KOMMENTAR

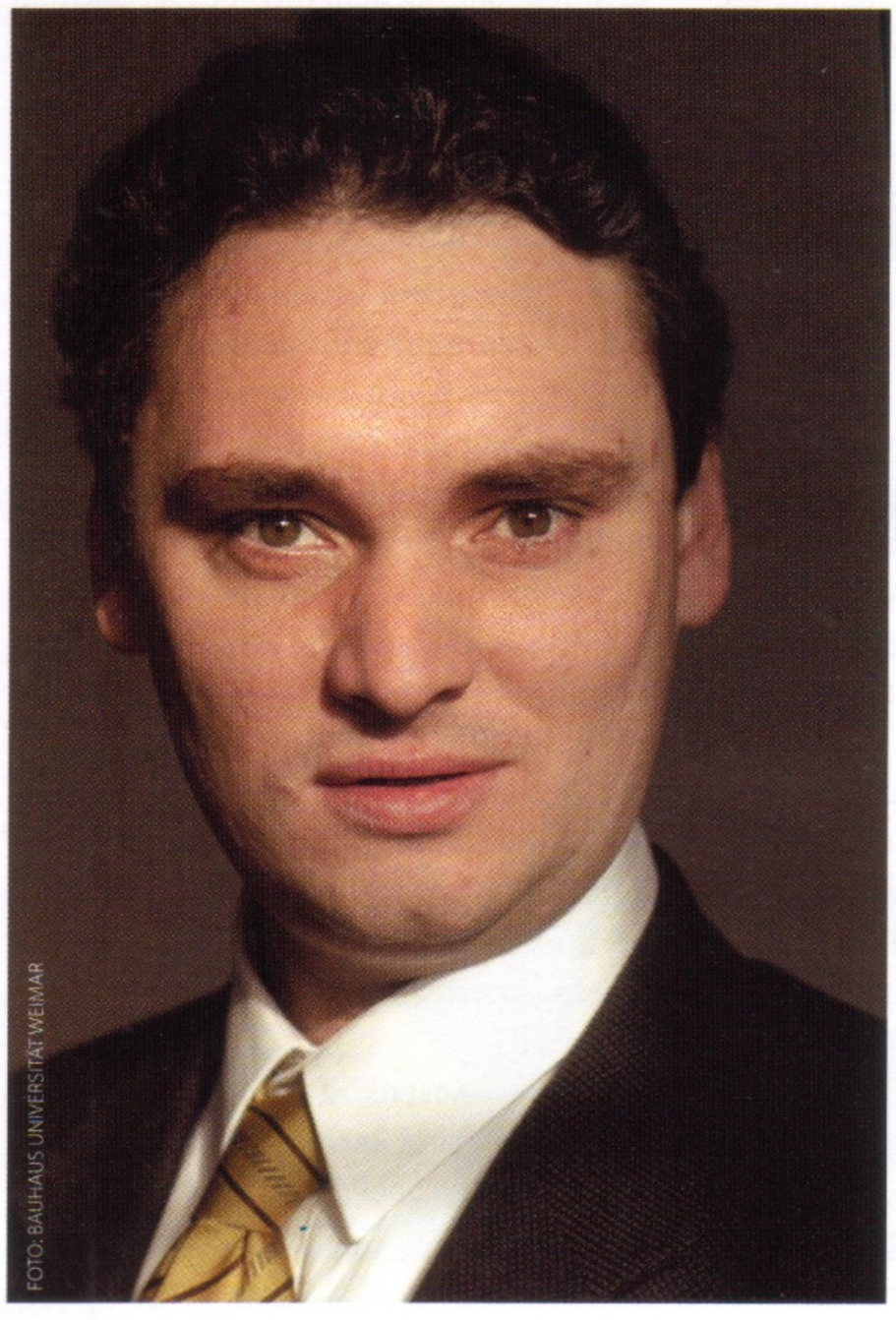
FOTO: BAUHAUS UNIVERSITÄT WEIMAR

Zinsschranken und Denkschranken

STEUERPOLITIK ■ Die Einführung der Zinsschranke wird noch immer viel diskutiert. Dabei bietet die steuerliche Begrenzung gerade der Immobilienwirtschaft nicht zu vernachlässigende Chancen.

