

Fuest, Clemens; Hey, Johanna; Spengel, Christoph

Article

Vorschläge für eine Reform der Immobilienbesteuerung

ifo Schnelldienst

Provided in Cooperation with:

Ifo Institute – Leibniz Institute for Economic Research at the University of Munich

Suggested Citation: Fuest, Clemens; Hey, Johanna; Spengel, Christoph (2021) : Vorschläge für eine Reform der Immobilienbesteuerung, ifo Schnelldienst, ISSN 0018-974X, ifo Institut - Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, München, Vol. 74, Iss. 12, pp. 31-38

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/250838>

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.

Clemens Fuest*, Johanna Hey** und Christoph Spengel***

Vorschläge für eine Reform der Immobilienbesteuerung

Die Covid-19-Pandemie hat zu einer erheblichen Belastung der Staatsfinanzen geführt. Zur Sanierung der öffentlichen Haushalte werden zusätzliche staatliche Einnahmequellen wie etwa die Einführung einer allgemeinen Vermögensteuer¹ oder einer Vermögensabgabe² diskutiert. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum, vor allem in Großstädten, hat zudem höchst kontroverse politische Initiativen mit dem Ziel der Enteignung von Wohnungsunternehmen hervorgebracht. Dahinter steht die Wahrnehmung, Immobilienvermögen sei ungerecht verteilt. Zusammengebracht werden beide Themen bisher nicht. Dabei liegen im Bereich des Immobilienvermögens verteilungspolitische Probleme jenseits der Eigentumszuordnung. Denn Investitionen in Immobilien werden in Deutschland seit Jahrzehnten massiv steuerlich begünstigt. Diese Steuersubventionierung führt zur Fehlallokation von Investitionen und zur Anhäufung von Grundvermögen in den Händen weniger Menschen sowie Unternehmen (Bach und Eichfelder 2021; Deutsche Bundesbank 2019, S. 22 f.).

Die steuerliche Privilegierung von Immobilienvermögen hat zudem die von anderen Faktoren wie niedrigen Zinsen verursachten Höhenflüge der Immobilienpreise verstärkt und im heutigen Ausmaß möglich gemacht. Damit ist das Problem hoher Immobilienpreise zum Teil auch auf das Steuerrecht zurückzuführen. Vergleichsweise geringe gesetzgeberische Korrekturen bei der Einkommensteuer, der Gewerbesteuer, der Erbschaftsteuer und der Grunderwerbsteuer würden dazu beitragen, die Fehlallokation im deutschen Immobilienmarkt zu verringern. Die Beseitigung der bestehenden Steuerprivilegien für Immobilienvermögen würde zum einen zu einer gleichheitssatzkonformen, fairen und effizienten Besteuerung beitragen. Zudem lässt sich auf diese Weise systemkonform zusätzliches Steueraufkommen erwirtschaften. In den Wahlprogrammen der Parteien findet die Besteuerung

* Prof. Dr. Dr. h. c. Clemens Fuest ist Präsident des ifo Instituts und Professor für Volkswirtschaftslehre, Seminar für Nationalökonomie und Finanzwissenschaft, an der Ludwig-Maximilians-Universität München.

** Prof. Dr. Johanna Hey ist Direktorin des Instituts für Steuerrecht an der Universität zu Köln.

*** Prof. Dr. Christoph Spengel ist Inhaber des Lehrstuhls für Allg. BWL und Betriebswirtschaftliche Steuerlehre II der Universität Mannheim, Research Associate am ZEW Mannheim sowie Sprecher und Direktor des Leibniz WissenschaftsCampus Mannheim Taxation.

¹ Wahlprogramm der SPD (2021, S. 23); Wahlprogramm von Die Linke (2021, S. 86); Wahlprogramm von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN (2021, S. 92).

² Dazu Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages (2020).

IN KÜRZE

Immobilien spielen für die Vermögensbildung und die Vermögensverteilung eine wichtige Rolle. Entsprechend bedeutsam ist eine faire und effiziente Besteuerung von Immobilieninvestitionen. Die Immobilienbesteuerung in Deutschland weist erhebliche Lücken auf. Die Folgen sind Fehlallokationen im Immobilienmarkt und eine unfaire Verteilung der Steuerlast zu Gunsten von Steuerzahlern mit hohem Einkommen. Vergleichsweise geringe gesetzgeberische Korrekturen bei der Einkommensteuer, der Gewerbesteuer, der Erbschaftsteuer und der Grunderwerbsteuer könnten diese Probleme beheben und das Steueraufkommen erhöhen, ohne die wirtschaftliche Entwicklung zu belasten.

von Immobilien gleichwohl nur sehr eingeschränkt Beachtung.³

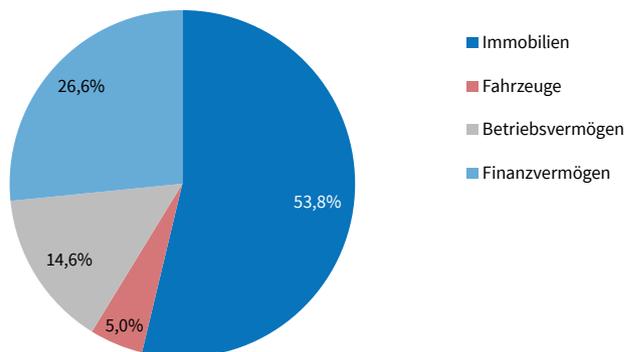
IMMOBILIEN UND VERMÖGENSVERTEILUNG

Immobilien sind in Deutschland wie in den meisten anderen Volkswirtschaften das wichtigste Vermögensgut. Abbildung 1 illustriert die Portfoliostruktur privater Haushalte in Deutschland für das Jahr 2017. Immobilien machen 53,8% des gesamten (Brutto-) Vermögens aus. Das Finanzvermögen folgt, als der zweitwichtigste Posten, mit 26,6%. Im Finanzvermögen sind allerdings Aktien und Fonds enthalten, die häufig ebenfalls Immobilienbesitz enthalten. Insofern liegt der tatsächliche Anteil von Immobilien in diesen Zahlen höher als 53,8%. Gleichzeitig muss man beachten, dass die Datenquelle eine Haushaltsbefragung der Deutschen Bundesbank ist. In Haushaltsbefragungen werden vor allem große Vermögen und Betriebsvermögen unvollständig erfasst.

Gleichzeitig ist das Immobilienvermögen, ebenso wie das Vermögen insgesamt, sehr ungleich verteilt. Das gilt insbesondere für das nicht selbst genutzte Immobilienvermögen, also vor allem vermietete Immobilien, deren steuerliche Behandlung im Mittelpunkt unserer Analyse steht. Unter den 10% der Haus-

³ Zur Spekulationsfrist beispielsweise enthalten einzig die Programme von SPD (S. 37) und von Die Linke (S. 44) überhaupt eine Aussage. Siehe zu den Inhalten der Wahlprogramme im Hinblick auf die Immobilienbesteuerung im Vergleich Ebner Stolz (2021, S. 17 ff.).

