

**SO NICHT!**  
**FÜR EIN BESSERES STEUERRECHT IM WOHNUNGSSEKTOR**

Teil 2: Modellrechnungen zum aktuellen Stand der Diskussion (8.11.2002)

**Reiner Braun**

November 2002  
empirica paper Nr. 67  
<http://www.empirica-institut.de/kufa/empi067rb.pdf>

1. Wirkungen einer Abschaffung der degressiven AfA
2. Auswirkungen einer Besteuerung von Veräußerungsgewinnen
3. Steuerausfälle und Wiederverkaufshäufigkeit
4. Pessimistischere Erwartungen der Investoren

### **1. Wirkungen einer Abschaffung der degressiven AfA**

Im Status quo der degressiven AfA erzeugt eine typische Münchener Neubauwohnung (unter den getroffenen Annahmen) pro Quadratmeter über die ersten 15 Jahre einen Steuerausfall von 435 €/m<sup>2</sup>, im Barwert 369 €/m<sup>2</sup>. Demgegenüber sind die Steuerausfälle in Köln rund ein Viertel niedriger, in Bochum sind sie im Barwert mit 213 €/m<sup>2</sup> fast nur halb so hoch (Tabelle 1, Zeilen 5 und 6).

Wenn die derzeitige degressive AfA zugunsten einer linearen AfA mit 2% Abschreibungssatz p.a. ersetzt wird, dann schrumpfen die Steuerausfälle drastisch zusammen (Zeilen 7 und 8). Die absoluten Veränderungen der Steuerausfälle pro Quadratmeter unterscheiden sich zwar wenig bei den betrachteten Städten. Da aber in München mehr neue Mietwohnungen erstellt werden als in Bochum, ergeben sich dennoch regionale Unterschiede in der Höhe des Entzugs von Steuermitteln.

**Tabelle 1: Kalkulatorische Folgen einer linearen 2 %-AfA auf die Break Even-Neubaumiete eines Kurzfristinvestors**

			München	Köln	Bochum
<b>Status quo</b>					
Wertsteigerung	p.a.	1	3,5%	3,0%	2,5%
Grundstückspreise	€/qm Wohnfl.	2	1.000	500	200
Baukosten	€/qm	3	1.800	1.600	1.400
Anfangsmiete*	€/qm	4	10,70	8,80	7,30
Steuervorteile***	€/qm	5	435	325	243
...Barwert	€/qm	6	369	280	213
<b>lineare AfA 2% statt degressive AfA</b>					
<b>a) keine Marktanpassung</b>					
Steuervorteile	€/qm	7	285	146	64
...Barwert	€/qm	8	226	124	61
<b>b) reine Mietanpassung*</b>					
neue Anfangsmiete	€/qm	9	13,10	11,00	9,20
Mietänderung	€/qm	9a	2,40	2,20	1,90
Steuervorteile***	€/qm	10	-7	-77	-105
...Barwert	€/qm	11	18	-38	-63
<b>c) nur Senkung Grundstückspreise und Baukosten*</b>					
Kostensenkung auf	Anteil	12	80%	80%	80%
Steuervorteile***	€/qm	13	-6	-62	-84
...Barwert	€/qm	14	15	-30	-50

\*so, dass Eigenkapitalrendite über 15 Jahre jeweils 10 %

\*\*\*innerhalb der ersten 15 Jahre

**Weitere Annahmen:** Baunebenkosten 8,5 % der Investitionssumme, Eigenkapital 20 %, Kreditzinssatz 6 %, Steuersatz Investor 45 %, Mietsteigerung 2,5 % ab dem 5. Jahr, Wertverlust unmittelbar nach Erwerb 10 %, Diskontfaktor 4,5 %, Verzinsung Überschüsse/Unterdeckung mit 4,5 %/8,5 %.

