ECONSTOR
Make Your Publications Visible.

A Service of

ZBW Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft
Leibniz Information Centre for Economics

Voigtländer, Michael; Wagner, Lisa

Article

Steuerliche Benachteiligung von selbstgenutzten Immobilien in Deutschland

IW-Trends - Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung

Provided in Cooperation with:
German Economic Institute (IW), Cologne

Suggested Citation: Voigtländer, Michael; Wagner, Lisa (2026) : Steuerliche Benachteiligung von selbstgenutzten Immobilien in Deutschland, IW-Trends - Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung, ISSN 1864-810X, Institut der deutschen Wirtschaft (IW), Köln, Vol. 53, Iss. 2, pp. 59-76,
https://doi.org/10.2373/1864-810X.26-02-04

This Version is available at:
https://hdl.handle.net/10419/343198

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.

WWW.ECONSTOR.EU

Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft

IW-Trends

Steuerliche Benachteiligung von selbstgenutzten Immobilien in Deutschland

Michael Voigtländer / Lisa Wagner

IW-Trends 2/2026

Vierteljahresschrift zur
empirischen Wirtschaftsforschung
Jahrgang 53

INSTITUT DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT

Herausgeber

Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V.

Postfach 10 19 42
50459 Köln
www.iwkoeln.de

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) ist ein privates Wirtschaftsforschungsinstitut, das sich für eine freiheitliche Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung einsetzt. Unsere Aufgabe ist es, das Verständnis wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Zusammenhänge zu verbessern.

Verantwortliche Redakteure

Prof. Dr. Michael Grömling
groemling@iwkoeln.de
0221 4981-776

Holger Schäfer
schaefer.holger@iwkoeln.de
030 27877-124

Alle Studien finden Sie unter www.iwkoeln.de

Rechte für den Nachdruck oder die elektronische Verwertung erhalten Sie über lizenzen@iwkoeln.de.

In dieser Publikation wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit regelmäßig das grammatische Geschlecht (Genus) verwendet. Damit sind hier ausdrücklich alle Geschlechteridentitäten gemeint.

ISSN 1864-810X (Onlineversion)

© 2026
Institut der deutschen Wirtschaft Köln Medien GmbH
Postfach 10 18 63, 50458 Köln
Konrad-Adenauer-Ufer 21, 50668 Köln
Telefon: 0221 4981-450
iwmedien@iwkoeln.de
iwmedien.de

Das IW in den sozialen Medien

LinkedIn
@Institut der deutschen Wirtschaft

Instagram
Instagram@IW_Koeln

Steuerliche Benachteiligung von selbstgenutzten Immobilien in Deutschland

Michael Voigtländer / Lisa Wagner, Juni 2026

Zusammenfassung

Deutschland weist im europäischen Vergleich eine sehr niedrige Wohneigentumsquote auf, was sich negativ auf die private Altersvorsorge und eine gleichmäßigere Vermögensverteilung auswirkt. Neben der bekannten Hürde des mangelnden Eigenkapitals identifiziert die Studie die ungleiche Besteuerung als einen zentralen, aber im öffentlichen Diskurs oft unterschätzten Grund für diese Entwicklung. Musterrechnungen belegen, dass durch die steuerlichen Ersparnisse, insbesondere aufgrund der Abschreibungsmöglichkeiten, Vermieter bei gleichen Objekt- und Finanzierungsbedingungen einen wesentlich höheren Barwert und eine deutlich höhere Rendite als Selbstnutzer erzielen. Die Selbstnutzung lohnt sich in Deutschland steuerlich gesehen fast ausschließlich in strukturschwachen Regionen, in denen sehr hohe Mietrenditen erzielt werden. In den Metropolen, Großstädten und deren Umland ist die Selbstnutzung gegenüber der Vermietung hingegen massiv im Nachteil. Ein internationaler Vergleich mit den Niederlanden, Österreich, Dänemark, Belgien, Frankreich und Irland zeigt, dass Deutschland einen Sonderweg geht. Es ist das einzige der untersuchten Länder, in dem die Selbstnutzung gegenüber der Vermietung steuerlich benachteiligt wird. In den Vergleichsländern wird das Wohneigentum teils deutlich bevorzugt. Eine Verschlechterung der steuerlichen Bedingungen für Vermieter ist in Zeiten des Wohnungsmangels das falsche Signal. Stattdessen bedarf es einer gezielten Besserstellung der Selbstnutzer. Empfohlen werden eine Differenzierung der Grunderwerbsteuer zugunsten von Selbstnutzern – wie es im europäischen Ausland bereits Praxis ist – sowie die Einführung flankierender, zinsgünstiger Nachrangdarlehen zur Überwindung der Eigenkapitalhürde und zur Vermeidung einer Benachteiligung von Selbstnutzern.

Stichwörter: Wohneigentum, Wohnungspolitik, Immobilienbesteuerung
JEL-Klassifikation: R31, H24, G51
DOI: 10.2373/1864-810X.26-02-04

Wenig Wohneigentum in Deutschland

Deutschland gilt als eine Mieternation. In keinem anderen Land der Europäischen Union (EU) leben so wenige Menschen in den eigenen vier Wänden wie hierzulande. Nach einer Analyse von Hiller et al. (2024) belief sich die Wohneigentumsquote in Deutschland im Jahr 2022 auf nur 44 Prozent – in der EU betrug sie dagegen rund 70 Prozent. In den 2010er Jahren ist die Quote in Deutschland sogar gesunken. Dabei gibt es zahlreiche Argumente, die für eine höhere Wohneigentumsquote sprechen. Sagner et al. (2025) zeigen etwa, dass die Altersvorsorgelücke von Wohneigentümern deutlich geringer ist als jene von Mietern. Während bei den heute 50- bis 64-jährigen Wohneigentümern 14 Prozent eine Altersvorsorgelücke aufweisen, indem sie weniger als 60 Prozent des letzten Nettoeinkommens im Rentenalter erreichen, liegt die Quote bei Mietern bei 49 Prozent. Auch bei gleichen Einkommen verfügen Eigentümer über deutlich höhere Nettovermögen als Mieter, da sie in der Regel deutlich mehr sparen können. Kaas et al. (2021) zeigen darüber hinaus, dass die Vermögensverteilung in Ländern mit höherer Wohneigentumsquote gleichmäßiger ist, da Immobilien einen wesentlichen Teil des volkswirtschaftlichen Kapitalstocks ausmachen. Weitere Argumente für eine höhere Wohneigentumsquote sind eine Attraktivierung des weiteren Umlands, da Haushalte für die Realisierung von Wohneigentum aus den Städten ziehen. Zudem steigt die Teilhabe an der Marktwirtschaft mit einem höheren Wohneigentum (Sagner/Voigtländer, 2025).