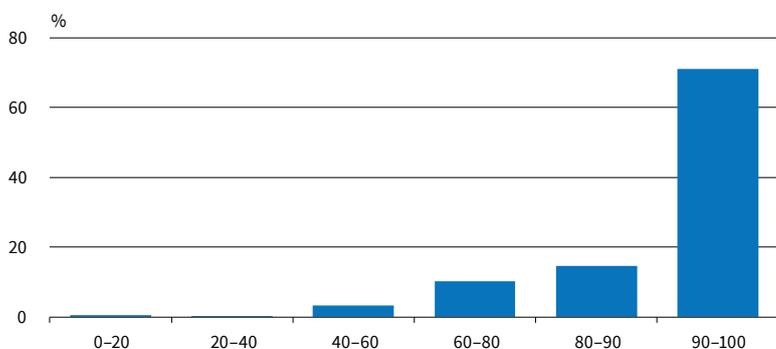
Abb. 1
Portfoliostruktur privater Haushalte in Deutschland



Quelle: Deutsche Bundesbank; Berechnungen der Autoren.

© ifo Institut

Abb. 2
Anteil am nicht selbst genutzten Immobilienvermögen der privaten Haushalte nach Nettovermögensquantilen (2017)

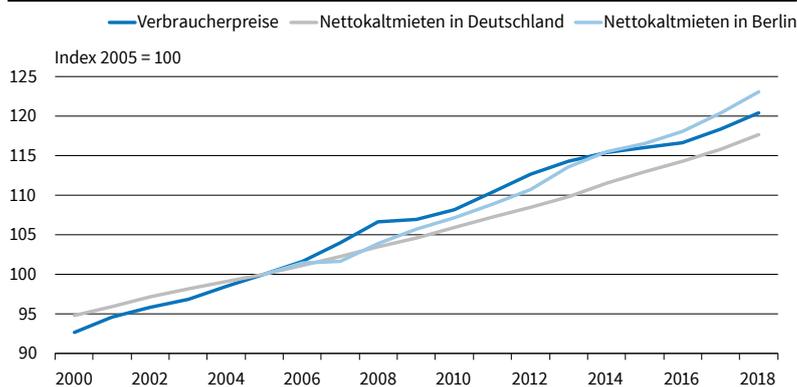


Quelle: Deutsche Bundesbank; Berechnungen der Autoren.

© ifo Institut

halte mit dem höchsten Nettovermögen verfügen 92% über nicht selbst genutztes Immobilienvermögen. Der durchschnittliche Wert dieses Immobilienvermögens beträgt 552 800 Euro. Unter den 20% der Haushalte mit dem niedrigsten Nettovermögen beträgt der Anteil nur 2%, und der durchschnittliche Wert der Immobilien in dieser Gruppe beträgt durchschnittlich 65 900 Euro. Abbildung 2 illustriert die Verteilung des Vermögens in Form nicht selbst genutzter Immobilien über die Nettovermögensquantile. Die 10% der Haushalte mit dem höchsten Nettovermögen besitzen mehr

Abb. 3
Verbraucherpreise und Nettokaltmieten 2000–2018



Quelle: Statistisches Bundesamt; Berechnungen der Autoren.

© ifo Institut

als 70% der hier erfassten nicht selbst genutzten Immobilien, die wohlhabendsten 30% haben einen Anteil von 96%. Das verdeutlicht, dass Einkommen aus diesen Immobilien und Wertsteigerungen in sehr starkem Maße den vermögendsten Haushalten zugutekommen.

Wie haben sich Einkommen der Immobilienbesitzer in Form von Mieten und Wertsteigerungen in den letzten Jahren entwickelt? In Deutschland wird viel über steigende Mieten diskutiert. Abbildung 3 vergleicht die Entwicklung der Mieten mit der Entwicklung der allgemeinen Verbraucherpreise. Tatsächlich sind die Kaltmieten deutschlandweit seit 2005 weniger gestiegen als die Verbraucherpreise insgesamt. Es gibt allerdings regionale Unterschiede. Abbildung 3 zeigt beispielhaft die Entwicklung in Berlin. Dort sind die Mieten um 23% gestiegen, die allgemeinen Verbraucherpreise um 20%.

Spektakulärer ist die Entwicklung der Kaufpreise für Immobilien.⁴ Abbildung 4 zeigt, dass sich die Preise für Häuser und vor allem für Bauland bis etwa zum Jahr 2010 nur wenig bewegt haben, seitdem aber massiv gestiegen sind.

Während die Mieten bundesweit zwischen 2005 und 2018 nur um 17% gestiegen sind, haben die Hauspreise im gleichen Zeitraum um 46% zugelegt, die Baulandpreise sogar um 80%. In den Jahren 2019 und 2020 (Daten für die Mieten liegen hier noch nicht vor) hat sich der Anstieg der Hauspreise noch einmal beschleunigt. Immobilieninvestoren haben vor allem in den letzten zehn Jahren also erhebliche Erträge in Form von Wertsteigerungen realisiert. Es liegt auf der Hand, dass die sinkenden Zinsen hier eine große Rolle spielen – sie haben auch die Preise anderer Aktiva wie etwa Aktien in die Höhe getrieben. Die Besteuerung dieser Wertzuwächse unterscheidet sich zwischen Aktien und Immobilien jedoch erheblich, wie im Folgenden näher erläutert wird.

BESTEUERUNGSLÜCKEN IM GELTENDEN STEUERRECHT

Einkommen- und Ertragsteuern

Immobilien im Privatvermögen

Vermietung

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (Mieten) von im Privatvermögen gehaltenen Immobilien sind einkommensteuerpflichtig (§ 21 EStG). Bei der Ermittlung dieser Einkünfte werden als Werbungskosten vor allem die laufenden Gebäudeabschreibungen (derzeit 2%, § 7 Abs. 4 Nr. 2 EStG) sowie die Zinsen auf Bankdarlehen abgezogen (in aller Regel sind Immobilieninvestitionen kreditfinanziert). Mit Ausnahme des anschaffungsnahen Erhaltungsaufwands⁵ sind Aufwendungen für Instandsetzung und Modernisierung sofort

⁴ In den Daten für Immobilienpreise sind selbst genutzte Immobilien einbezogen.

⁵ § 6 Abs. 1 Nr. 1 a EStG: innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung.

voll absetzbar, wenn sie nicht zu Herstellungskosten führen. Im Ergebnis werden dadurch aus der Vermietungstätigkeit oftmals steuerliche Verluste ausgewiesen, die im gleichen Jahr mit positiven Einkünften aus anderen Einkunftsarten (Gehältern, freiberuflichen Einkünften oder Gewinnen aus einem eigenen Betrieb) verrechnet werden können. Dadurch vermindert sich das steuerpflichtige Einkommen. Die daraus resultierende Steuerersparnis wird üblicherweise genutzt, um das Bankdarlehen zur Finanzierung der Immobilie zurückzuzahlen. Der sofortige und unbegrenzte Verlustausgleich mit anderen progressiv besteuerten Einkünften ist grundsätzlich systemkonform, weil auch die Mieteinnahmen progressiv besteuert werden. Nicht gerechtfertigt ist dagegen, dass Veräußerungsgewinne weitgehend unbesteuert bleiben (s. sogleich).

