM werden ans Finanzamt abgeführt. Das verfügbare Netto-Einkommen bleibt in voller Höhe erhalten!

Selbst in dem extremen Fall, in dem der Steuersparer mit Hilfe von Verlustzuweisungen sein zu versteuerndes Einkommen auf Null drückt, die steuerliche Bemessungsgrundlage eigentlich signalisieren würde, „wirtschaftliche Leistungsfähigkeit“ ist gar nicht (mehr) vorhanden, Steuerbelastung demzufolge nicht (mehr) möglich, hätte der Steuersparer das gleiche Netto-Einkommen verfügbar! Das klingt zwar reichlich absurd, hängt aber ausschließlich damit zusammen, daß diese Verluste-Verrechnung eben nur eine *fiktive* Verrechnung bzw. eine *fiktive* Verringerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit bedeutet. Die *tatsächliche* Leistungsfähigkeit, d.h. die Höhe des *tatsächlichen* Einkommens wird hiervon überhaupt nicht berührt. Und da man insgesamt nicht mehr an Steuern sparen kann, als man im anderen Fall zahlen müßte (in diesem Beispiel 130.000 DM),



hat dies eben auch keine Auswirkung auf die Höhe des verfügbaren Netto-Einkommens:



Die *Steuer-Spar-Technik* beruht daher auf der gezielten Konstruktion von fiktiver Verlustzuweisungs-Verrechnung beim Steuersparer, die etwa im betrieblichen Bereich aufgrund klarer Vorschriften undenkbar ist. Man stelle sich einen „redlichen“ Unternehmer vor, der zwei unterschiedlich erfolgreich arbeitende Betriebe hat. Erwirtschaftet der eine Verluste, muß der Unternehmer diese mit den Gewinnen des anderen ausgleichen. Da er die Verluste des einen Betriebes von den Gewinnen des anderen abziehen kann, seine Leistungsfähigkeit sich dadurch *tatsächlich* reduziert, braucht er weniger an Steuern zu zahlen (bzw. erhält er zuviel gezahlte Steuern zurück): maximal 56% der Verlustsumme. Aber eben auch nur 56%. Die restlichen 44% der angefallenen Verluste gehen jetzt zu Lasten seines Gewinnes und/oder seines vorhandenen Vermögensbestandes. Genau hierin aber liegt der Unterschied: beim einen verringern *tatsächliche* Verluste die Leistungsfähigkeit, beim andern wird eine verminderte Leistungsfähigkeit durch steuerlich konstruierte Verluste *manipuliert*. Von Steuer-„Gerechtigkeit“ kann daher keine Rede sein, denn je nachdem, ob man tatsächliche oder fiktive Verluste verrechnet, hat dies natürlich auch unterschiedliche Auswirkungen:

Während beim einen tatsächliche Verluste zu Lasten seines verfügbaren Netto-Einkommens (Gewinne) und/oder seines vorhandenen Vermögens gehen, setzt der Steuersparer seine durch legale Verlust-Manipulation realisierten Steuervorteile für seine private Vermögensbildung ein und vergrößert dadurch sein Vermögen: zu Lasten der Klein- und Mittelverdiener, die solche Steuervorteile nicht in Anspruch nehmen können. Das Sozialstaatsprinzip „Steuergerechtigkeit“ wird dadurch nicht nur umgangen, sondern glattweg auf den Kopf gestellt! (siehe auch → *Progression*)

Die von der alten SPD/FDP-Koalition als Ergänzungsabgabe konzipierte und von der jetzigen CDU/FDP-Regierung als Zwangsanleihe umfunktionierte Sonder-

belastung für Besserverdienende kann im übrigen durch Beteiligung an einer Verlustzuweisungsgesellschaft wieder umgangen werden. Denn es wird eine geringere Leistungsfähigkeit ja nur fingiert. Das macht dann wohl auch dem letzten Zweifler deutlich, wie man das geltende Steuerrecht pervertieren kann: Jedes zusätzliche *Belastungsopfer*, das man Großverdienern auferlegen möchte, um auch sie am „Gürtel-enger-Schnallen“ zu beteiligen, bedeutet gleichzeitig eine zusätzliche Aufstockung des *Steuervorteils*. Weil man jetzt ja umso *mehr* auch „sparen“ kann.

