

Abschreibungsbedingungen für den Mietwohnungsneubau

Ralph Brügelmann / Tim Clamor / Michael Voigtländer, Juni 2013

Die Abschreibungssätze für Mietwohnungen sind in Deutschland in der Vergangenheit vor allem mit Blick auf konjunkturelle, fiskalische oder wohnungspolitische Ziele verändert worden. Wie hoch der Wertverzehr der Immobilien tatsächlich ist, stand dagegen im Hintergrund. Eine steuerliche Neutralität ist nur dann gegeben, wenn die ökonomische Abschreibung auch der steuerlichen Abschreibung entspricht. In Deutschland liegt die ökonomische Abschreibung deutlich über dem derzeitigen steuerlich zulässigen Abschreibungssatz. Damit werden Neubauten und Sanierungen steuerlich gegenüber alternativen Investitionen benachteiligt, was zu einer verringerten Bautätigkeit und höheren Mieten beiträgt.

Stichwörter: Mietwohnungsmarkt, Steuerliche Neutralität, Abschreibung

JEL-Klassifikation: G30, H21, R38

Steuerliche Neutralität

Die Diskussion über die Abschreibung von Wohnimmobilien ist ein Standardthema der Steuerpolitik. Seit 1996 wurden die Abschreibungsregeln für Mietwohnungen in Deutschland dreimal umfassend geändert (Tabelle 1). Dabei haben sich die Abschreibungsbedingungen für Investoren insgesamt verschlechtert, da die Anfangsinvestition über einen längeren Zeitraum oder mit geringeren Anfangssätzen vorgenommen werden muss. Bei den Reformen standen primär Lenkungsabsichten oder fiskalische Erwägungen im Vordergrund, nicht jedoch die steuerliche Neutralität. Diese ist gegeben, wenn die steuerlichen Regeln die Investition in eine Immobilie im Vergleich zu einer anderen Anlage nicht diskriminieren (Schneider, 1992). Dann bleibt die Rangfolge der Investitionsprojekte gleich und die Investitionsentscheidungen werden nicht steuerlich verzerrt. Alternativ besteht steuerliche Neutralität, wenn die tarifliche Steuerlast der effektiven Steuerlast entspricht. Sind die Steuertarife für alle Investitionsalternativen einheitlich, können Verzerrungen nur über unterschiedliche Bemessungsgrundlagen entstehen oder durch deren korrekte Ermittlung vermieden werden. Steuerliche Neutralität ist kein wissenschaftliches Paradigma, sondern sie hat eine große Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des Marktes. Nur wenn Immobilieninvestitionen nicht verzerrt werden, können die Immobilienpreise Investitionen und Neubautätigkeiten dorthin lenken, wo besondere Knappheiten vorliegen. Die Ent-

scheidung für einen Ersatzneubau oder umfangreiche Sanierungen hängt davon ab, ob die Investoren die Kosten der Investition in einem angemessenen Zeitraum absetzen können.

Tabelle 1

Steuerliche Abschreibung von Wohngebäuden

Maximal zulässige Abschreibungsbedingungen in Deutschland seit 1989¹⁾; Zeiträume und jeweilige Abschreibungssätze in Prozent

März 1989 – 1995	1996 – 2003	2004 – 2005	Seit 2006
4 Jahre = 7 Prozent	8 Jahre = 5 Prozent	10 Jahre = 4 Prozent	50 Jahre = 2 Prozent ²⁾
6 Jahre = 5 Prozent	6 Jahre = 2,5 Prozent	8 Jahre = 2,5 Prozent	
6 Jahre = 2 Prozent	36 Jahre = 1,25 Prozent	32 Jahre = 1,25 Prozent	
24 Jahre = 1,25 Prozent			
100 Prozent	100 Prozent	100 Prozent	100 Prozent

1) Die degressive Abschreibung war ein Wahlrecht, das nicht generell, sondern vor allem nur bei Neubauten in Anspruch genommen werden konnte. 2) Für Gebäude, die nach 1924 fertiggestellt wurden.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln



Es ist entscheidend für die steuerliche Neutralität, ob die steuerliche Abschreibung der Höhe des tatsächlichen Wertverzehr oder der ökonomischen Abschreibung entspricht. Im Vordergrund des vorliegenden Beitrags steht die Ermittlung der ökonomischen Abschreibungshöhe. Auf Basis dieser Größe können Schlussfolgerungen für die steuerliche Abschreibungshöhe abgeleitet werden.

Bestimmung der ökonomischen Abschreibung

Die ökonomische Abschreibung soll den tatsächlichen Wertverlust einer typisierten Wohnimmobilie infolge ihrer normalen Nutzung abbilden. Bei der Ermittlung der ökonomischen Abschreibung sind zwei potenzielle Missverständnisse zu nennen:

1. Die ökonomische Abschreibung ist unabhängig von der tatsächlichen Nutzungsdauer.
2. Ökonomische Abschreibungen liegen auch vor, wenn der Marktpreis eines Objekts weiter steigt.

Immobilien können eine Nutzungsdauer von vielen Jahrzehnten und mitunter sogar von Jahrhunderten aufweisen. Dies setzt jedoch voraus, dass die Immobilie regelmäßig instand gehalten und auch modernisiert wird. Diese Maßnahmen sind jedoch unabhängig von der Abschreibung der Erstinvestition, also des Neubaus, zu sehen. Schließlich muss zur Erfassung der steuerlichen Leistungsfähigkeit der bei der Einkommenserzielung notwendige Wertverzehr mitberücksichtigt werden. Daher muss gefragt werden, wie sich der Restwert der Wohnimmobilie entwickelt, wenn keine weiteren Investitionen getätigt werden. Steuer-

lich müssen sowohl der Neubau als auch die Folgeinvestitionen separat betrachtet werden. In diesem Beitrag wird die ökonomische Abschreibung auf Basis durchschnittlicher und empirisch belegter Wertverluste einer Wohnimmobilie bestimmt und hieraus die steuerlich ansetzbare Nutzungsdauer abgeleitet.