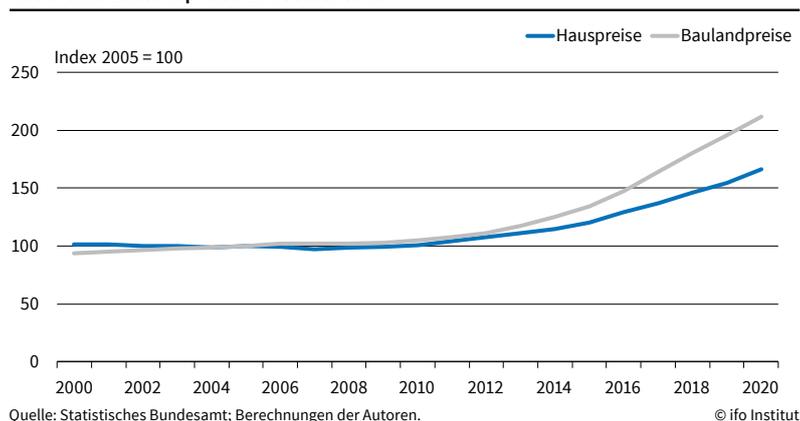
Wechselnde Sonder- sowie Sanierungsabschreibungen, durch die Gebäude beschleunigt (d.h. über wenige Jahre, z.B. zehn Jahre) abgeschrieben werden konnten, führten und führen seit den 1970er Jahren zusätzlich zu massiven Steuerersparnissen. So war es etwa nach der Wiedervereinigung Deutschlands Anfang der 1990er Jahre zulässig, für Immobilieninvestitionen in den neuen Bundesländern Sonderabschreibungen von bis zu 50% der Gebäudekosten im ersten Jahr in Anspruch zu nehmen.⁶ Derzeit besteht noch die Möglichkeit einer Sonderabschreibung nach Maßgabe des § 7h EStG (erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen) oder des § 7i EStG (erhöhte Absetzungen bei Baudenkmalen). So können nach § 7h EStG im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils 9% und in den darauffolgenden vier Jahren jeweils 7% der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i.S.d. § 177 des Baugesetzbuches als Sonderabschreibung abgesetzt werden. Im Ergebnis können innerhalb von zwölf Jahren die gesamten Sanierungsaufwendungen abgesetzt werden. Auch in jüngerer Zeit hat der Gesetzgeber wieder zu steuerlichen Förderinstrumenten gegriffen. § 7b EStG⁷ erlaubt zur Förderung des Mietwohnungsneubaus über einen Zeitraum von vier Jahren eine Sonderabschreibung von bis zu 5% der Anschaffungs- und Herstellungskosten zusätzlich zur linearen Absetzung für Abnutzung nach § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Buchst. a EStG. Die Sonderabschreibung ist zeitlich befristet für Baumaßnahmen, für die der Bauantrag nach dem 31. August 2018 und vor dem 1. Januar 2022 gestellt wird. Auch wenn Höchstgrenzen (3 000 Euro Herstellungskosten/qm) verhindern sollen, dass auch Luxuswohnungen in den Genuss der Förderung kommen, ist die Sonderabschreibung nicht auf die Schaffung von »bezahlbarem« Wohnraum beschränkt, da der so geschaffene Wohnraum keiner besonderen Mietpreisbindung unterliegt.

⁶ Sog. FördergebietsAfA, vgl. § 4 Abs. 1 und 2 des Gesetzes über Sonderabschreibungen und Abzugsbeträge im Fördergebiet in der Fassung vom 23. September 1993, BGBl. I 1993, 1654, dazu im Überblick Söffing, *FR – FinanzRundschau* 1991, 577 (581 f.).

⁷ Eingeführt durch Gesetz vom 4. August 2019, BGBl. I 2019, 1122.

Abb. 4

Haus- und Baulandpreise in Deutschland



In der Vergangenheit wurden die Investitionen zudem vielfach steuerlich optimiert etwa durch den Abschluss einer kapitaldeckenden Lebensversicherung, in die für die Rückführung des Bankdarlehens eingezahlt wurde. Die gezahlten Versicherungsprämien waren nicht nur steuerlich abzugsfähig, gleichzeitig war die Ablaufleistung der Versicherung steuerfrei! Vor knapp 20 Jahren wurden von den Lebensversicherern auch noch hohe Renditen von 4% pro Jahr versprochen und ausgezahlt, es galt die Faustregel, dass sich das steuerlich abzugsfähige Kapital nach 25 Jahren steuerfrei verdoppelt!

Veräußerung

Wertsteigerungen, allgemeine Abschreibung und Sonderabschreibungen, ebenso wie die Abzugsfähigkeit von Erhaltungsaufwand, führen zur Entstehung von stillen Reserven. Diese müssten zur Vermeidung einer Doppelbegünstigung spätestens bei Realisierung (nach-)versteuert werden. Trotzdem bleiben Gewinne aus dem Verkauf der Immobilie steuerfrei, wenn die Immobilie nach dem Erwerb mindestens zehn Jahre gehalten wurde (sog. Spekulationsfrist, § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG).⁸ Wird die vermietete Immobilie nach Ablauf der Spekulationsfrist veräußert, erfolgt auch keine »Nachversteuerung« der als Werbungskosten geltend gemachten Beträge. Trifft die Steuerfreiheit des Veräußerungsgewinns auf zuvor geltend gemachte Sonderabschreibungen, kommt es zu einer massiven steuerlichen Förderung der Vermögensbildung.

Wer kann sich solche Investments leisten (vgl. Spengel 2019)? In erster Linie Haushalte mit hohem Einkommen, hohen Grenzsteuersätzen und einer guten Bonität. Hingegen sind Haushalte mit geringem Einkommen, folglich mit geringen Grenzsteuersätzen und fehlender Kreditwürdigkeit, von diesen profitablen Investitionen ausgeschlossen. Wer verdiente

⁸ Zur Verlängerung der Frist von zwei auf zehn Jahre durch Steuerentlastungsgesetz 1999/2000/2002 vom 24. März 1999, BGBl. I 1999, 402 siehe Wendt, *FR – FinanzRundschau* 1999, 333 (351); für eine vollständige Erfassung von Veräußerungseinkünften seinerzeit bereits Jachmann (2000, S. 48 f.); Lang (2001, S. 118 f.); Tipke (2003, S. 860); siehe zudem Protokoll der Verhandlungen des 57. Deutschen Juristentages (1988) in Mainz, Steuerrechtliche Abteilung, S. N 203.

in der Vergangenheit an der steuerlichen Subventionierung von Immobilieninvestitionen neben den einkommensstarken Schichten unserer Bevölkerung: Berater, ganz konkret Versicherer und Banken sowie Landesbausparkassen, die mittels Provisionen für den Abschluss von Lebensversicherungen, Bausparverträgen etc. an den Steuervorteilen partizipierten. All das – insbesondere die Steuerfreiheit von Lebensversicherungen – ist mittlerweile seit rund 20 Jahren vorbei, manche Unternehmen, die dadurch sprunghaft bis in den DAX aufgestiegen sind, haben ihn schnell wieder verlassen. Unangetastet ist aber bis heute die Steuerfreiheit des Wertgewinns nach zehn Jahren bei der Einkommensteuer. Dadurch bleibt es bei einer Ungleichbehandlung im Vergleich zu anderen Vermögensarten wie zum Beispiel Aktienanlagen, bei denen das Privileg der Steuerfreiheit von Kursgewinnen im Zuge der Einführung der Abgeltungsteuer im Jahr 2009 abgeschafft wurde.

