

# Steuersparkasse Finanzamt

*Der 5. Bauherrenerlass zieht seine Kreise und sorgt dafür, dass hohe Steuervorteile in Form von gebündelten, sofort wirksamen Verlustzuweisungen zukünftig nicht mehr wahrgenommen werden können. Ausnahme: So genannte Konservierungsfonds im Rahmen der gesetzlichen Übergangsregelung ermöglichen noch attraktive Steuervorteile. Doch welches Produktsegment macht nun wirklich Sinn?*

▶ Matthias Uelschen



## der autor:

Matthias Uelschen ist unabhängiger Finanzexperte und Autor des Buches „Ausgesorgt!“ ([www.uelschen.de](http://www.uelschen.de), [info@uelschen.de](mailto:info@uelschen.de))

Noch ist die Auswahl groß, denn viele Produktinitiatoren haben frühzeitig viele Fonds auf Vorrat produziert, um von der Übergangsregelung zu profitieren. Im Laufe dieses Jahres wird es voraussichtlich zu einem Engpass kommen, wenn die Altfonds vom Markt verschwinden. Das wird zur Folge haben, dass auch Ladenhüter auf Grund der Steuervorteile wieder salonfähig werden. Wichtig ist in dem Zusammenhang, dass diese Fondskonzepte bis zum 31.12.2003 platziert sind. Doch Vorsicht! Die Entscheidungsfindung bleibt trotzdem schwierig. Was ist nun besser: Ein Medienfonds mit 100 % Verlustzuweisung oder das Immobilienfondskonzept mit nur 30 % Steuervorteilen? An dieser Stelle soll die erste Empfehlung ansetzen: Die Höhe von Steuervorteilen ist kein Qualitätsmerkmal einer Anlageentscheidung! Quantität ist nicht gleich Qualität! Ich möchte nachfolgend den Beweis antreten, dass die zu erzielenden Steuervorteile kein Entscheidungskriterium für eine Anlageentscheidung sein dürfen. Die beliebten Verlustzuweisungen können nämlich durch einen veränderten Fremdmiteinsatz willkürlich in die Höhe gehobelt werden können. Beispiel: Eine Wohnung in Rostock kostet 120.000,- €. Es wird unterstellt, dass für diese Wohnung steuerliche Anlaufverluste in Höhe von 20.000,- € im ersten Jahr in Anspruch genommen werden dürfen. Drei konkurrierende Maklerunternehmen bieten die Wohnungen an. Dabei kommt es zu folgenden Zeitungswerbungen:

### Makler SOLID-IMMO GmbH bietet an ...

Wohnung 80 qm Kaufpreis 120.000,- €  
Steuerlicher Anlaufverlust: 20.000,- €  
120.000,- € Eigenkapital  
0,- € Bankfinanzierung

#### Verlustzuweisung 16,7%

(Verhältnis 20.000,- € Steuervorteil zu 120.000,- € Eigenkapital)

Der nächste Makler ist etwas pffiger im Marketing und bindet bei der werblichen Darstellung dieser Wohnung ein Bankdarlehen ein:

### Makler CLEVER-IMMO GmbH bietet an ...

Wohnung 80 qm Kaufpreis 120.000,- €  
Steuerlicher Anlaufverlust: 20.000,- €  
60.000,- € Eigenkapital  
60.000,- € Bankfinanzierung

#### Verlustzuweisung 33,3%

(Verhältnis 20.000,- € Steuervorteil zu 60.000,- € Eigenkapital)

Diese Idee, durch Fremdmiteinsatz die Steuerquote des Objektes künstlich hochzuhebeln, reizt ein dritter Makler extrem aus:

### Makler BLEND-IMMO GmbH bietet an ...

Wohnung 80 qm Kaufpreis 120.000,- €  
Steuerlicher Anlaufverlust: 20.000,- €  
5.000,- € Eigenkapital  
115.000,- € Bankfinanzierung

#### Verlustzuweisung 400%

(Verhältnis 20.000,- € Steuervorteil zu 5.000,- € Eigenkapital)