## STEUERMEHREINNAHMEN

Nachdem der nordrhein-westfälische Finanzminister Diether Posser (SPD) im Sommer 1982 der Steuer-Spar-Technik und den dadurch bedingten Steuerausfällen den Kampf angesagt hat, hat sich die Abschreibungsbranche etwas Neues einfallen lassen: jetzt läßt sie keine Gelegenheit mehr aus, um immer wieder vorzurechnen, daß den → *Steuermindereinnahmen* ja *Steuermehrereinnahmen* in größerer Höhe gegenüberstünden. Das ganze Steuer-Sparen mit Bauherrenmodellen sei per Saldo also ein Geschäft für den Staat. Natürlich fehlt bei solchen Gelegenheiten auch nicht der Hinweis auf die „volkswirtschaftliche Bedeutung“ des Bauherrenmodells, die krisen- und pleitengeschüttelte Bauindustrie, die derzeit hohen Arbeitslosenziffern im Baugewerbe. Eine Einschränkung oder gar Abschaffung sei daher „grotesk und fahrlässig“. Außerdem erscheine es „schlechterdings unvorstellbar, wie verantwortliche Politiker zu Lasten der Einnahmen des Staates und zu Lasten der gesamten Volkswirtschaft unseres Landes steuerliche Möglichkeiten, die mit der Einkommensbesteuerung der gut verdienenden Bevölkerung zusammenhängen, beseitigen wollen, nur damit in der Bevölkerung nicht der Eindruck entstehe, es gäbe Bevölkerungskreise, die keine oder nur wenig Steuern entrichten“ (so z.B. Heinrich Grütering, Vorstandschef der DEUTAG und der TREUAG aus Essen in „Blick durch die Wirtschaft“ vom 8.8.82).

Wir brauchen an dieser Stelle solche Rechnungen nicht nachzuvollziehen. Denn diese „Milchmädchenrechnungen“, wie es ein bekannter Fachautor (und zugleich Syndikus einer größeren Bausparkasse aus München) ausgedrückt hat, gehen nämlich von einer sehr fragwürdigen Annahme aus. Der nämlich, daß *ohne* Bauherrenmodell überhaupt nicht mehr gebaut würde. Und dies ist wohl reichlich unrealistisch. Mag sein, daß die typischen Steuersparer dann nicht mehr bauen. *Andere* aber bauen immer. Und noch andere würden *wieder* bauen, wenn das Bauherrenmodell nicht immer die Kosten in die Höhe treiben und für andere nicht mehr finanzierbar machen würde. In ländlichen Gebieten entstehen Wohnungen ohnehin nicht durch Steuer-Spar-Techniken, da sich dort solche Objekte wegen der wenig attraktiven Lage in der Regel nur sehr schwer wiederverkaufen lassen. Und trotzdem wird dort gebaut. Für die sog. „Eigenheimer“ stehen derartige Steuertricks sowieso in den Sternen: wie sollte man auch als Eigennutzer einen gewerblichen Zwischenvermieter dazwischen schalten? Auf der anderen Seite: wenn der Staat derart massiv subventioniert, kann er eigentlich gleich selber bauen lassen: mit den jetzt *erhobenen* (statt ausgefallenen) Steuern könnte er dann das gleiche machen, was derzeit die Steuersparer machen. In den Fällen, in denen der Staat sogar mehr subventioniert, als die Wohnungen eigent-



lich kosten, wie dies z.B. in Berlin der Fall ist, könnte er sogar mehr bauen und entsprechend mehr Arbeitsplätze sichern. Und wenn man auch noch die ungleiche Förderung von steuersparenden „Bauherren“ und solchen ändern würde, die Wohnraum nicht nur als spekulative Kapitalanlage, sondern zum Selbstbewohnen nutzen möchten, würde vermutlich noch viel mehr als bisher gebaut werden. Denn derzeit erhält ein Steuersparer ca. vier- bis fünfmal so viel staatliche Subventionierung wie ein Eigenheimer.

