

Härtel, Hans-Hagen

Article

## Kontroverse Wohnungsbaubesteuerung

Wirtschaftsdienst

Suggested Citation: Härtel, Hans-Hagen (1984) : Kontroverse Wohnungsbaubesteuerung, Wirtschaftsdienst, ISSN 0043-6275, Verlag Weltarchiv, Hamburg, Vol. 64, Iss. 3, pp. 102-103

This Version is available at:

<http://hdl.handle.net/10419/135894>

**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.*



# Kontroverse Wohnungsbau- besteuerung

Die Diskussion um die künftige steuerliche Behandlung von Wohneigentum läßt befürchten, daß wieder einmal Chancen für den Abbau von Subventionen und Steuervergünstigungen vergeben werden. Kontrovers ist insbesondere die Besteuerung von selbstgenutztem Wohneigentum. Die Schwierigkeiten erwachsen aus der Doppelrolle von Wohnungen. Eine Wohnung ist zum einen ein langlebiges Konsumgut, zum anderen dient sie als Investitionsobjekt der Vermögensanlage. Dementsprechend gibt es zwei Modelle für die Besteuerung von Wohneigentum, nämlich die Konsumgut- und die Investitionsgutlösung.

Die Ratio der Konsumgutlösung ist, daß das Steuerrecht nicht zwischen einzelnen Konsumentscheidungen der privaten Haushalte diskriminieren sollte, daß also der Kauf und die Nutzung von Wohneigentum ebenso zu behandeln sei, wie der Kauf und die Nutzung anderer Gebrauchsgüter. Bei der Investitionsgutlösung wird dagegen gefordert, das Steuerrecht solle nicht die Vermögensbildung verzerren; deshalb müsse selbstgenutztes Wohneigentum mit anderen Formen der Vermögensbildung (Mietwohnungen, Geldkapital, gewerbliche Investitionen) gleichgestellt sein.

Bei der Konsumgutlösung wird derjenige, der viel Geld fürs Wohnen ausgibt, weder gegenüber einem Konsumenten begünstigt noch benachteiligt, der sparsamer wohnt und statt dessen mehr Geld für Urlaub, für Autos, Möbel oder Antiquitäten verwendet. Der Eigentümer, der seine Wohnung selbst nutzt, kann also, ebenso wie der Besitzer eines privat genutzten Pkw, keine Abschreibungen, Instandhaltungskosten oder Schuldzinsen von dem zu versteuernden Einkommen abziehen, braucht aber auch nicht den Nutzwert der Wohnung als Einnahme aus Vermietung zu deklarieren.

Nach geltendem Recht unterliegen Eigentumswohnungen und Eigenheime, die von den Eigentümern voll selbst genutzt werden, der sogenannten Pauschalbesteuerung. Sie läuft jedoch de facto auf die Konsumgutlösung hinaus. Zwar muß sich der Eigentümer eine fiktive Eigenmiete als Einnahme aus Vermietung zurechnen lassen, doch wird diese Eigenmiete sehr niedrig angesetzt und kann überdies gegen Schuldzinsen aufgerechnet werden. Der Ertrag aus Wohneigentum wird deshalb überhaupt nicht oder allenfalls nur geringfügig versteuert. In den ersten acht Jahren nach dem Bau oder Erwerb einer Wohnung ist das geltende Recht sogar günstiger als die reine Konsumgutlösung, weil erhöhte Abschreibungen nach § 7b EStG geltend gemacht werden können. Da ein Abzug solcher Werbungskosten nur gerechtfertigt ist, wenn auch die Erträge versteuert werden, stellt die 7b-Abschreibung für selbstgenutztes Wohneigentum eine reine Subvention dar.

Bei der Investitionsgutlösung wird selbstgenutztes Wohneigentum wie eine Mietwohnung behandelt. Es wird unterstellt, daß der Eigentümer die Wohnung an sich selbst vermietet. Die am Markt erzielbaren Mieten sind als (fiktive) Einnahmen aus Vermietung zu deklarieren, dafür dürfen aber Abschreibungen, Instandhaltungskosten oder Schuldzinsen in voller Höhe steuermindernd abgesetzt werden. Nach geltendem Steuerrecht werden Mietwohnungen sowie Mehrfamilienwohnungen, die nur zum Teil selbstgenutzt, zum Teil aber vermietet sind, nach der Investitionsgutlösung behandelt. Allerdings sind Wohnungen gegenüber anderen Investitionsgütern insoweit privilegiert, als Veräußerungsgewinne – nach Ablauf der Speku-

lationsfrist von zwei Jahren – steuerfrei sind. Eine reine Investitionsgutlösung würde erfordern, auch Veräußerungsgewinne der Steuerpflicht zu unterwerfen, sofern sie nicht wieder im Mietwohnungsbau angelegt werden.