Quelle: Eigene Berechnungen

empirica

Darüber hinaus ruft eine derartige Veränderung der Rahmenbedingungen erhebliche Marktanpassungen hervor. Im Folgenden werden zwei Extrema betrachtet. Einmal wird untersucht, um wie viel die Anfangsmieten im Neubau steigen müssten, damit die Investoren wieder ihre bisherigen Renditen erwirtschaften könnten. Dazu wäre bei den getroffenen Annahmen in München eine Erhöhung um 2,40 €/m<sup>2</sup> notwendig, in Köln dagegen nur 2,20 €/m<sup>2</sup> und in Bochum nur 1,90 €/m<sup>2</sup> (Zeilen 9 und 9a). Infolge dieser Mieterhöhungen würden die Investoren außerdem schneller die steuerliche Gewinnzone erreichen, so dass die Steuerausfälle innerhalb der ersten 15 Jahre (fast) vollständig verschwinden (Zeilen 10 und 11). Zum anderen wird untersucht, um wie viel die Grundstückspreise und die Baukosten gesenkt werden müssten, wenn die Investoren allein durch diese Maßnahme wieder ihre bisherigen Renditen erwirtschaften sollten. In allen Städten wäre eine Kostensenkung um etwa 20 % erforderlich (Zeile 12). Gleichwohl würde die Mietwohnung in München im Barwert auch dann noch kleine Steuervorteile ermöglichen, während die Kölner, und vor allem die Bochumer Wohnung, einen positiven Beitrag zum Steueraufkommen leisten würde (Zeilen 13 und 14).

## 2. Auswirkungen einer Besteuerung von Veräußerungsgewinnen

Aufgrund unterschiedlicher Herstellungskosten und Wertsteigerungen muss ein Münchener Investor, der seine Mietwohnung bereits nach 15 Jahren wieder verkauft, nach Einführung der Besteuerung von Veräußerungsgewinnen einen etwa doppelt so hohen Steuerbetrag entrichten wie ein Investor in Bo-

chum (Zeile 7). Hätten diese – modellhaft charakterisierten – Kurzfrist-Investoren von Anfang an eine Besteuerung der Veräußerungsgewinne in ihre Renditeberechnung mit einkalkuliert, dann hätten sie eine deutlich höhere Anfangsmiete verlangen müssen, um dieselbe Rendite zu erwirtschaften wie bei Steuerfreiheit der Veräußerungsgewinne. In München hätte der betrachtete Kurzfrist-Investor jedoch rein kalkulatorisch einen Aufschlag von 66 % verlangt, während der Bochumer Investor mit einem Aufschlag von rund 50 % schon zufrieden gewesen wäre (Zeilen 8 und 9). Alternativ hätte der Münchener Vermieter seine Investitionskosten (Grundstückspreis und Baukosten) um 40 % senken müssen, der Bochumer aber „nur“ um 34 % (Zeile 10). In der Praxis wäre es wohl zu einem Mix aus beiden Anpassungen gekommen.

<b>Tabelle 2: Kalkulatorische Folgen einer Besteuerung von Veräußerungserlösen auf die Break Even-Neubaumiete eines Kurzfristinvestors</b>			<b>München</b>	<b>Köln</b>	<b>Bochum</b>
<b>Status quo</b>					
Wertsteigerung	p.a.	1	3,5%	3,0%	2,5%
Grundstückspreise	€/qm Wohnfl.	2	1.000	500	200
Baukosten	€/qm	3	1.800	1.600	1.400
Anfangsmiete*	€/qm	4	10,70	8,80	7,30
Steuervorteile***	€/qm	5	435	325	243
...Barwert	€/qm	6	369	280	213
<b>Besteuerung der Veräußerungserlöse**</b>					
<b>a) keine Marktanpassung</b>					
capital gain tax	€/qm	7	1.031	746	550
<b>b) reine Mietanpassung*</b>					
neue Anfangsmiete	€/qm	8	17,80	13,90	11,00
notw. Mieterhöhung	Anteil	9	66%	58%	51%
<b>c) nur Senkung Grundstückspreise und Baukosten*</b>					
Kostensenkung auf	Anteil	10	60%	63%	66%

\*so, dass Eigenkapitalrendite über 15 Jahre jeweils 10%  
 \*\*Verkauf nach 15 Jahren (degressive Abschreibung)  
 \*\*\*innerhalb der ersten 15 Jahre

**Weitere Annahmen:** Baunebenkosten 8,5 % der Investitionssumme, Eigenkapital 20 %, Kreditzinssatz 6 %, Steuersatz Investor 45 %, Mietsteigerung 2,5 % ab dem 5. Jahr, Wertverlust unmittelbar nach Erwerb 10 %, Diskontfaktor 4,5 %, Verzinsung Überschüsse/Unterdeckung mit 4,5 %/8,5 %.

