

Der bessere Weg: Steuervorteile abschaffen

Ein Vorschlag zur Enteignungsdebatte / Von Christoph Spengel

MANHHEIM, 23. Mai. Die aktuelle Debatte um die Enteignung von Immobilienunternehmen in Deutschland geht am eigentlichen Problem vorbei. Investitionen in Immobilien werden in Deutschland seit Jahrzehnten massiv steuerlich gefördert. Diese Steuersubventionierung führt zur Fehllenkung von Investitionen und zur Anhäufung von Grundvermögen in den Händen weniger Menschen sowie Unternehmen. Erst die steuerliche Privilegierung von Immobilienvermögen hat die Höhenflüge der Immobilienpreise im heutigen Ausmaß möglich gemacht. Damit ist das Problem hoher Immobilienpreise und Mieten zum Teil auch auf das Steuerrecht zurückzuführen.

Für private Investoren – typischerweise einkommensstarke Haushalte – gilt, dass Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung einkommensteuerpflichtig sind. Bei der Ermittlung dieser Einkünfte werden als Kosten vor allem die Gebäudeabschreibungen sowie die Zinsen auf Bankdarlehen abgezogen, da Immobilieninvestitionen in aller Regel kreditfinanziert sind. Somit werden oftmals steuerliche Verluste ausgewiesen, die im gleichen Jahr mit hohen positiven Einkünften aus anderen Einkunftsarten wie Managergehältern, freiberuflichen Einkünften oder Gewinnen aus einem eigenen Betrieb verrechnet werden können. Dadurch vermindert sich das steuerpflichtige Einkommen, die Steuerersparnis wird zur Rückzahlung des Kredits genutzt.

Hinzu kommt, dass Gewinne aus dem Verkauf der Immobilie immer dann steuerfrei bleiben, wenn die Immobilie nach dem Erwerb mindestens zehn Jahre gehalten wurde. Wechselnde Sonder- sowie Sanierungsabschreibungen, durch

die Gebäude schneller abgeschrieben werden konnten, führten seit den siebziger Jahren zu weiteren Steuerersparnissen. Die Gesamtrechnung konnte steuerlich weiter optimiert werden durch den Abschluss einer kapitaldeckenden Lebensversicherung, in die für die Rückführung des Bankdarlehens eingezahlt wurde. Um den Jahrtausendwechsel wurden von den Lebensversicherern noch hohe Renditen von 4 Prozent pro Jahr versprochen und steuerfrei ausgezahlt. Beide Steuerprivilegien existieren in dieser Form heutzutage nicht mehr.

Bei der Konzentration von Immobilien in den Händen von Unternehmen spielen Steuervorteile eine noch bedeutendere Rolle. Gerade die Anteile von Immobilien-Aktiengesellschaften haben in den vergangenen Jahren eine hervorragende Wertentwicklung erlebt und Aktionäre mit hohen Dividendenrenditen verwöhnt. Eine Immobilien-AG versteuert Mieten mit Körperschaft- und im Prinzip auch mit Gewerbesteuer. In der Summe macht das rund 30 Prozent Steuern.

Allerdings profitieren Immobiliengesellschaften von einer historisch für ganz andere Zwecke konzipierten Befreiungsvorschrift bei der Gewerbesteuer. Dadurch kann eine Immobilien-AG ihre Mieteinkünfte sowie Gewinne aus der Veräußerung der Immobilien frei von Gewerbesteuer einnehmen, zahlt also im Ergebnis nur Körperschaftsteuer in Höhe von 15 Prozent.

Hinzu kommt, dass sich die Grunderwerbsteuer, die je nach Bundesland zwischen 3,5 und 6,5 Prozent des Kaufpreises ausmacht, durch sogenannte Share-Deals ganz legal vermeiden lässt. Anstatt die Immobilien unmittelbar zu erwerben, werden sie wie jüngst das Berliner Sony-Center indirekt erworben.

Dazu werden die Immobilien in Kapitalgesellschaften (Shares) gepackt und ebendiese Shares erworben. Werden weniger als 95 Prozent, also nur 94,9 Prozent der Shares, erworben, löst das keine Grunderwerbsteuer aus.

Die Privilegierung von Immobilieninvestitionen durch das deutsche Steuerrecht führt nicht nur zu verteilungspolitisch problematischen Effekten, weil diese Art des Vermögensaufbaus Haushalten mit geringem Einkommen nicht offensteht. Besonders ausgeprägt ist die massive steuerliche Begünstigung großer Immobilienunternehmen, die mittlerweile in den führenden deutschen Aktienindex Dax oder den nächstgrößeren M-Dax aufgestiegen sind. Diese Steuerprivilegien dürften auch mitverantwortlich für starke Preissteigerungen insbesondere in Ballungsgebieten sein. Zwar lenken diese steuerlichen Privilegien mehr Kapital in den Immobiliensektor und leisten dadurch einen Beitrag dazu, die Knappheit an Wohnraum abzumildern. Allerdings heizen diese Steueranreize Preissteigerungen an, wovon nur ein sehr geringer Teil unserer Gesellschaft profitiert.

Die Politik könnte also daran denken, eine Wertzuwachsbesteuerung bei der Einkommensteuer vorzusehen, die Gewerbesteuerbefreiung bei Immobilien-AGs abzuschaffen und die steuerfreie Erwerbsgrenze bei der Grunderwerbsteuer im Fall von Share-Deals deutlich zu senken – anstatt populistische, ordnungspolitisch äußerst fragwürdige Forderungen nach Enteignung von Immobilienvermögen überhaupt in Erwägung zu ziehen.

Der Autor ist Forschungsprofessor am ZEW-Leibniz-Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung in Mannheim sowie Lehrstuhlinhaber für Betriebswirtschaftliche Steuerlehre an der Universität Mannheim.