

Immobilienmärkte (be-)steuern

Info Steuergerechtigkeit

Christoph Trautvetter

November 2020 – #19



Gemeinsam für gerechte, solidarische und nachhaltige Finanzsysteme –
gegen Steuerflucht und Schattenfinanzwirtschaft weltweit

Impressum

Info Steuergerechtigkeit

Immobilienmärkte (be-)steuern

Autor

Christoph Trautvetter
christoph.trautvetter@netzwerk-steuergerechtigkeit.de

Herausgeber

Netzwerk Steuergerechtigkeit
Weidenweg 37
10249 Berlin

info@netzwerk-steuergerechtigkeit.de
www.netzwerk-steuergerechtigkeit.de
www.netzwerk-steuergerechtigkeit.de/blog

Die hier vertretenen Auffassungen geben die Meinung des Verfassers wieder und entsprechen nicht unbedingt dem offiziellen Standpunkt des Netzwerks Steuergerechtigkeit.

Unser gemeinsames Ziel ist die Stärkung der öffentlichen Finanzen in Nord und Süd, von der kommunalen bis zur globalen Ebene durch gerechte, solidarische und ökologisch förderliche Steuer- und Finanzsysteme. Wir setzen uns ein für eine aktive Finanzpolitik der Regierungen, die ein hohes Niveau öffentlicher Leistungen bereitstellt und dazu beiträgt, Armut zu überwinden statt sie zu verschärfen, die soziale Kluft zwischen Arm und Reich und zwischen den Geschlechtern zu schließen statt sie zu vergrößern, und der Zerstörung der Umwelt entgegenzuwirken statt sie durch Steuergeschenke und schädliche Subventionen zu belohnen. Wir machen uns stark für wirksame Regeln zur Bekämpfung von Steuerhinterziehung sowie Steuer- und Kapitalflucht, weil dies die Voraussetzung für die gerechte Besteuerung nach Leistungsfähigkeit ist. Unser Ziel ist die Überwindung des weltumspannenden Schattenfinanzsystems, das schädliche Spekulation, Kapitalflucht, Korruption und Kriminalität fördert und den Gemeinwesen weltweit jährlich Mittel in mehrstelliger Milliardenhöhe entzieht. Das Netzwerk Steuergerechtigkeit betreibt den Blog Steuergerechtigkeit mit aktuellen Informationen zu Themen der Steuerpolitik.

Diese Veröffentlichung wurde gefördert durch

BGAG-Stiftung Walter Hesselbach

BGAG-Stiftung

Walter Hesselbach

Rosa-Luxemburg-Stiftung



Inhaltsverzeichnis

Immobilienmärkte (be-)steuern – ein Überblick	4
Die Rolle von Steuern im Immobilienmarkt.....	4
Gesellschaftliche Bedeutung von Immobilien	7

Teil 1 – Steuern auf Vermögen, Vermögenszuwächse und Transfers ...	8
Vermögensteuer – ausgesetzt aber nicht aufgehoben.....	8
Erbchaftsteuer – die optimale Steuer	9
Steuern auf Wertsteigerungen – spät und lückenhaft.....	11
Grunderwerbsteuer – auch nach der Reform noch reformbedürftig	12

Teil 2 – Steuern auf Mieteinkünfte	14
Körperschaftsteuer – Mietgewinne auf dem Weg in die Steueroase.....	14
Gewerbsteuer – für viele Vermieter einfach zu umgehen	15
Einkommensteuer – Abschreibungen und der Mietspiegel der Finanzverwaltung	16

Teil 3 – Steuerhinterziehung und Geldwäsche	17
--	-----------

Teil 4 – Sonstige Steuern und steuerliche Maßnahmen	19
Grundsteuer – auch nach der Reform noch keine faire und einfache Steuer.....	19
Umsatzsteuer – noch regressiver durch einen Trick	20
Weitere steuerliche Reformvorschläge für den Immobilienmarkt.....	20

Fazit	22
--------------------	-----------

Quellenverzeichnis.....	23
--------------------------------	-----------

Immobilienmärkte (be-)steuern – ein Überblick

Explodierende Kaufpreise und steigende Mieten für die einen bedeuten hohe Vermögenszuwächse und Renditen für die anderen. Marktregulierung und Steuern sollen für einen Ausgleich sorgen sowie die gesellschaftliche Teilhabe und wie eine lebenswerte Gesellschaft bewahren. Dabei treffen sie auf anonyme Investoren, billiges Geld und spekulative Investments vom internationalen Finanzmarkt genauso wie auf Steuervermeidung, Geldwäsche oder starke Beharrungskräfte und Lobbyismus für den (oft ungerechten) Status quo.

Das vorliegende Info Steuergerechtigkeit gibt einen Überblick über die für den Immobilienmarkt relevanten Steuern und Steuerungsmöglichkeiten und analysiert, welchen Beitrag sie für einen besser funktionierenden Immobilienmarkt und eine gerechtere Gesellschaft leisten und leisten können.

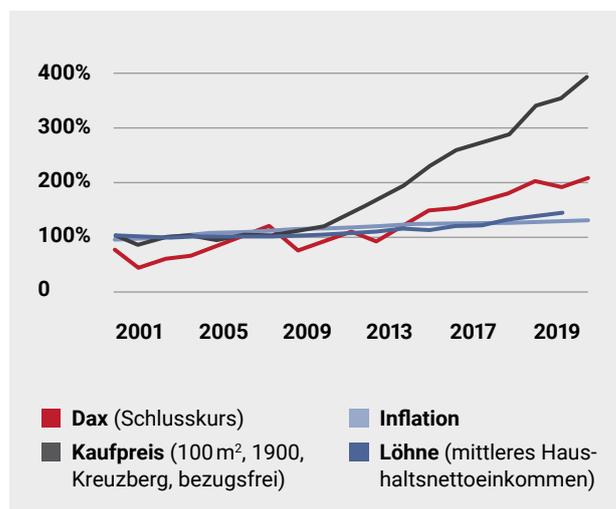


Abbildung 1

Entwicklung von Vermögenspreisen im Vergleich zur Inflation seit 2000 (=100); Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Kaufpreissammlung Berlin 2019, Deutsche Börse 2019, Deutsche Bundesbank 2019, Mikrozensus 2018

Die Rolle von Steuern im Immobilienmarkt

Steuern sind neben der direkten Marktregulierung, z. B. über das Miet- oder Baurecht, ein wichtiges Steuerungsmittel. Mit den Steuereinnahmen finanziert der Staat außerdem das Gemeinwesen und die sozialen Sicherungssysteme. Die Steuern (z. B. höhere Steuersätze für höhere Einkommen) genauso wie die Verwendung der Steuereinnahmen (z. B. Arbeitslosen- und Wohngeld) können dabei sowohl Marktpreise und das Verhalten der Marktakteure beeinflussen als auch eine ungerechte Verteilung von Einkommen und Vermögen sanft und zielgerichtet korrigieren. Immobilien lassen sich vergleichsweise gut besteuern und ihr Wert hängt stark von öffentlichen Leistungen wie der Anbindung oder dem Bebauungsrecht ab. Eine Besteuerung von Immobilienvermögen gibt es aber – anders als in einigen anderen europäischen Ländern – in Deutschland nicht mehr. Subventionen wie Sonderabschreibungen oder das geplante Baukindergeld kommen eher der oberen Mittelschicht zugute. Auch die Wertsteigerungen werden so gut wie gar nicht besteuert. Weil vor allem große

und aggressive Investoren die bestehenden Steuern auf Mieteinkünfte und Immobilientransaktionen gezielt umgehen oder von den bestehenden Gesetzen bevorzugt werden, tragen kleine Immobilieneigentümer einen zu hohen Anteil der Steuern.

Um dafür zu sorgen, dass leistungslose Vermögenszuwächse und Profite im Immobilienmarkt gerechter besteuert werden, gibt es eine ganze Reihe von möglichen Maßnahmen:

Vermögenssteuer und -abgabe

Deutschland hat eine Vermögenssteuer, allerdings liegt der Steuersatz wegen ungeklärter Messprobleme seit 1997 bei 0 %. Eine **Mikrosimulation des DIW von 2016¹** ergab ein mögliches Aufkommen von 19,2 Mrd. € (bei einem Satz von 1 %) bzw. 22,4 Mrd. € (bei einem bis zu 1,5 % ansteigenden Steuersatz). Durch einen Freibetrag von 1 Mio. € bliebe das Eigenheim in den meisten Fällen steuerfrei. Eine einmalige Corona-Vermögensabgabe nach dem Vorbild des Lastenausgleichs nach dem

2. Weltkrieg würde nach aktuellen Schätzungen des DIW im Auftrag der **Linken**² auch bei einem Freibetrag von 2 Mio. € (bzw. 5 Mio. € für Betriebsvermögen) Einnahmen von 310 Mrd. € erbringen und dabei auch einen Teil der Vermögenszuwächse im Immobilienbereich abschöpfen, die bisher von der Krise kaum betroffen waren.

Erbschaftsteuer

Der deutsche Staat erzielte 2019 Erbschaftsteuereinnahmen von 7 Mrd. €. Durch massiven Lobbydruck gibt es weitgehende Steuerbefreiungen für Unternehmensvermögen (befreites Vermögen von 31,5 Mrd. € in 2018). Die Auslegung durch die Finanzbehörden führt dazu, dass die Weitergabe von 30 Wohnungen besteuert wird, 300 Wohnungen jedoch steuerfrei vererbt werden können. Ein Urteil des Bundesfinanzhofs gegen diese Praxis wenden die Länder nicht an. Darüber hinaus gibt es großzügige Freibeträge (freigestellte Übertragungen i. H. v. 20,2 Mrd. € in 2018), die alle 10 Jahre erneut in Anspruch genommen werden können und dadurch die steuerfreie (gestaffelte) Weitergabe von Immobilienvermögen in Millionenhöhe ermöglichen.

Kapitalertragsteuer

Ca. 30 – 50 % der Immobilienerträge sind Wertsteigerungen. Leistungslose Kapitalerträge werden mit einer Pauschale von 25 % geringer besteuert als Arbeitseinkommen. Zusätzlich gibt es problematische Lücken. Privatpersonen können fiktive Wertverluste als Abschreibung von der Steuer absetzen, Wertsteigerungen nach 10 Jahren aber steuerfrei vereinnahmen. Bei Unternehmensbeteiligungen werden Wertsteigerungen und Veräußerungsgewinne erst besteuert, wenn sie ausgeschüttet werden, und damit oft sehr spät. Über ausreichend komplexe Auslandskonstruktionen können Privatpersonen aus dem Ausland der für Erträge aus deutschen Immobilien geltenden beschränkten Steuerpflicht in Deutschland trotz einer Gesetzesänderung zum 1.1. 2019 weiterhin entgehen.

Grunderwerbsteuer

Die Blockade einer Grunderwerbsteuerreform durch die CDU/CSU sorgt dafür, dass der Erwerb der eigenen Immobilie immer stärker besteuert wird, spekulativer Immobilienhandel durch große Investoren aber unbesteuert bleibt. Dadurch fehlen jedes Jahr Steuereinnahmen von mehr als 1 Mrd. €. Für Verbesserungen sind auch eine bessere Erfassung und Kontrolle von Eigentümerwechseln nötig.

Körperschaftsteuer

Viele, vor allem finanzmarktorientierte Immobilieneigentümer nutzen firmeninterne Kredite und andere Steuertricks, um ihre Gewinne in Deutschland künstlich kleinzurechnen. Weil sich Immobilienbesitz leicht auf viele kleine Objekte aufteilen lässt, greift die Zinsschranke auch wegen einer in den Konjunkturpaketen nach der Finanzkrise beschlossenen Erhöhung auf 3 Mio. € nicht. Für eine stringente Überprüfung der firmeninternen vereinbarten Zinssätze fehlt den deutschen Finanzbehörden das Personal.