Bezogen auf den zweiten Punkt ist hervorzuheben, dass sich Abschreibungen generell nicht auf die Grundstücke, sondern auf die Aufbauten beziehen. Dies ist unmittelbar einsehbar, da Grundstücke keinem Verschleiß unterliegen und grundsätzlich unendlich lange genutzt werden können, während die Aufbauten einem kontinuierlichen Verschleiß unterliegen. Dass Preise von Bestandsimmobilien dennoch häufig steigen, ist vor allem auf die Knappheit guter Lagen zurückzuführen. Steigt die Nachfrage nach Immobilien – etwa aufgrund von Bevölkerungszuwächsen oder allgemeinen Einkommenssteigerungen – können neue Immobilien nur in dem Ausmaß gebaut werden, wie Flächen zur Verfügung stehen. Da Grund und Boden für Immobilien jedoch nicht unbegrenzt vermehrbar ist und vor allem geeignete Flächen mit bevorzugten Eigenschaften wie zentraler Lage knapp sind, steigt der Wert der Bestandsimmobilien mit entsprechenden Grundstückseigenschaften. In der Regel spiegeln sich solche Preisentwicklungen in den Grundstückspreisen wider. Allerdings gewinnen auch die Aufbauten in dem Maß an Wert, wie sich der Preis für die Erstellung neuer Gebäude verändert. Schließlich könnte eine entsprechende Immobilie nur zu den entsprechend höheren Baukosten wiedererstellt werden. Die Nachfrage verlagert sich bei steigenden Baukosten teilweise auf die Bestandsobjekte, was zu einem Anstieg der Bestandspreise führt. Hieraus folgt, dass bei der Bestimmung der ökonomischen Abschreibung auch die Entwicklung des Restwerts der Bestandsimmobilie zu berücksichtigen ist.

Insgesamt setzt sich die ökonomische Abschreibung aus drei Komponenten zusammen, die im Folgenden diskutiert werden und deren Bedeutung geschätzt wird: Dies sind der Alterseffekt, die technische Abnutzung und die Inflation.

Alterseffekt

Der Alterseffekt spiegelt den Wertverlust einer Immobilie bei regelmäßiger Instandsetzung und Sanierung wider. Er gibt an, wie der Markt Gebäude bei ansonsten gleicher Qualität, aber unterschiedlichem Bualter bewertet. Damit erfasst der Alterseffekt etwa Präferenzänderungen, zum Beispiel in Bezug auf die Wohnungsgröße und Aufteilung der Räume oder Abnutzungen, die sich durch „normale“ Maßnahmen nicht ausgleichen lassen (Verschleiß der Bausubstanz), und das generell größere Risiko älterer Immobilien. Dieses Risiko beinhaltet auch die größere Unsicherheit über die Bausubstanz und die Restnutzungsdauer der Immobilie.

Um den Alterseffekt zu bestimmen, wurde auf Daten der vdp Research GmbH zurückgegriffen. Mit dieser Transaktionsdatenbank, die seit 2004 geführt wird, verfügt der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) über eine große Anzahl statistisch auswertbarer Objektinformationen zu den auf dem Bestandsmarkt veräußerten Immobilien. Die Transaktionsdatenbank beinhaltet Objektangaben, die zur Bestimmung hedonischer Preisindizes geeignet sind. Diese Preisindizes beruhen darauf, dass Preise für einzelne Eigenschaften eines Gutes bestimmt werden (Fisher/Geltner/Webb, 2004). Durch die Analyse der Transaktionsdaten kann somit der Effekt des Alters unter sonst gleichen Bedingungen ermittelt werden. Für diese Untersuchung konnten insgesamt Daten für knapp 200.000 Eigenheime und Eigentumswohnungen in Westdeutschland einbezogen werden. In den ostdeutschen Ländern sind in den vergangenen 20 Jahren weniger Neubauten als in Westdeutschland entstanden. Außerdem durchläuft der ostdeutsche Markt immer noch einen Transformationsprozess, sodass Datenlücken und Verzerrungen der Ergebnisse nicht ausgeschlossen werden können. Die westdeutschen Städte und Kreise wurden mithilfe einer Cluster-Analyse sozio-ökonomisch starken und schwachen Teilräumen zugeordnet. Damit soll geprüft werden, ob der Alterseffekt von der wirtschaftlichen Situation des Marktes abhängt. Neben dem Gebäudealter wurden in der Analyse auch die Wohnfläche, die Lage, die Ausstattung und der Zeitpunkt der Transaktion berücksichtigt. Die Analyse wurde sowohl für Mehrfamilienhäuser als auch für Ein- und Zweifamilienhäuser durchgeführt. Da die Ergebnisse ähnlich sind und überwiegend Wohnungen in Mehrfamilienhäusern vermietet werden, werden im Folgenden nur die Ergebnisse für diesen Immobilientyp dargestellt. Die Ergebnisse einer Regressionsanalyse finden sich in Tabelle 2.

Tabelle 2

Gebäudealter und Wert

Ergebnisse der Schätzgleichung für Eigentumswohnungen in Westdeutschland¹⁾

	Gebäudealter		Quadriertes Gebäudealter		R ² der Schätzgleichung
	Koeffizient	t-Wert	Koeffizient	t-Wert	
Sozio-ökonomisch starker Teilraum	-0,012967	-88,2	0,000101	69,8	0,74
Sozio-ökonomisch schwacher Teilraum	-0,015080	-23,9	0,000117	18,4	0,54
Alle Kreise	-0,012152	-105,3	0,000091	83,1	0,71

1) Untersuchungszeitraum: 2003 bis 2010.

Quellen: vdp Research; Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Der Zusammenhang von Gebäudealter und Gebäudewert ist nicht linear. Dies ergibt sich aus der Signifikanz sowohl des Gebäudealters als auch des quadrierten Gebäudealters, wobei das Gebäudealter ein negatives Vorzeichen und das quadrierte Alter ein positives Vorzeichen aufweist. Zu interpretieren ist dies wie folgt: Gebäude verlieren grundsätzlich mit dem Alter an Wert. Bei besonders alten Gebäuden gibt es jedoch einen gegenläufigen Effekt, der den ersten Effekt allerdings nicht überkompensiert. Dies entspricht ebenso den Erfahrungen. Gut erhaltene Altbau-Wohnungen erfreuen sich auch besonderer Wertschätzung, weil ältere Gebäude eine Rarität darstellen. Dieser sogenannte Epochen-Effekt (Kortmann, 2008) für die Bestimmung der Abschreibungen für Neubauten ist offensichtlich irrelevant. Bei den folgenden Berechnungen wird jedoch der Koeffizient des quadrierten Gebäudealters miteinbezogen, um ein vollständiges Bild zu erhalten.