Logischer Schluß aus diesen Überlegungen: wenn in jedem Fall gebaut wird (oder sogar mehr), fallen aber auch immer die Steuereinnahmen an, die durch die Bauausführung selbst bedingt sind (Architekten- und Ingenieurleistungen, Löhne und Gehälter der Beschäftigten usw.). Und die machen mit Abstand den größten Brocken der durch Bauen ausgelösten Steuer(mehr-)einnahmen überhaupt aus. Blicke noch die Frage, was mit den Steuer(mehr-)einnahmen geschieht, die angeblich durch die hohen Gewinne der Initiatoren, Treuhänder etc. anfallen. Frage: ist es ganz so abwegig anzunehmen, daß die Abschreibungskünstler selber nicht auch das machen, was sie ihren Kunden empfehlen? (Bei Herrn Grütering zumindest nicht, wie seine zahlreichen Abschreibungsbeteiligungen im Berliner Sozialen Wohnungsbau zeigen, siehe Seite 102). Also darf man wohl davon ausgehen, daß Steuern in diesem Fall erst gar nicht anfallen, die propagierten *Steuermebreinnahmen* in diesen Fällen für den Fiskus ausgesprochen unwahrscheinlich sind.

Ein ganz anderes Argument, Steuervorteile seien immer nur vorübergehender Art und würden irgendwann einmal zu Steuereinnahmen führen, steht ebenfalls auf sehr dünnem Boden und kann unter dem Stichwort → *Steuerstundung* und *Steuerkürzung* nachgelesen werden.

## STEUERMINDEREINNAHMEN

Steuermindereinnahmen bedeuten dasselbe wie *Steuerausfälle*. Dieses Weniger an Steuereinnahmen entsteht dem Staat dadurch, daß der Staat irgendwelchen Steuerpflichtigen irgendwelche Steuervorteile zukommen läßt. Im Gegensatz zu den *direkten* Subventionen, die in jedem Haushaltsplan auf der Ausgabenseite offen ausgewiesen werden müssen, für jeden also sichtbar sind, haben die Steuermindereinnahmen (indirekte Subventionen) den Vorteil, daß sie in einem Haushaltsplan überhaupt nicht offen in Erscheinung treten: weder auf der Ausgaben- noch auf der Einnahmenseite. Die Steuereinnahmen sind durch diese *indirekten* Subventionen der Höhe nach nur geringer als ohne die gewährten Vergünstigungen. Jedoch ist gerade dies für Kritiker nicht von vornherein ohne weiteres erkennbar. Seit 1967 muß die Bundesregierung allerdings alle zwei Jahre einen sog. *Subventionsbericht* vorlegen, in dem alle „Finanzhilfen“ zahlenmäßig und nach bestimmten Kriterien gegliedert aufgelistet werden müssen. Dies gilt sowohl für die direkten als auch für die indirekten Subventionen (Steuervergünstigungen).

## STEUERSTUNDUNG und STEUERKÜRZUNG:

Steuerstundung und Steuerkürzung sind von vornherein *nicht* dasselbe und haben daher unterschiedliche Auswirkungen. Eine Steuerstundung kann aber durchaus zu einer Steuerkürzung, d.h. einer *endgültigen Steuer-Ersparnis* werden. Der Ein-



fachheit halber und um nicht mehrere Fragen auf einmal erklären zu müssen (was in der Regel sonst eher Verwirrung stiftet), wurde im Comic-Teil dieses Buches immer nur allgemein von Steuer-Sparen und Steuer-Ersparnissen gesprochen. Dies soll hier konkretisiert und differenziert werden.

Unter *Steuerkürzung* versteht man einen Steuervorteil, der darin besteht, daß man die zu zahlende Steuer um einen bestimmten Betrag kürzen darf. Diese Kürzung wird dann nie mehr rückgängig gemacht: die Steuer-Ersparnis ist damit endgültig (endgültige Steuer-Ersparnis). Dies ist z.B. bei den Berlin-Darlehen der Fall: 20% der gewährten Kreditsumme lassen sich dabei endgültig an Steuern sparen.

