

## Kapitel 9

## Das Märchen vom freifinanzierten Wohnungsbau

### Die staatlichen Milliardengeschenke an Kapitalanleger und Wohnungsspekulanten

Die finanzielle Beteiligung des Staates am Wohnungsbau ist wesentlich größer, als allgemein angenommen wird, und wesentlich höher, als die Ausgaben, die im Bundeshaushalt, in Länder- und Kommunalhaushalten explizit dafür ausgewiesen werden. Zu den direkten Subventionen aus Förderprogrammen, Wohngeld und sonstigen Zuschüssen, wie z.B. dem Baukindergeld, kommen noch die indirekten Staatsubventionen in Form von Steuervergünstigungen hinzu, die der Staat den Investoren im Wohnungsbau gewährt. Die Steuergewinne für die Kapitalanleger bedeuten für die Staatskasse Steuerverluste, geringere Staatseinnahmen, die durch die Erhöhung von Steuern oder Kürzungen in anderen Bereichen gegenfinanziert werden müssen.

Für den Immobilienbereich sind vor allem die sogenannten Abschreibungen sowie die sonstigen von den Erträgen absetzbaren Kosten von Bedeutung. An einer Modellrechnung unter den zurzeit geltenden Bedingungen in Berlin zeigt sich, wie der Staat den privaten Wohnungsbau subventioniert.<sup>1</sup> Das geplante Objekt soll in einem Baugebiet mit einer hohen Baudichte (GFZ 2,5) realisiert werden und insgesamt 50 Wohneinheiten mit insgesamt 3.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche umfassen. Mit folgenden Kosten ist dabei zu rechnen:

Wohnungsbau-Kostenstruktur – Modellrechnung			
Bauprojekt	Kosten		
	Ansatz	je qm Wohnfläche	Gesamt für 50 WE
Grundstückspreis* je m <sup>2</sup>	2.900 EUR	1.160 EUR	3.480.000 EUR
Erwerbsnebenkosten je m <sup>2</sup> (10 %) (inkl. Grunderwerbssteuer)	290 EUR	116 EUR	348.000 EUR
Baukosten und Bau-nebenkosten je m <sup>2</sup> (Kostengruppen 200 bis 700)**	2.400 EUR	2.400 EUR	7.200.000 EUR
<b>Gesamtkosten</b>		<b>3.676 EUR</b>	<b>11.028.000 EUR</b>

\* Durchschnittlicher Bodenrichtwert in Berlin im Jahr 2018, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin: Immobilienmarktbericht Berlin 2017/2018.  
 \*\* Das Deutsche Baugewerbe 2014: 2.400 Euro/qm Kosten im Mehrfamilienhausbau. Statistisches Bundesamt 2017: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen.

Die Grundstücks- und Erstellungskosten (3.676 Euro pro qm) entsprechen pro Wohnung (bei durchschnittlich 60 m<sup>2</sup>) einem Aufwand von etwa 220.000 Euro. Bei einer angenommenen Projektgröße von 50 Wohnungen beträgt die Gesamtinvestition etwas mehr als 11 Millionen Euro.