Von Ramon Sotelo

Mit der am 25. Mai 2007 vom Deutschen Bundestag beschlossenen Unternehmenssteuerreform werden die Steuersätze für Körperschaften deutlich von 25 auf 15 Prozent gesenkt. Da die jährliche steuerliche Nettoentlastung auf fünf Milliarden Euro beschränkt werden soll, wurde eine Reihe von Maßnahmen zur Gegenfinanzierung beschlossen. Im Ergebnis soll Deutschland optisch eine geringere Steuerbelastung für Unternehmen aufweisen und die Anzahl der die Steuerlast reduzierenden Ausnahmetatbestände begrenzt werden. Die sogenannte Zinsschranke ist dabei wohl jene Maßnahme, die von der Fachwelt mit größter Vehemenz kritisiert wird.

Die Zinsschranke ist eine Begrenzung der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Zinsen. Wenn Zinsen nicht mehr oder nur noch im beschränkten Maß abzugsfähig sind, dann können leicht Situationen auftreten, bei denen Körperschaften Gewinnsteuer entrichten müssen, obgleich gar kein Gewinn entsteht. Ein breiter Chor der Entrüstung versucht Aufmerksamkeit zu erheischen, doch wird allein schon aufgrund der Komplexität des Sachverhalts nur bedingt die breite Öffentlichkeit erreicht. Wortfetzen der gesungenen Arie lauten etwa: Substanzbesteuerung, kalte Enteignung, verfassungswidrig, die Prinzipien des deutschen Steuerrechts aufgebend und natürlich: „das hat es noch nie gegeben" sowie „das gibt es nirgends sonst auf dieser Welt", kurz: surreale Finanzpolitik. Nun steht man vor der Entscheidung, dem Chor beizutreten und die genannte Arie mitzusingen – das gibt es umsonst. Alternativ könnte man aber auch überlegen, was aus der Einführung der Zinsschranke folgt und wie man damit umgeht. Das Gesetz ist – so Zivilrechtsaltmeister Karl Larenz – schließlich häufig klüger als jene, die es geschrieben haben sowie jene, die es anwenden.

Die nächste Runde im Katz-und-Maus-Spiel

Steuersystematisch hatten wir in Deutschland bis zur Unternehmenssteuerreform in den Jahren 1999 und 2000 eine steuerliche Transparenz sowohl für Fremd- wie für Eigenkapital. Der Aktionär – sprich Eigenkapitalgeber – versteuerte den Gewinn bei Berücksichtigung der Aufwendungen für das Fremdkapital, und der Fremdkapitalgeber versteuerte die erhaltenen Zinsen. So wie der Gewinn zur Bedienung des Eigenkapitals dient – man spricht aus Sicht des Unternehmens auch von Eigenkapitalkosten – bedienen Zinsen das Fremdkapital und stellen aus Unternehmenssicht Fremdkapitalkosten dar. Da Zinsen wie Gewinne schlussendlich mit dem jeweiligen individuellen Grenzsteuersatz des Anlegers besteuert wurden, spielte die Kapitalstruktur für die Gesamtsteuerlast (jenseits der Gewerbesteuer) keine relevante Rolle. Im Zuge der Rechtsentwicklung der Europäischen Union (Stichworte „Mutter-Tochter-Richtlinie" sowie „Fusionsrichtlinie"), einer Reihe von Doppelbesteuerungsabkommen sowie der zunehmenden internationalen Kapitalverflechtung wurden ausländische Aktionäre wegen der steuerlichen Transparenz des Eigenkapitals im Ergebnis in Deutschland nicht mehr hin-

reichend besteuert. Die Einschränkung der steuerlichen Transparenz für das Eigenkapital – Kern der Unternehmenssteuerreform – entstand folglich im breiten politischen Konsens.