Gewerbsteuer

Seit 1938 sind Mieteinnahmen durch die sogenannte erweiterte Kürzung von der Gewerbesteuer befreit (Mindereinnahmen i. H. v. 8,1 Mrd. € in 2015). Auch Immobilienunternehmen aus dem Ausland, die oft ohne deutsche Betriebsstätte auskommen, zahlen keine Gewerbesteuer. Darüber hinaus nutzen viele Immobilienunternehmen für den verbleibenden gewerblichen Anteil ihrer Aktivitäten (z. B. gewerblichen Immobilienhandel, Projektentwicklung) innerdeutsche Steueroasen.

Einkommensteuer

Umfangreiche Abschreibungsmöglichkeiten sorgen dafür, dass Immobilien vor allem in den Anfangsjahren Verluste erzeugen und dass die gleiche Immobiliensubstanz unter Umständen mehrfach steuermindernd abgeschrieben werden kann. Bei einer 2010 für 200.000 € gebauten und vermieteten Eigentumswohnung konnten jedes Jahr 5.000 € Abschreibung plus Kreditzinsen von den Mieteinnahmen abgezogen werden. Beim Weiterverkauf für 400.000 € im Jahr 2020 kann nicht nur die Wertsteigerung steuerfrei vereinnahmt werden (10-Jahres-Frist). Auch die Abschreibung wird für den Käufer neu berechnet und kann je nach Verteilung des Kaufpreises auf Gebäude und Boden unter Umständen sogar mehr als 5.000 € betragen.

Steuerhinterziehung und Geldwäsche

In Deutschland werden Immobilieneigentümer nur sehr unzureichend erfasst. Grob geschätzt etwa 10 % der deutschen Immobilien sind Teil von komplexen Firmenkonstrukten, bei denen weder die Steuerbehörden noch die Strafverfolgungsbehörden wissen oder herausfinden können, wer der finale Berechtigte und damit auch der Steuerpflichtige ist. Auch ob deutsche Steuerpflichtige ihre Einnahmen aus Immobiliengeschäften vollumfänglich deklarieren, lässt sich mit den bestehenden Daten nicht systematisch überprüfen. Die Einführung von Registrierungs- und Transparenzpflichten für Vermieter in Großbritannien und zusätzliche Transparenzpflichten bei Immobiliengeschäften in einigen besonders betroffenen Regionen der USA haben gezeigt, dass dadurch hohe zusätzliche Einnahmen generiert und Preisübertreibungen durch den Zufluss anonymen und illegalen Kapitals korrigiert werden können.

Grundsteuer

Die Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer wurde nach langwierigen Diskussionen 2019 in letzter Minute reformiert. Das Ergebnis sorgt aber nicht für die erhoffte faire und einfache Steuer. Weil die Grundsteuer weiterhin auf die Mieter umgelegt werden kann, ist sie als vermögensbezogene Steuer ungeeignet. Die komplizierte, wenn auch anhand statistischer Daten einfach zu berechnende Formel für den Wert der Immobilie nivelliert Umverteilungseffekte zugunsten der billigeren Randlagen der Städte weitgehend. Immerhin dürfte die Einbeziehung der Bodenrichtwerte für eine Verbesserung der Datengrundlage für die Immobilienbewertung sorgen. Einzelnen Bundesländern ist es zudem freigestellt, die Besteuerung lediglich auf die Bodenrichtwerte zu basieren.

Umsatzsteuer

Immobilien- und Vermietungsgeschäfte sind weitgehend von der Umsatzsteuer befreit, viele immobiliennahe Dienstleistungen nicht. Das schafft einen Anreiz, möglichst viele davon (z. B. Hausmeister, Reinigung, Instandhaltung, Energie etc.) in einer umsatzsteuerlichen Organschaft zu konzentrieren, und bevorzugt vertikal integrierte Großkonzerne.

Sonstige Steuern und steuerliche Maßnahmen

Darüber hinaus gibt es eine Reihe historischer Beispiele für steuerliche Eingriffe in den Mietmarkt – angefangen von der Hauszinssteuer, die Wertsteigerungen in den 20er-Jahren abgeschöpft und für den sozialen Wohnungsbau durch Genossenschaften und andere Akteure verfügbar gemacht hat, über Bodenwertzuwachs- und Planungsgewinnsteuer sowie Gemeinnützigkeit für Wohnungsunternehmen bis hin zur Eigenheimzulage, die als Vorgänger und ähnlich wie das derzeit gültige Baukindergeld die Eigentümerquote nicht gesteigert und gleichzeitig eine Reihe schädlicher Neben- und Mitnahmeeffekte hatte.

Gesellschaftliche Bedeutung von Immobilien

Häuser, Fabriken und Bauland machen mehr als drei Viertel des Gesamtvermögens in Deutschland aus und mehr als die Hälfte des Privatvermögens ist in Immobilien investiert.³ Vom deutschen Bruttoinlandsprodukt werden jährlich knapp 10 % für Mieten und 10 % für Baumaßnahmen an Immobilien verwendet, der Großteil davon für Bestandswohnungen.⁴ Für den Durchschnittsbürger ist die Wohnung das größte Investment des Lebens oder beansprucht lebenslang rund 30 % seines verfügbaren Einkommens. Die Immobilienpreise und Mieten haben also einen entscheidenden Einfluss auf die Vermögensverteilung und auf die Lebensqualität aller Menschen in Deutschland.

Seit der Finanzkrise 2007/2008 sind die Preise für Vermögensanlagen – zum Beispiel für Aktien und Immobilien – massiv gestiegen. Weil die Löhne und Verbraucherpreise sehr viel langsamer gestiegen sind, wurde Kaufkraft von der Mehrheit der Vermögenslosen zu den bereits Vermögenden umverteilt. Zwischen 2011 und 2018 ist das deutsche Immobilienvermögen nach Abzug von Investitionen und Inflation, also alleine durch Preissteigerungen im Bestand, **laut aktuellen Schätzungen** um 1,3 – 2,8 Bio. € gewachsen (15 – 30 %). Während ungefähr die Hälfte der Deutschen im Eigenheim wohnt, besitzen nur 9 % der deutschen Haushalte vermietete Immobilien und nur 2 % verbuchen den Großteil der privaten Mieteinnahmen.⁵ Zusätzlich waren die Preis- und Mietsteigerungen dort am höchsten wo

Wem gehört die Stadt?

Informationen über Immobilieneigentum in Deutschland gibt es in den Grundbüchern und Katastern, über die Grundsteuerstellen der Finanzämter und in der alle 10 Jahre – zuletzt 2011 – durchgeführten Gebäude- und Wohnungszählung. Zusätzlich werten die Gutachterausschüsse jährlich alle im Grundbuch erfassten Verkäufe aus und erfassen Eigentümerkategorie und teilweise auch Herkunftsland der Vertragspartner. Einen Verwaltungsdatensatz, der die tatsächlichen (finalen) Eigentümer erfasst, gibt es aber genauso wenig wie ein für die Öffentlichkeit oder zumindest Wissenschaft und Presse zugängliches, zentrales Immobilienregister, aus dem Informationen über die Eigentümerstrukturen gewonnen werden könnten. Das führt dazu, dass die Senatsverwaltung in Berlin nicht einmal in der Lage ist, die Vermieter zu identifizieren, die in der Stadt mehr als 3.000 Wohnungen besitzen. Weil die Zensusdaten alle Privateigentümer in einen Topf werfen und keine Aussage darüber zulassen, wie groß deren Immobilienbesitz jeweils ist, ist auch eine allgemeine Aussage über die Vermögenskonzentration unmöglich. Eine kleinteilige Datenanalyse mit Daten von tausenden Mieterinnen und aus kommerziellen Datenbanken füllt diese Lücke für Berlin zumindest ansatzweise und belegt die starke Vermögenskonzentration: Einige tausend Personen besitzen fast die Hälfte der Stadt.

das Immobilieneigentum am stärksten konzentriert und die Relation von Mietkosten zu Einkommen schon am ungünstigsten war. In Berlin-Kreuzberg wo die Kosten für eine bezugsfreie Altbauwohnung von 2.000 € auf 5.000 € pro m² geradezu explodiert sind, waren 2011 nur 5 % der Wohnungen vom Eigentümer bewohnt und professionelle Investoren aus dem In- und Ausland spielen eine wesentlich größere Rolle als in anderen Gemeinden. Darunter finden sich zunehmend auch institutionelle Investoren wie Versicherungen und ausländische Investoren sowie große Immobilienaktiengesellschaften wie Deutsche Wohnen oder Vonovia. Aber auch deutschlandweit ist der Mietanteil im europäischen und globalen Vergleich ungewöhnlich hoch und Kaufpreise und Mieten waren bisher – auch dank Regulierung – vergleichsweise niedrig. Das schnelle Wachstum der börsennotierten Wohnungsgesellschaften und das gestiegene Engagement von institutionellen Investoren sind für Deutschland neu und vergleichsweise ungewöhnlich.

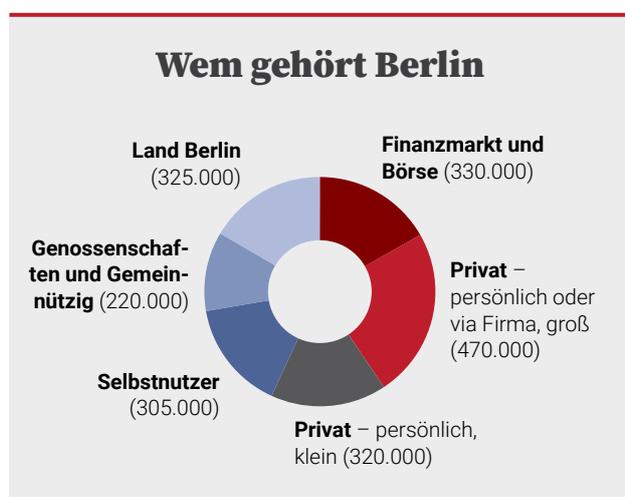


Abbildung 2
Berliner Wohnungen nach Eigentümer; Quelle: Wem gehört Berlin? (Trautvetter, 2020)

Teil 1 – Steuern auf Vermögen, Vermögenszuwächse und Transfers

In den letzten Jahrzehnten hat ein Staat nach dem anderen – unter dem Druck von Lobbyverbänden und in der naiven Hoffnung, dass niedrigere Steuern für die Reichen als Wirtschaftswachstum bei den Armen ankommt – vermögensbezogene Steuern abgeschafft oder reduziert. Seit kurzem ist die Besteuerung von Vermögen wieder in Mode gekommen. In den USA forderten mehrere demokratische Präsidentschaftskandidaten eine Steuer auf Vermögenseinkommen und große Vermögen, internationale Organisationen wie OECD, Weltbank und IWF stellen fest, dass eine Besteuerung von hohem Vermögen gesellschaftlich nötig und ökonomisch möglicherweise sogar sinnvoll sein könnte und angesichts der Entwicklung auf den Immobilien- und Aktienmärkten und der Corona-Krisenkosten wird in Deutschland wieder verstärkt über Vermögensteuern oder gar Enteignung diskutiert.

Dass es gerechter und sinnvoller wäre, selbst erarbeitete Löhne geringer zu besteuern als leistungsloses

Vermögen aus Erbschaften und Wertsteigerungen, dürfte den meisten Menschen intuitiv einleuchten. Faktisch ist es umgekehrt. Ausnahmen, Sonderregelungen und die unzureichende Erfassung führen dazu, dass leistungslose Einkommen effektiv geringer besteuert werden als Arbeit. Um das zu ändern, ließen sich Vermögen und Vermögenseinkommen auf mehreren Wegen besteuern – als jährliche Vermögensteuer, als einmalige Erbschafts- oder Schenkungsteuer, als einmalige Sonderabgabe, oder als Steuer auf die tatsächlich realisierten Erträge und auf den Handel mit Vermögen – z. B. als Finanztransaktionsteuer oder reformierte Grunderwerbsteuer. In Deutschland wird seit 1997 keine Vermögensteuer mehr erhoben und bei der Erbschaftsteuer gelten großzügige Freibeträge und Ausnahmen. Sonderregeln und Steuertricks sorgen schließlich dafür, dass auch die Wertsteigerungen der letzten Jahre (genauso wie die Mieterträge) zu einem großen Teil unbesteuert bleiben.