Trotz dieser vielfältigen Argumente für eine höhere Wohneigentumsquote bleiben deutsche Haushalte mehrheitlich Mieter. Im Gegensatz zu anderen Industrieländern haben die Haushalte hierzulande die niedrigen Zinsen in den 2010er Jahren weniger häufig für den Kauf von Wohneigentum genutzt – vielmehr ist die Anzahl der Vermieter überproportional gestiegen (Sagner, 2022). Ein Grund für diese Entwicklung liegt in dem Mangel an Eigenkapital (Amaral et al. 2025; Sagner/Voigtländer, 2021). Wer Eigentum erwerben möchte, muss nicht nur die regelmäßigen Zahlungen für Zins und Tilgung leisten, sondern er muss auch die Erwerbsnebenkosten bestehend aus Grunderwerbsteuer, Notar-, Grundbuch- und gegebenenfalls Maklerkosten bezahlen sowie Eigenkapital in die Finanzierung einbringen. Haushalte brauchen größenmäßig Ersparnisse in Höhe von mindestens 10, besser 20 Prozent des Kaufpreises. Je nach Region kann dies für ein Einfamilienhaus ein sechsstelliger Betrag sein. Im Median

verfügen Mieterhaushalte im Alter von 35 bis 44 Jahre allerdings nur über ein Finanzvermögen von 22.500 Euro (Sagner et al., 2025).

Während diese Problematik zunehmend Eingang in den öffentlichen Diskurs gefunden hat, ist eine andere Problematik weit weniger bekannt: Die ungleiche Besteuerung von Wohneigentum und Vermietung. Wie im folgenden Beitrag anhand von Musterbeispielen gezeigt wird, stellen sich Haushalte mit dem Kauf einer vermieteten Immobilie deutlich besser als Haushalte, die selbstgenutztes Wohneigentum erwerben. Darüber hinaus zeigt sich, dass Deutschland mit diesen steuerlichen Rahmenbedingungen auch im internationalen Vergleich einen Sonderweg beschreitet. Diese Erkenntnisse haben wichtige Implikationen für die politische Diskussion um Maßnahmen, die auf eine Entlastung zum Beispiel bei der Grunderwerbsteuer abzielen. Schließlich stellt eine Entlastung bei der Grunderwerbsteuer dann eben keine Förderung dar, sondern einen Nachteilsausgleich.

Investitions- versus Konsumgutmodell

Grundsätzlich stellt der Kauf einer Immobilie ebenso wie der Kauf eines Unternehmens eine Investition dar. Entsprechend ist es folgerichtig, eine Immobilie wie eine Investition zu besteuern. Die Besteuerungsgrundlage wäre demnach die Differenz zwischen den erzielten Erträgen und den Kosten. Die Erträge stellen die Mieteinnahmen sowie den Veräußerungserlös dar. Die Kosten bestehen zum Beispiel aus der Abnutzung (Abschreibung), den Instandhaltungskosten sowie den Zinszahlungen.

Theoretisch lassen sich nach dem Investitionsgutmodell sowohl selbstgenutzte als auch vermietete Immobilien besteuern. Schließlich erzielen auch Selbstnutzer einen Ertrag, der in Form der eingesparten Miete entsteht. In der Praxis stellt sich jedoch die Frage, wie diese gesparte Miete adäquat bestimmt werden kann. Denkbar wäre etwa eine Bestimmung anhand von Mietspiegeln. Dabei besteht das Problem, dass es zu wenig vermietete Vergleichsobjekte gibt, da etwa Einfamilienhäuser meistens selbstgenutzt werden. Darüber hinaus wäre die Ermittlung der gesparten Miete überaus streitanfällig und es könnte zu einer Vielzahl von gerichtlichen Verfahren kommen (Eekhoff, 1987).

Vor dieser Grundproblematik der Besteuerung selbstgenutzter Immobilien stehen jedoch alle Länder. In einigen Ländern werden Immobilien gleichwohl nach dem Investitionsgutmodell besteuert. Die Erträge werden bewusst vorsichtig kalkuliert, etwa in Relation zum Wert der Immobilie wie in den Niederlanden. In den meisten anderen Ländern wird die selbstgenutzte Immobilie wie ein Konsumgut besteuert: Es findet keine Besteuerung der Erträge statt, aber es können auch keine Kosten angesetzt werden. Allerdings gibt es zumeist Ausnahmen, weil etwa ein (teilweiser) Schuldzinsenabzug erlaubt wird oder weil andere steuerliche Vorteile gewährt werden.

Auch in Deutschland galt lange ein unechtes Konsumgutmodell. Zwischen 1949 und 1986 konnten nach § 7b EStG (Einkommensteuergesetz) auch Eigenheimnutzer eine Abschreibung geltend machen. Teilweise konnten schon in den ersten acht Jahren 40 Prozent des Kaufpreises der Immobilie (abzüglich des Bodenwerts) abgeschrieben werden. Zwischen 1986 und 1995 konnten dann nach § 10a EStG Abschreibungen, aber zum Teil auch Schuldzinsen steuerlich geltend gemacht werden. Allerdings wurden Höchstgrenzen eingeführt und die steuerliche Regelung galt nur noch für das erste Eigenheim. Im Jahr 1996 wurde dann die steuerliche Abzugsfähigkeit der Kosten gänzlich abgeschafft. Stattdessen wurde ein einkommensunabhängiger Zuschuss, die Eigenheimzulage, eingeführt. Dem vorausgegangen waren politische Diskussionen, in denen die steuerlichen Regelungen aufgrund ihrer regressiven Verteilungswirkungen kritisiert wurden: Einkommensstarke Haushalte realisierten über die steuerliche Abzugsfähigkeit höhere absolute Entlastungen (und damit einen geringeren Grenzsteuersatz) als Haushalte mit geringem Einkommen. Die Eigenheimzulage betrug anfangs maximal 2.556 Euro pro Jahr für Neubauten und 1.278 Euro pro Jahr für Bestandsobjekte, zusätzlich wurden je Kind 767 Euro pro Jahr gewährt. Sie wurde acht Jahre lang ausgezahlt. Eine vierköpfige Familie erhielt demnach beim Kauf einer Neubauimmobilie eine Zulage von insgesamt 32.720 Euro. Gezahlt wurde die Eigenheimzulage aber nur, wenn relativ weite Einkommensgrenzen eingehalten wurden und auch nur einmal im Leben. Aufgrund von Haushaltsdefiziten, aber auch aufgrund eines zunehmend entspannten Wohnungsmarktes, wurde die Eigenheimzulage zunächst gekürzt und dann im Jahr 2005 gänzlich abgeschafft. Mit dem Baukindergeld wurde zwischen 2018 und 2021 noch einmal eine Nachfolgeregelung eingeführt, bei der ein Zuschuss aber nur für Paare mit Kindern gewährt wurde. Der Zuschuss von

