

<b>VORWORT.....</b>	<b>S. V</b>
<b>INHALTSVERZEICHNIS.....</b>	<b>S. VII</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis.....</b>	<b>S. XIX</b>
<b>Einleitung</b>	
I. Problemstellung und Zielsetzung der Arbeit.....	S. 1
II. Gang der Untersuchung.....	S. 3
<b>A. Entstehungs- und Entwicklungsbedingungen des</b>	
<b>"Kölner Modells".....</b>	<b>S. 5</b>
I. Entstehungsbedingungen.....	S. 5
1. Entstehungsgründe.....	S. 5
1.1 Äußere Einflüsse.....	S. 5
1.1.1 Wirtschaftliche Ausgangslage.....	S. 5
1.1.2 Wohnungsbaupolitik.....	S. 6
1.1.3 Wohnungswirtschaft.....	S. 7
1.1.4 Änderung der Steuerpolitik.....	S. 10
1.2 Modellbedingte Anreize.....	S. 11
1.3 Stellungnahme.....	S. 12
2. Entstehungszeitpunkt und "Erfinder".....	S. 13
II. Die Entwicklungsbedingungen.....	S. 15
1. Hochkonjunktur (1971-1973).....	S. 15
1.1 Nennung der ersten Modelle.....	S. 15
1.2 Ausgestaltung der ersten Modelle.....	S. 16
1.2.1 Steuerliche Konzeptionierung.....	S. 16
1.2.2 Vertragliche Gestaltung.....	S. 19
2. Besinnungsphase (1973-1977).....	S. 20
2.1 Wirtschaftliches Umfeld.....	S. 20

## VIII

2.2 Auswirkungen auf Bauherrenmodell-Investitionen.....	S.	21
3. Boomunterlegte Aufschwungsphase (1977-1984).....	S.	21
3.1 Wirtschaftliche Ausgangslage.....	S.	21
3.2 Wohnungsbaupolitik.....	S.	22
3.3 Wohnungswirtschaft.....	S.	23
4. Abschwungsphase bishin zur Bedeutungslosigkeit (ab 1985).....	S.	24
5. Folgerungen.....	S.	25
 B. Das Bauherrenmodell: Ausgestaltungen, steuerliche und zivilrechtliche Funktionsweise.....	S.	27
 I. Das Bauherrenmodell und seine verschiedenen Konzeptionen.....	S.	27
1. Der Begriff des Bauherren.....	S.	27
1.1 Der Begriff "Bauherren" aus dem Blickwinkel verschiedener Rechtsmaterien.....	S.	28
1.2 Die Maßgabe des ertragsteuerrechtlichen Bauherrenbegriffs.....	S.	29
2. Das "Bauherrenmodell" in seinen wichtigsten Gestaltungsformen in der Literaturmeinung.....	S.	31
3. Erwerber- und Bauträgermodelle sowie geschlossene Immobilienfonds.....	S.	34
3.1 Das Erwerbermodell.....	S.	34
3.1.1 Erwerbermodell.....	S.	34
3.1.2 Ersterwerbermodell.....	S.	34
3.1.3 Altbausanierungsmodell.....	S.	35
3.1.4 Erhaltungsmodell.....	S.	36
3.1.5 "Timesharing"-Modell.....	S.	37
3.2 Das Bauträgermodell.....	S.	37
3.2.1 Bauträgermodell.....	S.	37
3.2.2 Verlängertes Bauträgermodell.....	S.	38
3.3 Der geschlossene Immobilienfonds.....	S.	40
3.3.1 BGB-Fonds, KG-Fonds, GmbH & Co. KG- und Bruchteils-Fonds.....	S.	40
3.3.2 Hamburger Modell.....	S.	43
3.3.3 Appartement-Hotel-Modell.....	S.	45