Etwas anderes ist die *Steuerstundung*: hier wird ein Vorteil nur für einen bestimmten Zeitraum gewährt und danach nach und nach oder auch auf einen Schlag wieder aufgehoben. Auch wenn der Steuervorteil jetzt nur vorübergehender Natur ist, sind dennoch zwei entscheidende Vorteile damit verbunden. Zum ersten bedeutet eine vorübergehende Steuerstundung sog. Liquiditätsvorteile, d.h. man hat vorübergehend mehr Geld in der Kasse (in Höhe der gestundeten Steuer), wofür man sonst vielleicht einen Kredit hätte aufnehmen müssen. Und zum zweiten ist damit auch ein Zinsvorteil verbunden: man kann dieses nur vorübergehende mehr-Geld-in-der-Kasse ja „arbeiten“ (verzinsen) lassen. Das ist dann der sogenannte Zinsvorteil. Ein typischer Fall für eine solche vorübergehende Steuerstundung sind die Vorteile aus der Abschreibung, wenn hierbei z.B. in den ersten Jahren mehr als sonst üblich abgeschrieben werden darf (Beispiel Berlin-Abschreibung). Da man insgesamt nicht mehr als 100% abschreiben kann und da höhere Abschreibungsbeträge zu Beginn später entsprechend geringe Abschreibungsquoten bedeuten, wird der Vorteil aus der Abschreibung nur vorgezogen.

Übertragen auf unsere Immobilienfonds bedeuten diese Überlegungen, daß die Vorteile eines Steuerspar-Modells vorerst auch nur „vorläufige“ Steuer-Ersparnisse bedeuten. Bei den Fonds im Sozialen Wohnungsbau z.B. überwiegen zuerst die Verluste und erst nach etwa 12 Jahren entstehen allmählich kleine Gewinne (wenn die Abschreibungsvergünstigungen ausgelaufen sind): diese Überschüsse müssen jetzt der Einkommensteuer unterworfen werden. Da die hohen Verluste zu Anfang aber noch durch andere Ausgaben mitverursacht worden sind und die Steuer-Ersparnisse zu Anfang sehr hoch gewesen waren (Verlustzuweisungen bis zu 250% innerhalb von 15 Jahren), müßten die Gewinne in den späteren Jahren aber mindestens genauso hoch sein, wenn die ursprünglichen Steuervorteile wieder vollständig rückgängig gemacht werden sollten. D.h. die Eigenkapitalrendite (Gewinne) müßte also ebenfalls 250% in 15 Jahren zusammen erreichen. Das aber wäre zu schön, um wahr zu sein!

Aber selbst wenn! In jedem Fall kann man es doch wohl als vorteilhaft bezeichnen, wenn man durch Steuerstundung eine Vermögensanlage „finanziert“, d.h. letzten Endes: geschenkt bekommt, deren Erträge später einmal versteuert werden müssen. Da bleibt doch immer noch etwas übrig!

Und selbst wenn diese Erträge das zu versteuernde Einkommen eines Steuersparers wieder erhöhen sollten und die Steuerlast dadurch immer erdrückender würde, – dann beteiligt er sich eben wieder an einem neuen Steuerspar-Objekt. Ein neuer Steuerspar-Zyklus beginnt. Durch eine solche Fortschreibung läßt sich dann die ursprünglich nur vorübergehende Steuer-Ersparnis in eine endgültige

ummünzen: die Aufhebung des Steuervorteils wird auf den Sankt Nimmerleinstag verschoben. Und den erleben im Zweifel ohnehin nur die Nachkommen bzw. die Erben, die das ganze Spiel von neuem beginnen. Sollte sich der Steuersparer irgendwann vorher zur Ruhe setzen und von den Erträgen seines bis dahin mithilfe von Abschreibungstechniken aufgebauten Vermögens leben, dann hat er im Zweifel ein Einkommen, das niedriger liegt als zu seinen Spitzen-Verdiener-Zeiten. Niedrigeres Einkommen bedeutet aber auch geringere → *Progression*. Es verbleibt demnach eine endgültige Steuer-Ersparnis in Höhe der Differenz zwischen der *Progression* früher und der *Progression* jetzt.

Der Werbeslogan der Abschreibungsbranche „Steuern, die Vermögen werden“ stimmt also!