1.200 Euro je Kind und Jahr wurde zehn Jahre lang gezahlt. Eine vierköpfige Familie erhielt also 24.000 Euro. Seit der Abschaffung des Baukindergelds im Jahr 2021 wird der Wohneigentumserwerb nicht mehr unterstützt. Lediglich in Verbindung mit energetischen Sanierungen oder dem Erwerb besonders energieeffizienter Neubauten gibt es eine Unterstützung. Allerdings gibt es in den Bundesländern teilweise eigene Programme (z. B. das Hessengeld) oder Unterstützungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung. Diese Programme sind aber oft an enge Einkommensgrenzen geknüpft.

Nicht nur die steuerlichen Rahmenbedingungen für selbstgenutzte Immobilien haben sich verändert, sondern auch für vermietete Objekte. Insbesondere wurden die Abschreibungssätze, je nach Anspannung im Markt, deutlich verändert (Tabelle 1). Das eindrucksvollste Beispiel ist dabei die Sonderabschreibung nach der Wiedervereinigung, gemäß der in den neuen Bundesländern zeitweise 50 Prozent des Gebäudewerts im ersten Jahr abgeschrieben werden konnten. Mit der Reform bei selbstgenutzten Immobilien Mitte der 2000er Jahre wurde auch die Abschreibung bei vermieteten Objekten deutlich auf 2 Prozent pro Jahr reduziert. Während vorher innerhalb der ersten zehn Jahre stets 40 Prozent und mehr der Immobilie abgeschrieben werden konnten, sank dieser Wert auf 20 Prozent ab 2006. Im Jahr 2023 wurde der Abschreibungssatz auf 3 Prozent für Neubauten erhöht und im Jahr 2024 folgte dann die befristete

Übersicht über Abschreibungssätze im Mietwohnungsbau in Deutschland

Tabelle 1

Zeitraum	Art der Abschreibung	Sätze in Prozent und Zeiträume
1949 – 1981	Degressiv (§ 7b)	12 Jahre 5 %, danach 2,5 % linear
1981 – 1994	Degressiv (§ 7 Abs. 5)	8 Jahre 5 %, 6 Jahre 2,5 %, 36 Jahre 1,25 %
1995	Degressiv (§ 7 Abs. 5)	8 Jahre 7 %, 6 Jahre 2,5 %, 36 Jahre 1,25 %
1996 – 2003	Degressiv (§ 7 Abs. 5)	8 Jahre 5 %, 6 Jahre 2,0 %, 36 Jahre 1,25 %
2004 – 2005	Degressiv (§ 7 Abs. 5)	10 Jahre 4 %, 8 Jahre 2,5 %, 32 Jahre 1,25 %
2006 – 2022	Linear (§ 7 Abs. 4)	50 Jahre 2 %
Ab 2023	Linear (§ 7 Abs. 4)	33,3 Jahre 3 %
04/2024 – 09/2029	Degressiv (§ 7 Abs. 5a)	6 Jahre 5 % vom jeweiligen Restwert, danach 3 % linear

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Einführung der degressiven Abschreibung. Hiernach dürfen bis 2029 jährlich 5 Prozent vom Restwert der Immobilie abgeschrieben werden, danach können linear 3 Prozent abgeschrieben werden. Nach zehn Jahren wären somit rund 37 Prozent des Gebäudewerts abgeschrieben. Für den Kauf von Bestandsgebäuden ab dem Jahr 1925 gelten aber nach wie vor 2 Prozent Abschreibung, es sei denn, es wird eine kürzere Restnutzung nachgewiesen.

Kürzere Restnutzungsdauern sowie generell die Höhe der Abschreibung nach zehn Jahren sind insbesondere deswegen relevant, weil private Investoren eine vermietete Immobilie nach zehn Jahren in der Regel steuerfrei veräußern dürfen. Der Veräußerungsgewinn (Verkaufspreis abzüglich des steuerlichen Restwerts) wird also nicht besteuert. Dies gilt seit 1999, zuvor betrug die sogenannte Spekulationsfrist nur zwei Jahre. Während ein Verzicht auf die Veräußerungsgewinnbesteuerung bei selbstgenutzten Immobilien sachlogisch ist (da weder Erträge besteuert noch Kosten berücksichtigt werden), ist dies bei vermieteten Objekten als Privileg zu werten, da der Veräußerungsgewinn einen wesentlichen Teil der Erträge darstellt. Hierfür gibt es allerdings auch nachvollziehbare Gründe (Voigtländer, 2022). Gerade die Kombination aus hohen Anfangsabschreibungen und der steuerfreien Veräußerung ermöglichen, dass ein großer Teil des Kaufpreises steuerlich gefördert wird. Dies gilt vor allem dann, wenn die steuerliche Abschreibung höher ausfällt als die ökonomische Abschreibung (tatsächlicher Wertverfall aufgrund des Substanzverlusts). Brügelmann et al. (2013) ermittelten hierzu einen ökonomischen Abschreibungssatz in Höhe von 4 Prozent. Nicht angepasst über die Zeit wurde die Möglichkeit, andere Kosten (z. B. Schuldzinsen und Instandsetzungskosten) steuerlich geltend zu machen.

Musterrechnungen zu den steuerlichen Effekten auf die Anlageentscheidung

Im Folgenden wird anhand von Musterrechnungen illustriert, welchen Effekt die unterschiedliche Besteuerung auf die Entscheidung zwischen Vermietung und Selbstnutzung hat. Ausgangspunkt ist ein Standardbeispiel, das im Weiteren auch für einen internationalen Besteuerungsvergleich verwendet wird. Die wesentlichen Prämissen des Standardbeispiels sind in Tabelle 2 dargestellt.

