

Steuern

Zinsschranke als Krisen-Beschleuniger

Vor allem auf Immobilien-Aktiengesellschaften und Projektentwickler wirkt sich die Zinsschranke extrem belastend aus. Zu diesem Schluss kommt der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA), Berlin, nachdem er seine jüngste Umfrage unter großen Immobilienunternehmen ausgewertet hat. Über 60 Prozent der Befragten können demnach ihren Zinsaufwand nicht oder nur teilweise geltend machen. Entsprechend der Zinsschranken-Regelung werden Zinsen nur noch bis zu einer Höhe von 30 Prozent des Gewinns vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) als Betriebsausgaben steuerlich abzugsfähig anerkannt. Die darüber hinausgehenden Zinsen dürfen jedoch in die Folgejahre vorgetragen werden.

Von den gesetzlichen Ausnahmetatbeständen messen die Befragten der Freigrenze von einer Million Euro die größte Bedeutung zu. Sie greift bei rund 42 Prozent der Unternehmen. Nach Erkenntnissen des ZIA wollen die Befragten der neuen Steuerregelung weitgehend ausweichen und wählen dazu den Weg der Atomisierung, indem mehrere Gesellschaften gebildet werden, um die Freigrenze mehrfach nutzen zu können. Der Aufwand sei jedoch immens. Zudem stelle sich häufig das Problem, dass Projekte nicht teilbar seien. Ein knappes Drittel der Unternehmen profitiert vom Eigenkapital-

quotenvergleich (Escape-Klausel). Die Escape-Klausel ist aus Sicht der Befragten ein wichtiges Instrument und unverzichtbar. Ob sie allerdings hält, was sie verspricht, wird sich erst nach Abschluss der Betriebsprüfungen zeigen, gibt der ZIA zu bedenken. Auf jeden Fall müsse das Instrument aus Sicht der Immobilienwirtschaft deutlich vereinfacht werden, da die Regelung zu komplex und ihre Anwendung kaum planbar sei. Knapp 50 Prozent der Befragten haben weitere Maßnahmen getroffen, um einen Ausnahmetatbestand in Anspruch nehmen zu können. Die Bildung einer Organschaft stand bei knapp einem Drittel der Unternehmen als wichtigste Maßnahme im Vordergrund. Knapp ein Viertel der Unternehmen gab an, den Weg der Atomisierung genutzt zu haben und 22 Prozent sahen in der Aktivierung von Bauzeitzinsen einen geeigneten Ausweg.

Nach Einschätzung des ZIA zeigen die Umfrageergebnisse, dass die Zinsschranke krisenverschärfend wirkt. 45 Prozent der Unternehmen geben an, schon bei einer geringeren Rendite von der Zinsschranke erfasst zu werden. Über die Hälfte fürchtet schon jetzt, dass die Zinsschranke im Jahr 2009 zu noch größeren Problemen führen wird als 2008. Folglich sieht der Verband in der Abschaffung der Zinsschranke die einzig richtige Lösung. Zumindest, so der Vorschlag, solle die Anwendung der Zinsschranke für die

Dauer der Krise ausgesetzt werden. Und auch in wirtschaftlich ruhigen Zeiten dürfe die Zinsschranke bei Immobilienunternehmen in Verlustsituationen nicht zur Anwendung kommen. Mehr als zwei Drittel der Umfrageteilnehmer forderten eine Anhebung der Zinsabzugsbegrenzung von 30 auf 50 Prozent des EBITDA. Die Anhebung der Freigrenze von einer Million Euro ist für fast die Hälfte der Unternehmen ein möglicher Ausweg. Die Empfehlung des Bundesrates, durch das Bürgerentlastungsgesetz die Freigrenze auf drei Millionen Euro anzuheben, wird vom ZIA ausdrücklich begrüßt.

Eigentlich sollte die Zinsschranke die steuerlich motivierte Fremdfinanzierung von Unternehmen eindämmen. Vorgehen wollte der Staat vor allem gegen die Unternehmen, deren deutsche Tochterfirmen aufgrund geschickter Verflechtungen und hoher Fremdmittelaufnahme (teils durch Konzernkredite) kaum noch Steuern in Deutschland zahlten, während gleichzeitig die an den Mutterkonzern gezahlten Zinserträge in Steueroasen flossen. Laut einer Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) sind 1 100 Unternehmen von der beschränkten Abzugsfähigkeit der Fremdfinanzierungszinsen betroffen – wesentlich mehr als vom Finanzministerium erwartet.