

## Wie Normalverdiener den Reichen beim Sparen helfen

Gastkommentar in der Badischen Zeitung vom 25.6.2004

Vielen Arbeitnehmern bleibt von ihrem Einkommen netto so wenig, dass sie kaum damit auskommen: Sozialversicherung und Steuerlast erdrücken sie. Alles halb so schlimm, sagen andere. Es gibt doch Steuersparmodelle; die senken die Steuerlast! Freilich eignen sich diese meist nur für Gutverdienende. Das führt zu großen Ungerechtigkeiten.

So kann man Steuern sparen, indem man ein neues Haus mit Mietwohnungen ganz oder zum Teil kauft – sagen wir für 1.000.000 Euro.

Allgemein gilt: Wer Verluste macht, kann sie von seinem zu versteuernden Einkommen abziehen. In der Regel müssen diese Verluste tatsächlich aufgetreten sein. In einigen Fällen ist es aber erlaubt, gedankliche – fiktive – Verluste abzuziehen. So auch hier: Das Finanzamt erlaubt unserem Hauseigentümer, in den ersten zehn Jahren so zu tun, als ob das Haus Jahr für Jahr vier Prozent, also 40.000 Euro, an Wert verliert. Er darf diesen fiktiven Wertverlust „abschreiben“, d.h. sein zu versteuerndes Einkommen jedes Jahr um 40.000 Euro reduzieren. Wie hoch die Mieteinnahmen sind, spielt keine Rolle. So drückt er in zehn Jahren sein Einkommen um 400.000 Euro und spart dadurch bei einem Steuersatz von 48 % plus 5,5 % Solidaritätszuschlag mehr als 200.000 Euro an Steuern.

Was passiert, wenn unser Eigentümer das Haus danach verkauft? Für das Finanzamt ist es noch 600.000 Euro wert. Wenn er es für 600.000 Euro verkauft, erleidet er den fiktiven Verlust von 400.000 Euro nun auch tatsächlich, so dass die Abschreibung von 400.000 Euro auf den Punkt korrekt war.

Nur: Welche Immobilie verliert in zehn Jahren derart an Wert? Keine. Im Gegenteil: Bis vor wenigen Jahren ist der Wert von Immobilien stetig gestiegen. In jüngerer Zeit sind die Preise zwar etwas gesunken; das hält sich aber in Grenzen, und Experten sagen einen Wiederanstieg voraus.

Nehmen wir daher an, das Haus wird nach zehn Jahren für 1.000.000 Euro verkauft. Dann ist der tatsächliche Verlust Null. Das Natürlichste von der Welt wäre jetzt zu sagen: Der Eigentümer muss den Verkaufserlös versteuern oder aber sämtliche erzielten Steuervorteile, also 200.000 Euro, zurückzahlen. Denn der zehn Jahre lang angenommene Wertverlust ist ja gerade nicht eingetreten, die Abschreibung von 400.000 Euro war eindeutig falsch.

Das deutsche Steuerrecht sieht hier aber ein nettes Privileg vor: Der Eigentümer darf den gesamten Verkaufserlös steuerfrei einstreichen und muss von den Steuervorteilen der vorherigen Jahre nichts zurückzahlen. Er bekommt also vom Staat 200.000 Euro für nichts und wieder nichts geschenkt. Diese Regelung macht Immobiliengeschäfte als Steuersparmodelle so attraktiv.

Welche Absicht steckte ursprünglich dahinter? In Zeiten knappen Wohnraums wollte man den Bau von Mietwohnungen ankurbeln. Dafür hätte aber schon der Marktprozess gesorgt. Denn wenn Mietwohnungen knapp sind, steigen die Mieten. Das macht den Bau von Mietwohnungen im Vergleich zu anderen Kapitalanlagen attraktiv. Die Zahl der Wohnungen steigt, und die Mieten sinken wieder auf ein Gleichgewichtsniveau. Die Politiker wollten aber

der Bevölkerung niedrige Mieten verschaffen. Also haben sie die Mietpreisentwicklung gesetzlich unterdrückt und damit den Marktmechanismus außer Kraft gesetzt. Um dennoch den Wohnungsbau anzukurbeln, hat man ihn eben über die Steuer subventioniert.

So streute die Politik der Bevölkerung wieder einmal Sand in die Augen: Sie schuf einen riesigen Umverteilungskreislauf: Die Teile der Bevölkerung, die so wohlhabend sind, dass sie Mietwohnungen kaufen können, verdienen zusätzlich über Steuerprivilegien. Das führt zu Steuerausfällen. Das fehlende Geld holt sich der Staat über eine höhere Steuerbelastung der Allgemeinheit, also insbesondere der Normalverdiener. Er bittet also für die Finanzierung der Steuersubventionen vor allem die Normalverdiener zur Kasse. Wundern Sie sich also nicht mehr, wenn die Steuerlast Sie erdrückt!

Fazit: Wir brauchen eine radikale Steuerreform mit Abschaffung solcher Steuerprivilegien und einer deutlichen Senkung der Steuersätze.

*Dr. habil. Lüder Gerken, Vorsitzender des Vorstands der Stiftung für Ordnungspolitik*