Aus gesamtwirtschaftlicher Sicht ist festzuhalten, dass es aufgrund der Steuerfreiheit von Immobilienveräußerungsgewinnen nicht nur zu einer einmaligen Subventionierung beim Veräußerer kommt, sondern der Erwerber ein weiteres Mal die mit der Nutzung der Immobilie in Zusammenhang stehenden Werbungskosten (insbesondere laufende Abschreibungen sowie Refinanzierungszinsen) steuerlich geltend machen kann. Die Privilegien im Rahmen der Ertragsbesteuerung führen dazu, dass der Staat nur geringe Einnahmen aus der Besteuerung von Immobilienerträgen erzielt. Nach der aktuellen verfügbaren Steuerstatistik, die sich auf das Veranlagungsjahr 2017 bezieht, erklärten in diesem Jahr 5,45 Millionen Steuerpflichtige Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Darunter waren 1,29 Millionen Fälle mit negativen Einkünften. Die Summe der Einkünfte war mit 36 Mrd. Euro zwar positiv, aber gemessen an der Bedeutung dieser Anlageform nicht sehr hoch. In gewissem Umfang reflektiert diese Zahl allerdings bereits den Abbau von steuerlichen Förderungen, sicherlich aber auch die sinkenden Zinsen für die Finanzierung der Immobilien. Knapp zwei Jahrzehnte früher, im Jahr 1998, überstiegen die negativen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung die positiven noch um 10 Mrd. Euro.

Die Doppelbegünstigung (unbegrenzter Werbungskostenabzug auf der einen Seite, Steuerfreiheit des Veräußerungsgewinns auf der anderen Seite) gehört zu den letzten verbliebenen großen Steuervergünstigungen des Einkommensteuerrechts. Bevor über Erhöhungen des Einkommensteuertarifs oder anderweitige Verbreiterungen der Bemessungsgrundlage durch Abzugsverbote nachgedacht wird, müssen Veräußerungsgewinne voll besteuert werden. Schnell wird es hierdurch nicht zu Mehreinnahmen kommen, weil Steuerpflichtige in der Vergangenheit in die geltende Rechtslage vertraut haben und nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts jedenfalls für den Altbestand, für den die Zehnjahresfrist bereits

abgelaufen ist, Übergangsregeln vorzusehen sind (im Einzelnen s. unten).

Immobilien im Betriebsvermögen

Bei der Konzentration von Immobilien in den Händen von Unternehmen spielen Steuervorteile eine noch bedeutendere Rolle, die in der derzeit hitzig geführten politischen Debatte um die Enteignung von Immobiliengesellschaften überhaupt nicht thematisiert werden.

Als erstes Beispiel sind die Steuerprivilegien für deutsche Real Estate Investment Trust (REIT) anzuführen. Ausgangspunkt hierfür war die Initiative Finanzstandort Deutschland im Anschluss an die Dot.Com-Blase um die Jahrtausendwende. Ziel war es, in Unternehmen gebundenes Immobilienvermögen zu mobilisieren, um dadurch die Attraktivität des deutschen Finanzmarkts zu erhöhen. Seit dem 1. Januar 2007 sind REITs in Deutschland in der Rechtsform der Aktiengesellschaft zulässig und genießen erhebliche steuerliche Vorteile. Ein REIT kann Eigentum an in- und ausländischen Immobilien sowie Immobiliengesellschaften mit Ausnahme von bestehenden Mietwohnimmobilien erwerben, dieses verwalten und auch wieder veräußern. Der REIT ist von der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer befreit, steuerpflichtig sind allein die Aktionäre. Sind diese in Deutschland ansässig, unterliegen die Ausschüttungen der Kapitalertragsteuer von 25% (= Abgeltungsteuer) zzgl. Solidaritätszuschlag; im Ausland ansässige Aktionäre zahlen lediglich 15% Kapitalertragsteuer, sofern der Ansässigkeitsstaat mit Deutschland ein Doppelbesteuerungsabkommen abgeschlossen hat. Trotz dieser massiven Förderung lassen sich die deutschen REITs an einer Hand abzählen.⁹ Nachdem das Förderangebot offensichtlich nicht angenommen wird, besteht kein Grund für seine Fortführung.

Als zweites Beispiel sind Immobilien-Aktiengesellschaften anzuführen, deren Anteile in den letzten Jahren oftmals eine hervorragende Wertentwicklung erlebt und Aktionäre mit hohen Dividenden-Renditen verwöhnt haben. Eine Immobilien-Aktiengesellschaft (oder allgemein eine Kapitalgesellschaft wie auch eine GmbH) versteuert anders als natürliche Personen die Mieten nicht mit Einkommensteuer von bis zu 45%, sondern mit Körperschaftsteuer und im Prinzip auch mit Gewerbesteuer. Seit 2008 beträgt die Körperschaftsteuer 15%, die Gewerbesteuer beträgt je nach gemeindlichem Hebesatz im Bundesdurchschnitt ebenfalls 15%, in der Summe macht das 30% Steuern. Die o.a. Möglichkeiten zum Abzug von laufenden Abschreibungen und Sonderabschreibungen sowie Refi-

⁹ Es existieren aktuell lediglich fünf deutsche REITs. Eine mögliche Ursache der geringen Verbreitung ist die Begünstigungsfeindlichkeit von Geschäften mit Bestandsmietwohnimmobilien, also solchen, die vor dem 1. Januar 2007 erbaut wurden (vgl. § 1 Abs. Nr. 1 a) i.V.m. 3 Abs. 9 REITG). Siehe dazu die Erklärungsversuche der »Misserfolgs-geschichte« deutsche REIT von Kovermann (2018) und Kühnberger (2018).

finanzierungszinsen als Betriebsausgabe bestehen auch im Rahmen der Körperschaft- und der Gewerbesteuer.