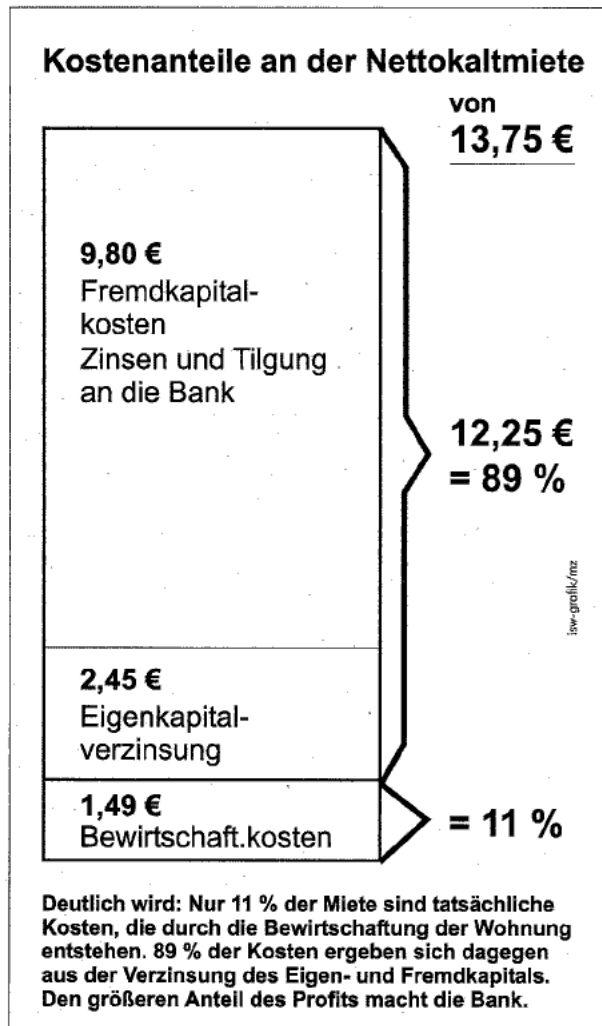
Diese Summe muss vom Bauherren erst einmal aufgebracht werden. In einer klassischen Immobilienfinanzierung werden in der Regel bis zu 20 Prozent Eigenkapital vorausgesetzt. Das wären in unserem Fall etwa 2,2 Mio. Euro. Da unser Bauherr eine Rendite für sein eingesetztes Eigenkapital erwartet, wird in der Modellrechnung eine Eigenkapitalverzinsung von 4 Prozent berücksichtigt.<sup>2</sup> Die knapp 90.000 Euro Eigenkapitalverzinsung im Jahr entsprechen einem monatlichen Mietanteil von 2,45 Euro/m<sup>2</sup>. Die restlichen 8,8 Mio. Euro finanziert der Investor als Fremdkapital über eine Bank. Bei einer angenommenen Annuität<sup>3</sup> von 4 Prozent (2 % Zins und 2 % Anfangstilgung) und einer Laufzeit von 25 Jahren hat er jährliche Kosten von 350.000 Euro zu tragen. Umgerechnet auf die Miete würde das einem Mietanteil von 9,80 Euro/m<sup>2</sup> im Monat entsprechen. Die kompletten Refinanzierungskosten für das Eigen- und Fremdkapital liegen in unserem Beispiel bei 12,25 Euro/m<sup>2</sup>.

Wohnungsbau-Finanzierung			
	Kosten für 50 Wohnungen	Refinanzierung	
		Aufwand pro Jahr	monatlicher Mietanteil pro m <sup>2</sup>
Eigenkapital (20 %)	2.205.600 EUR	88.224 EUR	2,45 EUR/m <sup>2</sup>
Fremdkapital (80 %)	8.822.400 EUR	352.896 EUR	9,80 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Gesamtkosten</b>	<b>11.028.000 EUR</b>	<b>441.120 EUR</b>	<b>12,25 EUR/m<sup>2</sup></b>
Bewirtschaftungskosten			1,50 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Nettokaltmiete</b>			<b>13,75 EUR/m<sup>2</sup></b>

Sonstige Ausgaben der Vermietung umfassen die bewirtschaftungsnotwendigen Ausgaben für die Verwaltung, die Instandhaltung und ein Mietausfallwagnis

- 1) Die Bedingungen unterscheiden sich zwischen den Regionen. Während es beispielsweise im Ruhrgebiet und in vielen Teilen Ostdeutschlands deutliche günstigere Grundstücke für den Wohnungsbau gibt, sind insbesondere die Grundstücke in Städten wie München noch deutlich teurer als in Berlin.
- 2) Die 4 Prozent Eigenkapitalverzinsung sind sicherlich die Untergrenze der Renditeerwartungen und wurden selbst in den Förderprogrammen des Sozialen Wohnungsbaus gewährt (siehe Kapitel 8).
- 3) Annuitätenfinanzierung ist das gebräuchlichste Modell der Immobilienfinanzierung und ist darauf ausgelegt, trotz fortschreitender Tilgung einen immer gleichen Betrag zu zahlen. Im Laufe der Zeit erhöht sich so der jährliche Tilgungsanteil der Rückzahlung.