Annahmen des Grundmodells und steuerliche Effekte

Tabelle 2

Parameter	Vermietung (VM)	Selbstnutzung (SN)	Erläuterungen
Annahmen:			
Kaufpreis	300.000 Euro	300.000 Euro	
Kaufnebenkosten	24.000 Euro	24.000 Euro	Grunderwerbsteuer NRW 6,5 % + Notar/ Grundbuch 1,5 %
Gesamtinvestition	324.000 Euro	324.000 Euro	Kaufpreis + Kaufnebenkosten
Eigenkapital	60.000 Euro	60.000 Euro	20 % des Kaufpreises
Fremdkapital (Kredit)	240.000 Euro	240.000 Euro	80 % des Kaufpreises
Kreditzins	3,72 %	3,72 %	Jährlicher Zinssatz
Mietrendite	4 %	4 %	Brutto-Jahresmiete/Kaufpreis
Jahresmiete (Jahr 1)	12.000 Euro	12.000 Euro	Wohnnutzen bei Selbstnutzung
Mietsteigerung	1 %	1 %	Pro Jahr
Wertsteigerung der Immobilie	3 %	3 %	Pro Jahr
Instandhaltung	3.000 Euro	3.000 Euro	1 % des Kaufpreises
AfA-Satz	2 %	—	Bestand; 80 % des Gebäudeanteils; nur bei Vermietung steuerlich relevant
Grenzsteuersatz	42 %	—	Nur bei Vermietung relevant
Haltedauer	15 Jahre	15 Jahre	Verkauf nach 10 Jahren steuerfrei
Cashflow-Struktur (Jahr 2):			
Miete/Wohnnutzen	+ 12.120 Euro	+ 12.120 Euro	Miete Jahr 2 mit 1 % Steigerung
Jahreszins	− 8.928 Euro	− 8.928 Euro	3,72 % von 240.000 Euro
Instandhaltung	− 3.000 Euro	− 3.000 Euro	1 % des Kaufpreises
AfA	− 4.800 Euro	—	Reduziert den steuerpflichtigen Gewinn (nur VM)
Steuerlicher Gewinn (VM)	− 4.604 Euro	—	Miete – Zinsen – AfA – Instandhaltung
Steuerersparnis (VM)	+ 1.935 Euro	—	Negativer Gewinn = Steuererstattung (42 %)
Cashflow	+ 2.127 Euro	+ 192 Euro	Miete – Zinsen – Instandhaltung (± Steuer)
Ergebnisse:			
Barwert	71.835 Euro	37.497 Euro	Summe aller diskontierten Cashflows (Diskontsatz 3 %)
Differenz (VM – SN)	+ 34.338 Euro	—	Positiv: Vermietung vorteilhafter
Eigenkapitalrendite	7,10 %	5,00 %	Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital pro Jahr

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Es wird von einer Investition in Höhe von 300.000 Euro in eine Bestandsimmobilie ausgegangen, die zu 80 Prozent mit Fremdkapital finanziert wird. Zusätzlich werden Sanierungs- und Renovierungskosten in Höhe von 36.000 Euro unterstellt. Weiterhin werden typische Erwerbsnebenkosten (hier am Beispiel Nordrhein-Westfalen) sowie die aktuellen Zinskonditionen berücksichtigt. Außerdem wird davon ausgegangen, dass die Mietrendite bei 4 Prozent liegt. Die Mietrendite setzt die Jahresanfangsmiete ins Verhältnis zum Kaufpreis. Es wird davon ausgegangen, dass die Jahresmiete der Ersparnis des Selbstnutzers entspricht. Die Mieten wachsen im Standardbeispiel um 1 Prozent jährlich, und die Wertsteigerung der Immobilie erhöht sich jährlich um 3 Prozent. Die Immobilie wird nach 15 Jahren verkauft. Annahmegemäß ist der Vermieter nicht gewerblich tätig, das heißt, er verkauft weniger als drei Immobilien in zehn Jahren, sodass die Veräußerung sowohl für den Vermieter als auch den Selbstnutzer steuerfrei ist. Der Anteil des Bodenwerts am Gesamtwert der Immobilie beträgt 20 Prozent. Der Vermieter kann also 80 Prozent des Immobilienwerts (Gebäudeanteil) abschreiben.

Auf Basis der unterstellten Annahmen ist der steuerliche Jahresüberschuss aus der Immobilie für den Vermieter negativ, was zu einer Steuererstattung in Höhe von knapp 2.000 Euro im zweiten Jahr führt. Entsprechend ist auch der Cash-Flow aus der Immobilieninvestition für den Vermieter höher als für den Selbstnutzer. Verkaufen nun Vermieter und Selbstnutzer die Immobilie nach 15 Jahren – der Verkaufspreis ist dabei für beide gleich – liegt der Barwert aus der Investition für den Vermieter, also der auf den Zeitpunkt der Investition diskontierte Gewinn aus der Investition, bei 71.835 Euro. Dies entspricht einer Verzinsung auf das eingesetzte Kapital von 7,1 Prozent pro Jahr. Der Selbstnutzer realisiert dagegen ungefähr die Hälfte des Barwerts (37.497 Euro), seine Eigenkapitalrendite (interner Zinsfuß) beträgt nur 5,0 Prozent pro Jahr. Unter den gesetzten Annahmen realisiert der Vermieter folglich bei einer Investition von 300.000 Euro einen steuerlichen Vorteil von über 34.000 Euro. Neben dem AfA-Satz von 2 Prozent tragen auch die Renovierungskosten zum Renditevorteil der Vermietung gegenüber der Selbstnutzung bei, da diese Kosten direkt steuerlich geltend gemacht werden können.

Noch größer ist der steuerliche Vorteil beim Kauf einer Neubauimmobilie, da diese schneller abgeschrieben werden kann. Bis 2029 gilt für Neubauimmobilien die degressive Abschreibung in Höhe von 5 Prozent, ansonsten liegt der Abschreibungssatz bei 3 Prozent (Tabelle 1). Unter der degressiven Abschreibung steigt der Barwert aus der Investition in die Immobilie auf über 115.000 Euro an, der steuerliche Vorteil (bei einer Investitionssumme von 300.000 Euro) steigt auf ungefähr 72.500 Euro an.