Allerdings profitieren Immobiliengesellschaften von einer Befreiungsvorschrift bei der Gewerbesteuer, die historisch gesehen für ganz andere Zwecke gedacht war: In § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG ist seit Jahrzehnten festgehalten, dass Gewinne dann nicht der Gewerbesteuer unterliegen, falls diese ausschließlich auf die Verwaltung sowie die Betreuung eigenen Grundbesitzes einschließlich der Gewinne aus deren Veräußerung entfallen (sog. erweiterte Kürzung). Für die großen Immobilien-AGs trifft das in vielen Fällen zweifellos zu. Damit kann eine Immobilien-AG ihre Mieteinkünfte sowie Gewinne aus der Veräußerung der Immobilien frei von Gewerbesteuer einnehmen, zahlt also nur Körperschaftsteuer in Höhe von 15%. Diese Befreiungsvorschrift von der Gewerbesteuer sollte ursprünglich Industrieunternehmen wie Krupp und andere begünstigen, die zehntausende Werkwohnungen an ihre Arbeiter zu moderaten Mieten überlassen haben. Mittlerweile sind Werkwohnungen bekanntlich überholt, trotzdem existiert die Befreiungsvorschrift weiterhin.

Immobilien in der Erbschaftsteuer

Schließlich werden Immobilien auch in der Erbschaft- und Schenkungsteuer privilegiert. Auch nachdem die früheren Bewertungsprivilegien in der Erbschaftsteuer beseitigt wurden (siehe Hogger 2019), werden Immobilien in der Erbschaftsteuer weiterhin in nicht gerechtfertigter Weise begünstigt. Die Begünstigung hängt allerdings eng mit der ebenfalls nicht zu rechtfertigenden und in hohem Maße reformbedürftigen Begünstigung des Betriebsvermögens in der Erbschaftsteuer zusammen (Seer 2021). § 13a ErbStG befreit Betriebsvermögen in einem Umfang von bis zu 26 Mio. Euro vollständig von der Erbschaftsteuer. Hiervon ausgenommen ist allerdings das sog. Verwaltungsvermögen, (§ 13b Abs. 4 ErbStG), zu dem auch an Dritte vermietete Immobilien gehören (§ 13b Abs. 4 Nr. 1 ErbStG). Auf diese Weise sollte verhindert werden, dass fremdvermietete Immobilien durch Einlage in ein Betriebsvermögen der Erbschaftsteuer entzogen werden. Die Abgrenzung zwischen unternehmerisch genutztem Vermögen und Verwaltungsvermögen mit den hieran geknüpften massiven Besteuerungsunterschieden entbehrt zwar einer widerspruchsfreien Logik, diese wird aber noch weiter durchbrochen, indem große Wohnungsbestände, für deren Verwaltung es eines wirtschaftlichen Geschäftsbetriebs bedarf, wiederum aus dem Verwaltungsvermögen ausgenommen und in die Betriebsvermögensbegünstigung einbezogen werden (§ 13b Abs. 4 Nr. 1 Satz 2 Buchst. d ErbStG). Eine wohnungsmarktpolitische Zielsetzung liegt nicht zugrunde; die Ausnahme großer Immobilienvermögen wird unabhängig von weiteren wohnungsmarktpolitischen Anforderungen (z.B. Mietpreisbindung) gewährt. Unabhängig davon, ob man dem Bundes-

finanzhof folgt,¹⁰ der neben der Wohnraumüberlassung die Erbringung weitergehender Leistungen zur Voraussetzung macht, oder der Finanzverwaltung,¹¹ der zufolge ab 300 Wohnungen davon auszugehen ist, dass ein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb erforderlich ist, kommt es zu einer Privilegierung einer einzelnen Verwaltungsvermögensunterart, die durch nichts gerechtfertigt ist. Die Praxis der Finanzverwaltung ist augenfällig gleichheitssatzwidrig, weil hier nur besonders große Vermögen in den Genuss der Vergünstigung kommen. Für vermietete Wohnimmobilien unterhalb der 300-Objekt-Grenze gilt lediglich die Begünstigung des § 13d ErbStG (Wertabschlag in Höhe von 10%).

Grunderwerbsteuer

Hinzu kommt eine Begünstigung bei der Grunderwerbsteuer, die je nach Bundesland zwischen 3,5 und 6,5% des Kaufpreises ausmacht. Während die in den letzten 20 Jahren permanent angestiegene Grunderwerbsteuerlast mittlerweile ein massives Hindernis für die private Immobilieneigentumsbildung unterer und mittlerer Einkommensklassen darstellt,¹² sind große Immobilienkonzerne in der Regel in der Lage, Immobilientransaktionen grunderwerbsteuerfrei durchzuführen. Der Grunderwerbsteuer kann man auf legale Weise immer dann entgehen, wenn Immobilien nicht direkt erworben werden, sondern indirekt über einen Erwerb von Anteilen an Kapitalgesellschaften, denen die Immobilien gehören. Daran ändert auch der Ersatztatbestand des § 1 Abs. 3 GrEStG nichts, wonach der Erwerb von Kapitalgesellschaftsanteilen Grunderwerbsteuer auslöst, wenn mindestens 90% der Anteile erworben werden.¹³ Mit der Absenkung von den früheren 95 auf 90% sowie der Einbeziehung von Kapitalgesellschaften (§ 1 Abs. 2b GrEStG) werden sog. RETT-Blocker-Gestaltungen nicht verhindert, sondern allenfalls erschwert.¹⁴

REFORMBEDARF

»Besteuern statt Enteignen«

Zusammengefasst ergibt sich folgendes Bild: Das deutsche Steuerrecht privilegiert Immobilieninvestitionen für bestimmte Investorentypen in starkem Maße. Dies führt nicht nur zu verteilungspolitisch problematischen Effekten, weil diese privilegierten Arten des Vermögensaufbaus für Haushalte mit geringen Grenz-

¹⁰ BFH vom 24. Oktober 2017, II R 44/15, BStBl II 2018, 358.

¹¹ R E 13b.17 Abs. 3 Satz 2 ErbStR 2019.

¹² Der Anstieg wird teilweise mit der pauschalen Berücksichtigung der Grunderwerbsteuer im Rahmen des Länderfinanzausgleichs begründet, vgl. Boysen-Hogrefe (2017) und Hentze (2017); a. A. hingegen Scherf und Dresselhaus (2016, S. 744 f.), die die »Wirkungen der Grunderwerbsteuer im Länderfinanzausgleich insgesamt weitgehend unproblematisch« einschätzen.

¹³ Gesetz zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes vom 12. Mai 2021, BGBl. I 2021, 986; zuvor 95%.

¹⁴ Kritisch zur Neuregelung Adrian (2021, S. 519); Fischer (2021, S. 1570); Happel (2021, S. 1195); Joisten et al. (2019, S.21 f.).

steuersätzen oder fehlender Kreditwürdigkeit nicht offensteht. Hinzu kommen die dadurch ausgelösten Preiseffekte: Diese Steuerprivilegien dürften zu einem guten Teil mitverantwortlich für die starken Preissteigerungen insbesondere in den Ballungsgebieten sein. Es ist richtig, dass diese steuerlichen Privilegien auf der einen Seite zwar mehr Kapital in den Immobiliensektor lenken und dadurch möglicherweise einen Beitrag leisten, die Knappheit an Wohnraum abzumildern. Viel zu wenig Aufmerksamkeit wird aber bislang der Schattenseite dieser Steueranreize geschenkt: ein Anheizen der Preissteigerungen und eine sozial problematische Begünstigung verschiedener Gruppen. Falls die Politik hierauf Einfluss nehmen möchte, sollte anstatt populistischer, ordnungspolitisch überdies fragwürdiger Forderungen nach Enteignung von Immobilienvermögen besser über die Abschaffung existierender Steuerprivilegien für Immobilieninvestitionen bei der Einkommen-, Gewerbe- und Grunderwerbsteuer nachgedacht werden.