(2 % der Nettokaltmiete), die sich zusammen auf einen Betrag von 1,50 Euro/m<sup>2</sup> belaufen.<sup>4</sup> Die Nettokaltmiete (Refinanzierungskosten + Bewirtschaftungskosten) würde demnach 13,75 Euro/m<sup>2</sup> betragen. Ein zurzeit durchaus gängiger Preis für eine Neubauwohnung z.B. in Berlin, auch wenn er nur von wenigen Haushalten mit höheren Einkommen gezahlt werden kann.



Der Bau eines Mietshauses lohnt sich: Die kostendeckende Miete umfasst nicht nur die Aufwendungen für Bewirtschaftung und Bankzinsen, sondern ermöglicht den Vermögensaufbau zugunsten der Eigentümer\*innen und sichert eine Verzinsung (4 %) des eingesetzten Eigenkapitals. In unserem Beispielhaus wären das knapp 90.000 Euro Gewinn pro Jahr. Nicht schlecht, aber angesichts des Investitionsvolumens ganz sicher nur die Untergrenze der Renditeer-

wartung für einen Bauträger. So richtig profitabel wird das Geschäft mit den Wohnungen erst durch den Staat, der verschiedenen steuerliche Vergünstigungen für den Wohnungsbau bereithält.

### Abschreibung

Als Abschreibung wird im Steuerrecht ein Ausgleich für den Wertverlust von Vermögensgegenständen, Anlagewerten oder Arbeitsgeräten verstanden. Wenn ein freiberuflich arbeitender Programmierer etwa einen neuen Computer für die Arbeit benötigt, dann kann er die Kosten für den Erwerb des Arbeitsgerätes von der Steuer absetzen. Die Nutzungsdauer eines Computers wird mit 3 Jahren angesetzt – entsprechend darf für drei Jahre jeweils ein Drittel der Anschaffungskosten von der Steuer abgesetzt werden. Bei einem Höchststeuersatz von 45 % wird der Arbeitsrechner fast zur Hälfte vom Staat bezahlt.

Beim Bau bzw. Kauf eines Hauses zu Erwerbszwecken gibt es ähnliche Regelungen, die Kosten können von der Steuer abgesetzt werden. Da die Nutzungsdauer eines Hauses steuerrechtlich mit 50 Jahren angesetzt wird, können in der Normalabschreibung nach § 7 Abs. 4 EstG – auch lineare Abschreibung<sup>5</sup> genannt – jährlich 2 Prozent der Anschaffungs- oder Herstellungskosten für das Gebäude von der Steuer abgesetzt werden.<sup>6</sup> Dazu zählen auch bestimmte Erwerbsnebenkosten, wie die Grunderwerbssteuer, Notargebühren und Maklerkosten. Der Erwerb des Grundstücks selbst kann nicht abgesetzt werden.

Bezogen auf unser Beispielobjekt könnten die Baukosten (2.400 Euro/m<sup>2</sup>) und die Erwerbsnebenkosten (116 Euro/m<sup>2</sup>) also als linearer Abschreibungsbetrag zu 2 Prozent pro Jahr abgesetzt werden. Das wären etwa 50 Euro/m<sup>2</sup> pro Jahr oder auf das gesamte Bauprojekt mit seinen 50 Wohnungen bezogen über 150.000 Euro. Nach 25 Jahren liegt die Subventionssumme bei knapp 3,8 Mio. Euro. Das entspricht 34,5 Prozent der ursprünglichen Investitionssumme von 11 Millionen Euro.

Würde der Eigentümer die Steuerersparnis mit der Refinanzierungslast verrechnen, könnte die Miete um 4,19 Euro/m<sup>2</sup> gesenkt werden; eine kostendeckende Gesamtmiete läge dann bei 9,56 Euro/m<sup>2</sup>.

