

Stellungnahme zur öffentlichen Anhörung des Finanzausschusses des Deutschen Bundestags am 7.11.2022 zum Entwurf eines Jahressteuergesetzes 2022 (JStG 2022) ([BT-Drucksache 20/3879](#))

Christoph Trautvetter, Netzwerk Steuergerechtigkeit

Immobilienmärkte (be)steuern: Worum es in dieser Stellungnahme geht und worum nicht

Das Jahressteuergesetz enthält eine Vielzahl von sehr unterschiedlichen Regeln. Diese Stellungnahme fokussiert sich auf die immobilienbezogenen Maßnahmen, insbesondere die Änderung des Bewertungsgesetzes und die Veränderungen in Bezug auf Abschreibungen. Weitere Änderungen werden kurz kommentiert.

Das Netzwerk Steuergerechtigkeit hat 2020 eine [Analyse zu \(Be\)Steuerung der Immobilienmärkte](#) vorgelegt. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass eine Reihe von immobilien-spezifischen und weitergehenden Steuerprivilegien und Regularien Immobilienvermögen und Erträge aus Immobilienvermögen begünstigen und damit die Gerechtigkeit des Steuer- und Finanzsystems unterminieren. Dieses Ergebnis wurde seitdem von mehreren Studien unter anderem vom [DIW \(Bach, Eichfelder, 2021\)](#), vom ifo-Institut ([Fuest, Hey, Spengel, 2021](#)) und der [OECD \(2022\)](#) bestätigt. Bach & Eichfelder schätzen den Wert der Privilegien auf etwa 27 Milliarden Euro jährlich, was zu massiven Fehlallokationen bei den Investitionsentscheidungen führen dürfte. Zu diesen Steuerprivilegien gehören großzügige Abschreibungsregeln in Kombination mit einer systemwidrigen Befreiung von Veräußerungsgewinnen für Immobilien aus dem Privatvermögen nach 10 Jahren und für reinvestierte Veräußerungsgewinne von Kapitalgesellschaften sowie wirtschaftlich nicht begründbare Privilegien für große Immobilienvermögen bei der Erbschafts- und Schenkungssteuer.

Daneben gibt es eine Reihe weiterer problematischer Regelungen, wie die erweiterte Kürzung der Gewerbesteuer für Immobilieninvestitionen, Share Deals, Lücken in der Zinsschranke, die Umlagefähigkeit der Grundsteuer, die fehlende Kostenbeteiligung der Vermieter beim CO₂-Preis und der Verzicht auf weitergehende Steuerungsmittel wie eine Hauszinssteuer, Bodenwertzuwachsteuer oder die Vermögensteuer. Verbesserungen bei diesen Regelungen wären auch für das Jahressteuergesetz 2022 wünschenswert gewesen, sind aber nicht Gegenstand dieser Stellungnahme. Die Aufzählung dient lediglich der Einordnung der Debatte um die vorliegenden Regelungen: Immobilieninvestitionen sind in Deutschland bereits sehr privilegiert. Diese Privilegien sollten beschränkt anstatt ausgeweitet werden. Eine realistischere (und höhere) Bewertung im Erbschaftssteuergesetz ist deswegen zu begrüßen. Ausweitungen, wie die Beschleunigung der Abschreibung, müssen möglichst eng auf konkrete politische Ziele, in diesem Fall die klimagerechte Neubauoffensive, begrenzt werden.

Die Anpassung des Bewertungsgesetzes (Artikel 12)

Immer wieder argumentieren Erb:innen, dass sie wegen der starken Wertsteigerungen der letzten Jahre und durch die aktuelle Bewertung der Finanzämter zum Verkauf ihrer geerbten Immobilie oder zur Erhöhung der Mieten gezwungen seien. Zum Beispiel klagten 2021 vier Erb:innen eines großzügigen Anwesens am Tegernsee über ihr „[Vertreibung aus dem Paradies](#)“ und der Erbe eines vermieteten Mehrfamilienhauses in bester Lage in München beschwerte sich 2018 über die „[Gentrifizierung durch das Finanzamt](#)“. Bei näherer Betrachtung stellt sich jedoch meistens schnell heraus, dass es sich um seltene Ausnahmefälle (entfernte Verwandte erben ein riesiges Anwesen) oder übertriebene Darstellungen (aus den Mieten finanzierbare Kredite werden

komplett ausgeschlossen) handelt. Trotz fehlender Anpassung an die gestiegenen Preise, erlaubt die Steuerbefreiung des selbstgenutzten Elternhauses in Kombination mit alle 10 Jahre erneuerten Freibeträgen von 400.000 Euro pro Elternteil und Kind in den meisten Fällen und bei entsprechender Gestaltung steuerfreie Übertragungen im Wert von mehreren Millionen Euro. Größere Mietswohnhäuser in guter Lage lassen sich ohne Probleme beleihen und für Wohnungsbestände von mehr als 300 Wohnungen gibt es sogar trotz anderslautendem Urteil des Bundesfinanzhofs weiterhin eine vollständige Befreiung. Umgekehrt zeigen viele Fälle, dass Erb:innen auch steuerfrei geerbte Häuser meistbietend verkaufen und damit zu massiven Mieterhöhungen und Gentrifizierung beitragen – wie zum Beispiel beim [Geburtshaus Maja am Arnimplatz](#) in Berlin oder beim Verkauf des Berliner Wohnungsbestandes der [Harry Gerlach & Söhne GmbH & Co KG](#)