Der Gesetzgeber könnte also daran denken, anstatt Immobilien zu enteignen, eine Wertzuwachsbesteuerung bei der Einkommensteuer vorzusehen, die Gewerbesteuerbefreiung bei Immobilien-AGs abzuschaffen und die Grunderwerbsteuer zu reformieren.

Reformmaßstäbe

Seit Jahrzehnten ist im Rahmen von Steuerreformen zwecks Gegenfinanzierung von Tarifsenkungen – zum Teil unter massiver Verletzung des objektiven Nettoprinzips – die Bemessungsgrundlage der Einkommen-, Körperschaft- und Gewerbesteuer verbreitert worden. Auch aktuell wird zur Bewältigung der Lasten der Corona-Pandemie nach neuen Finanzquellen gesucht. Eine Reform der Besteuerung von Immobilien sollte indes nicht primär am Ziel zusätzlicher Steuereinnahmen orientiert werden, sondern an den Grundsätzen der gerechten Lastenverteilung und Investitionsneutralität. Angesichts der aufgezeigten Besteuerungslücken im Bereich der Immobilienbesteuerung gehen damit systemkonform und automatisch Mehreinnahmen einher.

Reformoptionen in Einkommen-, Körperschafts- und Gewerbesteuer

Fristunabhängige Besteuerung von privaten Veräußerungsgewinnen

Die Vollbesteuerung der Gewinne aus der Veräußerung von im Privatvermögen gehaltenen Immobilien ist ein Gebot leistungsfähigkeitsgerechter Besteuerung. § 22 Nr. 2 i.V.m. mit der Zehnjahresfrist des § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 1 EStG führt insbesondere im Hinblick auf den gleichzeitigen Werbungskostenabzug (Finanzierungsaufwand, Absetzung für Abnutzung) zu einer nicht gerechtfertigten Privilegierung. Allerdings sollte die Besteuerung nicht auf die bloße Aufholung

geltend gemachter AfA beschränkt werden, sondern wie bei Immobilien im Betriebsvermögen auch darüber hinausgehende Wertsteigerungen erfassen. Auf diese Weise wird auch das streitanfällige Institut des gewerblichen Grundstückshandels – jedenfalls für Zwecke der Einkommensteuer – obsolet.

Gegen die Vollbesteuerung privater Immobiliengeschäfte ist in der Vergangenheit gelegentlich eingewandt worden, dass es auf diese Weise auch zu einer Besteuerung von Inflationsgewinnen kommt. Hieraus ließe sich jedoch allenfalls eine Indexierung ableiten. Außerdem bleibt außer Betracht, dass die Anschaffung in der Regel fremdfinanziert ist. Allerdings sollte der Veräußerungsgewinn zur Vermeidung von Zusammenballungseffekten in die Glättungsregel des § 34 EStG einbezogen werden.

Die Abkehr vom historischen Dualismus der Quellen- und Reinvermögenszugangstheorie darf nicht allein zur Vollbesteuerung von Veräußerungsgewinnen führen, sondern muss konsequenterweise auch einen unbegrenzten horizontalen und vertikalen Verlustausgleich nach sich ziehen. Werden Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien dem regulären Einkommensteuersatz unterworfen, darf der Ausgleich nicht auf Gewinne aus Immobilienveräußerungen beschränkt werden, sondern muss sich auf sämtliche progressiv besteuerte Einkünfte beziehen.

Die fristunabhängige Vollbesteuerung von Gewinnen aus der Veräußerung von im Privatvermögen gehaltenen Immobilien bedarf zudem einer Übergangsregelung, jedenfalls insoweit als Immobilien bei Einführung der fristunabhängigen Vollbesteuerung bereits aus der Zehnjahresfrist herausgewachsen sind. Eine solche hatte das Bundesverfassungsgericht bei der Verlängerung der Frist von zwei auf zehn Jahren aus dem rechtsstaatlichen Vertrauensschutzprinzip abgeleitet, da der Steuerpflichtige mit Ablauf der Veräußerungsfrist eine gefestigte Rechtsposition auf die nicht steuerbare Veräußerung erwirbt.¹⁵ Daher müssen mindestens die vor Inkrafttreten der Neuregelung entstandenen stillen Reserven von der Besteuerung ausgenommen werden.

Mit der Streichung der Haltefrist des § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 1 EStG sollte auch die Konsumgütlösung für selbstgenutzte Immobilien beseitigt werden. Anders als § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 EStG (Jahresfrist für andere Wirtschaftsgüter), an der schon aus Praktikabilitätsgründen festgehalten werden sollte, eröffnet die Konsumgutregelung für selbstgenutzte Immobilien erhebliche Gestaltungsmöglichkeiten und einen erheblichen Steuervorteil. Stattdessen ist analog § 6b EStG die Möglichkeit einer Übertragung auf eine selbstgenutzte Ersatzimmobilie vorzusehen, um die Arbeitsmobilität nicht zu behindern. Spiegelbildlich zu § 92a EStG (Verwendung steuerlich geförderter Altersvorsorgevermögens für eine selbstgenutzte Wohnung) sollte der Veräußerungsgewinn steuerlich

¹⁵ BVerfG vom 7. Juli 2010 – 2 BvL 14/02 Rz. 645 ff., und in der Folge BMF-Schreiben vom 20. Dezember 2010, BStBl. I 2011, 14.

zudem dann verschont werden, wenn er für Zwecke der Kranken- und Altenpflege verwendet wird. Der Einfachheit halber kann stattdessen der Freibetrag des § 16 Abs. 4 EStG bzw. die Steuersatzbegünstigung des § 34 Abs. 3 EStG auch auf Gewinne aus der Veräußerung selbst genutzter Immobilien zur Anwendung gebracht werden.

Demgegenüber ist ein Übergang zu einer Nutzungswertbesteuerung für die privat genutzte Immobilie nicht ratsam. Zwar käme es auf diese Weise zu einer Gleichstellung mit Steuerpflichtigen, die zur Miete wohnen, indes müsste dann auch bei der Selbstnutzung von Immobilien der korrespondierende Finanzierungs- und Erhaltungsaufwand zum Abzug zugelassen werden. Hinzu kommen Schwierigkeiten bei der Ermittlung des Nutzungswerts.