### Die sogenannten Werbungskosten

Zu den Werbungskosten gehören im Steuerrecht alle Aufwendungen und Kosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb des Objekts, dem Erhalt und der Sicherung der Einnahmen aus Miete oder Wiederverkauf der Immobilie entstehen. Dazu gehören insbesondere, und in der Regel als größter Brocken der

4) Grundlage zur Bestimmung der Bewirtschaftungskosten bilden die wohnungswirtschaftlicher Standardwerte nach II. Berechnungsverordnung. Da Instandhaltungsrücklagen in Neubauten geringer angesetzt sind als in älteren Gebäuden und die Mietausfallwagnis auch von Refinanzierungskosten abhängt, weichen die Bewirtschaftungskosten von der Modellrechnung in Kapitel 3 ab.

5) Neben der Linearen Abschreibung mit gleichbleibenden Beträgen gibt es eine Reihe von anderen Abschreibungsregeln. So können im Rahmen einer degressiven AfA in den ersten Jahren nach der Errichtung des Hauses höhere Abschreibungssätze in Anspruch genommen, so bereits in einem Zeitraum von 10 Jahren etwa die Hälfte der Gebäudeherstellungskosten abgeschrieben werden kann.

6) Für ältere Gebäude, die vor 1924 erbaut wurden, werden mit 2,5 Prozent sogar noch höhere Abschreibungen ermöglicht.

Aufwendungen, die Zinsen der Bankkredite, die für den Kauf des Gebäudes und des Grundstücks aufgenommen wurden. Nicht abgesetzt werden kann die Tilgung des Darlehens.

Für unser Beispielhaus könnten über die Laufzeit des Kreditvertrages für das Fremdkapital über 3 Mio. Euro Zinslasten steuerlich geltend gemacht werden. Das entspricht einem Anteil von 29 Prozent der ursprünglichen Investitionssumme. Im ersten Jahr – also dem Jahr mit dem höchsten Zinsanteil – könnten Zinsen in Höhe von über 175.000 Euro steuerlich abgesetzt werden. Im 25. Jahr des laufenden Finanzierungsvertrages würde die jährliche Zinslast noch bei knapp 70.000 Euro liegen. Selbst die kleinste aller zinsbezogenen Abschreibungen im 25. Jahr entspricht einem monatlichen Betrag von 1,92 Euro/m<sup>2</sup>.

Der Eigentümer könnte die Miete nun auch um diesen Betrag kürzen. Die Kürzung aus den Abschreibungsgewinnen (4,19 Euro) dazugerechnet, wäre die kostendeckende Gesamtmiete um 6,11 Euro niedriger und statt einer Miete von 13,75 Euro/m<sup>2</sup> würden auch 7,64 Euro/m<sup>2</sup> für den Investor auskömmlich sein.

### Steuersubventionierte Gewinne

Hochgerechnet auf die ersten 25 Jahre der Bewirtschaftung sehen die Geldflüsse der Einnahmen und Ausgaben wie folgt aus: Insgesamt müssten für Tilgung, Zinsen und sonstige Verwaltungsaufgaben etwas mehr als 400.000 Euro pro Jahr aufgebracht werden – das entspricht einem monatlichen Betrag von 11,29 Euro/m<sup>2</sup>. Über den Zeitraum von 25 Jahren würden sich die Gesamtausgaben auf über 10 Mio. Euro summieren. Unter den beschriebenen Kreditkonditionen wären mit über 5,6 Mio. Euro bereits 64 Prozent der ursprünglichen Darlehenssumme getilgt und in einem Anschlussvertrag zur Finanzierung müsste nur noch die Rückzahlung der verbleibenden 3,2 Mio. Euro abgesichert werden.