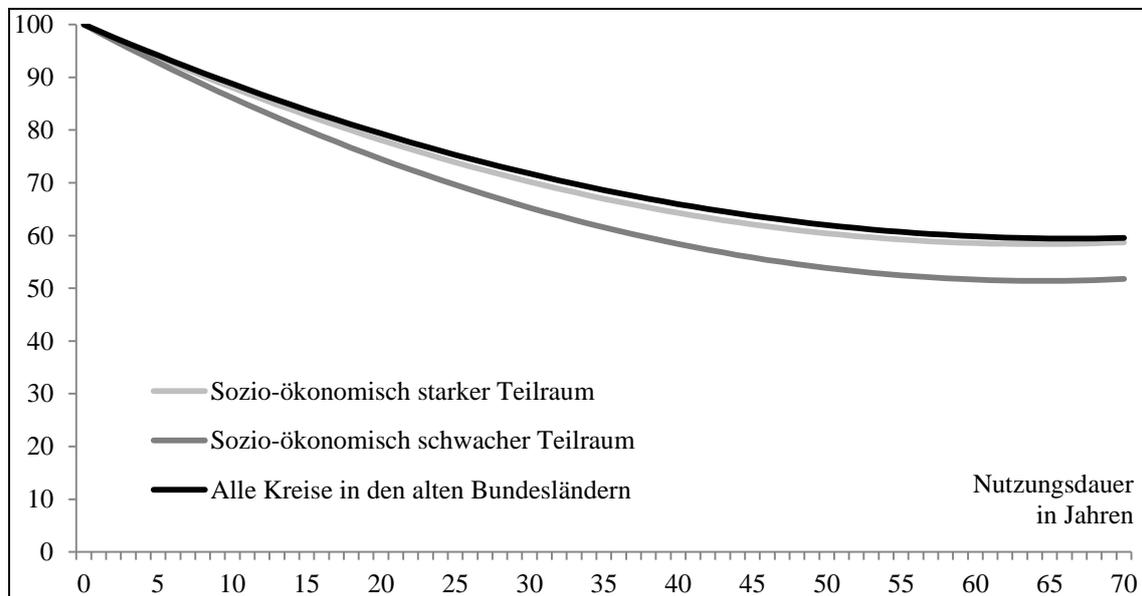
Die Koeffizienten beziehen sich auf den logarithmierten Immobilienpreis, sodass sie angeben, um wie viel Prozent sich der Immobilienpreis bei einer Änderung des Gebäudealters um ein Jahr verändert. Ohne den quadrierten Term würde der Preis einer Wohnung folglich im Durchschnitt aller westdeutschen Kreise um 1,2 Prozent sinken, wenn das Gebäude ein Jahr älter wird. Es ist zu beachten, dass hier kein Inflationseffekt enthalten ist. Der Untersuchung liegen Querschnittsdaten zugrunde, sodass die Preisentwicklung über die Zeit nicht erfasst wird. Das Bestimmtheitsmaß R^2 gibt die Güte der Schätzung an. Werte von über 0,7 können als hoch für Querschnittsanalysen angesehen werden.

In Abbildung 1 ist der Zusammenhang von Alterseffekt und Nutzungsdauer grafisch dargestellt. Der Alterseffekt wirkt sowohl in sozio-ökonomisch starken Regionen als auch in strukturell schwächeren Regionen, wobei es Niveauunterschiede gibt. Der Wertverzehr aufgrund des Alterseffekts ist in den sozio-ökonomisch schwächeren Teilräumen stärker. Dies war zu erwarten, da diese Teilräume häufig durch ein immobilienwirtschaftliches Überangebot gekennzeichnet und die Nachfrager entsprechend selektiv bei der Wohnungswahl sind. Nach 20 Jahren beläuft sich der Unterschied auf immerhin etwa 4 Prozentpunkte. Im Weiteren wird der geringere Durchschnittswert verwendet, der sich bei Einbeziehung aller Kreise in den westdeutschen Bundesländern ergibt. Angesichts der Ergebnisse ist jedoch zu erwarten, dass sich der Alterseffekt in den kommenden Jahren aufgrund des demografischen Wandels verstärkt. Bis zum Jahr 2025 ist die Flächennachfrage in vielen kleineren und mittleren Städten sowie vor allem in Landkreisen rückläufig (Demary/Voigtländer, 2009). Entsprechend werden künftig mehr Märkte durch einen Angebotsüberhang gekennzeichnet sein, was den Alterseffekt verstärken wird.

Abbildung 1

Alterseffekt und Wertentwicklung

Wertverlust von Eigentumswohnungen in Westdeutschland aufgrund des Alterseffekts in Abhängigkeit vom Gebäudealter



Quellen: vdp Research; Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Institut der deutschen
Wirtschaft Köln

Technische Abnutzung

Der Alterseffekt gibt den Wertverzehr bei nahezu gleichbleibender Qualität an. Nicht berücksichtigt sind demnach übliche Abnutzungen und Verschleiß, die durch Instandsetzungen oder Modernisierungen ausgeglichen werden können. So müssen etwa Heizungen oder Fenster nach ungefähr 20 Jahren erneuert werden. Ein hierauf basierender Wertverzehr wird üblicherweise als technische Abnutzung bezeichnet. Um diesen zu bestimmen, wurde in einem ersten Schritt die typische Nutzungsdauer der einzelnen Bestandteile eines Mehrfamilienhauses recherchiert. Das Bundesamt für Konjunkturfragen der Schweiz hat unter Trägerschaft des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins eine Synopsis verschiedener schweizerischer und deutscher Studien zur Lebensdauer von Bauteilen erstellt (Bundesamt für Konjunkturfragen, 1994). Diese wurde als Grundlage für die Ermittlung der Lebensdauer verwendet. Üblicherweise sind es vor allem die Ausbaurbeiten, die nach einer bestimmten Nutzungsdauer erneuert werden müssen, während die Rohbauarbeiten in der Regel nicht erneuert werden können und somit zur Bausubstanz zählen, die über den Alterseffekt im Wesentlichen abgedeckt sind. In einem zweiten Schritt wurde die relative Bedeutung der einzelnen Bestandteile und Arbeiten für den Gesamtpreis eines typischen Mehrfamilienhauses bestimmt. Diese ergeben sich unmittelbar aus dem Wägungsschema des Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (Statistisches Bundesamt, 2011).

Insgesamt kann eine technische Abnutzung für etwa zwei Drittel des Gebäudepreises unterstellt werden. Unter Berücksichtigung durchschnittlicher Nutzungsdauern und dem entsprechenden Anteil am Gebäudepreis können Abschreibungssätze für die einzelnen Komponenten der technischen Abnutzung bestimmt werden. In der Summe ergeben diese einzelnen Sätze den durchschnittlichen jährlichen Abschreibungssatz für die technische Abnutzung. Die Berechnungen sind in Tabelle 3 dargestellt.