Zusätzliche Anmerkung: in einem nochmals anderen Zusammenhang taucht die Unterscheidung zwischen Steuerstundung und Steuerkürzung aber auch noch auf. Dann, wenn es um die Veräußerung, d.h. z.B. den Verkauf der Beteiligung geht. In diesem Fall hat die Organisationsform einer BGB-Gesellschaft einen eindeutigen Vorteil: der Veräußerungsgewinn ist steuerfrei, alle bisherigen Steuervorteile bedeuten also eine endgültige Steuer-Ersparnis. Im Falle einer GmbH & Co KG kann es zu einer Nachversteuerung kommen, muß es aber nicht. Nähere (aber gleichzeitig kompliziertere) Einzelheiten siehe unter → *negativem Kapitalkonto* und → *GmbH & Co KG und BGB-Gesellschaft*.

## SUBVENTIONEN

Subventionen sind Geldzahlungen oder geldwerte Leistungen des Staates an Private, ohne daß marktwirtschaftliche Gegenleistungen gefordert werden. Stattdessen wird in der Regel vielmehr eine bestimmte *Verhaltensweise* von denen erwartet, die in den Genuß der Subventionen gekommen sind. Wenn also jemand baut und dafür finanzielle Vergünstigungen erhält, bekommt er diese Vorteile für die Tatsache, daß er baut, also neuen Wohnraum schafft. Bei einem Unternehmen ist es das Gleiche: Das Unternehmen erhält öffentliches Geld, damit es (weiter-)produziert oder bestimmte Investitionen tätigt (Gründung eines Zweigwerkes in einer wirtschaftsschwachen Region oder Ausweitung der Unternehmenstätigkeit auf zukunftssträchtige Produkte z.B.).

Wie die Subventionen gewährt werden, d.h. ob sie bar ausgezahlt (*direkte* Subventionen) oder über Steuervorteile (*indirekte* Subventionen) gewährt werden, spielt für die Frage, was alles zu Subventionen zählt, keine Rolle. Dagegen kann es für die Politiker oft von Bedeutung sein, ob sie jemandem auf direktem oder indirektem Weg Vorteile zukommen lassen wollen. Die Subventionen müssen z.B. in jedem Haushaltsplan als Ausgaben offen ausgewiesen werden. Bei den indirekten Subventionen können sich die Politiker im Zweifel auf das Steuergeheimnis berufen ( → *Steuermindereinnahmen*).

## VERLUSTE

Da muß man nun wirklich aufpassen, denn Verlust ist nicht gleich Verlust. Entscheidend ist, aus welcher Sicht und für welche Zwecke man die Dinge betrachtet. Und da gibt es vor allem zwei Betrachtungsweisen, die von Bedeutung sind: die steuerliche und die kassenmäßige (auch liquiditätsmäßige genannt).



Wenn z.B. ein Abschreibungsfonds im Sozialen Wohnungsbau die hohen Zinsen für den Hypothekenkredit direkt vom Staat subventioniert bekommt, die Zinsausgaben also in gleicher Höhe durch Einnahmen gedeckt sind, gibt es eigentlich weder einen Gewinn noch einen Verlust. Trotzdem gibt es dabei einen *steuerlichen* Verlust. Denn die direkten Subventionen in diesem Beispiel zählen ja nur zum Teil als Einnahmen, jedenfalls für die *steuerliche* Betrachtung; und auf die kommt es vor allem den Steuersparern an. Der andere Teil dieser direkten Subventionen (immerhin ein Drittel) ist für diese Betrachtung gar nicht existent, obwohl das Geld vereinnahmt wird. Also entstehen – steuerlich gesehen – in eben dieser Höhe Verluste: *steuerliche Verluste*. Man kann so etwas auch als *Buch-Verluste* oder *unechte* Verluste bezeichnen. Bei der Abschreibung ist das nicht anders: es wird eine Wertminderung fingiert, die gar nicht existiert. Aber genau darin soll ja auch der Vorteil, d.h. der steuerliche Vorteil liegen: indem man diese steuerlichen Verluste mit anderen Einkommen oder Gewinnen verrechnen kann. Die werden dadurch geringer und folglich verringert sich dann auch die Steuerhöhe: man spart Steuern. Daher auch unsere Parodie „VerLUST DURCH ABSCHREIBUNG“.