Ausgaben – in Euro				
	je m <sup>2</sup> im Monat	je m <sup>2</sup> jährlich	für 50 WE jährlich	25 Jahre / 50 WE
Tilgung*	6,28	75,-	226.067,-	5.651.682,-
Zinsen*	3,52	42,-	126.829,-	3.170.718,-
Verwaltungsausgaben	1,49	18,-	53.621,-	1.340.520,-
<b>Gesamt</b>	<b>11,29</b>	<b>136,00</b>	<b>406.517,-</b>	<b>10.162.920,-</b>

\* jew. berechnet auf jährl. Durchschnittswerten der 25-jährigen Annuität von 4 %

Diesen Ausgaben stehen Einnahmen und Abschreibungen gegenüber, die sich auf über 550.000 Euro pro Jahr bzw. 13,8 Mio. Euro im Zeitraum von 25 Jahren summieren. Die Mietzahlungen betragen, selbst bei einer monatlichen Miete von 7,64 Euro/m<sup>2</sup>, knapp 6,9 Mio. Euro. Mit 3,8 Mio. Euro aus Abschreibung und 3,2 Mio. Euro aus Werbungskosten würden die steuerlichen Abschreibungsvorteile den Ertrag aus den Mieteinnahmen sogar knapp übertreffen.

Einnahmen und Abschreibungen – in Euro				
	je m <sup>2</sup> / Monat	je m <sup>2</sup> jährlich	für 50 WE jährlich	25 Jahre / 50 WE
Miete bei 7,64 EUR/m <sup>2</sup>	7,64	92,-	274.680,-	6.867.000,-
Abschreibung	4,19	50,-	150.960,-	3.774.000,-
Werbungskosten	3,52	42,-	126.829,-	3.170.718,-
<b>Gesamt</b>	<b>15,35</b>	<b>184,-</b>	<b>552.469,-</b>	<b>13.811.718,-</b>

Die Bilanz der Einnahmen und Ausgaben weist einen jährlichen Überschuss von fast 146.000 Euro für die Wohnanlage aus. Über den Zeitraum von 25 Jahren wären das eine Gewinnsumme von über 3,6 Mio. Euro und würde einer Rendite auf das ursprünglich eingesetzte Kapital von 6,6 Prozent entsprechen. Ein Teil in Höhe von 45 Prozent davon muss jedoch über die Steuer an den Staat abgeführt werden, so dass sich der Gewinn nach Steuern auf etwa 2 Mio. Euro reduziert. Aber selbst dieser Betrag entspricht noch einer Rendite von 3,6 Prozent pro Jahr.

Saldo der Einnahmen und Ausgaben – in Euro				
	je m <sup>2</sup> im Monat	je m <sup>2</sup> jährlich	für 50 WE jährlich	25 Jahre / 50 WE
Einnahmen & Abschreibungen	15,35	184,16	552.469,-	13.811.718,-
Ausgaben	11,29	135,51	406.517,-	10.162.920,-
Bilanzsumme	4,05	48,65	145.952,-	3.648.798,-
Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital von 2.205.600 EUR			6,6 % jährlich	
Steuerzahlung (Reichensteuersatz 45 %)			65.678,-	1.641.959,-
Ertrag nach Steuern			80.274,-	2.006.839,-
Rendite nach Steuern			3,6 % jährlich	

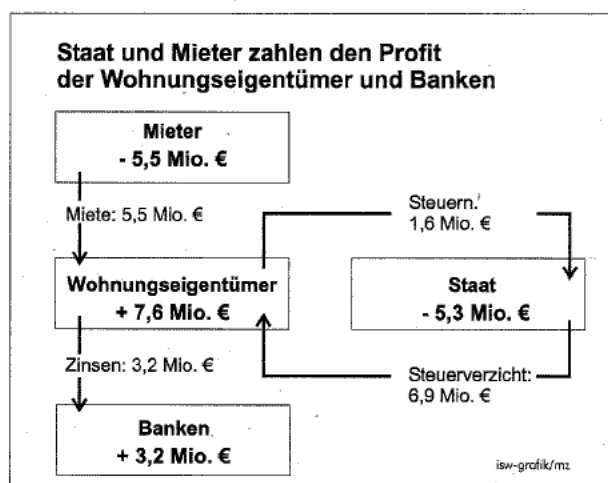
Wenn wir die Bilanzen der Zahlungsflüsse zwischen Eigentümern, Banken, Staat und Mietern betrachten, ergibt sich für den Refinanzierungszeitraum von 25 Jahren folgendes Bild.