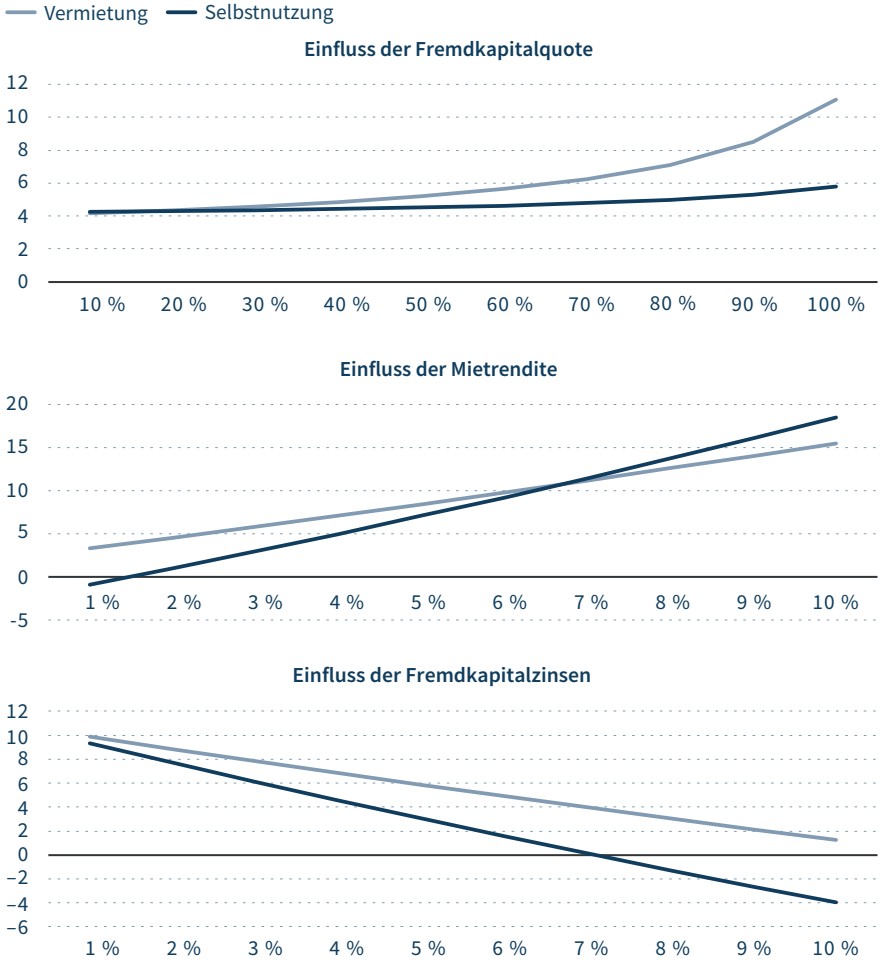
Wesentlich für den Vorteil des Vermieters gegenüber dem Selbstnutzer ist der steuerliche Gewinn. Sofern der steuerliche Gewinn über den Anlagezeitraum negativ ist, stellt sich der Vermieter gegenüber dem Selbstnutzer besser. Da der steuerliche Gewinn maßgeblich durch die steuerliche Abschreibung bestimmt wird, kann der tatsächliche Zahlungszufluss dennoch positiv sein. Zahlt der Vermieter dagegen Steuern auf den Cashflow (Einnahmen – Ausgaben), stellt sich der Selbstnutzer besser.

Variiert man die Annahmen, kann man die Break-Even-Punkte für die steuerliche Vorteilhaftigkeit der Nutzung einer Immobilie ermitteln. In Abbildung 1 sind für Bestandsimmobilien Variationen der Mietrendite, des Fremdkapitaleinsatzes sowie des Finanzierungszinses dargestellt. Wie sich zeigt, steigt die Attraktivität der Selbstnutzung bei niedrigeren Fremdkapitalquoten, niedrigeren Zinsen und höheren Mietrenditen. Dies ist folgerichtig, da diese Faktoren jeweils einen positiven Effekt auf den steuerlichen Gewinn haben. Allerdings liegen die Break-Even-Punkte bei Extremwerten: Die Fremdkapitalquote müsste auf unter 30 Prozent (mehr als 70 Prozent des Kaufpreises wären mit Eigenkapital finanziert) fallen, damit die Rendite der Selbstnutzung über der Rendite der Vermietung liegt. Der Finanzierungszins müsste auf unter 1 Prozent fallen, was angesichts der aktuellen Zinsen von rund 3,7 Prozent bei zehnjähriger Zinsbindung zumindest absehbar nicht realistisch ist. Selbst Ende der 2010er Jahre, in der Phase sehr niedriger Zinsen, lag der Finanzierungszins kaum unter 1 Prozent. Die Mietrendite schließlich müsste den Wert von 6,78 Prozent pro Jahr übersteigen. Die Mietrenditen weisen in Deutschland tatsächlich eine große Streuung auf, was die unterschiedlichen immobilienwirtschaftlichen Perspektiven in den Regionen widerspiegelt. Deshalb wird im Folgenden die Attraktivität der Selbstnutzung im regionalen Vergleich analysiert.

Determinanten der steuerlichen Vorteilhaftigkeit der Nutzung einer Immobilie

Abbildung 1

Einflussfaktoren (Abszisse) auf die Eigenkapitalrendite / interner Zinsfuß (Ordinate) bei Vermietung und Selbstnutzung



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 1: https://dl.iwkoeln.de/index.php/s/kB9DH5MxN6Xn6QF

Selbstnutzung und Vermietung im regionalen Vergleich

Die Mietrendite entspricht der anfänglichen Jahresmiete in Relation zum Kaufpreis. Geht man davon aus, dass der Kaufpreis einer Immobilie durch die künftigen diskontierten Mietpreise bestimmt wird (DiPasquale/Wheaton, 1992), dann ist die Mietrendite umso niedriger, je besser die künftige Mieterwartung eingeschätzt wird. Sie steigt dagegen an, wenn mit einer schwächeren Mietpreisentwicklung in der Zukunft gerechnet wird. Die künftige Mietpreisentwicklung signalisiert die künftige Attraktivität einer Region im Sinne ihrer demografischen und wirtschaftlichen Stärke (Oberst et al., 2024).

Um die Mietrendite in den Kreisen in Deutschland für das Jahr 2025 zu bestimmen, wurde die Datenbank der Value AG ausgewertet. Diese umfasst Inserate zu Mietwohnungen und Eigentumswohnungen in Deutschland. Um Miet- und Kaufpreise für weitestgehend vergleichbare Objekte zu erhalten, wurden nur Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit zwei bis fünf Zimmern und einer Größe von 40 bis 140 Quadratmeter berücksichtigt. Außerdem wurden Inserate ausgeklammert, für die man einen Wohnberechtigungsschein braucht. Insgesamt wurden für die Mieten 865.000 Inserate und für den Kauf 345.000 Inserate berücksichtigt. Für die Kreise wurde für jede Nutzung jeweils der Medianwert bestimmt und dieser dann ins Verhältnis gesetzt.