Die geplante Reform des Bewertungsgesetzes vollzieht die Reform der Immobilienwertverordnung nach und führt zu einer verkehrswertnäheren Bewertung. Bisher führen vor allem unrealistisch hohe Ansätze für die Bewirtschaftungskosten (Anlage 23), den tatsächlichen Erfahrungen widersprechende Restnutzungsdauern (Anlage 22) und höhere Liegenschaftszinssätze zu einer zu niedrigen Bewertung. Dies ist nicht zuletzt aus Sicht des Gleichbehandlungsgrundsatzes problematisch. Deswegen ist die Reform uneingeschränkt zu begrüßen. Eine Korrektur ist über ein Gutachten nach § 198 BewG weiterhin möglich. Einzelfälle unbezahlbarer Erbschaftssteuern ließen sich darüber hinaus weitgehend durch eine Anpassung der – ohnehin schon hohen - Freibeträge vermeiden. Diese sollte aber auf alle Fälle durch einen Abbau von Privilegien für große Erbschaften oder z.B. eine Aufhebung der 10-jährigen Erneuerung der Freibeträge finanziert werden. Eine auf den tatsächlichen Mieten beruhende Bewertung wäre in Verbindung mit einer entsprechenden Preisbindung für den Verkauf denkbar.

[Die verkürzte Abschreibung für Immobilien \(§ 7 Absatz 4 EStG\)](#)

Nach [Zahlen des GdW](#) hat sich der Kostenanteil von kurzlebigen Gebäudeteilen 2021 im Vergleich zu 2000 leicht erhöht. Während beispielsweise der Kostenanteil für Maurer- und Betonarbeiten um 7,7% gesunken ist, ist der Anteil von Dämmarbeiten um 0,4%, von elektrischen Installationen um 0,8%, von Be- und Entlüftung um 1,9% und von Heizung um 2,6% gestiegen. Trotzdem geht das Bewertungsgesetz und z.B. der [Gutachterausschuss von Berlin](#) weiterhin von einer Nutzungsdauer von 80 Jahren bzw. selbst bei 100-jährigen Altbauten in gutem Zustand noch von 55 Jahren aus. Aus Sicht der Umweltverträglichkeit sollten auswechsel- und recycelbare Gebäudebestandteile auch in Zukunft eine massive Verkürzung der Nutzungsdauer verhindern.

Auch wenn umfangreiche Investitionen in Neubau und energetische Modernisierung im Bestand ohne Zweifel nötig sind, bleibt deswegen fraglich ob eine zusätzliche und breit angelegte steuerliche Förderung über günstigere Abschreibungsbedingungen ein geeignetes Mittel ist, um die nötigen Investitionen möglichst zielgenau zu erhöhen. Hierzu stellte beispielsweise der ver.di Bundeskongress 2019 fest: „Verbesserte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten führen zu hohen Mitnahmeeffekten. Sie sind mit Blick auf die Schaffung bezahlbaren Wohnraumes wenig zielgerichtet und nützen vor allem dem freifinanzierten renditeorientierten Wohnungsbau.“ Eine Beschränkung auf aus energetischer Sicht hochwertigen Neubau könnte zumindest dazu beitragen die Wirksamkeit auf das im Koalitionsvertrag vereinbarte Ziel einer klimagerechten Neubauoffensive zu fokussieren.

Dass erhöhte Abschreibungen für Immobilien vor allem in Kombination mit der Steuerbefreiung von Veräußerungsgewinnen nach 10 Jahren steuersystematisch problematisch sind, zeigt gerade der vor dem BFH verhandelte Fall zu § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG (BFH Urteil v. 28.07.2021 - IX R 25/19). Hier hatte die Käuferin anhand eines Gutachtens auf eine verkürzte Abschreibungsdauer geklagt, die Immobilie aber nach mehr als zehn Jahren Nutzung und steuerlich geltend gemachter Abschreibungen für einen hohen Preis veräußert, ohne dass

die Veräußerungsgewinne besteuert werden. Weil Immobilien wegen der ohnehin im Vergleich zur technischen Nutzungsdauer niedrigen Abschreibungszeiträume durch den Weiterverkauf über ihre Lebensdauer mehrfach abgeschrieben werden können, während Veräußerungsgewinne nicht besteuert werden, ist eine Verkürzung der Abschreibungsdauer eine massive Subvention für Vermögende. Die Streichung von § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG ist daher nicht nur wegen der Einsparung von Bürokratie und Personalkosten bei den Steuerbehörden eine begrüßenswerte Vereinfachung des deutschen Steuerrechts. Darüber hinaus sollten bei einem Weiterverkauf mit Veräußerungsgewinn zumindest die steuermindernd angesetzten Abschreibungen rückzahlungspflichtig werden.