Da in den Jahren nach der Unternehmenssteuerreform der Jahre 1999/2000 nicht mehr das Eigenkapital, wohl aber noch das Fremdkapital steuertransparent war, konnte es für international tätige Unternehmen lohnend sein, in Deutschland eine Kapitalstruktur zu wählen, die verstärkt auf Fremdkapital aufbaut. Mit dieser Strategie zur Steuerminimierung in Deutschland wurde die Steuertransparenz des Kapitals mit den beschriebenen Folgen für die Besteuerung in Deutschland weitgehend beibehalten. Die Ausdehnung der Beschränkung der steuerlichen Transparenz auf das Fremdkapital in Form der Zinsschranke kann also auch als eine weitere Runde im Katz-und-Maus-Spiel gesehen werden.

Die Zinsschranke ist eine zweite Umsatzsteuer

Dass eine Besteuerung des Gewinns auch dann anfällt, wenn gar kein Gewinn vorhanden ist, die Substanz der Wirtschaft also besteuert und damit verstaatlicht wird, ist ein wichtiges Argument gegen die Zinsschranke. Die logische Anmutung dieses Arguments resultiert aus der Assoziation von Gewinn im Sinne einer Leistungsfähigkeit und der Steuerlast. Bereits in der Vergangenheit musste jedoch beispielsweise ein Wohnungsbauträger in Deutschland hohe Steuern in Abhängigkeit von seinen Baukosten und völlig unabhängig von seinem Gewinn zahlen, weil die gezahlte Umsatzsteuer bei den Baukosten nicht als Vorsteuer abzugsfähig ist. Hätte man diese gezahlte Umsatzsteuer ins Verhältnis zum handelsrechtlichen Gewinn gesetzt, so würden alle Argumente gegen die Zinsschranke auch hier Anwendung finden. Das Beispiel verdeutlicht uns, dass es mit der Zinsschranke nicht mehr um die Besteuerung von Gewinnen, sondern um die von Aktivitäten, schließlich also um eine Art zweite Umsatzsteuer geht, die vom Anbieter entrichtet werden muss, egal was er verdient. Mit der Zinsschranke gewinnen indirekte Steuern weiter an Bedeutung, was als ein erstes politisches Absurdum gewertet werden darf, insoweit doch gerade die SPD-Fraktion vehement für die Zinsschranke ist.

Für die Immobilienwirtschaft ist die Zinsschranke insoweit von besonderer Bedeutung, als sie natürlich nicht bei jenen Finanzierungsformen wie offenen Immobilienfonds und Real Estate Investment Trusts (REITs) Anwendung findet, die aufgrund internationaler beziehungsweise EU-rechtlicher Regelungen keine reduzierte Besteuerung ausländischer Eigentümer zulassen. Weil bei der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung eine beschränkte Steuerpflicht besteht und die transferierten Gewinne nicht mit