Vorteilhaftigkeit von Selbstnutzung und Vermietung im regionalen Vergleich

Tabelle 3

Regionaltyp	Durchschnittliche Mietrendite	Rendite Selbstnutzer	Rendite Vermieter	Differenz Barwert Vermietung – Selbstnutzung
	Prozent			Euro
Städte Top-7	3,37	6,04	8,90	87.473
Umland Top-7	3,90	3,87	6,91	52.521
Weitere kreisfreie Großstädte	4,04	4,20	7,12	42.076
Andere Kreise	3,85	3,75	6,83	45.079

Eigene Berechnungen auf Basis von Daten der Value AG.
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Von den rund 400 Kreisen wiesen im Jahr 2025 nur 11 eine Mietrendite von mehr als 6,78 Prozent auf. Dies waren die Kreise Elbe-Elster, Landkreis Erzgebirgskreis, Des-

sau-Roßlau, Landkreis Vogtlandkreis, Mansfeld-Südharz, Gera, Eichsfeld, Hildburghausen, Landkreis Saale-Orla-Kreis, Greiz und Altenburger Land. Dies sind allesamt Kreise in strukturell schwachen Regionen, wie etwa die Auswertungen des Standortrankings der IW Consult zeigen (Ewald et al., 2026). In allen anderen Regionen liegen die Mietrenditen teils deutlich niedriger. Im Durchschnitt der größten sieben Städte in Deutschland (Top-7) beträgt die Mietrendite 3,37 Prozent, im Umland der sieben größten Städte sind es 3,9 Prozent und in den 63 weiteren kreisfreien Großstädten sind es durchschnittlich 4,04 Prozent. Tabelle 3 zeigt die durchschnittlichen Mietrenditen nach Kreistypen und stellt die durchschnittlichen Eigenkapitalrenditen für Selbstnutzung und Vermietung nach Steuern dar. Zudem wird die Differenz der Barwerte bei Kauf einer Immobilie mit einer Größe von 100 Quadratmetern und einem durchschnittlichen Kaufpreis gezeigt – ansonsten gelten die Annahmen aus dem Standardbeispiel. Gerade in den Metropolen ist demnach die Selbstnutzung aufgrund niedriger Mietrenditen deutlich unattraktiver als die Vermietung. Die Unterschiede in den Renditen liegen bei ungefähr 3 Prozentpunkten. Gegenüber Vermietern stellen sich Selbstnutzer beim Kauf einer Wohnung mit 100 Quadratmetern um mehr als 87.000 Euro schlechter. Die Benachteiligung zeigt sich aber nicht nur bei Betrachtung der Städte, sondern sie wird auch bei Betrachtung der Landkreise deutlich. Ausnahmen gelten lediglich für einige wenige, demografisch und/oder vom Strukturwandel belastete Regionen.

Diese Ergebnisse setzen Entlastungen bei der Grunderwerbsteuer, wie sie im Zuge der Diskussion um die Überwindung der Eigenkapitalhürde immer wieder gefordert werden, in ein anderes Licht. Bei einem Kaufbetrag von 500.000 Euro, der gerade in den Ballungszenten häufig auch überschritten wird, fallen für Selbstnutzer je nach Bundesland zwischen 17.500 Euro (Bayern) und 32.500 Euro (NRW) an. Würden diese Kosten entfallen, wäre nicht nur die Überwindung der Eigenkapitalhürde leichter, sondern die Haushalte wären auch weniger stark gegenüber Kapitalanlegern benachteiligt.

Internationaler Vergleich der Besteuerung von Vermietung und Selbstnutzung

Um die Ergebnisse für Deutschland einzuordnen, wird abschließend ein internationaler Steuervergleich durchgeführt. Ausgehend von dem Standardbeispiel aus Tabelle 1 wird analysiert, welche Nach-Steuer-Renditen sich für Selbstnutzer und Vermieter in

Steuerliche Besonderheiten bei Immobilien in ausgewählten europäischen Ländern

Tabelle 4

Land	Steuerliche Besonderheiten
Niederlande	Die Grunderwerbsteuer beträgt 2 Prozent bei Selbstnutzung und 10,4 Prozent bei Vermietung. Mieteinnahmen werden nicht direkt besteuert; stattdessen gilt die Box-3-Steuer von 5,88 Prozent pauschal auf das Immobilienvermögen. Selbstnutzer müssen das sogenannte Eigenwoningforfait versteuern: 0,35 Prozent des amtlichen WOZ-Werts (Wet Waardering onroerende zaken) wird als fiktives Einkommen dem zu versteuernden Einkommen hinzugerechnet. Der Grenzsteuersatz beträgt 49,5 Prozent. Eine Abschreibung ist nicht vorgesehen.
Österreich	Die Kaufnebenkosten betragen pauschal 7 Prozent des Kaufpreises. Mieteinnahmen unterliegen einem Steuersatz von 48 Prozent. Eine Abschreibung (AfA) ist möglich: 1,5 Prozent p. a. auf 80 Prozent des Gebäudewerts kann bei Vermietung steuermindernd abgesetzt werden. Bei Verkauf einer vermieteten Immobilie fällt die Immobilienertragsteuer von 30 Prozent an. Der Verkauf des Hauptwohnsitzes ist steuerfrei.
Dänemark	Die Kaufnebenkosten setzen sich aus einer Grundbuchgebühr von 0,6 Prozent und 1,45 Prozent des Kaufpreises sowie zwei Pauschalen zusammen. Mieteinnahmen und Veräußerungsgewinne bei vermieteten Immobilien werden mit 56,5 Prozent besteuert. Eine Abschreibung ist nicht vorgesehen. Der Verkauf selbstgenutzter Immobilien ist steuerfrei.
Belgien	Die Registrierungsgebühren betragen 12,5 Prozent bei Vermietung und 3 Prozent bei Selbstnutzung; hinzu kommen Notargebühren von 1,6 Prozent. Der Einkommensteuersatz beträgt 50 Prozent. Als Steuerbasis gilt nicht die tatsächliche Miete, sondern das indexierte Katastereinkommen multipliziert mit dem Faktor 1,4 – was bei marktüblichen Mieten häufig vorteilhaft ist. Eine Abschreibung ist nicht vorgesehen. Nach einer Haltedauer von 15 Jahren ist der Verkaufsgewinn steuerfrei.
Frankreich	Die Kaufnebenkosten betragen 7 Prozent bei Altbauten und 3 Prozent bei Neubauten. Der Grenzsteuersatz liegt bei 41 Prozent. Frankreich kennt zwei Besteuerungsregime: Beim micro-foncier (bis 15.000 Euro Mieteinnahmen) wird eine Pauschale von 30 Prozent abgezogen, beim régime réel können tatsächliche Kosten geltend gemacht werden. Eine Abschreibung ist nicht vorgesehen. Beim Verkauf einer Mietimmobilie fallen eine Einkommensteuer von 19 Prozent sowie Sozialabgaben von 17,2 Prozent an; ab dem sechsten Haltejahr greift ein progressiver Freibetrag, sodass die effektive Steuer nach 15 Jahren nur noch rund 13,6 Prozent beträgt. Der Verkauf selbstgenutzter Immobilien ist steuerfrei.
Irland	Die Stamp Duty beträgt 1 Prozent des Kaufpreises. Mieteinnahmen unterliegen einer Kombination aus Einkommensteuer (40 Prozent), Universal Social Charge (3 Prozent) und Pay Related Social Inscurance (PRSI) (4,35 Prozent), was zu einer Gesamtsteuerbelastung von 47,35 Prozent auf den Mietgewinn führt. Eine Abschreibung ist nicht vorgesehen. Veräußerungsgewinne bei vermieteten Immobilien werden mit 33 Prozent Capital Gains Tax besteuert. Der Verkauf des selbstgenutzten Hauptwohnsitzes ist steuerfrei.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