Vermögensteuer – ausgesetzt aber nicht aufgehoben

Bis 1997 wurde in Deutschland die Summe des weltweiten persönlichen Vermögens abzüglich der Schulden mit 1% besteuert. Es galt ein Freibetrag von umgerechnet 60.000 €. Nach einem Urteil des Verfassungsgerichts von 1995, das die veraltete Bewertung von Immobilien bemängelte, wird die Vermögensteuer seitdem nicht mehr erhoben. Das verfassungswidrige Gesetz besteht bis heute (mit einem Steuersatz von 0%) weiter und blockiert eigene Gesetze auf Ebene der Bundesländer.

Im Verfassungsgerichtsurteil von 1995 hielt die Mehrheit der Richter eine maximale Besteuerung von Einkommen von insgesamt ca. 50% für angemessen. Der Spitzensteuersatz lag zu dieser Zeit bei 53%. Mittlerweile wurde der Spitzensteuersatz (einschließlich Reichensteuer für Einkommen über 270.501 €) auf 45% abgesenkt und für eine Vielzahl von Vermögenserträgen wird anstatt der Einkommensteuer nur eine Abgeltungsteuer von pauschal 25% erhoben. Bei einer

Auf einen Blick – Vermögensteuer

Steuersatz	0 % (bis 1997: 1%)
Einnahmen	Zuletzt 4,62 Mrd. €, potenziell bis zu 20 Mrd. €
Vermeidung	Das globale Vermögen müsste besser erfasst werden.
Gerechtigkeit	Von einer Steuer auf Vermögen über 1 Mio. € wären in Deutschland nur etwa 1% der Bevölkerung betroffen.
Reform	Die Ende 2019 beschlossene Neubewertung aller Immobilien für die Grundsteuer könnte als Grundlage für eine Wiederbelebung dienen.

Rendite von 10 % und einer Vermögensteuer von 1 % entstände rein rechnerisch im steuerlich ungünstigsten Fall trotzdem eine Gesamtbesteuerung der Vermögenserträge von 55 %. Bei einer Rendite von 5 % wären es sogar 65 %. Ob das tatsächlich verfassungswidrig ist, war bereits beim Urteil des Verfassungsgerichts 1995 stark umstritten und ist weiterhin nicht geklärt. Wegen der Freibeträge und dem progressiven Einkommensteuersatz würde dieser sogenannte Grenzsteuersatz sowieso erst bei sehr hohen Einkommen erreicht.

Neben der Frage nach der zulässigen Höhe der Besteuerung werden oft die angeblich zu hohen Kosten für die Erfassung und Bewertung des Vermögens und die Möglichkeiten der Steuervermeidung als Argumente gegen eine Vermögensteuer angeführt. Befürworter der Steuer argumentieren dagegen, dass sich die Zahl der Steuerfälle durch großzügige Freibeträge auf ein Minimum reduzieren lässt und der größte Teil der großen

Vermögen aus einfach zu bewertenden Gegenstände wie an der Börse gehandelten Unternehmensanteilen besteht. Durch die steuerliche Nutzbarmachung der Bodenrichtwerte für die Grundsteuer ist außerdem ein großes Hindernis für die zeitgemäße Erfassung von Immobilien beseitigt. Durch die verbesserte internationale Zusammenarbeit sowie neue technischen Möglichkeiten der Datenverarbeitung ließe sich auch das Problem der Hinterziehung bzw. Vermeidung der Steuer deutlich besser adressieren als in der Vergangenheit. Eine bessere Erfassung von Vermögen wäre schließlich auch aus anderen gesellschaftlichen Gründen wie der Verbrechensbekämpfung und für einen demokratischen Diskurs über Vermögensverteilung wünschenswert. Für funktionierende und transparente Märkte müssen viele der dafür nötigen Daten sowieso erhoben werden – so wie zum Beispiel die Bodenrichtwerte, die die Kaufpreise für Grund und Boden in ganz Deutschland jährlich und kleinteilig erfassen sollen.

Erbschaftsteuer – die optimale Steuer

Erbschaftsteuern gelten aus ökonomischer als optimale Steuern. Während höhere Einkommensteuern Anstrengung und Investitionen verringern könnten, haben Erbschaftsteuern keine verzerrende Wirkung. Und auch philosophisch sind gleiche Startchancen die Basis für fast alle Gerechtigkeitskonzepte. Bill Gates, lange der reichste Mann der Welt, betonte in mehreren Interviews, dass seine Kinder nur einen sehr kleinen Teil seines Vermögens erben sollen (**angeblich** 10 Mio. €, also deutlich weniger als 0,1 %) und spricht sich auch für eine höhere Erbschaftsteuer aus. Gleichzeitig kommt zumindest ein Teil seines Vermögens aus der aggressiven Steuervermeidung von Microsoft stammt.

In Deutschland werden je nach Verwandtschaftsgrad und Höhe der Erbschaft 7 – 50 % Erbschaftsteuer auf das zum Todeszeitpunkt oder zum Zeitpunkt der Schenkung zum Verkehrswert bewertete Nettovermögen fällig. Es gelten Freibeträge von 20.000 bis 500.000 € sowie Ausnahmen für selbstgenutzte Immobilien und fortgeführte Unternehmen. Die Freibeträge können für Schenkungen alle 10 Jahre erneut und für Ehepartner jeweils getrennt in Anspruch genommen werden. Auch nicht in Deutschland ansässige müssen im Ausland vererbtes deutsches Immobilienvermögen in Deutschland versteuern. Für sie gilt ein Freibetrag von 2.000 €.

Auf einen Blick – Erbschaftsteuer

Steuersatz 7 – 50 %, Freibetrag 20 – 500.000 €

Einnahmen 6,99 Mrd. €

Vermeidung

- Vorgezogene und gestaffelte Schenkungen und steuerfreie Übertragung als Betriebsvermögen
- Steuervermeidung bei der Erbschaft ist besonders gut planbar

Gerechtigkeit

- Gleiche Startchancen sind selbst in den liberalsten Gerechtigkeitsvorstellungen eine Grundbedingung für Gerechtigkeit
- Weniger als ein Drittel der Deutschen erbt und 50% der aktuellen Vermögen sind nicht selbst erarbeitet

Reform Weitreichende Vergünstigungen für große Unternehmensvermögen seit 2008.

Obwohl nur 38 % der Deutschen überhaupt erben und die Freibeträge dafür sorgen, dass die meisten kleineren Erbschaften und Schenkungen (darunter auch

selbstgenutzte Immobilien) und etwa ein Viertel der weitergereichten Vermögen steuerbefreit ist, ist die Ablehnung gegen die Erbschaftsteuer in Deutschland groß. Das liegt – wie eine **aktuelle Studie**⁶ noch einmal eindrücklich zeigt – auch an der sehr einseitigen Medienberichterstattung und einer großangelegten Desinformationskampagne. Mit der Drohung, dass sonst unzählige Arbeitsplätze verloren gehen würden oder familiengeführte Betriebe an internationale Investoren verkauft werden müssten, haben deutsche Wirtschaftsverbände bei den Steuerreformen 2008 und 2016 großzügige Ausnahmen für die am allerstärksten konzentrierten Unternehmensvermögen erreicht. Auch Fälle in denen Erben von Immobilien angeblich durch die Erbschaftsteuer zu Mieterhöhungen gezwungen werden, werden in der Presse gezielt platziert. Dabei wird verschwiegen, dass bereits heute die Erbschaftsteuerzahlung über sieben Jahre gestundet und damit meistens aus den laufenden Einnahmen bestritten werden kann. Das Wachstumsbeschleunigungsgesetz von 2009 enthielt zusätzlich gut versteckte Steuersatzsenkungen für die Erbschaftsteuer.

Wie absurd die durch diesen Druck zustande gekommenen Regeln sind, zeigt das „Steuervermeidungsmodell Wohnungsunternehmen“. Bei der Vererbung von Unternehmensanteilen wird unterschieden zwischen dem steuerbegünstigten Betriebsvermögen und dem zu versteuernden Verwaltungsvermögen – also z. B. Kontoguthaben, Privatjets, Aktieninvestments oder anderen Sachwerte, die für den Betrieb nicht nötig sind. Immobilien zählen normalerweise zum Verwaltungsvermögen und müssen versteuert werden. Erbt jemand mehr als 300 Wohnungen zählt die Finanzverwaltung diese jedoch regelmäßig als steuerbegünstigtes Betriebsvermögen. Ein Urteil des Bundesfinanzhofs vom 24.10.2017 widersprach dieser Auffassung zwar und verknüpfte die Ausnahme von der Besteuerung an hohe Bedingungen, allerdings entschied das Bundesfinanzministerium und die Länder am **23.04.2018**, dieses Urteil nicht anzuwenden. Deswegen gilt nach wie vor: Wer 30 Wohnungen erbt, zahlt meistens – wer 300 Wohnungen erbt, zahlt nichts (es sei denn er hat bereits selbst ein hohes Vermögen aus dem er die Erbschaftsteuer zahlen könnte). Die dafür vorgebrachten Begründungen, dass Arbeitsplätze gesichert oder Verwerfungen auf dem Immobilienmarkt verhindert würden, überzeugen nicht, schließlich können die Immobilien genauso gut

in einer der vielen bestehenden kleinteiligeren, genossenschaftlichen oder öffentlichen Formen verwaltet werden.

Ein weiteres Problem ist die wiederholte Anwendbarkeit der Freibeträge alle 10 Jahre. Dadurch kann ein Ehepaar mit drei Kindern ein großes Mietshaus mit selbstgenutzter Wohnung in bester Lage im Wert von mehreren Millionen Euro komplett steuerfrei auf die Kinder übertragen, wenn sie zur Volljährigkeit der Kinder mit der Übertragung beginnen.* Vorgezogene Erbschaften lassen sich im Immobilienbereich zum Beispiel durch schrittweise Anteilsübertragungen an Immobilien Co. KGs verwirklichen. Durch die Vereinbarung eines Nießbrauchrechts kann der Erblasser zu Lebzeiten trotzdem weiter über die Immobilien verfügen. Schließlich entstehen dadurch, dass Schenkungen und Erbschaften oft einigermaßen zuverlässig viele Jahre im Voraus planbar sind, hohe Anreize und vielfältige Möglichkeiten, legale und illegale Vermeidungsmethoden zu entwickeln. Laut einer **Studie des DIW**⁷ wurden in den Jahren 2011 bis 2014 angesichts drohender gesetzlicher Neuregelungen Unternehmensanteile im Wert von 29,4 Mrd. € an 90 Kinder unter 14 Jahren übertragen. Ob dadurch tatsächlich der Fortbestand des Unternehmens gesichert wird und ob diese Familienmitglieder tatsächlich in ferne Zukunft einmal die besseren Unternehmensführer werden, ist fraglich und erinnert eher an das überkommene Konzept, dass Königssöhne in jedem Fall die Krone erhalten.

Das Berliner Beispiel – die Erben von Harry G.

Das Wohnungsunternehmen Harry G. besitzt in Berlin nach eigenen Angaben 65 meist sehr bunte und im Stadtbild gut zu erkennende Mietshäuser mit einem geschätzten Wert von mehreren Hundert Millionen Euro und beschäftigt knapp 20 Mitarbeiter. Das Unternehmen wurde laut eigener Website vor mehr als 40 Jahren von Harry G., einem „Selfmade-Unternehmer, Nischen-Finder, Immobilien-Liebhaber, Hamburger Reederei-Kaufmann mit Berlin im Herzen“ gegründet. Im Januar 2020 übernahmen seine Töchter die Geschäftsführung, erhielten ausweislich der Geschäftsberichte einen Teil des Immobilienvermögens als Schenkung und profitierten dabei möglicherweise von der Steuerbefreiung für Wohnungsunternehmen. Hohe Mieten verlangen sie ausweislich mehrerer Inserate auf Immo-scout trotzdem.