4. Das aus ertragsteuerlicher Sichtweise reale "Bauherrenmodell" unter Berücksichtigung seiner verschiedenen sog. "Konzeptionierungs- möglichkeiten".....	S. 46
4.1 Kölner Modell ("klassisches Bauherrenmodell").....	S. 46
4.1.1 Großes Bauherrenmodell (Kölner Modell).....	S. 47
4.1.2 Kleines Kölner Modell.....	S. 48
4.1.3 Andere Untergruppen.....	S. 49
4.2 Mietkaufmodell.....	S. 50
5. Eigene Begriffsfindung .....	S. 53
6. Klassifizierung des "Kölner Modells" als steuerbegünstigte Kapitalanlage, Verlustzuweisungs- oder Abschreibungsgesellschaft - die Offenlegung terminologischer Unschärfen?...	S. 56
6.1 Steuerbegünstigte Kapitalanlage.....	S. 56
6.2 Verlustzuweisungs- oder Abschreibungsgesellschaft.....	S. 60
II. Das steuerliche Erfolgsrezept.....	S. 62
1. Einkommensteuerliche Ersparnis-effekte.....	S. 62
1.1 Sofort abzugsfähige Werbungskosten.....	S. 62
1.2 Absetzung für Abnutzung.....	S. 65
1.3 Weitere positive steuerliche Effekte.....	S. 65
1.3.1 Steuerfreier Veräußerungsgewinn.....	S. 65
1.3.2 Herabsetzung der Einkommensteuervorauszahlungen.....	S. 66
2. Umsatzsteuerliche Ersparnis-effekte.....	S. 66
2.1 Zielsetzung und Wirkungsweise.....	S. 66
2.2 Vorteile und Nachteile der Umsatzsteuer-Option.....	S. 68
3. Wirkungen bei der Grunderwerbsteuer und der Grundsteuer.....	S. 73
3.1 Grunderwerbsteuerbefreiung.....	S. 73
3.1.1 Sogenannte "Altfälle".....	S. 73
3.1.2 Bauherrengemeinschaften, die nach dem 31.12.1982 Grundstücke erwarben.....	S. 76
3.2 Grundsteuerbegünstigung.....	S. 77

4. Vermögens-, erbschafts- und schenkungssteuerliche Ersparnis-effekte.....	S. 77
5. Ersparnis-effekte bei der Investitionshilfeabgabe.	S. 78
III. Die rechtlichen Abwicklungsphasen.....	S. 79
1. Zivilrechtliche Formen der Zusammenführung von Anlegerinteressen.....	S. 80
1.1 Zusammenschlüsse in der Rechtsform einer Gemeinschaft vor Baubeginn.....	S. 80
1.2 Aufbaugemeinschaft als BGB-Gesellschaft.....	S. 80
1.2.1 Außengesellschaft.....	S. 82
1.2.2 Innengesellschaft.....	S. 83
1.3 Wohnungseigentümergeinschaft.....	S. 84
2. Der Treuhandvertrag als "vertragstechnische Drehscheibe".....	S. 85
2.1 Aufgabenbereich des Treuhänders.....	S. 86
2.2 Rechtliche Klassifizierung der Treuhand-schaft.....	S. 87
2.3 Wirtschaftliche Stellung des Treuhänders.....	S. 90
2.4 Stellungnahme zum Erfordernis "unabhängiger Treuhänder".....	S. 92
3. Das übrige Vertragswerk.....	S. 93
3.1 Projektentwicklungsphase.....	S. 93
3.2 Realisierungsphase.....	S. 94
3.3 Bauphase.....	S. 96
3.4 Bewirtschaftungsphase.....	S. 97
C. Die volkswirtschaftlichen Auswirkungen und die Anlegererwartungshaltung.....	S. 99
I. Die volkswirtschaftlichen Auswirkungen.....	S. 99
1. Allgemeine Daten.....	S. 99
1.1 Investitionsumfang.....	S. 99
1.2 Regionale Verteilung.....	S. 101
1.3 Initiatoren- und Investorenstruktur.....	S. 102
1.3.1 Anbieter.....	S. 102
1.3.2 Anleger.....	S. 104
2. Wohnungs- und bauwirtschaftliche Wirkungen.....	S. 104