Auf lange Sicht gesehen ist die Konsumgutlösung für den Eigentümer und die Investitionsgutlösung für den Fiskus vorteilhaft. Die weitverbreitete Auffassung, die Konsumgutlösung bzw. die gegenwärtige Pauschalbesteuerung benachteilige selbstgenutztes Wohneigentum gegenüber den Mietwohnungen, weil der Schuldzinsabzug ausgeschlossen bzw. eingeschränkt ist, basiert auf einem Fehlurteil. Zwar können bei hohen Zinsen und hoher Fremdfinanzierung die Kapitalkosten zunächst die Marktmieten übersteigen, so daß bei der Investitionsgutlösung Verluste aus Vermietung entstehen und zu einer Steuerersparnis führen, doch werden diese Verluste später durch positive Einkommen in der Regel mehr als ausgeglichen, weil die Marktmieten inflationsbedingt steigen und die Kapitalkosten infolge der Tilgung der Kredite sinken. Auf lange Sicht gesehen sind bei der Investitionsgutlösung per saldo Steuern zu zahlen, die bei der Konsumgutlösung gespart werden.

Es gibt keine zwingenden Gründe, aus denen sich ableiten ließe, welches der beiden Modelle den Vorzug verdient. Viele privaten Haushalte bilden das in den Wohnungen gebundene Eigenkapital nicht wegen der Rendite, sondern wegen des Konsumnutzens, den das Wohnen in den eigenen vier Wänden stiftet; sie würden das Geld, wenn sie zur Miete wohnen, nicht sparen, sondern konsumieren. Insoweit wäre die Konsumgutlösung adäquat. Andere Haushalte entscheiden sich jedoch unter Renditeerwägungen für Wohneigentum, z. B. weil sie der Besteuerung der Zinseinkünfte ausweichen wollen; in diesem Falle wäre die Investitionsgutlösung adäquat. In den meisten Fällen dürften beide Aspekte eine Rolle spielen; insofern wäre eine Kombination von Konsumgut- und Investitionsgutlösung angebracht. Eine Kompromißlösung bestände darin, die gegenwärtige Pauschalbesteuerung beizubehalten, allerdings mit der Maßgabe, daß die fiktiven Eigenmieten, die auf längst überholten Einheitswerten basieren, aktualisiert und laufend fortgeschrieben werden.

Wie sich die Politiker auch entscheiden, sie sollten „Rosinenlösungen“ vermeiden, bei denen die Vorteile der Konsumgutlösung (Steuerfreiheit des Vermögensertrags) und der Investitionsgutlösung (Abzugsfähigkeit von Aufwendungen) miteinander kombiniert werden. Vielmehr gilt es, solche Lösungen, die das gegenwärtige Steuerrecht ermöglicht und die neben der obsolet gewordenen Förderung des sozialen Wohnungsbaus das Hauptgewicht der Subventionierung des Wohnungsbaus ausmachen, möglichst zu beseitigen. Bislang können Eigentümer von Mehrfamilienhäusern oder von Mietwohnungen, die zunächst die Investitionsgutlösung beanspruchen, später, wenn die negativen Einkünfte aus Vermietung zu positiven werden, der Besteuerung der Mieterträge entgehen, indem sie die Wohnungen in selbstgenutzte Eigentumswohnungen umwandeln oder verkaufen. Es wäre zu erwägen, daß bei einem Wechsel von der Investitions- zur Konsumgutlösung oder bei einem Verkauf die aufgelaufenen Steuerersparnisse zurückgezahlt werden müssen.

Eine „Rosinenlösung“ ist auch der Vorschlag, der wohl die meisten Aussichten auf Verwirklichung hat. Danach soll selbstgenutztes Wohneigentum im Prinzip nach dem Konsumgutmodell behandelt werden, jedoch soll den Eigentümern gestattet werden, für eine Reihe von Jahren einen bestimmten Freibetrag von ihrem zu versteuernden Einkommen als Sonderausgaben abzusetzen. Diese Sonderausgaben, die die bisherigen 7b-Abschreibungen ersetzen würden, sollen die hohe Zinsbelastung in der Anfangsphase mindern. Mit einer solchen Regelung würde jedoch die auf lange Sicht ohnehin günstigere Konsumgutlösung noch einmal subventioniert. Sonderausgaben für die Bildung von Wohneigentum sollten nur zugelassen werden, wenn auch später Erträge aus dem Wohneigentum versteuert werden. Der Finanzminister sollte sich auf einen Sonderausgabenabzug – und sei es auch nur in der Form, daß die bisherigen 7b-Abschreibungen beibehalten werden – nur einlassen, wenn auch die Besteuerung der Wohnungsnutzung reformiert wird. Die fiktiven Eigenmieten im Rahmen der Pauschalbesteuerung müßten zumindest so stark angehoben werden, daß sie dem Steuervorteil des Sonderausgabenabzugs entsprechen. Auch dürften keine Schuldzinsen mehr von dieser Eigenmiete abgezogen werden, denn sie wären durch den Sonderausgabenabzug bereits abgegolten.