Quelle: Eigene Berechnungen **empirica**

### 3. Steuerausfälle und Wiederverkaufshäufigkeit

Im folgenden werden zwei identische Wohnungen betrachtet: die eine wird von einem Langfristinvestor gehalten (Zeile 7), die andere wechselt innerhalb der ersten 45 Jahre 3 mal den Eigentümer (Zeilen 8a und 8b). Die Barwerte der Steuerausfälle aus der Bewirtschaftung und der Steuerausfälle aus der Nichtbesteuerung der Wertsteigerungen erreichen dann unter den Annahmen, die für München getroffen wurden, gut 300 bzw. 1200 €/je Quadratmeter. Die entsprechenden Werte für Bochum sind mit knapp 70 bzw. gut 500 €/je Quadratmeter weit niedriger. Hochgerechnet würde ein gesamter Baujahrgang von z.B. 100 Tsd. Wohnungen á 100qm bei mehrfachem Eigentümerwechsel selbst zu den ge-

ringen „Bochumer“ Steuerausfällen sich im Barwert zu einem Verlust für den Staatshaushalt in Höhe von 690 Mio. €addieren.

**Tabelle 3: Steuerausfälle im Status quo in Abhängigkeit der Widerrufshäufigkeit**

			München	Köln	Bochum
<b>Status quo</b>					
Wertsteigerung	p.a.	1	3,5%	3,0%	2,5%
Grundstückspreise	€/qm Wohnfl.	2	1.000	500	200
Baukosten	€/qm	3	1.800	1.600	1.400
Anfangsmiete*	€/qm	4	10,70	8,80	7,30
Steuervorteile***	€/qm	5	435	325	243
...Barwert	€/qm	6	369	280	213
<b>Barwerte der Steuerausfälle über die ersten 45 Jahre****</b>					
ein Eigentümer	€/qm	7	-166	-168	-150
drei Eigentümer	€/qm	8a	332	167	69
nachrichtl.: fiktive Besteuerung der Veräußerungserlöse	€/qm	8b	1.207	785	522

\*so, dass Eigenkapitalrendite über 15 Jahre jeweils 10%  
 \*\*Verkauf in 15 Jahren (degressive Abschreibung)  
 \*\*\*innerhalb der ersten 15 Jahre  
 \*\*\*\*ohne Ausfälle durch Steuerfreiheit der Veräußerungserlöse

**Annahmen:** Kreditzinssatz 6%, Baunebenkosten 8,5% der Investitionssumme), Mietsteigerung 2,5% p.a. ab dem 5. Jahr, Wertverlust 10% unmittelbar nach Fertigstellung; Erhaltungsaufwand<sup>1</sup> in Höhe von real 150 €/qm im 20. und 35. Jahr wird sofort abgeschrieben und führt jeweils zu einer zusätzlichen Mieterhöhung um 5%; Einkommensteuersätze: Erstvermieter 45%, Bestandskäufer 35% (Kauf in 15. und 30. Periode), Eigenkapital: Erstvermieter 20%, Bestandskäufer 50%; Diskontfaktor 4,5 %, Verzinsung Überschüsse/Unterdeckung mit 4,5 %/8,5 %.

Quelle: Eigene Berechnungen empirica

Demgegenüber sind jedoch die Steuerausfälle, die durch den "Dauereigentümer" entstehen (Zeile 7), weit niedriger. Selbst in München werden dann in der laufenden Bewirtschaftung im Barwert Überschüsse erzielt. Entsprechend würde sich ein gesamter Baujahrgang von z.B. 100 Tsd. Wohnungen á 100qm ohne Eigentümerwechsel (bei „Bochumer“ Überschüssen) im Barwert hochgerechnet zu einem Gewinn für den Staatshaushalt in Höhe von 1,5 Mrd. €addieren.

#### 4. Pessimistischere Erwartungen der Investoren

Rechnerisch bedeuten pessimistischere Erwartungen, dass die kalkulatorischen künftigen Mietsteigerungen und Wertsteigerungen zurückgenommen werden.

Die Auswirkungen sind sehr drastisch und können an einem Beispiel verdeutlicht werden. In dem Kalkulationsbeispiel unterstellen wir bezogen auf typische Kosten, dass ein Investor, der in der Vergangenheit mit langfristigen Mietsteigerungen von nominal 2,5 % gerechnet hat, künftig nur noch Mietsteigerungen von 2 % erwartet (Zeithorizont der Investition 15 bzw. 30 Jahre). Parallel reduzieren sich auch die Wertsteigerungserwartungen. Im Kalkulationsbeispiel werden statt ursprünglich 3 %

<sup>1</sup> Timung, Umfang und Art der Maßnahmen wird so gewählt, dass es kein anschaffungsnaher Erhaltungsaufwand ist, der aktiviert werden muss.