* 2 Eltern x 3 Kinder x 400.000 € x 3-fach wiederholte Schenkung + selbstgenutzte Wohnung von 800.000 €

Steuern auf Wertsteigerungen – spät und lückenhaft

Seit 1871 erzielen deutsche Immobilien nach einer **aktuellen Schätzung**⁸ Renditen von 7,82 % im Jahr, davon ungefähr ein Drittel aus Wertsteigerungen und zwei Drittel aus Mietüberschüssen. Seit der Finanzkrise 2007/2008 sind die Immobilienpreise und dabei vor allem der Preis für Grund und Boden regelrecht explodiert. Der Quadratmeterpreis für eine 100 m² große, bezugsfreie Altbauwohnung in Berlin-Kreuzberg hat sich laut Kaufpreissammlung seit 2010 von 1.730 € auf 5.117 € fast verdreifacht. Das deutsche Immobilienvermögen ist seit 2011 – nach Abzug aller Investitionen und Inflation, also nur durch die reale Wertsteigerung – um 15 – 30 %, also 1,3 – 2,8 Bio. € gewachsen.⁹

Über die Bodenwertzuwachsteuer, den Planungswertausgleich oder die Baulandsteuer wurde in der Vergangenheit versucht, bestimmte Arten der Wertsteigerung bei Grund und Boden zu erfassen. Aktuell werden Wertsteigerungen von Immobilien in Deutschland erst dann besteuert, wenn sie realisiert werden, meistens also wenn die Immobilie verkauft wird. Dann fallen je nach Eigentümerkonstellation Einkommensteuer (14 – 47,5 %) oder Körperschaftsteuer und ggf. Gewerbesteuer (15,8 % + 7 – 17,7 %) sowie Abgeltungsteuer (25 %) an. Aber bei dieser Besteuerung gibt es wesentliche Lücken:

- 1.** Für Privatpersonen sind Veräußerungsgewinne nach zehn Jahren Haltedauer steuerfrei. Privatpersonen können also während der Haltedauer theoretische Wertminderungen über die Abschreibung steuerlich geltend machen und tatsächliche Wertsteigerungen beim Verkauf steuerfrei vereinnahmen.
- 2.** Gehört die Immobilie einem Unternehmen, werden bei der Veräußerung Körperschaftsteuer von 15,8 % (einschließlich Soli) und ggf. auch Gewerbesteuer auf die entstandenen Gewinne fällig. Beim Eigentümer werden die Gewinne mit der Abgeltungsteuer von 25 % besteuert, allerdings erst dann, wenn die Gewinne tatsächlich ausgeschüttet werden – was sich beliebig verschieben lässt.
- 3.** Sind die Anteile am immobilienbesitzenden Unternehmen wiederum im Besitz eines Unternehmens und werden verkauft, wird meistens keine Steuer fällig, weil solche Veräußerungsgewinne in Deutschland generell

befreit sind (§ 8 b KStG). Eine Änderung im Einkommensteuergesetz (§ 49 EStG Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe e Doppelbuchstabe cc) sorgt seit 1.1.2019 zumindest dafür, dass nicht in Deutschland ansässige Privatpersonen beim Verkauf von Unternehmensanteilen mit Bezug zu deutschen Immobilien in Deutschland beschränkt steuerpflichtig sind. Allerdings ist unklar, ob diese Regel auch für mehrstufige Gestaltungen funktioniert und tatsächlich auch durchgesetzt wird. Dazu müssten die deutschen Steuerbehörden nämlich zuerst einmal von der Veräußerung erfahren. Ohne eine erhöhte Transparenz bei den Immobilieneigentümern oder eine Mitteilungspflicht für Beteiligungsveränderungen bei Immobiliengesellschaften dürfte das oft eher unwahrscheinlich sein.

Wie hoch die Einnahmen und die Einnahmeverluste aus der Besteuerung von Wertsteigerungen sind, lässt sich nicht seriös schätzen, weil keine entsprechend aufgeschlüsselten Daten für die Einkommens- und die Körperschaftsteuer vorliegen und auch Bilanzdaten die Gewinne aus Mieteinnahmen und Veräußerungsgewinnen nicht getrennt ausweisen. Ein Dokumentation der ARD schätzte die privaten Veräußerungsgewinne auf 6 Mrd. € pro Jahr. Auf eine **schriftliche Anfrage** (S.12) dazu konnte die Bundesregierung dies jedoch nicht validieren.

Die vermutlich ersten Formen der Grunderwerbsteuer

Auf einen Blick – Wertsteigerung

Steuersatz	0 – 47,5 %
Einnahmen	unbekannt
Vermeidung	10-jährige Haltefrist für Privatpersonen, internationale Unternehmenskonstrukte.
Gerechtigkeit	In den letzten Jahren sind hohe leistungslose Einkommen entstanden, die unzureichend besteuert wurden.
Reform	Beschränkte Steuerpflicht für den Verkauf von Anteilen an nicht in Deutschland ansässige Immobiliengesellschaften seit 1.1.2019.

Gründerwerbsteuer – auch nach der Reform noch reformbedürftig

gab es im alten Ägypten und im römischen Reich schon vor mehr als 2.000 Jahren (üblicherweise 5%). In Deutschland wurde sie 1903 zunächst als Stempelsteuer und dann 1919 als Gründerwerbsteuer mit einem Satz von 8 % eingeführt. Derzeit beträgt die Gründerwerbsteuer je nach Bundesland zwischen 3,5 % (Bayern) und 6,5 % des Kaufpreises (z. B. Nordrhein-Westfalen). Wird jedoch anstatt der Immobilie die Firma verkauft, der die Immobilie gehört und bleibt damit der im Grundbuch eingetragene Eigentümer unverändert (sogenannter Share Deal), ist der Verkauf für die Steuerbehörden nur erkennbar, wenn er vom Käufer angezeigt wird – was anscheinend oft unterbleibt. Selbst wenn jedoch der Verkauf angezeigt oder bei späteren Betriebsprüfungen aufgedeckt wird, bleibt er von der Steuer befreit, solange weniger als 95 % der Anteile übertragen wurden und eine Mindestfrist von 5 Jahren für die Übernahme der restlichen Anteile eingehalten wird. Das **hessische Finanzministerium schätzte 2016**, dass durch Share Deals vor allem bei großen Transaktionen jährlich ca. 1 Mrd. € verloren geht (immerhin 8 % der Gesamteinnahmen von 12,4 Mrd. €) – Hessen hatte erst zwei Jahre vorher den Steuersatz für alle ehrlichen Steuerzahler von 5 % auf 6 % erhöht. Laut einer **Be-fragung von institutionellen Investoren**¹⁰ nutzten diese Share Deals für 31 % der Transaktionen, woraus die Autoren ein Transaktionsvolumen von 25 Mrd. € ableiten.

Das Problem der Steuerumgehung über Anteilsverkäufe

Auf einen Blick – Gründerwerbsteuer

Steuersatz	3,5 – 6,5 % vom Kaufpreis
Einnahmen	15,79 Mrd. € (2019)
Vermeidung	Schätzungsweise 1 Mrd. € pro Jahr, bei großen Share Deals.
Gerechtigkeit	– Immobilienkäufer sind in Deutschland eher wohlhabend – Unterbindung von Steuervermeidung würde Gerechtigkeit erhöhen, Ausnahmen für Eigenbedarf eher nicht
Reform	Erste Reformvorschläge aus dem Finanzministerium liegen seit 2019 wegen Widerstands der CDU/CSU auf Eis. Weitere Maßnahmen sind dringend nötig.

ist seit mindestens 1909 bekannt. Die derzeit übliche Form der Share Deals (Aufsplittung in zwei Teile zu 94,9 % und 5,1%) geht auf eine Regelung von 1997 zurück, die versuchte, auch Anteilskäufe zu besteuern – zumindest oberhalb der Grenze von 95 %. Seit 2006 legen die Bundesländer die Steuersätze der Gründerwerbsteuer selbst fest. Seitdem erhöhten sich die Sätze in vielen Bundesländern schrittweise auf den Höchstsatz von 6,5 %. Nach einer Reihe von Skandalen, nicht zuletzt beim Verkauf der bundeseigenen TLG-Wohnungsgesellschaft in **2013**, wurden die Regeln für Share Deals sukzessive verschärft. Mindestens genauso schnell entwickelte die Steuerberatungsindustrie aber neue Vermeidungsmodelle. Nach langen Beratungen sollte 2019 eine Reform beschlossen werden, die vorsah, die Grenzen von 95 % auf 90 % abzusenken, die Frist für die Übertragung des Restanteils von 5 auf 10 Jahre zu verlängern und den kompletten Anteilswechsel bei Kapitalgesellschaften genauso wie bisher schon bei Personengesellschaften auch dann zu besteuern, wenn die Käufer der Anteile untereinander unabhängig sind. Vor allem finanzmarktorientierte Immobilienspekulanten

haben deswegen bereits seit 2018 ihre Beteiligung auf die Quote 89,9 % und 10,1 % angepasst (weitere Informationen dazu im [Blog](#)). Deswegen forderten mehrere Experten weitergehende Reformen oder sogar einen Systemwechsel nach dem Vorbild der Niederlande, wo jeder Anteilsverkauf von Immobiliengesellschaften anteilig mit Grunderwerbsteuer belegt wird.¹¹ Auf Drängen der CDU / CSU wurde sogar der weniger weitreichende Reformvorschlag jedoch aus dem Jahressteuergesetz für 2020 herausgetrennt und ist seitdem in der Schublade verschwunden.

Insgesamt ist die Grunderwerbsteuer relativ unbedeutend aber symptomatisch für die Probleme im deutschen Steuersystem. Weil finanzstarke Investoren die Steuer trickreich umgehen, zahlt die Mittelschicht beim Kauf des Eigenheims höhere Steuersätze. Obwohl es einen breiten politischen Konsens für eine bessere Regulierung gibt, verlieren sich die Reformen in technischen Details und eröffnen neue Möglichkeiten für die Vermeidungsindustrie. Systematische Lösungen – z. B. über ein Quotenmodell oder über eine umfassende Finanztransaktionsteuer – erhalten zu wenig Aufmerksamkeit. Weil wichtige Informationen – z. B. über die Anteilseigner und die Anteilswechsel bei börsennotierten und internationalen Konzernen, oder die Eigentümerstruktur auf dem deutschen Immobilienmarkt – nicht ordentlich erfasst werden, fehlt die Datengrundlage für eine informierte Diskussion und intuitiv sinnvolle Vorschläge werden mit dem Argument des Vollzugsdefizits demontiert.

Das Berliner Beispiel – Klage im Namen des Volkes

Mit einer öffentlichkeitswirksam inszenierten Anzeige bei der Berliner Steuerfahndung gegen einen Share Deal von Akelius versuchte die SPD-Finanzpolitikerin Cansel Kiziltepe Ende 2020, die Reform der Grunderwerbsteuer noch einmal auf die Agenda zu setzen. Viele der Immobiliengesellschaften von Akelius gehören über mehrere Stufen zu 94,9 % bzw. 89,9 % der Akelius Foundation und zum Rest der Grandfather Roger Foundation (beide Bahamas). Zwischen den beteiligten Firmen bestehen enge personelle Verflechtungen, es bleibt jedoch fraglich ob z. B. anhand vertraglicher Absprachen die für die gesetzliche Definition einer Abhängigkeit nötige finanzielle, wirtschaftliche und organisatorische Eingliederung (§ 1 Abs. 4 Nr. 2) nachgewiesen werden kann. Zusätzlich klagt auch der Bezirk Neukölln wegen Umgehung des Vorkaufsrechts durch einen dieser Share Deals. In einem Interview entgegnete Firmengründer Roger Akelius persönlich, dass es sich um zwei unabhängige Stiftungen handelt, von denen eine gemeinnützig und die andere dem Familienvermögen zuzurechnen ist.

