

Steuerprivilegien im Immobiliensektor

Julia Jirmann

(Nicht-)Besteuerung im Immobiliensektor

1. Besteuerung von Immobilienvermögen

- a) Vermögensteuer
- b) Wertsteigerung
- c) Erbschaftsteuer
- d) Grundsteuer
- e) Grunderwerbsteuer

2. Besteuerung von Mieteinkünften

3. Notwendige Reformen



1. Besteuerung von Immobilienvermögen

a) Vermögensteuer (Potential insgesamt: 15-30 Mrd. €)

- seit 1997 ausgesetzt - Steuersatz 0%
- Anteil Immobilien am gesamten (Brutto)Vermögen: rund 54% zzgl. Immobilienanteil der in Finanzvermögen enthalten ist (x von 27%)
- Starke ungleiche Verteilung: oberen 10% haben zu 92% Mietimmobilien und von unteren 20% nur 2%
- Obere 30 % halten 96% der nicht selbstgenutzten Immobilien

1. Besteuerung von Immobilienvermögen

b) Wertsteigerungen (Verzicht ca. 6 Mrd. €)

Privatvermögen (nicht gewerblich):

- Veräußerungsgewinne selbstgenutzte Immobilie: steuerfrei
- nicht selbstgenutzte Immobilie: (spätestens) nach zehn Jahren Haltedauer steuerfrei
(Alternative Aktie: Abgeltungsteuer + Soli (26,4%))
- Obwohl: Abschreibung von Anschaffungskosten und Erhaltungsaufwand bei Mietimmobilien
- Erwerber kann wieder erneut mit der Abschreibung beginnen

1. Besteuerung von Immobilienvermögen

b) Wertsteigerungen (Verzicht ca. 6 Mrd. €)

Gewerblich (Indiz: 3-Objekte-Grenze)

- Veräußerungsgewinne unterliegen Est, GewSt und Soli (aber Möglichkeit der § 6b EStG Rücklage – Aufschiebung der Besteuerung)

Vermögensverwaltende Kapitalgesellschaft

- Veräußerungsgewinne unterliegen KSt und Soli (ebenfalls § 6b EStG Rücklage)
- Erweiterte Kürzung der Gewerbesteuer auch auf (gelegentliche) Veräußerungsgewinne

1. Besteuerung von Immobilienvermögen

c) Erbschaftsteuer (Ausnahmen Firmenerben 5-10 Mrd. €)

Privatvermögen:

- Grundsätzlich steuerpflichtig oberhalb der Freibeträge – Ausnahme: Familienheim
- Abschlag 10% für Mietimmobilien (§13d ErbStG)
- 300 Wohnungen: trotz grundlegend vermögensverwaltender Aktivität wird wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb unterstellt – damit gelten die Ausnahmen für Unternehmensvermögen (+ gewerblich fremdvermietete Objekte)

Ausnahmen: Steuerbefreiung bis 85% bzw. 100% (§13a ff. ErbStG) sowie ab 26 Mio. € Steuererlass nach Verschonungsbedarfsprüfung (28a ErbStG) möglich

1. Besteuerung von Immobilienvermögen

d) Grundsteuer (Aufkommen 14 Mrd. €)

- Immobilienwerte bei der Grundsteuer wurden Jahrzehnte nicht angepasst obwohl Bodenwertsteigerungen relativ risikoarme Renditen
- Reform greift ab 2025
- Grundsteuer kann an Mieter weitergegeben werden

1. Besteuerung von Immobilienvermögen

e) Grunderwerbsteuer (Aufkommen 18 Mrd. €, Share Deals > 1 Mrd. €)

- Schlupflöcher für Unternehmen vor allem für Übertragungen von Grundstücksgesellschaften („Share Deals“)
- Seit 2021 steuerauslösende Grenze beim Erwerb von 90% (statt 95%) innerhalb von 10 Jahren (statt 5 Jahre)

2. Besteuerung von Mieteinkünften

Privatvermögen

- Abschreibung von Anschaffungskosten, Zinsen und Erhaltungsaufwand mindern Mieteinkünfte (trotzdem ggf. später steuerfreier Veräußerungsgewinn)
- Verluste können mit anderen Einkommensarten verrechnet werden
- Persönlicher Einkommensteuersatz
- nur Gewerbesteuer, wenn gewerblicher Handel (3-Objekte-Grenze)

Betriebsvermögen - Objektgesellschaft (reine Vermögensverwaltung)

- Objekt-GmbH und Service-GmbH
- erweiterte Kürzung führt zu Gewerbesteuerfreiheit (§ 9 Nr. 1 Satz 2ff. GewStG)
- nur KSt und Soli = 15,83% (bis zur Ausschüttung)
(Alternatives Unternehmen: KSt+GewSt+Soli ca. 28%)

2. Besteuerung von Mieteinkünften

Beispiel: Typischer Muster-Millionär im Jahrbuch Steuergerechtigkeit

- Effektiver Steuersatz auf Mieteinnahmen von 225.000 Euro nur 12,3%
- durch erweiterte Kürzung bei der Gewerbesteuer, Nutzung Mehrfacher Abschreibungen und Thesaurierung in der Familienholding
- Gewinnverlagerung und etwaige Gestaltungen nicht berücksichtigt

[Hier](#) geht's zum Jahrbuch Steuergerechtigkeit 2023 und zum Arbeitspapier „Steuersatz des Muster-Millionärs“.

3. Notwendige Reformen

- Ertragsteuern: Veräußerungsgewinne besteuern (ggf. Indexierung für Inflation) und Steuergestaltungen, etwa durch Immobilien-GmbHs, begrenzen sowie Gewinnverlagerung wirksam unterbinden
- Gewerbesteuer: Abschaffung Erweiterter Kürzung
- Erbschaftsteuer: Wohnungsunternehmen nicht begünstigen und Unternehmensbegünstigungen allgemein weitestgehend beseitigen
- Grunderwerbsteuer: „Share Deals“ deutlich einschränken etwa durch anteilige Besteuerung bei Anteilswerb. Gleichzeitig könnte Ersterwerb von Wohneigentum begünstigt werden