**Die Eigentümerseite (+7,7 Mio. Euro)** zahlt 3,2 Mio. Euro für die Zinsen an die Bank und muss insgesamt etwa 1,6 Mio. Euro Steuern zahlen. Im Gegenzug erhält er über die steuerlichen Abschreibungen für seine Investition 6,9 Mio. Euro vom Staat und etwa 5,5 Mio. Euro aus Mieteinnahmen, die über die notwendigen Bewirtschaftungskosten hinausgehen. Am Ende der 25 Jahre steht ein Einnahmeüberschuss von knapp 7,7 Mio. Euro. Dieser Überschuss besteht zu 75 Prozent (5,7 Mio. Euro) aus dem Aufbau des Vermögens durch erfolgte Tilgung und zu 25 Prozent (2 Mio. Euro) aus einem realen Gewinnüberschuss.

**Die Banken (+3,2 Mio. Euro)** sind nur über die Zinszahlungen durch den Eigentümer an den Zahlungskreisläufen beteiligt und nehmen insgesamt in den 25 Jahren Zinserträge von knapp 3,2 Mio. Euro ein. Nach 25 Jahren Refinanzierung verbleibt eine Restschuld von etwa 3,2 Mio. Euro, die mit einem zweiten Darlehensvertrag zu möglicherweise besseren Konditionen verzinst werden kann.

**Der Staat (-5,3 Mio. Euro)** ist in den 25 Jahren mit Steuerverzichten einer Gesamthöhe von fast 7 Mio. Euro an der Wohnungsbauinvestition beteiligt – dem stehen Steuereinnahmen auf die Gewinne der Eigentümern in Höhe von etwa 1,6 Mio. Euro gegenüber. In der Bilanzsumme hat der Staat den angeblich freifinanzierten Wohnungsbau mit über 5,3 Mio. Euro subventioniert.

**Die Mieterinnen und Mieter (-5,5 Mio. Euro)** sind durch ihre Mietzahlungen an dem Geldkreislauf der Wohnungswirtschaft beteiligt. Im Laufe der 25 Jahre fließen bei einer Nettokaltmiete von 7,64 Euro/m<sup>2</sup> selbst bei Verzicht auf jede Mieterhöhung über 5,5 Mio. Euro als Realertrag an den Eigentümer. Berücksichtigt sind in dieser Summe bereits die Ausgaben für Verwaltung, Bewirtschaftung und Instandsetzung.



In der Gesamtbetrachtung ergibt sich ein sehr klares Bild von dem Geschäftsmodell des freifinanzierten Wohnungsbaus: Staat und Mieter\*innen zahlen bei durchgehend kostendeckenden Mieten zu etwa gleichen Teilen die Gewinne der Banken und Eigentümer.

Mit höheren Mieten können die Eigentümergewinne noch erheblich gesteigert werden. Und da mit höheren Gewinnen die Steuereinnahmen steigen, profitiert auch der Staat von hohen Mietpreisen. Bekannt geworden sind in den letzten Jahren Fälle, wo Finanzämter verweigerten, Ausgaben von Hausbesitzern als Steuerabschreibung zu akzeptieren, die Mieten deutlich unter dem ortsüblichen Durchschnitt verlangten.<sup>7</sup>

Dass die Finanzämter ein möglichst hohes Steueraufkommen erzielen wollen, ist grundsätzlich nachvollziehbar. Im Bereich der Wohnungsversorgung führt es aber zu einer Verschärfung der Wohnungskrise. Eigentümer und Staat haben also ein gemeinsames Interesse an möglichst hohen Mieten. Je höher die

Miete, desto höher die Eigentümergewinne und desto höher die Steuereinnahmen des Staates: Wenn zwei sich freuen, ist der Dritte der Mieter – und zahlt die Zeche.