Wertsteigerungen nur noch 2 % Wertsteigerungen unterstellt. Kalkulatorisch muss der Barwert der reduzierten Wert- und Mietsteigerungen durch einen im Niveau höher liegenden Mietpfad kompensiert werden. Bei gleichen Renditeerwartungen und gleichen Bau- und Bodenpreisen würde eine Investition nur dann in Angriff genommen, wenn sich deutlich höhere Anfangsmieten ergeben. Im Rechenbeispiel müssten die Anfangsmieten von 8,80 €/qm auf 11,80 €/qm steigen, wenn sich die Investition über die ersten 15 Jahre gleich gut rentieren soll (vgl. Tabelle 4). Da unterstellt wurde, dass die Mieten erst ab dem 5. Jahr steigen, macht sich eine geringere Mietsteigerung erst langfristig deutlich bemerkbar: wenn sich die Investition über die ersten 30 Jahre gleich gut rentieren soll, dann müsste die Anfangsmiete sogar von 8,80 €/qm auf 12,20 €/qm steigen.

**Tabelle 4: Kalkulatorische Folgen geringerer Wert- und Mietsteigerungen auf die Break Even-Neubaumiete eines Kurzfristinvestors**

			Referenz	geringere Wertsteigerung	geringere Mietsteigerung	beides
<b>Status quo</b>						
Wertsteigerung	p.a.	1a	3,0%	2,0%	3,0%	2,0%
Mietsteigerung	p.a.	1b	2,5%	2,5%	1,5%	1,5%
Grundstückspreise	€/qm Wohnfl.	2	500	500	500	500
Baukosten	€/qm	3	1.600	1.600	1.600	1.600
notw. Anfangsmiete*	€/qm	4a	8,80	11,60	9,00	11,80
notw. Anfangsmiete**	€/qm	4b	8,80	11,10	9,70	12,20

\*Zeithorizont 15 Jahre (Rendite 10%)

\*\*Zeithorizont 30 Jahre (Rendite 8,3%)

**Weitere Annahmen:** Baunebenkosten 8,5 % der Investitionssumme, Eigenkapital 20 %, Kreditzinssatz 6 %, Steuersatz Investor 45 %, Mietsteigerung jeweils ab dem 5. Jahr, Wertverlust unmittelbar nach Erwerb 10 %, Diskontfaktor 4,5 %, Verzinsung Überschüsse/Unterdeckung mit 4,5 %/8,5 %; Erhaltungsaufwendungen nicht berücksichtigt.

Quelle: Eigene Berechnungen

empirica

Auch die Erwartung künftig sinkender Spitzensteuersätze dämpft die Investitionstätigkeit, weil der Wert der Verlustverrechnung in der Renditekalkulation bei sinkenden Steuersätzen ebenfalls zurückgeht (vgl. Tabelle 5).

**Tabelle 5: Kalkulatorische Folgen geringerer Steuersätze auf die Break Even-Neubaumiete eines Kurzfristinvestors**

			München	Köln	Bochum
<b>Status quo</b>					
Wertsteigerung	p.a.	1	3,5%	3,0%	2,5%
Grundstückspreise	€/qm Wohnfl.	2	1.000	500	200
Baukosten	€/qm	3	1.800	1.600	1.400
<b>Notw. Anfangsmiete*</b>					
45% Steuersatz	€/qm	4a	10,70	8,80	7,30
40% Steuersatz	€/qm	4b	11,15	9,15	7,60
35% Steuersatz	€/qm	4c	11,55	9,45	7,80

\*so, dass Eigenkapitalrendite über 15 Jahre jeweils 10%

**Weitere Annahmen:** Baunebenkosten 8,5 % der Investitionssumme, Eigenkapital 20 %, Kreditzinssatz 6 %, Mietsteigerung jeweils ab dem 5. Jahr, Wertverlust unmittelbar nach Erwerb 10 %, Diskontfaktor 4,5 %, Verzinsung Überschüsse/Unterdeckung mit 4,5 %/8,5 %; Erhaltungsaufwendungen nicht berücksichtigt.

Quelle: Eigene Berechnungen

empirica