Tabelle 3

Technische Abnutzung für Ein- und Mehrfamiliengebäude

Durchschnittliche Werte

	Einfamiliengebäude			Mehrfamiliengebäude		
	Anteil am Baupreis	Nutzungsdauer	Abschreibungssatz	Anteil am Baupreis	Nutzungsdauer	Abschreibungssatz
	in Prozent	in Jahren	in Prozent	in Prozent	in Jahren	in Prozent
Heizanlagen	7,2	20	0,36	6,1	20	0,31
Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen	4,5	30	0,15	6,1	30	0,20
Nieder- und Mittelspannungsanlagen	3,4	60	0,06	4,5	60	0,08
Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	6,3	40	0,16	3,4	40	0,09
Estricharbeiten	2,1	80	0,03	1,7	80	0,02
Fliesen- und Plattenarbeiten	3,5	50	0,07	2,4	50	0,05
Maler- und Lackierarbeiten	1,4	20	0,07	2,3	20	0,12
Metallbauarbeiten	3,2	50	0,06	5,8	50	0,12
Natursteinarbeiten	1,1	50	0,02	1,0	50	0,02
Parkett- und Bodenbelagsarbeiten	2,8	40	0,07	1,9	40	0,05
Putz- und Stuckarbeiten	5,0	40	0,13	2,8	40	0,07
Rolladenarbeiten	1,4	25	0,06	1,8	25	0,07
Tapezierarbeiten	1,3	15	0,09	1,0	15	0,07
Tischlerarbeiten	10,5	50	0,21	7,6	50	0,15
Trockenbauarbeiten	2,9	40	0,07	4,0	40	0,10
Wärmedämm-/Verbundsystem	2,5	30	0,08	2,9	30	0,10
Zimmer- und Holzbauarbeiten	7,1	50	0,14	3,7	–	0,07
Gesamt	66,2	–	1,82	59,0	–	1,67

Quellen: Bundesamt für Konjunkturfragen; Statistisches Bundesamt; Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Die Höhe der technischen Abnutzung beträgt bei Mehrfamilienhäusern jährlich 1,67 Prozent, bei Einfamilienhäusern sogar 1,82 Prozent. Dies ist vor allem auf die größere Bedeutung der Dachdeckerarbeiten, der Zimmer- und Holzbauarbeiten sowie der Heizungsanlagen zurückzuführen. Da Wohnungen in Mehrfamilienhäusern den Großteil der Mietwohnungen ausmachen, wird im Weiteren wie auch beim Alterseffekt der Wert für die Mehrfamilienhäuser verwendet. Um den gesamten Wertverzehr zu ermitteln, sind technische Abnutzung und Alterseffekt zu addieren, da sie getrennt voneinander wirken.

Inflation

Eine weitere Komponente der ökonomischen Abschreibung ist die Inflation. Abschreibungen sollen so bemessen sein, dass sie den Wertverzehr ausgehend von den Wiederherstellungskosten widerspiegeln. Die Summe der Abschreibungen zuzüglich des Restwerts der Immobilie sollten ausreichen, um ein entsprechendes neues Gebäude zu erstellen. Da die Kosten für ein neues Gebäude im Zeitablauf steigen, auch aufgrund gestiegener Lohn- und Rohstoffkosten, bedarf es der Berücksichtigung der Baupreissteigerungen in den Wiederherstellungskosten. Allerdings müssen nicht nur die Wiederherstellungskosten mit dem Baupreisindex verknüpft werden, sondern auch der Restwert der Immobilie. Schließlich gewinnt auch das Bestandsgebäude an Wert, wenn die Kosten für Neubauten allgemein steigen (Henger/Just/Voigtländer, 2011). Hieraus folgt, dass letztlich bei der Höhe der Abschreibungen die Entwicklung des Baupreisindex beachtet werden muss. Dies widerspricht nicht dem Nominalwertprinzip in der Besteuerung. Dieses Prinzip impliziert lediglich, dass Abschreibungen nicht indiziert werden dürfen. Ein Ausschluss der Inflation bei der Ermittlung der ökonomischen Abschreibung würde generell zu einer Diskriminierung langfristig angelegter Investitionen führen, was dem Grundsatz der horizontalen Steuergerechtigkeit entgegenstehen würde (Schneider, 1992).

Die Baupreise haben sich in den letzten Jahren in Deutschland eher moderat entwickelt. Im Zeitraum 2001 bis 2012 lag die Baupreiskostensteigerung bei Wohngebäuden bei durchschnittlich 1,9 Prozent. Damit sind die Baukosten etwas stärker gestiegen als die Verbraucherpreise (1,6 Prozent pro Jahr). Sie stiegen in dem betrachteten Zeitraum zunächst deutlich langsamer und dann schneller als die Verbraucherpreise. Angesichts der wieder anziehenden Baukonjunktur, der knapper werdenden Fachkräfte und der zunehmenden Konkurrenz um Rohstoffe können die Baupreise künftig schneller wachsen (Voigtländer, 2012). Im Weiteren wird aber von einem durchschnittlichen Anstieg von 1,9 Prozent pro Jahr ausgegangen.

Höhe der ökonomischen Abschreibung

Für die ökonomische Abschreibung gilt folgende Gleichung (die Variable t steht für das Nutzungsjahr):

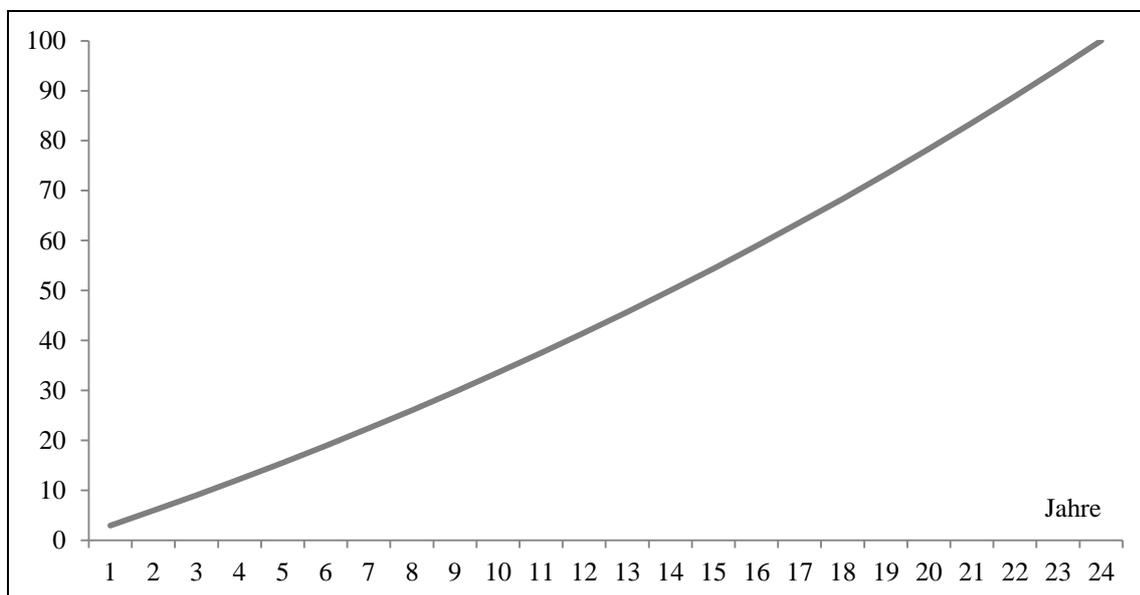
Wiederherstellungskosten in t – Restwert in t = Kumulierte Abschreibung in t .