Im Comic-Teil dieses Dschungelbuches haben wir den Unterschied zwischen der steuerlichen Wirkung und der kassenmäßigen (bzw. liquiditätsmäßigen) Auswirkung so umschrieben, daß sich ein und derselbe ökonomische Vorgang (in diesem Fall die Subventionszahlung) auf zwei Ebenen auswirkt, und zwar unterschiedlich auswirkt. Die steuerliche Ebene ist die eine Seite. Die *kassenmäßige* bzw. die *Liquiditätsbetrachtung* die andere. Dabei geht es um die Frage „Wieviel Geld ist in der Kasse?“ und „Reichen die Einnahmen, um die Ausgaben damit zu bezahlen?“. Auf obige Beispiele bezogen heißt dies, daß in der Kasse Geld vorhanden ist. Sogar genug Geld. Von kassenmäßigen Verlusten also keine Spur. Steuerliche Verluste sind von vornherein nicht automatisch auch gleich kassenmäßige Verluste.

Nun entstehen die Verluste (= Verlustzuweisungen) nicht nur durch die Abschreibung und die Aufwendungsdarlehen (direkte Subventionen), sondern auch durch die sogenannten sofort abzugsfähigen → *Werbungskosten*, gerade in der Anfangsphase. Diese Werbungskosten (bzw. *Betriebsausgaben*, wie sie z.B. bei GmbH & Co KGs heißen) bedeuten jetzt aber tatsächliche Ausgaben, die der Fonds bezahlen muß. Auch schon zu einem Zeitpunkt, zu dem es noch keine Mieteinnahmen und noch keine direkten Subventionen gibt. Macht der Abschreibungsfonds jetzt Verluste? Steuerlich gesehen ja. Pleite gehen tut er dabei aber nicht. Denn wie er jetzt die fälligen Ausgaben bezahlen kann, ist vor allem auch eine Frage der zeitlichen Abstimmung von Einnahmen und Ausgaben.

Der größte Teil dieser Kosten wird dabei durch das „Eigenkapital“ der Steuersparer finanziert, das diese durch die Zuweisung bzw. durch *fiktive* Verrechnung dieser Kosten (bzw. steuerlich gesehen: Verluste) „finanzieren“. Kassenmäßig heißt dies, daß z.B. für 180.000 DM zugewiesener Kosten bzw. Verluste 100.000 DM in die Kasse kommen ( $180.000 \text{ DM} \cdot 56\% = 100.000 \text{ DM}$ ). Die restlichen 80.000 DM werden jetzt entweder durch Fremdkapital finanziert oder einfach später erst bezahlt (wenn z.B. Einnahmen durch Mieten und Subventionen entstehen). Und spätere Zahlungstermine sind genausowenig ein Problem. Denn



wenn der Abschreibungsfonds beispielsweise Ausgaben für irgendwelche Finanzierungsvermittlungsprovisionen hat, dann sind das beim Empfänger Einnahmen. Einnahmen des Treuhänders zum Beispiel, der den ganzen Fonds ja selbst managt und verwaltet, der sogar – diesmal zivilrechtlich gesehen – Eigentümer des Grundstückes ist (des Hauses eigentlich auch, nur das wird ja gerade erst gebaut). Die Zahlungsverpflichtung ist also eine Zahlungsverpflichtung gegen – man sollte wohl besser sagen: für sich selbst. (Und wenn man wirklich mal ganz knapp bei Kasse sein sollte, dann „leiht“ man sich eben ein paar Märker von der Kasse des Fonds mit der Nr. 32.)

Die Bezeichnung 'Verluste' steht daher eigentlich immer nur für *steuerliche* Verluste. Kassenmäßig werden die Ausgaben des Fonds also nicht nur mit Eigenkapital, das durch Verluste entstanden ist, sondern auch mit Fremdkapital finanziert. Man darf dabei nie überssehen, daß die Verluste den steuersparenden Anleager *nicht* belasten. Die Zuweisung bzw. Verrechnung spielt sich immer nur *fiktiv* ergerechtigkeit).