### Mehrfachfinanzierung privater Wohnungsbauinvestitionen durch den Staat

Abschreibungen und Absetzung der Kreditzinsen können aber nicht nur Bauherren oder Ersterwerber in Anspruch nehmen, sondern ebenso die Käufer von Gebäuden und Wohnungen aus dem Bestand. Das führt dazu, dass das gleiche Gebäude oder die gleiche Wohnung bei mehrmaligem Besitzerwechsel über Abschreibungen und Absetzungen mehrmals vom Staat mitfinanziert wird. Dabei kommt es zu der grotesken Situation, dass die staatlichen Subventionen für private Eigentümer ein Vielfaches der ursprünglichen Baukosten des Gebäudes oder der Wohnung betragen können.

Wenn beispielsweise ein Wohngebäude im Jahr 1950 in einer westdeutschen Großstadt errichtet wurde, dann konnte der Bauherr bis 1989 jedes Jahr 2 % der Baukosten (von damals 250 Euro/m<sup>2</sup>) abschreiben, so dass nach 40 Jahren 80 Prozent der ursprünglichen Herstellungskosten, nämlich 200 von 250 Euro/m<sup>2</sup>, abgeschrieben waren. Für die Zinszahlungen des Baukredits von 200 Euro/m<sup>2</sup> (= 80 % der Baukosten) konnten im Laufe der Jahre insgesamt 175 Euro/m<sup>2</sup> als Werbungskosten geltend gemacht werden.<sup>8</sup> In 40 Jahren hat der Staat das Bauprojekt schließlich mit 375 Euro/m<sup>2</sup> subventioniert – das entspricht dem 1,5-fachen der Herstellungskosten.

Wird das Haus nach Jahren der profitablen Bewirtschaftung verkauft, wird der Staat erneut zur Kasse gebeten. Diesmal werden jedoch nicht die Kosten der Fertigstellung, sondern die Aufwendungen des Käufers abgeschrieben. Da die Verkaufspreise oft deutlich über den ursprünglichen Herstellungskosten liegen, steigt auch die Höhe der staatlichen Subvention. Mit jedem Verkauf zu höheren Preisen startet des Steuersparkarussell auf höherer Kostengrundlage. So lange bei Verkäufen die Spekulationsfrist von 10 Jahren eingehalten wird, verzichtet der Staat sogar auf die Versteuerung der Verkaufsgewinne.

In unserem Beispiel wurde das Haus aus den 1950er Jahren 1990 für umgerechnet 1.000 Euro/m<sup>2</sup> verkauft – der Käufer kann nun ebenfalls seine Investition als Abschreibung steuerlich geltend machen (2 Prozent jährlich von 1.000 Euro/m<sup>2</sup>). Da für den Erwerb des Hauses ein weiterer Kredit (80 % des Kaufpreises) aufgenommen wurde, können auch wieder Zinszahlungen als Werbungskosten von der Steuer abgesetzt werden. In den 30 Jahren bis 2019 können so weitere

7) Lettenbauer, Susanne 2018: Der Vermieter-Rebell und das Finanzamt. Deutschlandfunk, 12.7.2018 ([https://www.deutschlandfunk.de/zu-nett-fuer-muenchen-der-vermieter-rebell-und-das-finanzamt.862.de.html?dram:article\\_id=422777](https://www.deutschlandfunk.de/zu-nett-fuer-muenchen-der-vermieter-rebell-und-das-finanzamt.862.de.html?dram:article_id=422777))

8) Angenommen wurde der damals übliche Zinssatz von 7 % und eine Anfangstilgung von 2,5 %. Bei gleichbleibender Rückzahlung (Annuität) von jährlich 9,5 % verringert sich der Zinsanteil, der über die Werbungskosten jedes Jahr abgeschrieben werden kann, in unserem Fall nach 20 Jahren auf 0,92 Euro.

600 Euro/m<sup>2</sup> Abschreibung und zusätzlich 700 Euro/m<sup>2</sup> Zinszahlungen als Werbungskosten geltend gemacht werden. Der steuerliche Vorteil des Immobilienerwerbs liegt bei insgesamt 1.300 Euro/m<sup>2</sup> in dieser Nachverwertungsphase – und damit sogar deutlich höher als in den ersten 40 Jahren nach der Fertigstellung (375 Euro/m<sup>2</sup>).