Die Wiederherstellungskosten werden durch die mit dem Baupreisindex verknüpften Anschaffungskosten bestimmt. Der Restwert ergibt sich durch die Subtraktion des Wertverzehr aufgrund des Alterseffekts (1,2 Prozent pro Jahr zuzüglich Epocheneffekt) und der technischen Abnutzung (1,67 Prozent pro Jahr). Der Restwert muss ebenso wie die Wiederherstellungskosten an die Baupreisentwicklung angepasst werden. Die Höhe der kumulierten ökonomischen Abschreibung lässt sich aus Abbildung 2 entnehmen. Nach rund 24 Jahren addiert sich der Wertverzehr auf 100 Prozent, sodass die Wohnimmobilie nach dieser Zeit rechnerisch abgeschrieben ist.

Abbildung 2

Entwicklung der kumulierten ökonomischen Abschreibung

Angaben für ein durchschnittliches Wohngebäude in Westdeutschland in Prozent



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln

 Institut der deutschen
Wirtschaft Köln

Der Restwert der Immobilie beläuft sich nach dieser Zeit nicht notwendigerweise auf null. Tatsächlich ist erst nach 40 Jahren davon auszugehen, dass der Restwert diesen Wert annimmt. Entscheidend ist, dass nach 24 Jahren die Differenz zwischen den Wiederher-

stellungskosten und dem Restwert der Immobilie den Anschaffungskosten entspricht. Daher ist es angemessen, die Anschaffungskosten über diesen Zeitraum abzuschreiben.

Die Höhe der jährlichen Abschreibungen nimmt im Zeitablauf leicht zu. Dies ist dem Zinsezinseffekt aufgrund der Preissteigerung bei den Baukosten geschuldet. Dem steht gegenüber, dass die technische Abnutzung eher degressiv wirkt, da allgemein bei technischen Anlagen der Wertverlust in den ersten Jahren am größten ist. Dies wird hier aufgrund der Durchschnittsbetrachtung allerdings nicht berücksichtigt. Angesichts des Verlaufs der Abschreibungen erscheint ein linearer Satz insgesamt angemessen zu sein. Der Mittelwert der jährlichen Abschreibung liegt bei 4,2 Prozent. Vereinfachend kann deshalb abgeleitet werden, dass die ökonomische Abschreibungsrate einer Wohnimmobilie 4 Prozent beträgt, was eine steuerliche Abschreibung über 25 Jahre impliziert. Dies folgt einer eher vorsichtigen Ermittlung der Abschreibungsrate, zumal auch bei den einzelnen Effekten ein höherer Wertverzehr gerechtfertigt werden kann.

Unterschiede zwischen tariflicher und effektiver Steuerlast

Die Berechnungen zur ökonomischen Abschreibung verdeutlichen, dass die steuerliche Abschreibung von Wohngebäuden in Höhe von derzeit 2 Prozent pro Jahr niedriger ist als der ökonomische Wertverzehr. Im Folgenden wird gezeigt, welche Folgen dies für die effektive Steuerlast von Immobilien hat. Mithilfe des neoklassischen Investitionsmodells lässt sich darstellen, dass die steuerliche Abschreibungsrate exakt dem ökonomischen Verschleiß entsprechen sollte, damit Investitionsneutralität vorliegt (Cansier/Wellisch, 1989). Ist dies nicht der Fall, wird die Investition entweder diskriminiert oder subventioniert. Das vollständige Ausmaß der positiven oder negativen Diskriminierung einer Investition hängt aber von einer Vielzahl von Faktoren ab.

Um die Vielzahl der Einflussfaktoren auf die Besteuerung von Investitionen untersuchen zu können, haben Devereux und Griffith (1999) einen kapitalwertgestützten Berechnungsansatz entwickelt, der die Ermittlung der effektiven Steuerlast von profitablen Investitionen ermöglicht. Dieses Modell wird hier zur Untersuchung der Auswirkungen der Abschreibungsbedingungen von Wohnimmobilien auf deren effektive Steuerbelastung herangezogen. Es ist das Standardmodell für Vergleiche der effektiven Steuerbelastung auf nationaler (z. B. SVR, 2001, Ziffer 527 ff.) und internationaler Ebene (z. B. Europäische Kommission, 2001). Dieses Modell wird auch vom Institut der deutschen Wirtschaft Köln bei internationalen Vergleichen der effektiven Steuerlast (Brügelmann, 2008) oder der Neutralität des Steuersystems (Brügelmann, 2009) verwendet.

Das Modell wurde primär zur Messung der Steuerlast von betrieblichen Investitionen konzipiert. Dabei sind Betriebsgebäude eine Investitionsform. Zur Messung der effektiven Steuerlast von Wohngebäuden wird hier das Vorgehen bei Betriebsgebäuden verwendet, es werden aber die steuerlichen Vorschriften von Wohngebäuden eingestellt. Im Folgenden wird sowohl die effektive Steuerlast einer Kapitalgesellschaft als auch die eines Personunternehmens bei transparenter Besteuerung analysiert. Bei Kapitalgesellschaften wird die Untersuchung auf die Unternehmensebene beschränkt. Die Ergebnisse für die beiden Rechtsformen sind daher vom Niveau her nicht vergleichbar. Die Beschränkung auf die Unternehmensebene ist jedoch bei Kapitalgesellschaften notwendig, weil das deutsche Steuersystem Investitionen beim Anteilseigner und Investor nicht neutral behandelt (Brügelmann, 2009). Es ist zudem bei internationalen Steuerlastvergleichen ein übliches Vorgehen, um isoliert die Steuerbelastung von Unternehmen zu erfassen (SVR, 2001; Europäische Kommission, 2001) und kann hier angewendet werden.

Die untersuchten Unternehmen unterliegen jeweils der Gewerbesteuer sowie der Einkommen- und Körperschaftsteuer. Als Referenzfall wird eine eigenkapitalfinanzierte Investition herangezogen. Zwar ist die Fremdfinanzierung in der Immobilienwirtschaft die eindeutig dominierende Finanzierungsform. Sie wird hier bewusst nicht zur exemplarischen Darstellung der effektiven Steuerlasten gewählt. Denn die Besteuerung von Zinsen erfolgt beim Kreditgeber nach einem gänzlich anderen Schema als die Besteuerung von Mieteinnahmen bei einem Vermieter. Außerdem werden bei der Gewerbesteuer Modifikationen der Bemessungsgrundlage vorgenommen. Dies würde zusätzliche Verzerrungen induzieren, die den effektiven Steuersatz beeinflussen. Das sind aber unerwünschte Effekte, da die Auswirkung der Abschreibungsbedingungen isoliert untersucht werden soll.