Teil 2 – Steuern auf Mieteinkünfte

Kauft man als Privatperson ein deutsches Mietshaus, zahlt man auf die Mietüberschüsse – also die Einnahmen nach Abzug der Kosten – in Deutschland Einkommensteuer, je nach Höhe des Einkommens bis zu 47,5 % (einschließlich Reichensteuer und Solidaritätszuschlag). Und zwar ganz egal, in welchem Land man geboren ist oder wo man wohnt. Das Besteuerungsrecht für Mieteinnahmen liegt fast immer bei dem Land, in dem das Haus steht. Verpackt man das Haus in ein Unternehmen, dann verteilt sich die Steuerzahlung auf zwei Stufen, verändert sich aber im Effekt kaum. Auf Stufe eins bezahlt das Unternehmen auf seine Gewinne Körperschafts- und Gewerbesteuer von zusammen knapp 30 %. Auf Stufe zwei zahlt der Anteilseigner noch einmal zusätzliche Steuern, wenn er die Gewinne ausbezahlt bekommt. Es gibt aber eine ganze Reihe von Möglichkeiten, die in Deutschland steuerpflichtigen Mietüberschüsse zu minimieren. Hohe Abschreibungen und Zinszahlungen machen Immobiliengeschäfte zumindest in den Anfangsjahren aus steuerlicher Sicht oft zu Verlustgeschäften und über

firmeninterne Kredite lassen sich Gewinne relativ leicht ins Ausland verschieben. Über die richtige Konstellation lassen sich außerdem sowohl zunächst die Gewerbesteuer als auch die Besteuerung von Einkommen auf der zweiten Stufe vermeiden. Es verbleibt also oft nur eine Steuer von 15,8 % (Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag) auf einen künstlich niedrig gerechneten Überschuss. Laut Einkommensteuerstatistik entstanden durch Vermietung und Verpachtung von Privatpersonen 2015 Überschüsse von 37 Mrd. € und Verluste von 7 Mrd. €. Unternehmen aus dem Wirtschaftszweig Vermietung, Verpachtung von eigenen oder geleasten Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen erwirtschafteten in den Jahren 2009 bis 2013 insgesamt Verluste von 2,7 Mrd. €. Wie groß die Einnahmen bzw. Verluste bei nicht in Deutschland ansässigen Privatpersonen, bei nicht in Deutschland ansässigen Unternehmen mit deutschem Immobilienbesitz und bei rein vermögensverwaltenden inländischen Unternehmen waren, lässt sich aus den verfügbaren Daten nicht feststellen.¹²

Körperschaftsteuer – Mietgewinne auf dem Weg in die Steueroase

Gewinne aus Mieteinnahmen werden normalerweise in dem Land besteuert in dem die Immobilie liegt – egal wo das Unternehmen seinen Sitz hat. Eigentlich zahlen also auch Unternehmen aus Steueroasen in Deutschland ihre Steuern. Allerdings verschieben vor allem internationale Investoren ihre Gewinne aus der in Deutschland steuerpflichtigen Immobiliengesellschaft oft in Holdinggesellschaften aus Steueroasen, die dann in Deutschland nicht mehr steuerpflichtig sind. Dafür nutzen sie firmeninterne Kredite mit Zinssätzen, die weit oberhalb der Sätze für Bankkredite und Anleihen der beteiligten Firmen liegen. **Ein Vergleich**¹³ von sechs internationalen Immobilieninvestoren aus Berlin zeigte, dass diese 15 % – 55 % ihrer Einnahmen über firmeninterne Kredite in Steueroasen verschoben und dafür im Vergleich zu den externen Kreditzinsen Aufschläge von 1 % – 5,79 % veranschlagten.

Auf einen Blick – Körperschaftsteuer

Steuersatz 15 % + 0,825 % *Soli*

Einnahmen 32 Mrd. € (2019)

Vermeidung *Aktuelle Schätzungen* taxieren den Verlust durch Gewinnverschiebung in Deutschland auf ca. 30 % der Einnahmen; vor allem durch multinationale Unternehmen mit teuren Patenten, Markenrechten, etc. (z. B. Apple).

Gerechtigkeit Eine vollständige Besteuerung von Unternehmens- und Veräußerungsgewinnen belastet die Leistungsfähigsten und erhöht die Gerechtigkeit.

Reform

- Bessere Ausstattung der Finanzbehörden
- Reform der Zinsschranke
- Beschränkung des Spielraums für firmeninterne Zinssätze

Um solche Gewinnverschiebung zu vermeiden, hat Deutschland bereits 2007 die sogenannte Zinsschranke eingeführt. Sie beschränkt die vom steuerpflichtigen Gewinn abziehbaren Netto-Zinsausgaben. Schon 2009 im Rahmen der Konjunkturpakete nach der Finanzkrise wurde diese Schranke von der Schwarz-Gelben Koalition zunächst übergangsweise und dann dauerhaft von 1 Mio. € auf 3 Mio. € angehoben. Weil es für die Schranke keine Betrachtung des gesamten Konzerns gibt und jede Gesellschaft einzeln berechnet wird, lässt sie sich mit den für Immobilieninvestments typischen Objektgesellschaften, in denen jeweils nur ein oder wenige Objekte zusammengefasst sind, leicht umgehen. Neben der Zinsschranke kann die deutsche Finanzverwaltung firmeninterne Kredite auch als nicht marktüblich klassifizieren und den Abzug untersagen. Das passiert aber oft nicht, weil die Finanzverwaltungen nicht ausreichend Kapazitäten für die Kontrolle haben und weil der Spielraum für die Berechnung der marktüblichen Sätze zu groß ist. Frankreich legt deswegen sehr eng definierte

Korridore für firmeninterne Zinsen fest und dreht für darüber hinausgehende Zinssätze die Beweislast um. Im Umsetzungsgesetz zur Anti-Steuervermeidungsrichtlinie der EU (ATAD 2) schlägt das Finanzministerium Regelungen mit ähnlichem Ziel vor. Allerdings wird das Gesetz seit Ende 2019 durch das Bundeswirtschaftsministerium blockiert (mehr dazu im [Blog](#)).

Berliner Mieten auf dem Weg Richtung British Virgin Islands

Drei Brüder aus Großbritannien besitzen in Berlin über Zwischengesellschaften in Luxemburg, Zypern und den British Virgin Islands mehr als 3.000 Wohnungen. Ausweislich der Luxemburger Jahresabschlüsse für 2017 flossen von den Einnahmen aus Mieten und Verkäufen i. H. v. 50 Mio. € etwa 17 Mio. € über firmeninterne Kredite mit Zinssätzen von im Schnitt 7,64 % über Zypern weiter Richtung British Virgin Islands, wo ein Unternehmensteuersatz von 0 % gilt (weitere Details im [Tagespiegel, 2019](#)).

Gewerbsteuer – für viele Vermieter einfach zu umgehen

Das Verwalten von Vermögen – also auch das Betreuen und Vermieten von Immobilien – ist nach deutschem Gesetz keine gewerbliche Tätigkeit. Die seit der Einführung des Gewerbesteuergesetzes 1936 existierende erweiterte Kürzung erlaubt es gewerblichen Immobilienunternehmen, die Gewerbesteuer zu vermeiden, wenn sie a) das Immobilienvermögen in reine vermögensverwaltende Objektgesellschaften ausgliedern, die niemals mehr als zwei Objekte kurzfristig an- und verkaufen und so vermeiden, dass sie als gewerbliche Grundstückshändler gezählt werden; und b) alle gewerblichen Tätigkeiten (wie z. B. Betreiben eines Blockheizkraftwerkes oder Modernisierungen) in eine Service GmbH auslagern. Eine weitere Möglichkeit, die Gewerbesteuer zu vermeiden sind nicht in Deutschland ansässige Holdings ohne lokales Management (bzw. lokale Betriebsstätte). Zum Zeitpunkt der aktuellsten Gewerbesteuerstatistik (2015) profitierten 24.700 Unternehmen mit Einkünften von 8 Mrd. € von der erweiterten Kürzung. Wie hoch zusätzlich dazu die beschränkt-steuerpflichtigen Mieteinkünfte von nicht in Deutschland ansässigen

Gesellschaften ohne Betriebsstätte in Deutschland sind, lässt sich aus der Steuerstatistik nicht entnehmen.

Auf einen Blick – Gewerbesteuer

Steuersatz 7 – 17,7 %

Einnahmen 55,4 Mrd. € (2019)

Vermeidung Gewinnverschiebung, Verlagerung von Aktivitäten in innerdeutsche Steueroasen.

Gerechtigkeit Eine vollständige Besteuerung von Unternehmens- und Veräußerungsgewinnen belastet die Leistungsfähigsten und erhöht die Gerechtigkeit.

Reform Abschaffung der erweiterten Kürzung, Gewerbesteuerpflicht für nicht in Deutschland ansässige Immobilieneigentümer.

Einkommensteuer – Abschreibungen und der Mietspiegel der Finanzverwaltung

Die Mieteinkünfte aus Sicht des Finanzamts unterscheiden sich wesentlich von dem, was der Mieter jeden Monat überweist. Zunächst kann der Vermieter entstandene Kosten – z. B. für die Instandhaltung, aber auch für Zinsen – abziehen. Außerdem kann er jedes Jahr die Abnutzung des Gebäudes als sogenannte Abschreibung anrechnen. Allerdings können nur das Gebäude und nicht der Grund und Boden abgeschrieben werden, der nutzt sich schließlich auch nicht ab. Theoretisch werden die Herstellungskosten (also die Kosten für den Bau) über eine angenommene Lebensdauer von 40 (bei bis 1925 errichteten Gebäuden) bzw. 50 Jahren linear, also jedes Jahr zu 2,5 bzw. 2% abgeschrieben. Oft sinkt der Wert des Hauses in dieser Zeit aber nicht entsprechend oder steigt sogar. Kauft Herr X also eine eigentlich vollständig abgeschriebene Altbauwohnung für 500.000 €, kann er zumindest einen Teil dieses Kaufpreises, der über eine vom Bundesfinanzministerium angebotene Tabelle oder der Empfehlung des eigenen Steuerberaters dem Gebäude zugerechnet wird, erneut abschreiben.¹⁴ Außerdem gab bzw. gibt es Sonderabschreibungsregeln als Investitionsanreiz für Neubauten (bis 2005 und für Mietwohnungen von 2018 bis 2022 mit geschätzten Kosten von etwa 1 Mrd. € pro Jahr¹⁵) sowie für denkmalgeschützte Immobilien (Kosten ca. 135 Mio. € pro Jahr), die dafür sorgen, dass die entsprechenden Kosten sehr viel schneller abgeschrieben werden können. Insgesamt werden durch Abschreibungen Steuerzahlungen nur in die Zukunft verschoben und nicht ganz vermieden. Wenn später (z. B. als Rentner)

aber der Steuersatz geringer ist oder die Abschreibungen den tatsächlichen Wertverlust übersteigen und mehrfach angesetzt werden, reduzieren sich die Steuereinnahmen. Genauso wie das Finanzamt manchmal zu hohe Abzüge anerkennt, kann es unter Umständen auch dazu kommen, dass das Finanzamt die Mieteinnahmen für zu gering betrachtet, die Vermietung damit als Liebhaberei qualifiziert und den Abzug von Kosten einschränkt.

Auf einen Blick – Einkommensteuer

Steuersatz	14 – 45 %
Einnahmen	87,2 Mrd. € (2019, ohne Lohnsteuer)
Vermeidung	<i>Abschreibungen verringern die steuerpflichtigen Erträge, Steuerhinterziehung.</i>
Gerechtigkeit	<i>Hohe Abschreibungen und komplizierte Sonderregeln bevorzugen tendenziell Steuerpflichtige mit hohem Einkommen und guter Beratung.</i>
Reform	<ul style="list-style-type: none"> – Beschränkung und bessere Überprüfung der Abschreibungen – Überprüfung von Wirksamkeit und Verteilungseffekten der Sonderabschreibungen

Teil 3 – Steuerhinterziehung und Geldwäsche

Deutsche Immobilien sind als stabile und rentable Geldanlage bei Investoren aus der ganzen Welt beliebt. Weltweit gibt es eine Vielzahl von Instrumenten und Schattenfinanzplätze, die es Investoren erlauben, für die Steuer- und die Strafverfolgungsbehörden bei ihrem Investment anonym und unerkannt zu bleiben. So können sie Steuern hinterziehen oder sogar illegal erworbenes Geld zu waschen. **Schätzungen**¹⁶ gehen davon aus, dass es in Deutschland trotz einiger Fortschritte in der Vergangenheit noch mindestens 125 bis 200 Mrd. € anonymes und un versteuertes Auslandsvermögen und dadurch 5 bis 15 Mrd. € jährlich fehlende Steuereinnahmen gibt. Das jährlich in Deutschland gewaschene Schwarzgeld wird auf 27 bis 100 Mrd. € geschätzt (vgl. **Henn, 2019**¹⁷). Hinzu kommen nicht oder unvollständig deklarierte Mieteinnahmen aus deutschen Immobilien in unbekanntem Ausmaß.** Eine **Auswertung**¹⁸ von geleakten Konteninformationen einer Schweizer Bank und Selbstanzeigen kommen zu dem Ergebnis, dass die reichsten 0,01 % der Norweger, Schweden und Dänen auf diesen anonymen Schweizer Konten durchschnittlich 10 % ihres Vermögens und 20 % ihres Einkommens versteckt und so der Steuer entzogen haben.