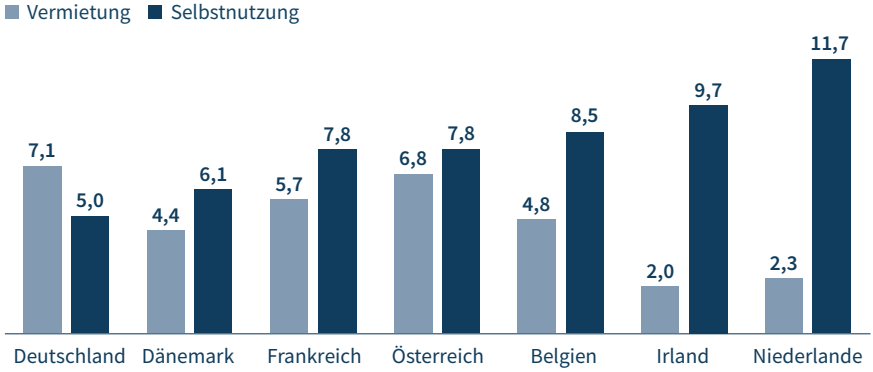
verschiedenen europäischen Ländern ergeben würden. Tabelle 4 gibt einen Überblick über wesentliche steuerliche Regeln für den Kauf von Wohnungen zur Vermietung oder zur Selbstnutzung in sechs europäischen Ländern.

Generell sind die steuerlichen Regeln komplex, insbesondere unter Berücksichtigung von spezifischen Ausnahmen und Sonderregelungen. Nichtsdestotrotz werden die wesentlichen Unterschiede deutlich. Zwar gibt es auch in einigen anderen europäischen Ländern die Möglichkeit einer steuerfreien Veräußerung, Abschreibungen auf den Immobilienwert werden aber nur restriktiv gewährt. Darüber hinaus gelten wie in Belgien oder den Niederlanden teilweise sehr unterschiedliche Grunderwerbsteuersätze für Vermieter und Selbstnutzer. Auf Basis der unterschiedlichen Regelungen und ausgehend vom Standardbeispiel (ohne Renovierungskosten) wurden die Eigenkapitalrenditen für die Selbstnutzung und die Vermietung in den sechs ausgewählten europäischen Ländern berechnet und den Ergebnissen für Deutschland gegenübergestellt (Abbildung 2).

Renditen für die Selbstnutzung und Vermietung im europäischen Vergleich

Abbildung 2

Eigenkapitalrenditen (interner Zinsfuß) in Prozent



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 2: https://dl.iwkoeln.de/index.php/s/HzfLZrizRkX8gfj

Die Nach-Steuer-Renditen in diesen Ländern unterscheiden sich maßgeblich von den Ergebnissen für Deutschland, insbesondere mit Blick auf die Selbstnutzung. In allen betrachteten Ländern liegt die Rendite für Selbstnutzer deutlich höher als für Vermieter. Besonders ausgeprägt sind die Werte für die Niederlande, wo die Selbstnutzungsrendite mit rund 12 Prozent etwa fünfmal so hoch ausfällt wie die Vermietungsrendite von knapp über 2 Prozent. Auch in Irland und Belgien liegt die Selbstnutzungsrendite mit Werten von knapp 10 Prozent und rund 9 Prozent deutlich über dem jeweiligen Vermietungswert. Dagegen ist die Vermietungsrendite in Deutschland mit rund 7 Prozent am höchsten, während sie vor allem in Irland mit rund 2 Prozent besonders niedrig ausfällt. Die höhere Attraktivität der Selbstnutzung ist ein Resultat niedrigerer Erwerbsnebenkosten, aber auch der Möglichkeiten des Schuldzinsabzugs in den Niederlanden sowie der stärkeren Besteuerung der Vermietung in anderen Ländern. Das Gesamtergebnis ist somit eindeutig: Deutschland ist das einzige Land, in dem die Selbstnutzung gegenüber der Vermietung steuerlich benachteiligt ist. In allen anderen betrachteten Ländern wird die Selbstnutzung dagegen teilweise deutlich bevorzugt.

Schlussfolgerungen

Deutschland weist im europäischen Vergleich eine auffällig niedrige Wohneigentumsquote auf, was weitreichende negative Konsequenzen für die private Altersvorsorge und eine gleichmäßigere Vermögensverteilung hat. Ein wesentlicher, wenngleich im öffentlichen Diskurs oft unterschätzter Grund für diese Zurückhaltung beim Immobilienerwerb ist die steuerliche Benachteiligung von Selbstnutzern gegenüber Vermietern. Die ungleiche steuerliche Behandlung – geprägt durch das Konsumgutmodell für Selbstnutzer einerseits und das Investitionsgutmodell für Vermieter andererseits – führt zu einer eklatanten Schieflage. Die Analyse zeigt, dass sich die Selbstnutzung einer Immobilie aus steuerlicher Perspektive fast ausschließlich in strukturschwachen Regionen lohnt, in denen entsprechend hohe Mietrenditen erzielt werden. Mit dieser systematischen Benachteiligung des selbstgenutzten Wohneigentums stellt Deutschland im europäischen Vergleich einen deutlichen Sonderfall dar. Auch wenn nur wenige Haushalte direkt vor der Wahl zwischen einer selbstgenutzten und vermieteten Immobilie stehen, gibt es Rückwirkungen auf die Wohneigentumsquote. Einerseits, weil Anleger aufgrund der steuerlichen Vorteile eine höhere Zahlungsbereitschaft aufweisen und damit gerade in angespannten Märkten eher zum Zug kommen. Andererseits, weil

zumindest ein Teil der steuerlichen Vorteile über den Wettbewerb auch in geringeren Mieten resultiert, was bereits die Expertenkommission Wohnungswirtschaft (1995) zu der Feststellung brachte, „der kluge Mann wohnt zur Miete“. Dies war aber in einer Zeit, in der die Vermögensbildung und Altersvorsorge eine geringere Bedeutung hatte.