Die bei der Eigenkapitalfinanzierung aufgezeigten Diskriminierungen lassen sich auf alle anderen Finanzierungsarten übertragen. Schließlich sind die Auswirkungen von Abschreibungssätzen, die dem ökonomischen Wertverzehr nicht entsprechen, tendenziell gleich, unabhängig davon, welcher Tarifbelastung ein Investor unterliegt. Es unterscheidet sich lediglich das Ausmaß, in dem die effektive Steuerlast von der tariflichen abweicht. Die Ergebnisse sind folglich uneingeschränkt auf fremdfinanzierte Investitionen übertragbar.

Bevor die Ergebnisse präsentiert werden, erfolgt eine kurze Darstellung der wesentlichen Modelleigenschaften und Besteuerungsparameter. Wie erwähnt führen eine Fremdkapitalfinanzierung durch den Abzug von Zinsaufwendungen beim Kreditnehmer und die Versteuerung von Zinserträgen beim Kreditgeber mit der Abgeltungssteuer zu völlig anderen Steuerlasten als eine Eigenkapitalfinanzierung. Deshalb wird sie hier nicht berücksichtigt.

Dies ist keine Besonderheit von Investitionen in Wohnimmobilien, sondern tritt bei allen Investitionen auf. Daher kann eine niedrigere Steuerlast im Fall der Fremdfinanzierung auch nicht als spezifischer Ausgleich möglicherweise unzureichender Abschreibungssätze bei Wohnimmobilien gewertet werden.

Außerdem müssen im Fall der Fremdfinanzierung bei der Gewerbesteuer Hinzurechnungen zur Bemessungsgrundlage erfolgen. Konkret müssen 25 Prozent der gezahlten Zinsen und 25 Prozent der Finanzierungsanteile, die in gezahlten Mieten, Pachten oder Leasingraten enthalten sind, dem Gewinn aus Gewerbebetrieb hinzugerechnet werden. Kreditaufnahme, Miete, Pacht und Leasing sind konkurrierende Formen der Fremdfinanzierung, weshalb sie auch nur bei fremdkapitalfinanzierten Investitionen die effektive Steuerlast erhöhen. Würden solche Investitionen einbezogen, wäre eine erhöhte effektive Steuerbelastung nicht mehr ausschließlich auf die Abschreibungsregelungen zurückzuführen. Diese Verzerrung der Ergebnisse soll ebenfalls vermieden werden.

Das Devereux-Griffith-Modell weist einen effektiven Grenz- und einen effektiven Durchschnittssteuersatz aus. Ersterer bezieht sich auf die Marginalinvestition. Dies ist eine Investition, deren Erträge gerade eben die Kapitalnutzungskosten abdecken, sodass Verluste vermieden werden. Profitabel ist sie aber nicht. Dafür sind höhere Vor-Steuer-Renditen erforderlich. Eine solche Rendite muss aus den typischen Kaufpreisen und Mieterträgen von Wohnimmobilien abgeleitet werden. Damit wird die effektive Durchschnittsbelastung zur aussagekräftigeren Kennziffer über die Höhe der effektiven Steuerbelastung. Denn sie bezieht sich auf die Investitionen, die in der Realität anzutreffen sind.

Effektive Steuersätze werden grundsätzlich als Differenz von Vor-Steuer-Rendite abzüglich Nach-Steuer-Rendite dividiert durch die Vor-Steuer-Rendite dargestellt. Der effektive Durchschnittssteuersatz (EATR) im Devereux-Griffith-Modell ergibt sich konkret aus der Gleichung:

$$EATR = \frac{R^* - R}{\frac{p}{1+r}}$$

Dabei ist R^* der Kapitalwert der Investition vor Steuern, R der Kapitalwert nach Steuern, p die angestrebte oder unterstellte Vor-Steuer-Rendite der profitablen Investition und r der Realzins. Für p werden hier 8,7 Prozent pro Jahr eingestellt. Dieser Wert ergibt sich, wenn beim Kaufpreis einer Immobilie das 11,5-Fache der Nettokaltmiete unterstellt wird. Als weitere Parameter werden eine Inflationsrate von 2 Prozent und ein durchschnittlicher

realer Kapitalmarktzins von 3,5 Prozent unterstellt, woraus sich näherungsweise ein Nominalzins am Kapitalmarkt von 5,6 Prozent ergibt. Der Steuerpflichtige wird als Personengesellschaft modelliert. Dabei wird angenommen, dass die transparente Besteuerung gewählt wird, es wird also von der Thesaurierungsbegünstigung kein Gebrauch gemacht. Folglich müssen Mieterträge mit dem Höchststeuersatz der Einkommensteuer von 45 Prozent zuzüglich Solidaritätszuschlag und der – auf die Einkommensteuer anrechenbaren – Gewerbesteuer versteuert werden. Als Tarif werden insgesamt 48,6 Prozent eingestellt. Er ergibt sich, wenn man einen Hebesatz der Gewerbesteuer von 434 Prozent zugrunde legt. Dies war 2010 der durchschnittliche Hebesatz in Städten mit mehr als 50.000 Einwohnern. Alternativenanlagen eines Investors am Kapitalmarkt werden hingegen nur mit der Abgeltungssteuer von 25 Prozent zuzüglich des Solidaritätszuschlags, also insgesamt mit 26,38 Prozent, belastet. Dies gilt auch für Erlöse aus der Veräußerung der Immobilie. Unter diesen Prämissen ergeben sich die in Tabelle 4 abgebildeten effektiven Steuersätze auf Wohnimmobilien.

Tabelle 4

Auswirkung des Abschreibungssatzes auf die Steuerbelastung

Ergebnisse für Wohnimmobilien in Deutschland; Angaben in Prozent

	Gebäude (50 Jahre)	Heizung (20 Jahre)
Personenunternehmen mit Eigenkapitalfinanzierung		
Tariflicher Steuersatz	48,6	48,6
Effektiver Grenzsteuersatz	74,1	76,3
Effektiver Durchschnittssteuersatz	55,4	59,8
Kapitalgesellschaft mit Eigenkapitalfinanzierung¹⁾		
Tariflicher Steuersatz	31,0	31,0
Effektiver Grenzsteuersatz	37,7	41,4
Effektiver Durchschnittssteuersatz	35,4	38,1

1) Ausgabe neuer Aktien.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln

 Institut der deutschen
Wirtschaft Köln

Die Ergebnisse zeigen, dass der effektive Durchschnittssteuersatz bei einem Gebäude mit 55,4 Prozent deutlich über dem tariflichen Satz von insgesamt 48,6 Prozent liegt. Der effektive Grenzsteuersatz liegt mit 74,1 Prozent sogar noch deutlich darüber. Folglich ist eine Marginalinvestition in Wohnimmobilien, die gerade noch lohnenswert ist, einer extrem hohen Steuerbelastung ausgesetzt. Dies ist plausibel, denn die Vor-Steuer-Rendite der zugrunde liegenden Marginalinvestition deckt gerade die Kapitalnutzungskosten ab. Dadurch bekommt die korrekte Berücksichtigung der ökonomischen Abnutzung eine sehr hohe

Bedeutung für die effektive Steuerlast. Bei profitablen Investitionen mit höherer Rendite nimmt die Bedeutung der Abschreibungsregeln dann sukzessive ab. Bei extrem hohen Renditen werden die Abschreibungsregeln weitgehend irrelevant und die effektive Durchschnittsbelastung entspricht der Tarifbelastung (Spengel/Lammersen, 2001).