Wie unsicher und schwierig Schätzungen zu Steuerhinterziehung und Geldwäsche sind, zeigt sich schon bei der Frage nach dem Anteil anonymer Immobilieneigentümer am deutschen Immobilienmarkt. Um deren Zahl zu ermitteln, müsste man die im Grundbuch erfassten rechtlichen Eigentümer systematisch erfassen und über eine Verknüpfung mit weiteren Registern deren finale Berechtigte überprüfen. Allerdings ist der Zugang zu Grundbuchdaten auch für wissenschaftliche Zwecke rechtlich stark eingeschränkt. Weil die Daten aus dem deutschen Unternehmensregister von staatlicher Seite nicht digitalisiert sind, ist eine Verknüpfung nur über kommerzielle Datenbanken möglich, die wiederum bisher keine Informationen aus dem seit 2017 bestehenden Transparenzregister enthalten. Andere Länder wie z. B. Großbritannien stellen kostenlos elektronisch verarbeitbare Listen von Immobilieneigentümern zur Verfügung und erlauben eine automatische Verknüpfung mit den offiziellen Unternehmensregisterdaten. Allein unter den Londoner Immobilienbesitzern gab es **2017** ca. 14.000 Firmen aus den British Virgin Islands, bei denen der Eigentümer völlig unerkannt bleibt. In den USA hat laut einer **Analyse von 2019**¹⁹ eine zusätzliche Registrierungspflicht für Unternehmen, die Immobilien kaufen, dazu geführt, dass die Verkäufe und die Marktpreise gesunken sind, obwohl die Regelung massive Lücken hatte. Anhand einer nicht repräsentativen Stichprobe schätzt eine Studie den Anteil der anonymen Immobilieneigentümer in Berlin auf etwa 10 % (siehe Kasten).

Auf einen Blick – Steuerhinterziehung

Schaden *Das weltweite anonyme Finanzvermögen beträgt je nach Schätzmethode 7 – 27 Bio. €, konservativ geschätzt fehlen dadurch weltweit mindestens 190 Mrd. € Steuereinnahmen pro Jahr.*

Gerechtigkeit *Einkommensteuern sind prinzipiell progressiv, Steuerhinterziehung und -vermeidung und Sonderregeln (z. B. non-dom, pauschale Kapitalertragsteuer) unterwandern diesen Effekt.*

Reform *Automatischer Informationsaustausch erstmals für 2017 durchgeführt. Eine ausreichende Stärkung der Steuerbehörden und die effektive Verfolgung von Geldwäsche steht aus. Vermögen sollten wieder besteuert werden.*

** In Großbritannien entstanden nach **aktuellen Schätzungen** durch die mangelnde Erfassung der Eigentümer in England Steuerverluste von etwa 1,73 Mrd. britischer Pfund pro Jahr. Newham, ein Stadtteil von London, konnte durch ein Eigentümerregister die Steuereinnahmen um 115 Mio. Pfund erhöhen.

Ein großer Schritt gegen Steuerhinterziehung und Geldwäsche wurde 2014 mit dem automatischen Informationsaustausch beschlossen. Danach tauschen Länder – darunter traditionelle Steueroasen und Schattenfinanzzentren wie Liechtenstein, die Schweiz und Österreich – Informationen zu Konten und dort eingehenden Einnahmen mit den Steuerbehörden der Heimatländer der Eigentümer aus – wenn die Banken diese richtig ermitteln. Allerdings stößt die deutsche Verwaltung bei der Auswertung dieser Informationen immer wieder an technische (z.B. IT-Systeme zur Weiterleitung an die zuständigen Behörden) und personelle Grenzen (z. B. wurde die Zahl der Steuerfahnder in Deutschland trotz vielfältiger neuer Ermittlungsansätze seit 1997 nicht mehr erhöht). Zusätzlich sollte die **vierte EU-Geldwäscherichtlinie** sowie deren Änderung und Umsetzung in Deutschland für mehr Transparenz über die finalen Berechtigten hinter in der EU registrierten Firmen sorgen. In Deutschland gibt es deswegen seit 2017 das sogenannte Transparenzregister, in dem alle Privatpersonen mit mehr als 25 % der Anteile, Stimmrechte oder anderen Einflussmöglichkeiten erfasst werden müssen. Seit 2020 müssen sich auch Immobilienkäufer aus dem außereuropäischen Ausland im deutschen Transparenzregister registrieren und das Register ist öffentlich zugänglich. Allerdings hat es noch große Lücken und wird nicht ausreichend überprüft.

Royal Bank of Canada Trust Company (Jersey) Limited	19/21 Broad Street, St Helier, Jersey	1,500
RTYU Invest AB	BOX 1364, 111 93, STOCKHOLM, Sweden	5,000
Sarastro Limited	Suite One, No2 Reid Street, Hamilton HM11, Bermuda	25,000
SBS Nominees Limited a/c SBCLT	Standard Bank House, PO Box 583, 47-49 La Motte Street, St Helier, Jersey, United Kingdom, JE4 8XR	11,680

Abbildung 3

Auszug aus der Eigentümerliste eines Berliner Immobilieninvestors

Anonymität in Berlin

Für eine **Studie zu Anonymität**²⁰ am Berliner Immobilienmarkt haben Mieterinnen insgesamt 433 im Grundbuch eingetragene rechtliche Eigentümer erfragt und zur Verfügung gestellt. Für 135 dieser Eigentümer (31%) war der finale Berechtigte nicht ermittelbar. In etwa der Hälfte der Fälle handelte es sich dabei um Gesellschaften mit mehreren Anteilseignern (z.B. Investmentfonds), von denen möglicherweise keiner mehr als die im Transparenzregister meldepflichtigen 25 % der Anteile besaß, bei denen aber auch die Eigentümer für die einzelnen Anteilseigner nicht ermittelt werden konnten, weil es sich zum Beispiel um Treuhandgesellschaften in Schattenfinanzzentren wie Bermuda oder Jersey handelte. In etwa einem Fünftel der Fälle (82 von 433) fehlte der Eintrag im deutschen Transparenzregister komplett.

Teil 4 – Sonstige Steuern und steuerliche Maßnahmen

Grundsteuer – auch nach der Reform noch keine faire und einfache Steuer

Die Grundsteuer ist eine der ältesten Steuern und die einzige verbliebene, laufende, vermögensbezogene Steuer in Deutschland. Jeder Grundstückseigentümer zahlt Grundsteuer – pro Jahr meist mehrere hundert Euro. Der Steuersatz variiert je nach Gemeinde (Hebesatz), nach Bodentyp (Grundsteuer A[agrарisch] und B[baulich]), nach Haustyp und zwischen den neuen und alten Bundesländern (Messzahl). Basis für die Besteuerung sind in 1964 (alte Bundesländer) bzw. 1935 (neue Bundesländer) zum letzten Mal erhobene sogenannte Einheitswerte – ein Mix aus historischen Miethöhen, Baukosten und Bodenwerten. Die Steuer wird in den Nebenkosten auf die Mieter umgelegt. Die Einnahmen von rund 14,4 Mrd. € (2% der gesamten Steuereinnahmen von Bund, Ländern und Gemeinden) in 2019 sind vergleichsweise gering, aber für viele Gemeinden die wichtigste autonome Einnahmequelle.

Am 10. April 2018 erklärte das **Bundesverfassungsgericht** das Bewertungsverfahren für die Grundsteuer für verfassungswidrig, weil es zu „gravierenden Ungleichbehandlungen“ führt. Obwohl beispielsweise die Wirtschaftsleistung in Ingolstadt in den letzten 20 Jahren um 314% gestiegen ist und in Leverkusen nur um 11%, fand keine Anpassung der Einheitswerte statt. Damit die Steuer Ende 2019 nicht entfallen würde, haben sich die Parteien im Bundestag im Oktober 2019 auf ein Kompromissmodell des BMF und eine Grundgesetzänderung geeinigt, die den Bundesländern abweichende Modelle genehmigt. Das Kompromissmodell sieht vor, die Grundsteuer weiterhin in Abhängigkeit vom Wert der Immobilie und des Grund und Bodens zu erheben. Es nutzt für die Wertberechnung aber die sowieso erhobenen Durchschnittsmieten und Bodenrichtwerte. Genau so wie für das von Hamburg und Bayern propagierte wertunabhängige Flächenmodell müssen also nur noch Wohnfläche und Grundstücksfläche erhoben werden, vorausgesetzt aktuelle Bodenrichtwerte liegen vor. Ein weiterer Vorschlag sah vor, die Steuer nur anhand der Bodenrichtwerte (ohne den Wert der darauf stehenden Immobilie) zu berechnen. Einzelne Bundesländer prüfen derzeit, von ihrer Wahlfreiheit zugunsten dieser sogenannten Bodenwertsteuer Gebrauch zu machen. **Modellierungen**²² anhand ausgewählter Beispiele zeigen, dass das letztlich beschlossene Kompromissmodell durch den stark nivellierenden Effekt des Immobilienwertes und dessen starke Gewichtung in der Berechnungsformel im Ergebnis eher dem wertunabhängigen Flächenmodell als alternativen wertabhängigen Modellen nahekommt. Das führt dazu, dass die Steuer für teure Innenstadtlagen ähnlich hoch ist wie für weniger attraktive Randgebiete und damit das Ziel einer fairen und einfachen Steuer verfehlt.²³

Auf einen Blick – Grundsteuer

Steuersatz	<i>Variiert nach Bundesland, Haustyp und Einheitswert, ca. 60 – 600 € im Jahr für typische Wohnbeispiele aus Hamburg.²¹</i>
Einnahmen	<i>14,4 Mrd. € (2019)</i>
Vermeidung	<i>Unbekannt, geringes Risiko</i>
Gerechtigkeit	<i>Wegen der alten Bewertungsgrundlage (von 1964 bzw. 1935) gab es große Unterschiede in der Grundsteuer, was ungerecht und verfassungswidrig war.</i>
Reform	<i>Eine Neuberechnung der Einheitswerte steht Ende 2019 an. Die Umlagefähigkeit sollte abgeschafft werden. Die Bodenwertsteuer bietet ein einfache Alternative.</i>

Umsatzsteuer – noch regressiver durch einen Trick

Die Vermietung und der Handel von Immobilien sind umsatzsteuerbefreit, d. h. der Mieter zahlt keine Umsatzsteuer und der Vermieter kann keinen Vorsteuerabzug für Vorleistung (z. B. Hauswart) vornehmen. Im Normalfall stellt also der Hauswart dem Vermieter Umsatzsteuer in Rechnung und dieser kann sie nicht direkt an den Mieter weiterreichen. Vor allem größere, börsennotierte Immobiliengesellschaften wie **Vonovia (seit 2015)** versuchen deswegen, eigene Servicegesellschaften für möglichst viele der Vorleistungen zu gründen. Dann bilden sie mit diesen Servicegesellschaften eine sogenannte umsatzsteuerliche Organschaft und sparen dadurch die Umsatzsteuer für diese Vorleistungen.²⁴

Die Umsatzsteuer ist regressiv – d. h. Menschen mit geringem Einkommen zahlen relativ zu ihrem Einkommen mehr Steuern, weil sie einen größeren Teil ihres Einkommens ausgeben. Neben dem Immobiliensektor sind auch fast der gesamte Finanzsektor, der Bildungs- und Gesundheitssektor sowie gemeinnützige Organisationen von der Umsatzsteuer ausgenommen.