2.1 Wohnungswirtschaftliches Marktsegment.....	S. 104
2.2 Verbotsbedingte Auswirkungen.....	S. 105
2.3 Mietpreisauswirkungen.....	S. 108
3. Fiskalische Wirkungen.....	S. 110
3.1 Wirkung auf die Beschäftigungslage.....	S. 110
3.2 Wirkung auf den Staatshaushalt.....	S. 114
3.2.1 Steuermehreinnahmen.....	S. 114
3.2.2 Steuermindereinnahmen.....	S. 115
3.2.2.1 Erstellungsphase.....	S. 116
3.2.2.2 Vermietungsphase.....	S. 116
3.2.3 Nettoeffekt.....	S. 117
3.3 Kritik.....	S. 118
4. Stellungnahme.....	S. 122
II. Die Anlegererwartungshaltung.....	S. 127
1. Spezifische Anlegergrößen.....	S. 127
1.1 Persönliche Einstellung.....	S. 128
1.2 Inflationsmentalität.....	S. 129
1.3 Minderung der Steuerbelastung.....	S. 129
1.3.1 Einkommensteuer.....	S. 129
1.3.2 Vermögensteuer.....	S. 130
1.4 Rendite.....	S. 130
1.5 Verschiedene entscheidungsrelevante Einflußgrößen.....	S. 131
2. Anlagespezifische Wagnisgrößen.....	S. 132
2.1 Objektbezogene Risiken.....	S. 132
2.2 Risikofaktor Initiatorensphäre.....	S. 134
2.3 Risikofaktor Anlegersphäre.....	S. 137
2.4 Risiken allgemeiner Art.....	S. 139
3. Betriebswirtschaftliche Entscheidungshilfen.....	S. 140
3.1 Liquiditätsbetrachtung.....	S. 141
3.2 Rentabilitätsbetrachtung.....	S. 142
3.3 Partialmodelle mit dynamischen Kalkülen.....	S. 143
4. Stellungnahme.....	S. 145

<b>D. Die Modifikation der wesentlichen Rahmenbedingungen des Bauherrenmodells in der Gesetzgebung, der Finanzverwaltung, der Finanzgerichtsbarkeit und der Zivilrechtsjudikatur sowie die Reaktionen der Wissenschaft und der Standesrechtsträger.....</b>	<b>S. 149</b>
<b>I. Gesetz- und verordnungsgebene Organe.....</b>	<b>S. 149</b>
1. Einkommensteuerrechtliches Gebiet.....	S. 149
1.1 Bauherreneigenschaft.....	S. 149
1.2 Degressive Absetzung für Abnutzung.....	S. 150
1.2.1 Zweite VO über steuerliche Konjunkturmaßnahmen.....	S. 150
1.2.2 Steueränderungsgesetz 1973.....	S. 151
1.2.3 Gesetz zur Steuerentlastung und Investitionsförderung.....	S. 152
1.2.4 Steueränderungsgesetz 1979.....	S. 152
1.2.5 Zweites Haushaltsstrukturgesetz.....	S. 153
1.3 Werbungskostenabzug.....	S. 154
1.4 Vorauszahlungsverfahren.....	S. 155
1.5 Zusammenfassung und Folgerungen.....	S. 157
2. Umsatzsteuerrechtliche Regelungen.....	S. 161
2.1 Mehrwertsteuer-Option.....	S. 161
2.1.1 Verlängerung des Berichtigungszeitraums .....	S. 162
2.1.2 Abschaffung der Optionsmöglichkeit.....	S. 163
2.2 Kleinunternehmerregelung.....	S. 166
2.3 Zusammenfassung und Folgerungen.....	S. 167
3. Grunderwerbsteuervergünstigungen und andere Gestaltungsmaßnahmen.....	S. 170
3.1 Grunderwerbsteuervergünstigungen.....	S. 170
3.2 Weitere steuerliche Regelungen.....	S. 171
3.3 Folgerungen.....	S. 171
<b>II. Finanzverwaltung und Finanzjudikatur.....</b>	<b>S. 172</b>
1. Die Phase "Bauherren im Bauherren- modell" (1971-1982).....	S. 172
1.1 Bauherreneigenschaft.....	S. 174
1.1.1 Einkommensteuerrecht.....	S. 174
1.1.1.1 Erster Bauherrenerlaß.....	S. 174