**VERLUSTZUWEISUNG:** *siehe Comic-Teil*

### **WERBUNGSKOSTEN:**

werden die Kosten genannt, die „Aufwendungen zum Erwerb, zur Sicherung und zur Erhaltung der Einnahmen“ dienen und die von den jeweiligen Einkünften, in deren Zusammenhang sie entstehen, abgezogen werden dürfen. Die meisten werden diesen Begriff vom Lohnsteuer-Jahresausgleich her kennen. Im gewerblichen Bereich (bei Einkünften aus Gewerbebetrieb z.B.) heißen solche Aufwendungen 'Betriebsausgaben'.

Die Werbungskosten spielen in der Abschreibungsbranche vor allem als *sofort abzugsfähige Werbungskosten* eine große Rolle: einmal beim → *Bauberrenmodell* und zweitens im Sozialen Wohnungsbau, wenn sich die Fonds als BGB-Gesellschaft organisieren. Sofort abzugsfähig heißen diese Kosten deswegen, weil es Ausgaben sind, die im Gegensatz zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, die über einen längeren Zeitraum abgeschrieben werden müssen (dürfen), jetzt auf einen Schlag und in voller Höhe abgesetzt werden dürfen und zu entsprechenden Steuererminderungen führen. Dies betrifft z.B. einen Teil der Finanzierungs-Bearbeitung der Zwischen- und Endfinanzierung, Kosten der Darlehenssicherung, Zinsfreistellungsgebühren (Zinsen für Tilgungsstreckungsdarlehen) und natürlich auch das → *Damnum*, sowie etwa die allgemeinen Treuhandgebühren, Baubetreuungskosten, sonstige Vermittlungsprovisionen u.a., also alles Kosten, die durch die komplizierte rechtliche Konstruktion des Modells und die Einschaltung von Dritten verursacht werden.

Da ein sehr großer Teil dieser Ausgaben vor und während des Bauvorhabens anfällt, andererseits aber noch keine Mieteinnahmen fließen, entstehen durch die sofort abzugsfähigen Werbungskosten gleich in den ersten Jahren sehr hohe Ver- genkapitals zugewiesen bekommen. Die Branche selbst spricht in diesem Zusam-

menhang auch von „aufgeblähten“ Werbungskosten.

Trotz des neuen → *Bauberrenerlasses* sind Werbungskosten zwischen 20 und 30% der Gesamtkosten möglich. Es ist daher verständlich, daß die Abschreibungskünstler bestrebt sind, anfallende Kosten vor allem als Werbungskosten (und nicht als Anschaffungs- oder Herstellungskosten) geltend zu machen.

Von der Branche wird immer wieder darauf hingewiesen, daß die Kosten auf der einen Seite bei anderen zu steuerpflichtigen Einnahmen führen. Das ist natürlich richtig. Nur: die durch die Kosten verursachten Steuerausfälle dürften in aller Regel größer sein als die Steuereinnahmen des Staates auf der anderen Seite. Einfach deswegen, weil sich die Einnahmen auf der anderen Seite auf so viele Dritte verteilen, daß wegen der dann niedrigeren → *Progression* bei den einzelnen Steuerpflichtigen die Steuereinnahmen niedriger ausfallen müssen als die Steuerausfälle bei den spitzensteuersatzgeplagten Großverdienern.

Zum Schluß noch einige **Literaturhinweise**:

Die Darstellung des Finanzierungs- und Subventionssystems des Sozialen Wohnungsbaus in Berlin gibt es auch in *wissenschaftlicher* Aufbereitung:

Arbeitsgruppe Berlinförderung, Integrierte Berlinförderung – Konzept für eine Neuorientierung, Berlin 1981

und ist erschienen in der Schriftenreihe der Fachhochschule für Wirtschaft in Berlin als fhw-forschung Nr. 7; dort auch für DM 5.– (168 Seiten) erhältlich (FHW, Badensche Str. 50–51, 1000 Berlin 62, Tel. 030 / 783 38 62)

Die gleiche Materie, dargestellt von einem Branchenvertreter, gibt es ebenfalls:

Günter B. Freye und Wolfgang Görlich, Steuerbegünstigte Kapitalanlage im Sozialen Wohnungsbau Berlin, 2. Aufl., Freiburg (Rudolf Haufe Verlag) 1981

kostet allerdings DM 18,50 (72 Seiten)

Das Abschreibungsgeschäft mit dem westdeutschen Bauherrenmodell hat Ruth Becker sehr gut erklärt:

Das Bauherrenmodell oder: Den Seinen gibt's der Herr im Schlaf, abgedruckt in der Zeitschrift ARCH +, Heft 54, 1980

Für diejenigen, die sich ernsthaft mit der Abschreibungstechnik beschäftigen wollen, sei auf das ausführliche Werk von Dieter Quast, H. Richter und K.-H. Schmider hingewiesen (D. Quast ist übrigens Inhaber des ifv – Institut für Vermögensplanung – und der INSTAG, beide Köln):

Praxis der steuerbegünstigten Kapitalanlagen, Band 1 bis 6, Köln (Dr. Peter Deubner Verlag)

und wenn sich jemand für einen sog. Abschreibungs-Katalog interessiert, der zweimal im Jahr (Mai und Oktober) erscheint, rund 200 Seiten mit allen möglichen Abschreibungs- und Beteiligungsangeboten (bunte Bilder!!) enthält, und den man sich sogar kostenlos zuschicken lassen kann, der muß dafür nur eine 60-Pfennig-Postkarte investieren und mit ein paar freundlichen Zeilen um Zusendung von „Der Markt“ bitten. Bestellungen an:

„Der Markt“ – Verlag für Kapitalanlage-Marketing GmbH

Taubenheimstr. 31

7000 Stuttgart 50





Klaus Riebschläger (Vorstandsmitglied der Wohnungsbau-Kreditanstalt, Ex-Senator -- vgl. S. 140ff.) mit dem *Abschreibungs-Dschungelbuch* auf einer Podiumsdiskussion in der Berliner Amerika-Gedenkbibliothek am 8. November 1982

(Foto: Horst Riese)

*Aus unserem Verlagsprogramm*

*Seiltänze.*

*Ein Fotobuch aus Kreuzberg von Wolfgang Krolow.*

Mit einem Geleitwort von Werner Orłowsky (Kreuzberger Baustadtrat) und Texten von Rolf Hosfeld und Peter-Paul Zahl. 208 Seiten, 200 Fotos. Format 21x28 cm. DM 36,—.

*Instandbesetzer Bilderbuch.*

*Fotos: Wolfgang Krolow. Vorwort: Peter-Paul Zahl.*

2. Auflage. 144 Seiten. 155 Abbildungen, davon 21 in Farbe. Format 21x28 cm. DM 24,80.

*Das Lesebuch vom Krieg.*

Militarismus und Antimilitarismus in Deutschland 1900–1945.

Herausgegeben von Thomas Friedrich. 352 Seiten, 64 Abbildungen und Faksimiles. DM 19,80 (LitPol LeseBücher 6)

*1945. Wie der Krieg zu Ende ging.*

Ein Lesebuch. Herausgegeben von Thomas Friedrich. 200 Seiten, 30 Abbildungen und Faksimiles. DM 12,80. (LitPol LeseBücher 4)

*Jo Mihaly.*

*Michael Arpad und sein Kind.*

Ein Kinderschicksal auf der Landstraße. Mit einem Nachwort von Klaus Trappmann. 168 Seiten, sechs vierfarbige Tafeln. DM 16,80.

*Hans Siemsen.*

*Die Geschichte des Hitlerjungen Adolf Goers.*

Mit einem Nachwort von Hellmut Lessing, Manfred Liebel und Bruno Schonig. 248 Seiten. DM 16,80.

**LitPol Verlagsgesellschaft mbH Berlin**

**Bestellungen an unsere Auslieferungen: ProLit Buchvertrieb GmbH, Postfach 1165, 6304 Lollar (Bundesrepublik) / Rotation Vertrieb, Pfalzburger Str. 72, 1000 Berlin 15 (Westberlin) / Pinkus Genossenschaft Zürich, Postfach, 8025 Zürich (Schweiz) / Karl Winter oHG, Landesgerichtsstraße 20, 1010 Wien (Österreich)**