Abschaffung erweiterte Kürzung gem. § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG

Soweit die (erweiterte) Kürzung mit der Vermeidung einer Doppelbelastung mit Realsteuern (Grund- und Gewerbesteuer) begründet wurde,¹⁶ war dies im Hinblick auf die systematischen Unterschiede zwischen Grund- und Gewerbesteuer nie sonderlich schlüssig. Unhaltbar ist die Doppelbelastungsthese vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklung der Grundsteuer, die nur noch auf Bundesebene als Sollertragsteuer verstanden wird, dagegen auf Landesebene¹⁷ zum Teil als Flächensteuer ausgestaltet wird.

Zudem ist die Unterscheidung zwischen einfacher und erweiterter Kürzung gestaltungs- und streitanfällig. Sie ist angesichts der erheblichen Privilegierung, die mit der erweiterten Kürzung einhergeht, nicht zu rechtfertigen. Dabei sollte letztlich auch die einfache Kürzung gestrichen werden. Zur Vermeidung der Doppelbelastung müsste die Grundsteuer auf die Gewerbesteuer angerechnet werden. Dem steht jedoch entgegen, dass vielfach unterschiedliche Gemeinden Steuergläubiger sind. Zu einer Abmilderung der Doppelbelastung kommt es aber auch durch den Abzug der Grundsteuer als Betriebsausgabe.

Reformoptionen Erbschaftsteuer

Für eine Sonderbehandlung von Immobilienvermögen in der Erbschaftsteuer gibt es keine Rechtfertigung. Allerdings begegnet eine isolierte Reform der Schwierigkeit, wie Immobilienvermögen, das unternehmerisch genutzt wird, zu behandeln ist, solange der Gesetzgeber an der (verfehlten) Grundentscheidung der Differenzierung zwischen Privat- und Betriebsvermögen festhält (siehe Wissenschaftlicher Beirat beim Bundesministerium der Finanzen 2012). Die Abgrenzung nach Art der Überlassung ist nicht sonderlich trennscharf, da Immobilienvermögen auch

dann als Betriebsvermögen begünstigt wird, wenn es nicht unternehmerisch genutzt wird, sondern brachliegt.¹⁸ Richtigerweise sollte jede Privilegierung einzelner Vermögensarten aufgegeben und das aus der Verbreiterung der Bemessungsgrundlage resultierende Mehraufkommen zur Senkung der Erbschaftsteuersätze genutzt werden. Beibehalten werden kann aus familienpolitischen Gründen allerdings die Steuerbefreiung des Familienheims von Ehegatten (§ 13 Nr. 4a ErbStG), evtl. auch von Kindern (§ 13 Nr. 4c ErbStG), für die der Versorgungsfreibetrag des § 17 ErbStG gilt.

Reformoptionen Grunderwerbsteuer

Keine der gesetzgeberischen Maßnahmen¹⁹ der vergangenen Jahre zur Bekämpfung der Vermeidung von Grunderwerbsteuer durch Anteilsübertragungen war erfolgreich. Statt weiterer Anhebungen der Grenze in § 1 Abs. 3 GrEStG, die einerseits Gestaltungen nicht wirksam unterbinden können, andererseits auch nicht missbräuchliche Fälle erfassen, empfiehlt sich eine Abkehr vom Konzept der Rechtsverkehrsteuer. Hierzu sollte im Rahmen einer »Durchschau« ein genauer Blick auf das in den übertragenen Kapitalgesellschaftsanteilen vorhandene Vermögen gerichtet werden. Handelt es sich danach um Immobilien, die für private Wohnzwecke oder eine fremdbetriebliche Tätigkeit zur Nutzung überlassen werden, ist der Wert der übertragenen Kapitalgesellschaftsanteile quotall der Grunderwerbsteuer zu unterwerfen.²⁰ Mit anderen Worten: Befinden sich im Betriebsvermögen der übertragenen Kapitalgesellschaftsanteile ausschließlich solche Immobilien, fällt volle Grunderwerbsteuer an. Die grunderwerbsteuerfreie Übertragung des Sony-Center in Berlin, die legal rund 66 Mio. Euro vermieden hat, wäre somit nicht möglich gewesen. Eine vergleichbare Regelung existiert bereits in den Niederlanden.²¹ Wie bei der Erbschaftsteuer muss diese Regelung konsequent durchgesetzt und nicht bei Überschreiten der Grenze von 300 Eigentumswohnungen suspendiert werden.²²

SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die in diesem Beitrag erläuterte steuerliche Privilegierung von Immobilien ist eine gravierende Abweichung von dem Prinzip, dass Einkommen gleich zu besteuern sind. Dieses Prinzip wird zwar auch in anderen Bereichen durchbrochen, etwa durch die Abgeltungsteuer, aber die Abweichungen sind weniger gravierend. Die

¹⁸ Geck in Kapp und Ebeling, ErbStG, Kommentar, Stand: Juni 2020, § 13b Rz. 92; Jülicher in Troll, Gebel, Jülicher und Gottschalk, ErbStG, Kommentar, Stand: September 2020, § 13b Rz. 259.

¹⁹ Gesetz zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes vom 12. Mai 2021, BGBl. I 2021, 986; Steueränderungsgesetz vom 2. November 2015, BGBl. I 2015, 1834; Amtshilferichtlinie-Umsetzungsgesetzes vom 26. Juni 2013, BGBl. I 2013, 1809.

²⁰ Vorschlag, auch schon unterbreitet von Joisten et al. (2019, S. 53), entspricht der Rechtslage in den Niederlanden, dazu Joisten et al. (2019, S. 66 ff.).

²¹ Art. 4 NL-GrEStG.

²² R E 13b.17 Abs. 3 Satz 2 ErbStR 2019; s. auch soeben III. 2.

¹⁶ Dazu Wagner, in Wendt, Suchanek, Möllmann und Heinemann (2019, § 9 Nr. 1 Rz. 1).

¹⁷ Bayern, Hessen, Hamburg.

Steuerfreiheit der Wertzuwächse bei Aktien ist beispielsweise abgeschafft worden. Für eine steuerliche Förderung vermieteter Immobilien ließe sich anführen, dass damit Investitionsanreize wiederhergestellt werden sollen, die durch staatliche Mietregulierungen eingeschränkt werden. Das könnte Steuervorteile wie beschleunigte Abschreibungen beim Mietwohnungsbau rechtfertigen, aber nicht die Privilegien für bestimmte Unternehmensformen bei der Gewerbesteuer oder im Rahmen der Erbschaftsteuer. Ähnliches gilt für die breit diskutierte politische Zielsetzung, mehr Menschen dazu zu bringen oder ihnen zu ermöglichen, Wohneigentum zu erwerben. Das kann allenfalls eine Förderung selbst genutzter Immobilien für Gruppen mit mittleren und niedrigen Einkommen rechtfertigen. Es ist deshalb zu empfehlen, die bestehende, umfangreiche steuerliche Privilegierung des Immobilieneigentums, die in erster Linie wirtschaftlich sehr gut gestellten Haushalten zugutekommt, abzubauen.

