

Bach, Stefan; Eichfelder, Sebastian

**Article**

## Steuerprivilegien für Immobilien machen deutsches Steuersystem ungerecht und ineffizient

DIW Wochenbericht

**Provided in Cooperation with:**

German Institute for Economic Research (DIW Berlin)

*Suggested Citation:* Bach, Stefan; Eichfelder, Sebastian (2021) : Steuerprivilegien für Immobilien machen deutsches Steuersystem ungerecht und ineffizient, DIW Wochenbericht, ISSN 1860-8787, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Berlin, Vol. 88, Iss. 37, pp. 640-, [https://doi.org/10.18723/diw\\_wb:2021-37-4](https://doi.org/10.18723/diw_wb:2021-37-4)

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/245810>

**Standard-Nutzungsbedingungen:**

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

**Terms of use:**

*Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.*

*You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.*

*If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.*



STEFAN BACH UND SEBASTIAN EICHFELDER

# Steuerprivilegien für Immobilien machen deutsches Steuersystem ungerecht und ineffizient

Stefan Bach ist wissenschaftlicher Mitarbeiter der Abteilung Staat am DIW Berlin. Der Beitrag gibt die Meinung der Autoren wieder.

Die steigende Ungleichheit bei Einkommen und Vermögen befeuert im Wahlkampf die Debatten zur Verteilung der Steuerbelastungen. Wie die OECD regelmäßig zeigt, ist Deutschland im internationalen Vergleich „Weltmeister“ bei der Belastung von Arbeitseinkommen mit Steuern und Abgaben, aber bei der Besteuerung von Vermögen eher ein Niedrigsteuerland. Vermögenszuwächse und Spekulationsgewinne sind hierzulande steuerlich stark privilegiert oder werden gar nicht besteuert.

Wie die Ungleichheit bekämpft werden soll, ist umstritten. Während Union und FDP vor allem auf Bildungspolitik und Wirtschaftswachstum setzen und in ihren Wahlprogrammen insbesondere Unternehmen und vermögende PrivatinvestorInnen weiter steuerlich entlasten wollen, fordern SPD, Grüne und Linke höhere Spitzensteuersätze bei der Einkommensteuer und die Wiedereinführung einer Vermögensteuer.

Sträflich vernachlässigt werden in der Debatte Steuerreformoptionen, bei denen sich Effizienz und Verteilungsgerechtigkeit miteinander verbinden lassen. Dies betrifft insbesondere die zahlreichen Privilegien bei der Immobilienbesteuerung. Von diesen Privilegien profitieren fast ausschließlich vermögende Bevölkerungsschichten. Zugleich kommt es durch diese Steuerprivilegien zu Fehlanreizen und Verzerrungen des Immobilienmarktes. Anders als international üblich werden Spekulationsgewinne aus Immobilien in Deutschland nur dann besteuert, wenn die Immobilien nach weniger als zehn Jahren veräußert werden. Bei selbstgenutzten Immobilien verkürzt sich diese Frist effektiv auf drei Jahre. Dies hat besonders fragwürdige Wirkungen bei vermieteten Immobilien, die in Deutschland fast ausschließlich von den reichsten zehn Prozent der Bevölkerung gehalten werden.

Während die InvestorInnen ihre Anschaffungs- und Erhaltungskosten über Abschreibungen und Werbungskosten steuerlich geltend machen können, sind spätere Veräußerungsgewinne regelmäßig steuerfrei. Dies führt in Verbindung mit den derzeit niedrigen Fremdkapitalzinsen und den Wertsteigerungen bei Immobilien zu hohen und weitgehend steuerfreien Renditen. Dies liegt vor allem an den Abschreibungen (immerhin 2,0 bis 2,5

Prozent der auf den Gebäudeanteil entfallenden Investition pro Jahr) und am steuerfreien Veräußerungsgewinn. Und bei hohen Immobilienpreisen – etwa einem Verhältnis von Kaufpreis zur Nettokaltmiete über 30, wie heute in Ballungsräumen durchaus üblich – kann sich sogar eine negative Steuerbelastung ergeben, weil die steuerlichen Abschreibungen die Nettokaltmieten überschreiten. Die durchaus rentable Investition generiert dann steuerliche Verluste. Die spätere Wertsteigerung ist ja steuerfrei.