1.1.1.2	BFH-Urteil v. 15.03.1973; Verfügung der OFD Stuttgart v. 22.10.1974.....	S. 175
1.1.1.3	BdF-Schreiben v. 30.04.1975....	S. 175
1.1.1.4	BFH-Urteil v. 25.06.1976.....	S. 176
1.1.1.5	Die koordinierten OFD-Verfügungen v. 02.10.1978 (Zweiter Bauherrenerlaß).....	S. 177
1.1.1.6	BFH-Beschluß v. 10.07.1979.....	S. 177
1.1.1.7	BFH-Urteil v. 22.04.1980.....	S. 178
1.1.1.8	Dritter Bauherrenerlaß.....	S. 179
1.1.2	Grunderwerbsteuerrecht.....	S. 180
1.1.2.1	BFH-Urteil v. 14.02.1973.....	S. 181
1.1.2.2	BFH-Urteil v. 06.10.1976.....	S. 181
1.1.2.3	BFH-Urteil v. 25.07.1979.....	S. 181
1.1.2.4	Erlaß des FinMin. NRW v. 22.05.1980.....	S. 182
1.1.2.5	BFH-Urteil v. 21.12.1981.....	S. 182
1.1.2.6	BFH-Urteil v. 23.06.1982.....	S. 183
1.1.2.7	BFH-Urteil v. 27.10.1982.....	S. 183
1.1.2.8	Nichtanwendungserlasse der Bundesländer.....	S. 184
1.2	Sofort abzugsfähige Werbungskosten (Angemessenheitsprüfung).....	S. 184
1.2.1	BMWF-Schreiben v. 15.03.1972.....	S. 184
1.2.2	Erster Bauherrenerlaß.....	S. 184
1.2.3	Zweiter Bauherrenerlaß.....	S. 185
1.2.4	BFH-Urteil v. 22.04.1980.....	S. 186
1.2.5	Dritter Bauherrenerlaß.....	S. 187
2.	Die Phase des "Erwerbers im Bauherren- modell" (ab 1983).....	S. 188
2.1	Die Bauherreneigenschaft und die verschiedenen Leistungen des "Vertragsbündels": Eine Neubewertung des Bauherrenmodells als "einheitlicher Anschaffungsvorgang".....	S. 188
2.1.1	Bauherrengemeinschaft (und "Vertragsbündel") im Grunderwerbsteuerrecht.....	S. 188

2.1.1.1	Bundeseinheitliche Ländererlasse.....	S. 188
2.1.1.2	Bundeseinheitliche Ländererlasse.....	S. 188
2.1.1.3	BFH-Beschluß v. 18.09.1985.....	S. 189
2.1.1.4	BFH-Urteil v. 15.01.1986.....	S. 190
2.1.1.5	FG Rheinland-Pfalz, Urteil v. 12.09.1986.....	S. 191
2.1.1.6	BVerfG-Beschluß v. 11.01.1988..	S. 192
2.1.2	Die Bauherreneigenschaft und die aus dem Vertragswerk resultierenden Aufwendungen im Einkommensteuerrecht...	S. 193
2.1.2.1	FG Saarland, Urteil v. 22.04.1983.....	S. 193
2.1.2.2	BFH-Urteil v. 13.10.1983.....	S. 194
2.1.2.3	Schreiben des FinMin. NRW v. 17.10.1983 und Erlaß des Bay. FinMin. v. 27.10.1983.....	S. 195
2.1.2.4	Niederschrift v. 05.07.1985 der Sitzung der Einkommensteuer- referenten v. 04.03. bis 06.03.1985.....	S. 195
2.1.2.5	BFH-Urteil v. 29.10.1985.....	S. 196
2.1.2.6	BFH-Urteil v. 12.11.1985.....	S. 197
2.1.2.7	FG Saarland, Urteil v. 09.07.1986.....	S. 197
2.1.2.8	BFH-Urteile v. 31.03.1987 und v. 01.12.1987.....	S. 199
2.1.2.9	Vorbescheid des BFH v. 04.04.1989.....	S. 200
2.1.3	Prüfung der Angemessenheit von Werbungskosten.....	S. 201
2.1.3.1	FG Berlin, Urteil v. 07.09.1984.....	S. 201
2.1.3.2	BFH-Urteil v. 29.10.1985.....	S. 202
3.	Umsatzsteuerliche Beschränkungen.....	S. 202
3.1	Vorsteuerabzug durch Einschaltung eines Zwischenmieters.....	S. 204