Um diese Schieflage zu korrigieren und die Wohneigentumsquote nachhaltig zu erhöhen, bedarf es dringend politischer Reformen. Keine zielführende Lösung wäre es jedoch, die steuerlichen Rahmenbedingungen für Vermieter zu verschlechtern. Eine solche Maßnahme würde unweigerlich zu einer verringerten Investitionsbereitschaft im Mietwohnungsbau führen – ein Szenario, das in Zeiten eines ohnehin akuten Wohnungsmangels auf den deutschen Immobilienmärkten hochproblematisch wäre.

Daher muss der politische Fokus auf einer gezielten Besserstellung der Selbstnutzer liegen. Die historische Erfahrung in Deutschland zeigt allerdings, dass weitreichende Abschreibungsmöglichkeiten oder direkte Subventionen wie die ehemalige Eigenheimzulage politisch stets kritisch betrachtet werden, meist aufgrund von Verteilungsdiskussionen und potenziellen Mitnahmeeffekten. Vielversprechendere und zielgerichtete Instrumente wären stattdessen eine Differenzierung der Grunderwerbsteuer zugunsten von Selbstnutzern (wie es in anderen europäischen Ländern bereits Praxis ist) oder besser noch ein großzügiger Freibetrag in Höhe von 500.000 Euro. Ein solcher Freibetrag würde die Eigenkapitalhürde deutlich senken, würde aber in den meisten Fällen alleine noch nicht ausreichen, die Benachteiligung zu überwinden. Daher könnte zusätzlich die Einführung flankierender Nachrangdarlehen zu günstigen Konditionen erwogen werden. Diese könnten die hohe Hürde des mangelnden Eigenkapitals beim Erwerb weiter abmildern. Beide Maßnahmen – eine reformierte Grunderwerbsteuer sowie eigenkapitalstützende Darlehen – wurden im immobilienökonomischen Diskurs bereits vielfach vorgeschlagen, mangelten bislang jedoch am politischen Willen und folglich der Umsetzung.

Literatur

Amaral Francisco / Staratschek, Gereon / Zdrzalek Jonas /Zetzmann Steffen, 2025, Mehr als nur Zinsen: Eigenkapitalanforderungen und Erschwinglichkeit von Wohneigentum in Deutschland, Kieler Arbeitspapiere 237, Kiel

Brügelmann, Ralph / Clamor, Tim / Voigtländer, Michael, 2013, Abschreibungsbedingungen für den Mietwohnungsneubau, in: IW-Trends, 40. Jg., Nr. 2, S. 1–18

DiPasquale, Denise / Wheaton, William C., 1992, The Markets for Real Estate Assets and Space: A Conceptual Framework, in: Real Estate Economics, 20. Jg., Nr. 2, S. 181–198

Eekhoff, Johann, 1987, Wohnungs- und Bodenmarkt, Tübingen

Ewald, Johannes / Hünnemeyer, Vanessa Rebecca / Kempermann, Hanno, 2026, Zwischen Krisen und Chancen. Regionalentwicklung in Zeiten multipler Herausforderungen, IW-Report, Nr. 23, Köln

Expertenkommission Wohnungspolitik, 1995, Wohnungspolitik auf dem Prüfstand, Tübingen

Hiller, Norbert / Lerbs, Oliver / Oberst, Christian, 2024, Wohneigentumsdynamik in Deutschland. Generation Miete als Folge des Immobilienbooms?, IW-Policy Paper, Nr. 9, Köln

Kaas, Leo / Kocharkov, Georgi / Preugschat, Edgar / Siassi, Nawid, 2021, Low Homeownership in Germany — a Quantitative Exploration, in: Journal of the European Economic Association, 19. Jg., Nr. 1, S. 128–164

Oberst, Christian / Schipping, Vincent / Voigtländer, Michael unter Mitarbeit von Matysiak, George, 2024, Analyse asymmetrischer Preisentwicklungen im Wohnimmobilienmarkt. Zwischen Klub-Konvergenz und Gesamtmarkt-Divergenz: Empirische Ergebnisse von 70 deutschen Großstädten für die Jahre 2015 bis 2023, Gutachten im Auftrag der Deutsche Reihenhaus AG, Köln

Sagner, Pekka, 2022, Wohneigentumspuzzle, IW-Kurzbericht, Nr. 17, Köln

Sagner, Pekka / Stockhausen, Maximilian / Voigtländer, Michael, 2025, Selbstgenutztes Wohneigentum als Säule der Altersvorsorge in Deutschland. Bestimmung der Altersvorsorgelücke für Mieter und Eigentümer, Gutachten im Auftrag des Verbands der Privaten Bausparkassen e. V., Köln/Berlin

Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2021, Wohneigentumspolitik in Europa, Gutachten im Auftrag der Friedrich-Naumann-Stiftung für die Freiheit, Köln

Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2025, Wege zu mehr Wohneigentum in NRW. Sozialen Aufstieg und private Altersvorsorge stärken, Gutachten im Auftrag der LEG Immobilien SE, Köln

Voigtländer, Michael, 2022, Die Besteuerung privater Immobilienveräußerungen, in: Steuer und Wirtschaft, 99. Jg., Nr. 1, S. 10–11

Germany's Tax System Deters Home Ownership

Compared with other European countries, Germany has a very low rate of home ownership. This has a negative impact on retirement planning and the fair distribution of wealth. While it is generally accepted that lack of capital is a frequent obstacle to home purchase, the present study identifies a further key reason for this trend that is often underestimated in public debate: unequal tax treatment. Sample calculations show that, for the same quality of property and the same financing conditions, landlords achieve a significantly higher asset value and a considerably higher return on their investment than owner-occupiers. The difference is largely due to tax savings and especially to the tax allowance for depreciation. From a tax perspective, home ownership is almost only worthwhile in Germany's structurally weak regions, where asset values are low and rental yields very high. In metropolitan areas, major cities and their surrounding regions, however, homeowners are at a severe disadvantage. A comparison with the situation in the Netherlands, Austria, Denmark, Belgium, France and Ireland shows that Germany's fiscal policy is in this respect unique. In none of the other countries included in the comparison are owner-occupiers at a tax disadvantage compared to landlords, and in some countries the former are treated significantly more favourably. With housing currently in short supply, increasing the tax burden on landlords would send the wrong signal. Instead, there is a need for measures specifically aimed at improving the attractiveness of home ownership. The study recommends that land transfer tax be reformed to favour owner-occupiers – as is already the practice in other European countries – and that additional support be introduced in the form of low-interest subordinated loans. These would provide more capital for home purchases and restore owner-occupiers to a more equitable position.