Weitere Anmerkungen

Zum Aufbau eines direkten Auszahlungsweges für öffentliche Leistungen (§139b AO): In der aktuellen Krise zeigt sich unter dem Brennglas: 1. Ohne soziale Gerechtigkeit scheitert der Kampf gegen den Klimawandel, ein Klimageld könnte das Problem lösen und Klimagerechtigkeit erhöhen. 2. Die (Finanz)Behörden sollten in der Lage sein, möglichst kurzfristig und gezielt Hilfen auszus zahlen. Deswegen ist die geplante Erfassung der Konteninformation zu begrüßen, allerdings sollte gleichzeitig geklärt werden, welche weiteren Merkmale für gezielte Auszahlungen erfasst werden müssen und dürfen und welche Behörde für die Verwaltung eines Klimageldes oder ähnlicher Zahlungen zuständig sein soll.

Zu den Registerfällen (§ 49 EStG): Angesichts weiterbestehender Unklarheit um die Erfolgsaussichten des zwei-Säulen-Modells der OECD ist es noch zu früh Anti-Missbrauchsregeln abzubauen. Und angesichts der Beschränkungen des OECD Modells (niedriger Mindeststeuersatz, geringe Umverteilung von Besteuerungsrechten, kaum zusätzliche Steuereinnahmen von Digitalkonzernen in Deutschland) wird es auch in Zukunft weitergehenden Bedarf für deutsche Anti-Missbrauchsregeln geben. Diese sollten aus Gerechtigkeitsperspektive nicht an der mangelnden Personalausstattung der Steuerbehörden scheitern. Eine Beschränkung auf Steueroasen macht nur dann Sinn, wenn die entsprechende Liste auch die relevanten Oasen umfasst, was aktuell nicht der Fall ist. Alternativ ließe sich der Steuerverzicht auf Staaten mit DBA beschränken. Falls die Evaluation des BMF zu den Registerfällen, die tatsächlichen Kosten und Nutzen einigermaßen korrekt erfasst, ist die vorgesehene Änderung darüber hinaus nachvollziehbar, sollte aber durch eine verbesserte Personalausstattung der Steuerbehörden und eine Ausweitung der Steueroasenliste begleitet werden.

Zur Grundsteuerbefreiung: Die Regelung ist nachvollziehbar. Allerdings sollte laufend geprüft werden, ob sie Möglichkeiten zum Missbrauch eröffnet (siehe z.B. [Familiengenossenschaft](#)).

Die hier vertretenen Auffassungen geben die Meinung des Verfassers wieder und entsprechen nicht unbedingt dem offiziellen Standpunkt des Netzwerks Steuergerechtigkeit.

Das Netzwerk Steuergerechtigkeit setzt sich für Transparenz auf den internationalen Finanzmärkten ein und lehnt Geheimhaltungspraktiken ab. Wir unterstützen faire Spielregeln im Steuerbereich und stellen uns gegen Schlupflöcher und Verzerrungen bei Besteuerung und Regulierung und gegen den Missbrauch, der aus diesen folgt. Wir fördern die Einhaltung von Steuergesetzen und lehnen Steuerhinterziehung, Steuervermeidung und all jene Mechanismen ab, die es Vermögenseigentümer*innen und –verwalter*innen ermöglicht, sich aus der Verantwortung gegenüber den Gesellschaften zu stehlen, von denen sie und ihr Wohlstand abhängen. Als zentrales Anliegen lehnen wir Steuer- bzw. Verdunkelungsoszen ab.

Das Netzwerk Steuergerechtigkeit betreibt den Blog Steuergerechtigkeit mit aktuellen Informationen zu Themen der Steuerpolitik.

Mail: info@netzwerk-steuergerechtigkeit.de

Homepage: www.netzwerk-steuergerechtigkeit.de

Blog: www.blog-steuergerechtigkeit.de

Mitglieder des Netzwerk Steuergerechtigkeit:

Transparency International Deutschland
Forum Ökologisch-Soziale Marktwirtschaft
Kirchlicher Dienst in der Arbeitswelt (KDA-EKD)
WEED – Weltwirtschaft, Ökologie & Entwicklung
ver.di – Vereinigte Dienstleistungsgewerkschaft
Global Policy Forum

MISEREOR
Oxfam Deutschland
Attac Deutschland
Arbeitsgruppe Alternative Wirtschaftspolitik
Gewerkschaft Erziehung und Wissenschaft (GEW)