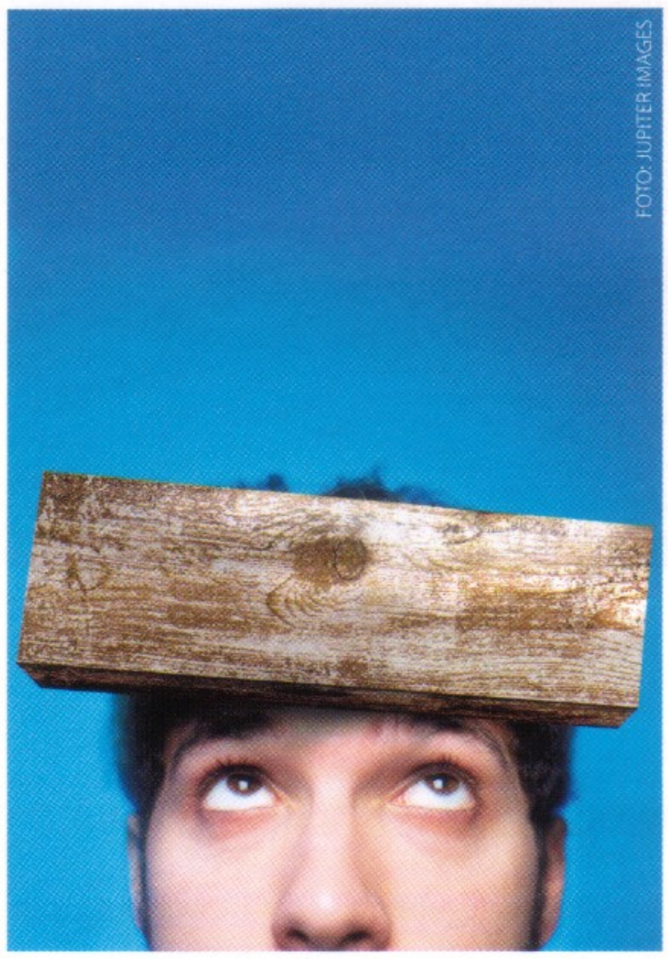
FOTO: JUPITER IMAGES

nur einer minimalen Besteuerung in das Ausland gelangen können, findet die Zinsschranke bei dieser Einkunftsart ebenfalls keine Anwendung, wodurch auch die Auflage geschlossener Immobilienfonds in dieser Einkunftsart weiter ohne Beachtung der Zinsschranke möglich ist. Weil Immobilien – so ein Gutachten des ifo Institut für Wirtschaftsforschung – rund 88 Prozent des Kapitalstocks in Deutschland ausmachen, sprechen wir bei der Frage der Zinsaufwendungen zunächst auch zu 88 Prozent über Immobilien. Unternehmen können bei völliger Aufgabe der Steuertransparenz nun nicht mehr günstig Immobilien refinanzieren und werden – jenseits des bereits zu beobachtenden Trends der Konzentration auf ihr jeweiliges Kerngeschäft – in noch größerem Maße als bislang auch betriebsnotwendige Immobilien an die Immobilienwirtschaft verkaufen, um diese anschließend zurück zu mieten. Dies ist die eigentliche Chance der Immobilienwirtschaft im Zusammenhang mit der Zinsschranke: Mit der Zinsschranke gelangen die Immobilien zurück zur Immobilienwirtschaft, und der Anteil der Vermietungen nimmt zu, was volkswirtschaftlich Wohlstand schafft. Ein Absurdum ist: Die Zinsschranke kann die Immobilienwirtschaft insgesamt beflügeln.

Der REITs-Ausschluss wird zum Bärendienst für Wohnungsbaugesellschaften

An dieser Stelle zeigt sich auch, wie kurzsichtig der Ausschluss bestehender Wohnungen aus dem deutschen REIT war. Nicht nur, dass die absurde Situation entstanden ist, dass Private-Equity-Gesellschaften und ausländische REITs Wohnungsbaugesellschaften erwerben, deutsche REITs dies aber nicht dürfen. Nicht nur, dass wir es im Zuge ideologisch bedingter und rational nicht begründbarer Ansichten verpasst haben, eine klare Trennung zwischen den wohnungswirtschaftlichen und den wohnungspolitischen Aufgaben bei den noch staatlichen weil kommunalen Wohnungsbaugesellschaften einzuführen. Nein, nun kommt noch der Hammer, dass im Zuge der Zinsschranke die Wohnungsbaugesellschaften übermäßig besteuert werden, weil ihnen der steuertransparente Hafen im Form des REIT verwehrt ist. Mit der ablehnenden Haltung gegenüber den REITs hat der Deutsche Mieterbund den Wohnungsbaugesellschaften einen Bärendienst erwiesen.

Im Zuge des Urteils des Europäischen Gerichtshofes in Sachen Stauffer, aber auch vor dem Hintergrund der verbandspolitischen Bemühungen, einen EU-REIT einzuführen, kommt immer wieder die Frage auf, wie lange wir in Europa noch das Belegenheitsprinzip werden aufrecht erhalten können. Wenn nach Umschichtung vieler Immobilien in steuertransparente Vehikel dieses am Ende fällt, dann erleben wir das echte Absurdum surrealer Finanzpolitik.

Professor Dr. Ramon Sotelo ist Juniorprofessor für Immobilienökonomie an der Bauhaus-Universität Weimar.