3.1.1 Verfügung der OFD Nürnberg v. 03.06.1975.....	S. 204
3.1.2 BMF-Schreiben v. 27.06.1983.....	S. 205
3.1.3 BFH-Urteile v. 15.12.1983 und v. 22.12.1983.....	S. 205
3.1.4 BFH-Urteile v. 16.05.1984, v. 17.05.1984, v. 01.08.1984 und v. 29.11.1984.....	S. 207
3.1.5 BMF-Schreiben v. 20.06.1986.....	S. 208
3.1.6 Beschlüsse des FG München v. 27.10.1986 und v. 28.10.1986.....	S. 209
3.1.7 BFH-Urteil v. 26.02.1987 und BFH-Beschluß v. 04.08.1987.....	S. 210
3.1.8 Verfügung der OFD Saarbrücken v. 22.04.1987.....	S. 210
3.1.9 BVerfG-Beschluß v. 25.09.1987.....	S. 211
3.1.10 BFH-Beschlüsse v. 29.10.1987 und BFH-Urteil v. 29.10.1987.....	S. 211
3.1.11 BMF-Schreiben v. 08.08.1988.....	S. 213
3.2 Die Auswirkungen der BFH-Rechtsprechung zur Grunderwerbsteuer auf die Umsatzsteuer.....	S. 213
3.2.1 FG Rheinland-Pfalz, Urteil v. 07.07.1983.....	S. 214
3.2.2 BdF-Schreiben v. 30.07.1984; koordinierte Ländererlasse.....	S. 214
3.2.3 EuGH v. 08.07.1986.....	S. 215
3.2.4 BFH-Beschluß v. 30.10.1986.....	S. 215
4. Zusammenfassung.....	S. 216
5. Würdigung.....	S. 220
5.1 Ausgangslage.....	S. 220
5.1.1 Finanzverwaltung.....	S. 220
5.1.2 Finanzgerichtsbarkeit.....	S. 223
III. Zivilrechtsjurisprudenz.....	S. 228
1. Vertragsbeziehung zwischen Bauherr und Bauhandwerker.....	S. 228
2. Gewerbliche Zwischenvermietung und Mieterschutz..	S. 229
3. Beurkundungsumfang gem. § 313 S. 1 BGB.....	S. 229
4. AGB-Problematik.....	S. 232

4.1 Anwendbarkeit des AGBG.....	S. 232
4.2 Verwender i.S.d. § 1 Abs. 1 AGBG.....	S. 233
4.3 Beurteilung einzelner Klauseln.....	S. 233
5. Haftung der Finanzierungsinstitute.....	S. 235
5.1 Nichtigkeit der Darlehensverträge.....	S. 235
5.2 Einwendungsdurchgriff.....	S. 236
5.3 Aufklärungspflichten.....	S. 238
6. Treuhänderhaftung.....	S. 239
7. Haftung des Anlagevermittlers.....	S. 242
7.1 Abgrenzung zwischen Makler-, Auskunfts- und Beratungsvertrag.....	S. 243
7.2 Einzelne Rechtsverletzungen.....	S. 243
8. Prospekthaftung.....	S. 245
9. Stellungnahme.....	S. 247
IV. (Gesetze und) Gesetzesinitiativen.....	S. 248
1. Steuerrecht.....	S. 248
1.1 Verteilung der Werbungskosten auf mehrere Kalenderjahre.....	S. 249
1.2 Verlustbegrenzung.....	S. 250
1.3 Weitere Empfehlungen.....	S. 251
1.4 Stellungnahme.....	S. 252
2. Privatrecht.....	S. 252
3. Strafrecht.....	S. 254
V. Die unterstützende Tätigkeit beratender Berufsgruppen und das Vorgehen von Institutionen der Berufsaufsicht.....	S. 256
1. Die beratenden Berufsgruppen.....	S. 256
2. Das Vorgehen von Institutionen der Berufsaufsicht.....	S. 259
2.1 Steuerberaterkammern.....	S. 259
2.2 Notarkammern.....	S. 260
VI. Die Reaktionen der Rechtswissenschaft auf das Steuersparmodell.....	S. 262
1. Kommentare.....	S. 262
2. Auf der Suche nach Fachliteratur.....	S. 264