Bei den richtig Reichen geht noch deutlich mehr, wenn Immobilien in eine GmbH eingelegt werden, und noch mehr, wenn die Objekt-GmbH wiederum von einer Holding-GmbH gehalten wird. Dann fallen auch bei einer Veräußerung der Objekt-GmbH unabhängig von der Haltedauer nur 1,5 Prozent Steuerbelastung auf den Veräußerungsgewinn an. Dies hat zusätzlich den Charme, dass man bei einer Veräußerung von weniger als 90 Prozent der Anteile auch die komplette Grunderwerbsteuer sparen kann. Die Grundsteuer liegt in Deutschland nur bei einem Bruchteil der Belastungen vieler westlicher Länder. Und bei der Erbschaftsteuer können weiterhin Immobilienbestände von mindestens 300 Wohneinheiten als Betriebsvermögen steuerfrei übertragen werden.

Das deutsche Steuerrecht privilegiert also Investitionen in Immobilien massiv. Hochvermögende investieren entsprechend in Immobilienbesitz, was die Vermögenskonzentration verschärft und die Ressourcenallokation verzerrt. Unter den steuerlichen Spekulationsfristen leidet die Liquidität des Immobilienmarkts, da Spekulationsobjekte vom Markt ferngehalten werden. Durch Beseitigung dieser Steuerprivilegien würden jährlich bis zu 27 Milliarden Euro Mehreinnahmen entstehen. Damit könnten Steuern und Sozialbeiträge der Mittelschichten gesenkt oder Zukunftsinvestitionen finanziert werden. Dies würde die Gerechtigkeit und Effizienz des Steuersystems deutlich verbessern.

Koautor: Sebastian Eichfelder, Professor für Betriebswirtschaftliche Steuerlehre an der Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg.

Der Beitrag ist in einer längeren Fassung am 13.9.2021 in der Süddeutschen Zeitung erschienen.

## IMPRESSUM

---



DIW Berlin — Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V.

Mohrenstraße 58, 10117 Berlin

[www.diw.de](http://www.diw.de)

Telefon: +49 30 897 89-0 Fax: -200

88. Jahrgang 16. September 2021

### Herausgeberinnen und Herausgeber

Prof. Dr. Tomaso Duso; Prof. Marcel Fratzscher, Ph.D.; Prof. Dr. Peter Haan;  
Prof. Dr. Claudia Kemfert; Prof. Dr. Alexander S. Kritikos; Prof. Dr. Alexander  
Kriwoluzky; Prof. Dr. Stefan Liebig; Prof. Dr. Lukas Menkhoff; Prof. Karsten  
Neuhoff, Ph.D.; Prof. Dr. Carsten Schröder; Prof. Dr. C. Katharina Spieß;  
Prof. Dr. Katharina Wrohlich

### Chefredaktion

Sabine Fiedler; Dr. Anna Hammerschmid (Stellv.)

### Lektorat

Dr. Alexander Schiersch

### Redaktion

Prof. Dr. Pio Baake; Marten Brehmer; Rebecca Buhner; Claudia Cohnen-Beck;  
Dr. Hella Engerer; Petra Jasper; Sebastian Kollmann; Sandra Tubik;  
Kristina van Deuverden

### Vertrieb

DIW Berlin Leserservice, Postfach 74, 77649 Offenburg

[leserservice@diw.de](mailto:leserservice@diw.de)

Telefon: +49 1806 14 00 50 25 (20 Cent pro Anruf)

### Gestaltung

Roman Wilhelm, Stefanie Reeg, DIW Berlin

### Umschlagmotiv

© imageBROKER / Steffen Diemer

### Satz

Satz-Rechen-Zentrum Hartmann + Heenemann GmbH & Co. KG, Berlin

### Druck

USE gGmbH, Berlin

ISSN 0012-1304; ISSN 1860-8787 (online)

Nachdruck und sonstige Verbreitung – auch auszugsweise – nur mit  
Quellenangabe und unter Zusendung eines Belegexemplars an den  
Kundenservice des DIW Berlin zulässig ([kundenservice@diw.de](mailto:kundenservice@diw.de)).

Abonnieren Sie auch unseren DIW- und/oder Wochenbericht-Newsletter  
unter [www.diw.de/newsletter](http://www.diw.de/newsletter)