LITERATUR

- Adrian, G. (2021), »Neuregelung von Share Deals bei der Grunderwerbsteuer«, *StuB – Unternehmensteuern und Bilanzen* (13), 513–520.
- Bach, S. und S. Eichfelder (2021), »Steuerprivilegien für Immobilien machen deutsches Steuersystem ungerecht und ineffizient«, *DIW Wochenbericht* (37), 640.
- Boysen-Hogrefe, J. (2017), »Grunderwerbsteuer im Länderfinanzausgleich: Umverteilung der Zusatzlast der Besteuerung«, *Wirtschaftsdienst* 97(5), 354–359.
- BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN (2021), *Deutschland. Alles ist drin. Bundestagswahlprogramm 2021*, verfügbar unter: https://cms.gruene.de/uploads/documents/Wahlprogramm-DIE-GRUENEN-Bundestagswahl-2021_barrierefrei.pdf.
- Deutsche Bundesbank (2019), »Vermögen und Finanzen privater Haushalte in Deutschland: Ergebnisse der Vermögensbefragung 2017«, *Monatsbericht* April, 13–44, verfügbar unter: <https://www.bundesbank.de/resource/blob/794130/d523cb34074622e1b4cfa729f12a1276/mL/2019-04-vermoegensbefragung-data.pdf>.
- Die Linke (2021), *Zeit zu handeln! Für soziale Sicherheit, Frieden und Klimagerechtigkeit, Wahlprogramm zur Bundestagswahl 2021*, verfügbar unter: https://www.die-linke.de/fileadmin/download/wahlen2021/Wahlprogramm/DIE_LINKE_Wahlprogramm_zur_Bundestagswahl_2021.pdf.
- Ebner Stolz (2021), *Bundestagswahl 2021 – Steuerkonzepte der Parteien*, verfügbar unter: https://www.ebnerstolz.de/de/1/0/9/1/5/0/ES_Broschuere_Bundestagswahl2021_final.pdf#%5B%7B%22num%22%3A41%2C%22gen%22%3A0%7D%2C%7B%22name%22%3A%22FitR%22%7D%2C%28%2C%4%2C893%2C842%5D.
- Fischer, H.-J. (2021), »Neuregelungen bei der Grunderwerbsteuer: Gestaltungsbegrenzungen bei »Share Deals« – eine Fortsetzung des Wettlaufs zwischen Gestaltung und Gesetzgebung?«, *BB – Betriebs-Berater* 2021, 1566–1570.
- Happel, R. (2021), »Verfassungs- und steuerrechtliche Untersuchung der Grunderwerbsteuerlichen Reform zu Share-Deal-Gestaltungen – Teil I«, *DStR – Deutsches Steuerrecht* (21), 1193–1203.
- Hentze, T. (2017), »Fehlanreize bei der Grunderwerbsteuer im Länderfinanzausgleich«, *IW-Kurzbericht* 11, Institut der deutschen Wirtschaft, Köln.
- Hogger, M. (2019), »Schlupfloch kostet Staat Milliarden: So könnte es geschlossen werden«, *Focus Online*, 19. März, verfügbar unter: https://www.focus.de/immobilien/kaufen/grunderwerbssteuer-schlupfloch-kostet-staat-milliarden-so-koennte-es-geschlossen-werden_id_10458520.html.
- Jachmann, M. (2000), »Besteuerung von Unternehmen als Gleichheitsproblem – Unterschiedliche Behandlung von Rechtsformen, Einkunftsarten, Werten und Steuersubjekten im Ertrag- und Erbschaftsteuerrecht«, in: J. Pelka (Hrsg.), *Europa- und verfassungsrechtliche Grenzen der Unternehmensbesteuerung*, Veröffentlichungen der Deutschen Steuerjuristischen Gesellschaft e.V., DStJG Band 23, Verlag Otto Schmidt, Köln, 9–65.
- Joisten, C., E. Spierts, B. Heijnen und A. Ratzenhofer (2019), *Reform der Erfassung von Share Deals bei der Grunderwerbsteuer*, ifst-Schrift 528, Institut Finanzen und Steuern, Berlin.
- Kapp, R. und J. Ebeling (2020), *ErbStG, Kommentar*, Stand: Juni 2020, Verlag Otto Schmidt, Köln.
- Kovermann, J. (2018), »Zehn Jahre REIT: Eine Misserfolgsgeschichte«, *AG – Die Aktiengesellschaft* 63(1–2), 22–26.
- Kühnberger, M. (2018), »Der G-REIT: eine Misserfolgsgeschichte – ein Versuch der Erklärung mit Corporate-Governance-Merkmalen«, *DStR – Deutsches Steuerrecht* (35), 1832–1837.
- Lang, J. (2001), »Prinzipien und Systeme der Besteuerung von Einkommen«, in: I. Ebling (Hrsg.), *Besteuerung von Einkommen*, Veröffentlichungen der Deutschen Steuerjuristischen Gesellschaft e.V., DStJG Band 24, Verlag Otto Schmidt, Köln, 49–153.
- Scherf, W. und C. Dresselhaus (2016), »Plädoyer für einen Ersatz der Grunderwerbsteuer«, *Wirtschaftsdienst* 96(10), 740–747.
- Seer, R. (2021), »Erbschaftsteuerliche Behandlung des Unternehmens(erwerbs) – nach wie vor ein Fall für das BVerfG«, *StuW – Steuer und Wirtschaft* (2), 111–130.
- SPD (2021), *Aus Respekt vor Deiner Zukunft. Das Zukunftsprogramm der SPD*, verfügbar unter: <https://www.spd.de/fileadmin/Dokumente/Beschluesse/Programm/SPD-Zukunftsprogramm.pdf>.
- Spengel, C. (2019), »Der bessere Weg: Steuervorteile abschaffen – Ein Vorschlag zur Enteignungsdebatte«, *Frankfurter Allgemeine Zeitung*, 24. Mai, 13.
- Tipke, K. (2003), *Die Steuerrechtsordnung*, Band II, 2. Aufl., Verlag Otto Schmidt, Köln.
- Troll, M., D. Gebel, M. Jülicher und P. R. Gottschalk (2020), *ErbStG, Kommentar*, Stand: September 2020, Verlag Franz Vahlen, München.
- Wendt, M., M. Suchanek, P. Möllmann und P. Heinemann (2019), *GewStG*, Verlag Otto Schmidt, Köln.
- Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages (2020), *Verfassungsmäßigkeit einer Vermögensabgabe zur Bekämpfung der wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie*, Az. WD 4 - 3000 - 041/20, verfügbar unter: <https://www.bundestag.de/resource/blob/691376/2feb28d7057bf918bd18254ab06d95ad/WD-4-041-20-pdf-data.pdf>.
- Wissenschaftlicher Beirat beim Bundesministerium der Finanzen (2012), *Die Begünstigung des Unternehmensvermögens in der Erbschaftsteuer*, Gutachten, BMF, Berlin, verfügbar unter: https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Ministerium/Geschaeftsbereich/Wissenschaftlicher_Beirat/Gutachten_und_Stellungnahmen/Ausgewahlte_Texte/02-03-2012-ErbSt-anl.pdf?__blob=publicationFile&v=3.