

Wege des einstweiligen Rechtsschutzes angerufen werden und in diesem Eilverfahren nicht auf der Grundlage einer gefestigten Rechtsprechung entscheiden können, sind für die Überprüfung der

Rechtmäßigkeit der Durchführung des Investitionsvorrangverfahrens praktisch erste und letzte Instanz. Denn mit der sofortigen Vollziehbarkeit des Investitionsvorrangbescheides ist es für den Re-

stitutionsberechtigten nahezu ausgeschlossen, seinen Rückübertragungsanspruch noch durchzusetzen.

RAin Dr. Eva Maria Huntemann,  
Berlin (Luther & Partner)

## Aus der Praxis

Kurt Kiethe\*

# Immobilieninvestitionen in den neuen Bundesländern

## Positive und negative Erfahrungen

Nach einer anfänglichen Euphorie werden Immobilieninvestitionen in den neuen Bundesländern zunehmend als negativ qualifiziert. Abgesehen von den bekannten rechtlichen Risiken, die zuvor Investoren nicht abschreckten, ist die allgemeine wirtschaftliche Lage auf dem Immobilienmarkt hinzugetreten.

Ausländische Investoren sehen die politische Entwicklung in der Bundesrepublik darüber hinaus zunehmend negativ.

Die nachfolgende Darstellung soll hierzu eine Aufklärungsarbeit im positiven Sinne leisten. Übersehen werden nämlich die zahlreichen finanziellen Förderungsmöglichkeiten, die jede Immobilieninvestition interessant machen. Des Weiteren sind die rechtlichen Risiken der Immobilieninvestitionen in den neuen Bundesländern zu beseitigen oder zu minimieren. Gerade im Bereich der Bebauung von erworbenen Grundstücken bietet sich ein breites Spektrum neuer Instrumentarien, die es ermöglichen, wirtschaftlich sinnvoll die Investitionen auch zu vermarkten, nämlich nach Erlangung der Baureife des jeweiligen Objekts.

### I. Überblick über die Subventionsmöglichkeiten

#### 1. Investitionszulagengesetz

Nach dem „Gesetz zur Förderung von Investitionen und Schaffung von Arbeitsplätzen im Beitrittsgebiet“, Investitionszulagengesetz (InvZulG), wird die Anschaffung und Herstellung von neuen beweglichen Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens des Steuerpflichtigen unterstützt. Voraussetzung hierzu ist ein dreijähriger Verbleib im Gebiet der neuen Länder und ein maximal 10%iger pri-

vater Nutzungsanteil (§ 2 Satz 1 Nr. 1 und 3 InvZulG).

Der Investitionszeitraum gem. § 3 InvZulG ist nochmals bis zum Ende des Jahres 1996 verlängert worden.

Nach einer Novelle, die am 1. 1. 1993 in Kraft tritt, werden Investitionen, die zwischen dem 30. 6. 1992 und dem 1. 1. 1993 begonnen haben, weiterhin mit 8 % gefördert. Das gleiche gilt für Investitionen, die in der Zeit zwischen dem 31. 12. 1992 und dem 1. 7. 1994 begonnen und bis Ende des Jahres 1996 abgeschlossen werden. Bei einer Investitionssumme von DM 10 Mio ergibt sich somit eine – steuerfreie, nicht zurückzahlende – Investitionszulage in Höhe von DM 800 000,—.

Investitionen, die nach dem 30. 6. 1994 begonnen und bis Ende des Jahres 1996 beendet werden, werden mit einer Zulage in Höhe von 5 % gefördert.

Darüber hinaus ist für natürliche Personen, die ihren Wohnsitz am 9. 11. 1989 in der ehemaligen DDR hatten und für von ihnen mehrheitlich gehaltene Gesellschaften eine Investitionszulage in Höhe von 20 % vorgesehen.

#### 2. Investitionsförderung nach dem Fördergebietsgesetz

Einen weiteren Anreiz für Investitionen in den neuen Bundesländern bietet das „Gesetz über Sonderabschreibungen und Abzugsbeträge im Fördergebiet“ (FördergebietsG) vom 26. 4. 1991.

a) Gemäß § 2 und § 3 FördergebietsG werden die Anschaffung und die Herstellung von abnutzbaren beweglichen und unbeweglichen Wirtschaftsgütern gefördert. Auch hier muß der mindestens 3jährige Verbleib im Gebiet der neuen Bundesländer, sowie ein unter

10 % liegender Privatnutzungsanteil gem. § 2 Nr. 2 und 3 FördergebietsG gewährleistet sein. Die Investitionsförderung geschieht hier vornehmlich durch die Einräumung von steuerlich günstigen Sonderabschreibungen. Dabei können gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 und 2 FördergebietsG bis zu 50 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten im Jahr der Anschaffung oder in den darauffolgenden vier Jahren abgeschrieben werden. Darüber hinaus gewährt § 6 FördergebietsG die Bildung einer steuerfreien Rücklage.

b) Die oben dargestellte Sonderabschreibung führt – bei einer vollständigen Inanspruchnahme etwa im Jahre 1993 – dazu, daß bei einem Investitionsvolumen von DM 10 Mio noch im gleichen Jahr DM 5 Mio mit im Jahre 1993 erzielten Einkünften zu verrechnen sind. Bei Einkünften im Jahre 1993 von DM 10 Mio unterliegen damit also nur DM 5 Mio der Besteuerung nach dem Einkommensteuergesetz.

#### 3. Regionalförderung

Fördermittel werden durch die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“, Beratung von Regionen durch Projektteams und die Förderung städtebaulicher Planungsleistungen, sowie die Umstellungsdarlehen nach Art. 56 EGKS (Europäische Gemeinschaft für Kohle und Stahl) bereitgestellt.

#### 4. Mittelstandsförderung

Investitionen, die einer langfristigen Mittelbereitstellung bedürfen und der Errichtung, Sicherung oder Erweiterung von Unternehmen dienen, werden vielfältig subventioniert. Hierbei können

\* Dr. iur., RA in München (Kiethe & Partner).