Auf einen Blick – Umsatzsteuer

Steuersatz	7/19% (Corona: 5/16%)
Einnahmen	243,3 Mrd. € (2019)
Vermeidung	Insourcing
Gerechtigkeit	Die Möglichkeit des Insourcing bevorzugt große vertikal integrierte Konzerne.
Reform	In der Vergangenheit wurde die Umsatzsteuer erhöht um Senkungen bei Körperschafts- und Einkommenssteuer zu finanzieren.

Weitere steuerliche Reformvorschläge für den Immobilienmarkt

Bodenwertzuwachsteuer und Planungswertabgabe

Eine Bodenwertzuwachsteuer gab es in Deutschland zwischen 1904 und 1944. Die Idee wurde von der SPD Ende 2019 erneut aufgegriffen, allerdings ohne ein detailliertes Konzept. Eine Planungswertabgabe soll dafür sorgen, dass Wertsteigerungen, die z. B. durch eine Umwidmung von landwirtschaftlicher Fläche oder spekulativ unbebauter Fläche in Bauland entstehen, abgeschöpft werden. Der Bodenwert macht vor allem in großen Städten einen zunehmend großen Anteil der Immobilienwerte aus. Eine Bodenwertzuwachsteuer könnte hier dafür sorgen, rein spekulative, leistungslose Gewinne abzuschöpfen.

Die Hauszinssteuer wurde 1924 eingeführt, nachdem die Hyperinflation die Hausbesitzer auf einen Schlag entschuldet hatte. Es handelt sich dabei um eine pauschale Steuer auf die Mieteinnahmen anstatt auf die Gewinne, also noch bevor diese künstlich kleingerechnet und in Steueroasen verschoben werden können. Eine Studie des DIW argumentiert, dass sie als Sonderabgabe ausgestaltet werden könnte. Einzelne Bundesländer und Gemeinden könnten sie sogar eigenständig erheben und damit den sozialen Wohnungsbau fördern. Weil nur sehr wenige Menschen vermietetes Wohneigentum besitzen, würde diese Steuer die Progressivität des Steuersystems insgesamt erhöhen, allerdings würde sie Kleinvermieter mit tendenziell niedrigeren Renditen stärker belasten und – je nach Mietpreisregulierung – unter Umständen auch zu Mieterhöhungen führen (Weitere Information: [DIW, 2019²⁵](#)).

Die Wohnungsgemeinnützigkeit

wurde 1989 abgeschafft. Dies ermöglichte die Privatisierung großer vorher sozial gebundener Wohnungsbestände. Laut einer **Studie der Grünen**²⁶ entstanden anstatt versprochener Mehreinnahmen massive zusätzliche Kosten für Wohngeld und andere Sozialleistungen. Eine Nachversteuerung der steuerlich geförderten Immobilien erfolgte wegen des Teilwerterlasses nicht. Wohnungsgenossenschaften, die mindestens 90 % ihrer Einnahmen aus der Vermietung an Mitglieder generieren (sogenannte Vermietungsgenossenschaften), sind weiterhin steuerbefreit. Weil gemeinnützige Unternehmen nicht profitorientiert arbeiten, ist die Ersparnis durch Körperschafts- und Gewerbesteuerbefreiungen insgesamt gering. Eine Ausnahme von der Grundsteuer würde es gemeinnützigen Gesellschaften ermöglichen, die Mieten zu senken. Eine Befreiung von Umsatz- und Grunderwerbsteuer würde die Kosten für den Neubau laut einer **Studie der Rosa-Luxemburg-Stiftung**²⁷ um 16,3 % senken, ist aber aufgrund der Steuerverluste nur als sehr gezielte Maßnahme geeignet. Eine Änderung der bestehenden Eigentümerstrukturen ist so auch (anders als beim Wiederaufbau nach dem Krieg) nicht zu erreichen.

Baukindergeld

Die von der CSU durchgesetzte Neuauflage von Baukindergeld und Eigenheimzulage kommt nach einem **Gutachten des DIW**²⁸ besonders einkommensstarken Haushalten zugute, führt in angespannten Märkten zu höheren Preisen und damit höheren Profiten für Großinvestoren und erhöht den Landverbrauch außerhalb der Städte. Außerdem erhöht das Baukindergeld den Anreiz zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Bei Kosten von ca. 10 Mrd. € in 10 Jahren verbessert sie den umfassenden Zugang zu bezahlbarem Wohnraum nicht.

Fazit

Angesichts der in den letzten Jahren teilweise explodierten Kaufpreise und Mieten sowie der Tatsache, dass nur 2% der Deutschen und ein paar finanzstarke nicht in Deutschland ansässige Investoren den Großteil der Mieteinnahmen auf sich vereinen, während die Mehrheit zur Miete wohnt, ist es aus Gerechtigkeitsperspektive nötig gegenzusteuern. Leistungslose und spekulative Vermögenszuwächse und Profite aus der Wertsteigerung von knappem Grund und Boden in den begehrten Wohnlagen sollten über eine gerechtere Besteuerung von Vermögen und Vermögenseinkommen abgeschöpft werden. Die Reaktivierung der Vermögensteuer ist dabei nur ein möglicher Bestandteil. Zusätzlich muss dafür gesorgt werden, dass Erbschaften und Veräußerungsgewinne umfassend besteuert werden und sich Vermieter nicht über zu hohe Abschreibungen und Zinszahlungen an verbundene Unternehmen in Steuer-oasen künstlich arm rechnen oder sich mit anonymen Konstruktionen vor der Steuer verstecken. Durch die Abschaffung der Umlagefähigkeit bei der Grundsteuer und der erweiterten Kürzung bei der Gewerbesteuer sowie den Aufbau eines wirksamen Systems zur Besteuerung von großen Immobilientransaktionen könnte das Steuersystem insgesamt gerechter gemacht werden. Die Einnahmen aus diesen Maßnahmen können für die gezielte Förderung von öffentlichem oder gemeinnützigem Wohnungsbau und für die gezielte Bereitstellung und Subventionierung von bezahlbarem Wohnraum eingesetzt werden.

Quellenverzeichnis

Zu den Kästen „Auf einen Blick“

Bei den Steuereinnahmen handelt es sich um die kassenmäßigen Einnahmen (also alle in 2019 empfangenen Einzahlungen) laut Bundesamt für Statistik (2019): Kassenmäßige Steuereinnahmen. Link verfügbar [hier](#)

Immobilienmärkte (be)steuern – ein Überblick

1_ Bach, S./ Thiemann, A. (2016): Hohes Aufkommenspotenzial bei Wiedererhebung der Vermögensteuer. DIW Wochenbericht 4/2016. Link verfügbar [hier](#)

2_ Bach, S. (2020): Vermögensabgabe DIE LINKE. Aufkommen und Verteilungswirkung. Studie im Auftrag der Fraktion DIE LINKE. Link verfügbar [hier](#)

3_ Immobilien sind dabei nach ihrem Zeitwert (also aktuelle Kosten für den Neubau minus Wertminderung durch das Alter) und der Boden anhand der Bodenrichtwerte bewertet. Das führt dazu, dass der Wert steigende Preise nur unvollständig und mit mehrjähriger Verzögerung abbildet. In Deutschland sind ungefähr 4% der Gesamtfläche für Wohnbauten und 2% für Industrie- und Gewerbefläche verwendet, neben landwirtschaftlicher Fläche (51%), Wald (30%), Straßen und Wege (5%) und Wasser (2%). Link verfügbar [hier](#)

4_ Deutsche Bundesregierung (2017): Dritter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland. BT-Drucksache 18/13120 vom 07.07.2017 (2016 wurden 310 Mrd. € in Immobilien investiert, 61% davon in Wohnbauten und davon wiederum 68% in Bestandsimmobilien und 32% in Neubau). Link verfügbar [hier](#)

5_ Bundesamt für Statistik (2016): Sozialbericht für Deutschland. Link verfügbar [hier](#)

Teil 1 – Steuern auf Vermögen, Vermögenszuwächse und Transfers

6_ Otto-Brenner-Stiftung Hrsg. (2020): Streitfall Vermögenssteuer? Defizite in der Medienberichterstattung. Link verfügbar [hier](#)

7_ Bach, S. / Mertz, T. (2016): Vor der Erbschaftsteuerreform: Nutzung der Firmenprivilegien hat Minderjährige zu Multimillionären gemacht . DIW Wochenbericht 36/2016. Link verfügbar [hier](#)

8_ Jordà, O. / Knoll, K. / Kuvshinov, D. / Schularick, M. / Taylor, A. M. (2017): The rate of return on everything 1870-2015. Federal Reserve Bank of San Francisco. Working Paper 2017-25. Link verfügbar [hier](#)

9_ Badenius, T. / Kohl, S. / Schularick, M. (2019): Die neue Wohnungsfrage. Gewinner und Verlierer des deutschen Immobilienbooms. Macrofinance Lab, Universität Bonn. Link verfügbar [hier](#)

10_ HPBA (2019): 2. Off-Markt-Studie. Link verfügbar [hier](#)

11_ Anzinger, Reimert, Jung (2019): Rechtsrahmen und Reformoptionen für die Behandlung von Share Deals im deutschen Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) nach dem Vorbild des niederländischen Wertdurchgriffsmodells. Gutachten im Auftrag der Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 03. Juni 2019. Weitere Details in der Anhörung im Finanzausschuss vom 14.10.2019. Link verfügbar [hier](#)

Teil 2 – Steuern auf Mieteinkünfte

12_ Eine Übersicht über die steuerlich erfassten Gewinne und Verluste aus Vermietung und Verpachtung findet sich in Bundestag (2018): Drucksache 19/3762, S.9. Link verfügbar [hier](#)

13_ Trautvetter, C. (2020): Shifting European real estate profits to zero taxation. The role of Luxembourg. Studie im Auftrag der Grünen im Europäischen Parlament /EFA (Sven Giegold). Link verfügbar [hier](#)

14_ Dieser Wert lässt sich mit einer Excel-Rechenhilfe des BMF bestimmen und richtet sich u. a. nach dem Zeitpunkt der letzten Modernisierung und dem Bodenrichtwert. Link verfügbar [hier](#)

15_ Im Gesetzesvorschlag von 2018 werden die Kosten für 2020 mit 1,195 Mrd. € beziffert. Link verfügbar [hier](#)

Teil 3 – Steuerhinterziehung und Geldwäsche

- 16_** Trautvetter, C. (2019): Steuerhinterzieher konsequent verfolgen. Deutschland mit Nachholbedarf. Studie im Auftrag von B90/Grüne NRW (Sven Giegold). Link verfügbar [hier](#)
- 17_** Henn, M. (2019): Geldwäsche bei Immobilien in Deutschland. Umfang des Problems und Reformbedarf. Studie im Auftrag von Transparency International Deutschland e.V. Link verfügbar [hier](#)
- 18_** Alstadsäter, A. / Johannessen, N. / Zucman, G. (2019): Tax Evasion and Inequality. Link verfügbar [hier](#) (in Englisch)
- 19_** Vergleich dazu (Engl.): Matthew Stephenson (2019): Ownership Transparency Works: Geographic Targeting Orders in the US Real Estate Market, the global anticorruption blog. Link verfügbar [hier](#)
- 20_** Henn, M. / Trautvetter, C. (2020): Keine Transparenz trotz Transparenzregister. Ein Rechercheprojekt zu Anonymität im Berliner Immobilienmarkt. Studie im Auftrag der Rosa-Luxemburg-Stiftung. Link verfügbar [hier](#)
- 21_** Um die Auswirkungen einer Grundsteuerreform zu modellieren, fehlen öffentlich verfügbare Datensätze. Die Stadt Hamburg hat am 26.1.2018 Hausbeispiele veröffentlicht, allerdings bei der Berechnung der Grundsteuer die irreführenden Annahme getroffen, dass die Steuersätze gleich bleiben würden, und kommt deswegen zu absurden Resultaten. Pressestelle des Senats, 16.01.2018: Beispielrechnungen zur Grundsteuer-Reform in Hamburg. Link verfügbar [hier](#)