Wird der Kaufpreis über das 11,5-Fache hinaus erhöht, sinkt die jährliche Rendite und der effektive Durchschnittssteuersatz steigt an – im Extremfall bis zu dem Wert des effektiven Grenzsteuersatzes. Wird das 15-Fache unterstellt, erhält man eine Vor-Steuer-Rendite von 6,67 Prozent pro Jahr. Der effektive Durchschnittssteuersatz steigt von 55,4 Prozent auf 57,5 Prozent an. Umgekehrt würde der Durchschnittssteuersatz sinken, wenn die Rendite erhöht werden könnte – im Extremfall bis auf das Niveau des tariflichen Steuersatzes. Bei einer Anhebung des jährlichen Abschreibungssatzes auf mindestens 3,5 Prozent ließe sich dieses Problem beheben. Dann liegt der effektive Durchschnittssteuersatz unabhängig von der Vor-Steuer-Rendite nur um Bruchteile eines Prozentpunkts von der tariflichen Steuerlast entfernt und die Abschreibungsregelungen auf ein Wohngebäude wirken weder diskriminierend noch subventionierend.

Bei nachträglichen Herstellungskosten, die aktivierungspflichtig sind, wäre eine solche Erhöhung allerdings nicht immer ausreichend. Die hier als Beispiel gewählte Heizungsanlage hat nur eine ökonomische Nutzungsdauer von 20 Jahren, wodurch sich der effektive Durchschnittssteuersatz auf 59,8 Prozent erhöht. Der effektive Grenzsteuersatz beträgt sogar 76,3 Prozent. In diesem Fall müsste der jährliche Abschreibungssatz sogar 4,35 Prozent betragen, um eine Diskriminierung der Investition zu vermeiden. In der Praxis wird der Gesetzgeber einen Mittelwert finden müssen, der sowohl die Abschreibung von neu errichteten Wohngebäuden als auch den Erwerb von Bestandsimmobilien und die nachträglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten hinreichend berücksichtigt. Werden die oben ermittelten effektiven Steuerbelastungen zur Bestimmungsgrundlage gemacht, sollte er rund 4 Prozent pro Jahr betragen.

Bei Kapitalgesellschaften beträgt die Tarifbelastung des Unternehmens bei einem Gewerbesteuerhebesatz von ebenfalls 434 Prozent insgesamt 31,0 Prozent. Die Auswirkungen der Abschreibungsbedingungen sind ähnlich wie bei Personenunternehmen. Der effektive Durchschnittssteuersatz liegt mit 37,7 Prozent 6,7 Prozentpunkte über der Tarifbelastung. Bei aktivierungspflichtigen Instandsetzungsmaßnahmen, die eine kürzere Nutzungsdauer haben – hier wird wieder die Heizungsanlage als repräsentatives Beispiel herangezogen –, steigt die Differenz zwischen tariflicher und effektiver Belastung sogar auf 10,4 Prozentpunkte an. Damit werden die Ergebnisse für die Personenunternehmen in der Tendenz

bestätigt. Auch die Differenz zwischen den Tarifen und den effektiven Steuersätzen ist ähnlich, obwohl die Tarifbelastung der Kapitalgesellschaft auf einem niedrigeren Niveau liegt, weil nur die Unternehmensebene betrachtet wird.

Analog zu den Personenunternehmen ist bei den Kapitalgesellschaften mit abnehmender Vor-Steuer-Rendite ebenfalls ein Anstieg der effektiven Durchschnittssteuersätze zu beobachten. Bei einem Kaufpreis in Höhe des 15-Fachen beträgt der effektive Durchschnittssteuersatz für Investitionen in Wohngebäude 36,7 Prozent und liegt nur noch 1 Prozentpunkt unter dem effektiven Grenzsteuersatz. Bei der als Beispiel für aktivierungspflichtige Erhaltungsaufwendungen gewählten Heizung steigt er durch den Rückgang der Rendite von 38,1 auf 40,3 Prozent an.

Folgen zu geringer steuerlicher Abschreibungssätze

Die Analyse zeigt, dass Wohnimmobilien einen durchschnittlichen Wertverzehr von mehr als 4 Prozent pro Jahr aufweisen. Hieraus folgt, dass auch steuerlich jährlich 4 Prozent der Anschaffungs- oder Herstellungskosten abgesetzt werden müssen, da ansonsten die tarifliche und effektive Steuerlast auseinanderfallen und Wohnimmobilien gegenüber anderen Anlagen benachteiligt werden. Bereits die Expertenkommission Wohnungspolitik (1995) hat, basierend auf einem gänzlich anderen Ansatz, für eine jährliche Abschreibungshöhe von 4 Prozent plädiert.

Die zu geringe steuerliche Berücksichtigung des Wertverzehrs wirkt sich je nach Marktsituation besonders auf Neubauinvestitionen einschließlich Ersatzneubauten, aber auch auf Modernisierungsinvestitionen aus. In Wachstumsregionen gibt es noch einen demografisch bedingten Neubaubedarf. Vor allem Metropolregionen wie München, Hamburg oder Köln können bis über das Jahr 2030 hinaus mit steigenden Haushaltszahlen rechnen. Über anziehende Preise wird in diesen Regionen eine Knappheit angezeigt, die die Bautätigkeit stimuliert. Bedingt durch die zu geringe Berücksichtigung des Wertverzehrs müssen die Preise jedoch so weit steigen, dass auch der geringe Abschreibungssatz kompensiert wird. Dies bedeutet, dass es länger dauert, bis Wohnungsknappheiten abgebaut werden und die Mieten stärker steigen müssen als bei einer steuerlich neutralen Lösung. Höhere Abschreibungssätze werden somit zu einer Moderierung der Mieten beitragen. Bezogen auf Schrumpfungsregionen wird häufig vermutet, dass höhere Abschreibungssätze zur Verstärkung des Leerstands beitragen werden (Holland, 2011). Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass die Bautätigkeit in diesen Regionen besonders anziehen würde. Schließlich ist die Absetzung der Abnutzung nur dann lohnend, wenn Gewinne erzielt werden. Da die Nachfrage

in schrumpfenden Regionen schwach ist, wird sich der Neubau dort trotz besserer Absetzungsmöglichkeiten meistens nicht lohnen.