3. Lehre und Forschung.....	S. 267
 <b>E. Zum Verhältnisses von Steuerrecht und Zivilrecht: Einige Problemzonen im Lichte der Rechtsprechung und Lehre.....</b>	
<b>I. Die BFH-Rechtsprechung.....</b>	<b>S. 272</b>
1. "Einheitlicher Anschaffungsvorgang" laut Grunderwerbsteuerrechtsprechung.....	S. 273
Exkurs I: "Wirtschaftliche Betrachtungsweise" - Funktion der Beurteilung von Sachverhalten.....	S. 275
Exkurs II: "Wirtschaftliche Betrachtungsweise" - Funktion der Auslegung von Rechtssatzbegriffen.....	S. 276
Exkurs III: "Wirtschaftliche Betrachtungsweise" Allgemeine Einordnung .....	S. 276
2. Der "Bauherrenbegriff" der Einkommensteuerrechtsprechung.....	S. 276
2.1 Lösungsansatz: Für die Ertragsteuern vorzunehmende "wirtschaftliche Betrachtungsweise" des Lebenssachverhalts....	S. 279
2.2 Lösungsansatz: "Übertragung der Grunderwerbsteuerrechtsprechung" auf die Einkommensteuer.....	S. 280
2.3 Lösungsansatz: "Gestaltungsmißbrauch".....	S. 281
2.4 Folgerungen.....	S. 282
 <b>II. Die BGH-Rechtsprechung.....</b>	<b>S. 283</b>
1. Die Anerkennung des Bauherrenmodells durch den BGH.....	S. 283
1.1 Bejahung einer Vertragsbeziehung zwischen Bauherr und Bauhandwerker.....	S. 283
1.1.1 Prüfungskriterium: "Handeln des Baubetreuers/Treuhänders im eigenen oder fremden Namen".....	S. 284
1.1.2 Prüfungskriterium: "Ernsthaftigkeit der Bevollmächtigung".....	S. 288

1.1.2.1 Der Tatbestand des	
§ 117 Abs. 1 BGB.....	S. 289
1.1.3 Prüfungskriterium: "Unwirksamkeit der	
Bevollmächtigung gem. § 9 AGBG".....	S. 294
1.2 Anteilsmäßige Haftung des Bauherrn für	
Baukosten.....	S. 295
2. Gewerbliche Zwischenvermietung und Mieterschutz..	S. 297
2.1 Problemstellung.....	S. 297
2.2 Lösungsalternativen.....	S. 298
2.2.1 Lösungsansatz: "Geltendmachung des dem	
Zwischenmieter zustehenden	
Kündigungsschutzes durch	
den Untermieter".....	S. 299
2.2.2 Lösungsansatz: "Mittelbare	
Stellvertretung".....	S. 300
2.2.3 Lösungsansatz: "Rechtsmißbrauch bei	
Unkenntnis des Untermieters".....	S. 300
2.2.4 Lösungsansatz: "Einwendungsdurchgriff	
zugunsten des Untermieters".....	S. 302
2.2.5 Lösungsansatz: "Vertragsübernahme kraft	
Richterspruches".....	S. 303
2.2.6 Lösungsansätze: "Analogie zu	
§ 1056 BGB" und "Vertragsübernahme"....	S. 303
III. Schlußfolgerung/Thesen zum Verhältnis von	
Steuerrecht und Zivilrecht am Beispiel des	
Bauherrenmodells.....	S. 305
1. Der unerwünschte Einfluß des Steuerrechts auf das	
Zivilrecht.....	S. 307
2. Die Wirkungen des Bauherrenmodells auf	
das Steuerrecht.....	S. 310
 Zusammenfassung.....	 S. 315
 Quellen- und Rechtsprechungsverzeichnis.....	 S. 323
Literaturverzeichnis.....	S. 331