Teil 4 – Sonstige Steuern und steuerliche Maßnahmen

- 22_** Trautvetter, C. (2019): Stellungnahme zur öffentlichen Anhörung des Finanzausschusses des Deutschen Bundestags am 11.9.2019 zum Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG). Link verfügbar [hier](#)
- 23_** Z. B. Jarass, Hey, Löhr in der öffentlichen Anhörung zur Grundsteuer im Finanzausschuss am 11. September 2019. Link verfügbar [hier](#)
- 24_** BBSR (2017): Börsennotierte Wohnungsunternehmen als neue Akteure auf dem Wohnungsmarkt – Börsengänge und ihre Auswirkungen. Link verfügbar [hier](#)
- 25_** Bach, S. / Michelsen, C. (2019): Für eine neue Mietsteuer. Gastbeitrag in der Süddeutschen Zeitung vom 01.07.2019. Link verfügbar [hier](#)
- 26_** Kuhnert, J. / Leps, O. (2015): Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Neue Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum (Wohnungsgemeinnützigkeit 2.0). Studie im Auftrag der Fraktion B90/Grüne im Bundestag. Link verfügbar [hier](#)
- 27_** Holm, A. / Horlitz, S. / Jensen, I. (2017): Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte. Studie im Auftrag der Rosa-Luxemburg-Stiftung. Link verfügbar [hier](#)
- 28_** Bach, S. / Harnisch, M. / Michelsen, C. (2018): Baukindergeld: Einkommensstarke Haushalte profitieren in besonderem Maße. DIW aktuell 14, 8 S. Link verfügbar [hier](#)

Quellenverzeichnis

Zu den Kästen „Auf einen Blick“

Bei den Steuereinnahmen handelt es sich um die kassenmäßigen Einnahmen (also alle in 2019 empfangenen Einzahlungen) laut Bundesamt für Statistik (2019): Kassenmäßige Steuereinnahmen.

<https://www.destatis.de/DE/Themen/Staat/Steuern/Steuereinnahmen/Tabellen/steuerhaushalt-kassenmaessige-steuereinnahmen-vor-steuerverteilung.html>

Immobilienmärkte (be)steuern – ein Überblick

1_ Bach, S. / Thiemann, A. (2016): Hohes Aufkommenspotenzial bei Wiedererhebung der Vermögensteuer. DIW Wochenbericht 4/2016. Verfügbar unter: https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.525371.de/16-4.pdf

2_ Bach, S. (2020): Vermögensabgabe DIE LINKE. Aufkommen und Verteilungswirkung. Studie im Auftrag der Fraktion DIE LINKE. Verfügbar unter: https://www.linksfraktion.de/fileadmin/user_upload/PDF_Dokumente/2020/20201102_diw_studie_vermoegensabgabe_finale_fassung.pdf

3_ Immobilien sind dabei nach ihrem Zeitwert (also aktuelle Kosten für den Neubau minus Wertminderung durch das Alter) und der Boden anhand der Bodenrichtwerte bewertet. Das führt dazu, dass der Wert steigende Preise nur unvollständig und mit mehrjähriger Verzögerung abbildet. In Deutschland sind ungefähr 4% der Gesamtfläche für Wohnbauten und 2% für Industrie- und Gewerbefläche verwendet, neben landwirtschaftlicher Fläche (51%), Wald (30%), Straßen und Wege (5%) und Wasser (2%).
<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/164934/umfrage/nutzungsarten-der-bodenflaeche-in-deutschland-2009/>

4_ Deutsche Bundesregierung (2017): Dritter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland. BT-Drucksache 18/13120 vom 07.07.2017 (2016 wurden 310 Mrd. € in Immobilien investiert, 61% davon in Wohnbauten und davon wiederum 68% in Bestandsimmobilien und 32% in Neubau). Verfügbar unter: <https://dip21.bundestag.de/dip21/btd/18/131/1813120.pdf>

5_ Bundesamt für Statistik (2016): Sozialbericht für Deutschland. Verfügbar unter: <https://www.wzb.eu/de/publikationen/datenreport/datenreport-2016>

Teil 1 – Steuern auf Vermögen, Vermögenszuwächse und Transfers

6_ Otto-Brenner-Stiftung Hrsg. (2020): Streitfall Vermögenssteuer? Defizite in der Medienberichterstattung. Verfügbar unter: <https://www.otto-brenner-stiftung.de/wissenschaftsportal/informationsseiten-zu-studien/streitfall-vermoegenssteuer/>

7_ Bach, S. / Mertz, T. (2016): Vor der Erbschaftsteuerreform: Nutzung der Firmenprivilegien hat Minderjährige zu Multimillionären gemacht. DIW Wochenbericht 36/2016. Verfügbar unter: https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.542137.de/16-36-4.pdf

8_ Jordà, O. / Knoll, K. / Kuvshinov, D. / Schularick, M. / Taylor, A. M. (2017): The rate of return on everything 1870-2015. Federal Reserve Bank of San Francisco. Working Paper 2017-25. Verfügbar unter: <http://www.frbsf.org/economic-research/publications/working-papers/2017/25/>

9_ Badenius, T. / Kohl, S. / Schularick, M. (2019): Die neue Wohnungsfrage. Gewinner und Verlierer des deutschen Immobilienbooms. Macrofinance Lab, Universität Bonn. Verfügbar unter: <http://www.macrohistory.net/wp-content/uploads/2019/06/Die-neue-Wohnungsfrage-.pdf>

10_ HPBA (2019): 2. Off-Market-Studie. Verfügbar unter: <https://hpba.com/studie/>

11_ Anzinger, Reimert, Jung (2019): Rechtsrahmen und Reformoptionen für die Behandlung von Share Deals im deutschen Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) nach dem Vorbild des niederländischen Wertdurchgriffsmodells. Gutachten im Auftrag der Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 03. Juni 2019. Weitere Details in der Anhörung im Finanzausschuss vom 14.10.2019. Verfügbar unter: <https://www.bundestag.de/ausschuesse/a07/Anhoerungen/705686-705686>

Teil 2 – Steuern auf Mieteinkünfte

12_ Eine Übersicht über die steuerlich erfassten Gewinne und Verluste aus Vermietung und Verpachtung findet sich in Bundestag (2018): Drucksache 19/3762, S. 9. Verfügbar unter: <https://dip21.bundestag.de/dip21/btd/19/037/1903762.pdf>

13_ Trautvetter, C. (2020): Shifting European real estate profits to zero taxation. The role of Luxembourg. Studie im Auftrag der Grünen im Europäischen Parlament /EFA (Sven Giegold). https://sven-giegold.de/wp-content/uploads/2020/09/200929_Taxing-real-estate-income-the-role-of-Luxembourg_final.pdf

14_ Dieser Wert lässt sich mit einer Excel-Rechenhilfe des BMF bestimmen und richtet sich u. a. nach dem Zeitpunkt der letzten Modernisierung und dem Bodenrichtwert:

<https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuern/Steuerarten/Einkommensteuer/2020-04-02-Berechnung-Aufteilung-Grundstueckskaufpreis.html>

15_ Im Gesetzesvorschlag von 2018 werden die Kosten für 2020 mit 1,195 Mrd. € beziffert. Verfügbar unter:

<http://dipbt.bundestag.de/dip21/btd/18/077/1807736.pdf>

Teil 3 – Steuerhinterziehung und Geldwäsche

16_ Trautvetter, C. (2019): Steuerhinterzieher konsequent verfolgen. Deutschland mit Nachholbedarf. Studie im Auftrag von B90/Grüne NRW (Sven Giegold). Verfügbar unter:

<https://sven-giegold.de/wp-content/uploads/2019/09/Steuerhinterzieher-konsequent-verfolgen.pdf>

17_ Henn, M. (2019): Geldwäsche bei Immobilien in Deutschland. Umfang des Problems und Reformbedarf. Studie im Auftrag von Transparency International Deutschland e.V. Verfügbar unter:

https://www.transparency.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/2019/Studie_Geldwa_sche_KompaktVersion_web.pdf

18_ Alstadsäter, A. / Johannessen, N. / Zucman, G. (2019): Tax Evasion and Inequality. Verfügbar unter:

<http://gabriel-zucman.eu/leaks/> (in Englisch)

19_ Vergleich dazu (Engl.): Matthew Stephenson (2019): Ownership Transparency Works: Geographic Targeting Orders in the US Real Estate Market, the global anticorruption blog. Verfügbar unter:

<https://globalanticorruptionblog.com/2019/02/12/ownership-transparency-works-geographic-targeting-orders-in-the-us-real-estate-market/>

20_ Henn, M. / Trautvetter, C. (2020): Keine Transparenz trotz Transparenzregister. Ein Rechercheprojekt zu Anonymität im Berliner Immobilienmarkt. Studie im Auftrag der Rosa-Luxemburg-Stiftung. Verfügbar unter: <https://www.rosalux.de/publikation/id/42141>

21_ Um die Auswirkungen einer Grundsteuerreform zu modellieren, fehlen öffentlich verfügbare Datensätze. Die Stadt Hamburg hat am 26.1.2018 Hausbeispiele veröffentlicht, allerdings bei der Berechnung der Grundsteuer die irreführenden Annahme getroffen, dass die Steuersätze gleich bleiben würden, und kommt deswegen zu absurden Resultaten.

Pressestelle des Senats, 16.01.2018: Beispielrechnungen zur Grundsteuer-Reform in Hamburg. Verfügbar unter:

<https://www.hamburg.de/contentblob/10275526/96c52747ff0cd2ac2c9c65e8bba50c69/data/2018-01-16-fb-pm-bvverfg-grundsteuer-anlage.pdf>

Teil 4 – Sonstige Steuern und steuerliche Maßnahmen

22_ Trautvetter, C. (2019): Stellungnahme zur öffentlichen Anhörung des Finanzausschusses des Deutschen Bundestags am 11.9.2019 zum Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG). Verfügbar unter: https://www.netzwerk-steuergerechtigkeit.de/wp-content/uploads/2020/06/2019_11-Stellungnahme-Grundsteuer-und-Bewertungsrecht-Trautvetter.pdf

23_ Z. B. Jarass, Hey, Löhr in der öffentlichen Anhörung zur Grundsteuer im Finanzausschuss am 11. September 2019. Verfügbar unter: <https://www.bundestag.de/ausschuesse/a07/Anhoerungen?url=L2F1c3NjaHVlc3NIL2EwNy9Bbmh vZXJ1bmdlbi83MDU2ODAtNzA1Njgw&mod=mod705628>

24_ BBSR (2017): Börsennotierte Wohnungsunternehmen als neue Akteure auf dem Wohnungsmarkt – Börsengänge und ihre Auswirkungen. Verfügbar unter: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2017/bbsr-online-01-2017-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=5

25_ Bach, S., Michelsen, C. (2019): Für eine neue Mietsteuer. Gastbeitrag in der Süddeutschen Zeitung vom 01.07.2019:

https://www.diw.de/de/diw_01.c.635044.de/nachrichten/fuer_eine_neue_mietsteuer.html

26_ Kuhnert, J. / Leps, O. (2015): Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Neue Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum (Wohnungsgemeinnützigkeit 2.0). Studie im Auftrag der Fraktion B90/Grüne im Bundestag. Verfügbar unter:

https://www.gruene-bundestag.de/fileadmin/media/gruenebundestag_de/publikationen/reader/18-59-Neue_Wohnungsgemeinnuetzigkeit_web_download.pdf

27_ Holm, A. / Horlitz, S. / Jensen, I. (2017): Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte. Studie im Auftrag der Rosa-Luxemburg-Stiftung. Verfügbar unter:

https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Studien/Studien_5-17_Neue_Wohnungsgemeinnuetzigkeit.pdf

28_ Bach, S. / Harnisch, M. / Michelsen, C. (2018): Baukindergeld: Einkommensstarke Haushalte profitieren in besonderem Maße. DIW aktuell 14, 8 S. Verfügbar unter: https://www.diw.de/de/diw_01.c.593723.de/presse/diw_aktuell/baukindergeld_einkommensstarke_haushalte_profitieren_in_besonderem_masse.html