Auch größere Bestandsinvestitionen werden durch den derzeit geringen Abschreibungssatz benachteiligt. Wird etwa umfangreich energetisch saniert – zum Beispiel auf den KfW-70- oder KfW-55-Standard – oder die Immobilie allgemein modernisiert, muss die Investition wieder über 50 Jahre abgeschrieben werden. Wird die Immobilie hingegen nur instand gehalten und werden nur Einzelmaßnahmen durchgeführt, können die Ausgaben unmittelbar steuerlich berücksichtigt werden. In der Folge lohnen sich umfangreiche Maßnahmen häufig nicht, obwohl sie sowohl aus wirtschaftlichen als auch aus Klimaschutzgründen sinnvoll wären. Ein höherer Abschreibungssatz würde dazu beitragen, die Entscheidungsgrundlagen zu verbessern und mehr Anreize für umfangreiche Sanierungen zu setzen.

Eng hiermit verbunden ist die Verzerrung zulasten des Ersatzneubaus. Gemäß einer Studie der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (2011) lohnt es sich, 10 Prozent der Gebäude durch Ersatzneubauten zu ersetzen, anstatt sie umfassend zu sanieren. Dies ergibt sich einerseits aus den energetischen Anforderungen, andererseits aus den Anforderungen an altersgerechte Umbauten. Gerade in Regionen mit demografischen Anpassungslasten nimmt der Bedarf an altersgerechten Wohnungen besonders zu. Tatsächlich werden jedoch nur wenige Ersatzneubauten realisiert. Die Gründe hierfür sind förderrechtliche Diskriminierungen gegenüber Sanierungen und planungsrechtliche Auflagen, zum Beispiel in Bezug auf Parkplätze oder Geschossanzahl. Weniger beachtet wird jedoch die steuerliche Benachteiligung. Schließlich ist es ein großer Unterschied, ob eine kleinere Sanierung sofort aufwandswirksam gestaltet werden kann oder der Investor bei einem Ersatzneubau über 50 Jahre abschreiben muss. Im Zweifelsfall wird daher „nur“ saniert und die wirtschaftlichere sowie langfristige und bessere Lösung für Klimaschutz und Mieter aus steuerlichen Gründen nicht gewählt.

Die derzeit geltenden Abschreibungsregeln wirken sich entsprechend negativ auf die Neubautätigkeit, auf Ersatzneubauten und umfangreiche Sanierungen aus. Eine Erhöhung der Abschreibungssätze auf das steuerlich neutrale Maß wird dazu führen, dass wirtschaftliche Investitionen in energetische Sanierungen oder altersgerechte Wohnanlagen umgesetzt werden können. Darüber hinaus ist zu beachten, dass aufgrund des intensiven Wettbewerbs am Wohnungsmarkt höhere Abschreibungen in erster Linie den Mietern nutzen und höhere Abschreibungssätze entsprechend zu Reduzierungen der Neubaumieten beitragen (Expertenkommission Wohnungspolitik, 1995).

Literatur

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen, 2011, Wohnungsbau in Deutschland – Modernisierung oder Bestandsersatz, Kiel

Brügelmann, Ralph, 2008, Unternehmensbesteuerung im internationalen Vergleich, in: IW-Trends, 35. Jg., Heft 1, S. 3–16

Brügelmann, Ralph, 2009, Aktuelle Unternehmenssteuerbelastung im internationalen Vergleich, in: IW-Trends, 36. Jg., Heft 3, S. 3–18

Bundesamt für Konjunkturfragen, 1994, Alterungsverhalten von Bauteilen und Unterhaltskosten, Bern

Cansier, Dieter / Wellisch, Dietmar, 1989, Steuerwirkungen nach dem neoklassischen Investitionsmodell, in: Steuer und Wirtschaft, Nr. 2, S. 158–164

Demary, Markus / Voigtländer, Michael, 2009, Immobilien 2025: Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Wohn- und Büroimmobilienmärkte, IW-Analysen, Nr. 50, Köln

Devereux, Michael P. / Griffith, Rachel, 1999, The Taxation of Discrete Investment Choices – Revision 2, IFS Working Paper, W98/16, London, URL: <http://www.ifs.org.uk/wps/wp9816.pdf> [Stand: 2009–03]

Europäische Kommission, 2001, Company Taxation in the Internal Market, Commission Staff Working Paper, COM(2001)582 final, Brüssel

Expertenkommission Wohnungspolitik, 1995, Wohnungspolitik auf dem Prüfstand, Tübingen

Fisher, Jeff / Geltner, David / Webb, Brian, 2004, Value Indices of Commercial Real Estate: A Comparison of Index Construction Methods, in: Journal of Real Estate Finance and Economics, Vol. 9, S. 137–164

Henger, Ralph / Just, Tobias / Voigtländer, Michael, 2011, Tobins q und die Bautätigkeit im deutschen Immobiliensektor, in: IW-Trends, 38. Jg., Heft 3, S. 31–44

Holland, Ernst, 2011, Wohnbau-Förderung braucht regionale Differenzierung, in: Immobilien & Finanzierung, Nr. 1, S. 22–23

Kortmann, Konstantin, 2008, Abriss und Neubau oder Kernsanierung? Eine empirische Untersuchung der Nutzungsdauer von Wohngebäuden des 20. Jahrhunderts im Ruhrgebiet, Köln

Schneider, Dieter, 1992, Investition, Finanzierung und Besteuerung, Wiesbaden

Spengel, Christoph / Lammersen, Lothar, 2001, Methoden zur Messung und zum Vergleich von internationalen Steuerbelastungen, in: Steuer und Wirtschaft, Nr. 3, S. 222–238

Statistisches Bundesamt, 2011, Preisindizes für die Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4, Wiesbaden

SVR – Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, 2001, Jahresgutachten 2001/2002, Für Stetigkeit – gegen Aktionismus, Wiesbaden

Voigtländer, Michael, 2012, Struktureller Wandel in der Bauwirtschaft, Köln

Depreciation Terms for Rental Housing

In the past the official depreciation rates for rented flats in Germany have largely been changed in line with economic, fiscal or housing policy objectives. The actual decline in the property's value was of secondary concern. Taxation is only neutral when tax write-offs correspond to economic depreciation. In Germany, loss of economic value is considerably higher than the present depreciation rate permitted for tax purposes. New building and refurbishments are thus at a disadvantage compared with alternative investments, the consequences of which are a reduction in building activity and higher rents.