Über die Gesamtzeit von 70 Jahren (1950 bis 2019) wird der Finanzierungswahnsinn des "frei finanzierten" Wohnungsbaus besonders deutlich: Den ursprünglichen Erstellungskosten von 250 Euro/m<sup>2</sup> stehen insgesamt genutzte Steuervorteile von 1.675 Euro/m<sup>2</sup> gegenüber<sup>9</sup> das ist mehr als das fünffache der ursprünglichen Baukosten.

### Weitere Steuervergünstigungen

Schon die allgemeinen Bedingungen der Abschreibung für Aufwendungen und der steuerlichen Absetzbarkeit von Zinskosten begünstigen die Investitionen im Bereich des Wohnungsbaus und tragen in erheblichem Maße zum Aufbau eines renditeträchtigen Immobilienvermögens bei. Der "freifinanzierte" Wohnungsbau ist ein hochsubventioniertes Wirtschaftsfeld und im Vergleich zum öffentlich geförderten Wohnungsbau vor allem frei von sozialen Verpflichtungen und Mietpreisaufgaben.



In der Geschichte der Bundesrepublik und auch nach der Wiedervereinigung 1990 gab es immer wieder Phasen, in denen über die allgemeinen Steuervergünstigungen hinausgehende Investitionsanreize geschaffen wurden.

So wurden von 1950 bis 1990 allen Investitionen in Westberlin im Rahmen der **Berlin-Förderung**<sup>10</sup> großzügige Sonderabschreibungen eingeräumt. Bauherren konnten dabei innerhalb der ersten fünf Jahre 75 % der Baukosten abschreiben. Zusätzlich begünstigt waren Kapitaldarlehen für den Wohnungsbau in Berlin. 20 % der Darlehenssumme konnten von der Einkommen- oder Körperschaftsteuerschuld abgezogen werden. So wurden innerhalb weniger Jahre Steuergeschenke eingestrichen, die ein Mehrfaches des eingesetzten Eigenkapitals betragen. Mit diesen Vergünstigungen sollten westdeutsche Bauinvestoren nach Berlin (West) gelockt werden.

Mit dem **Bauherrenmodell** hat sich in den 1970er und 1980er Jahren eine Finanzierungspraxis des Wohnungsbaus etabliert, die auf die maximale Ausnutzung der Steuervorteile ausgerichtet war. Wohnanlagen wurden unter der Beteiligung privater Kapitalanleger von in der Regel großen Immobiliengesellschaften vorfinanziert, errichtet und vermarktet. In diesem Konstrukt konnten bereits Kosten für die Baubetreuung, wirtschaftliche Beratung und Finanzierungsvermittlung als abzugsfähige Werbungskosten von der Einkommenssteuer der privaten Kapitalanleger abgezogen werden. Die Steuerersparnis summierte sich so in den ersten Jahren auf einen Betrag, der das eingesetzte Eigenkapital überstieg: Eigentum zum Nulltarif.<sup>11</sup> Für die Immobiliengesellschaften waren diese Steuersparmodelle von Vorteil, weil damit die Kostenkontrolle praktisch außer Kraft gesetzt wurde. In diesem Modell ging es nicht mehr darum, einen möglichst günstigen und effektiven Bauträger zu finden, sondern einen, der die von der Steuer absetzbaren Kosten produziert. Auf diesem Wege wurden die Steuervorteile der Wohnungsbaufinanzierung auf andere Einkommensbereiche übertragen, so dass Investoren mit hohem Einkommen – wie Anwälte oder Zahnärzte – zusätzliche Vorteile aus den Steuerabschreibungen im Wohnungsbau ziehen konnten.<sup>12</sup>

In den 1970er und 80er Jahren wurden bundesweit etwa 60 Prozent des freifinanzierten Wohnungsbaus in dieser Form finanziert.<sup>13</sup> Kein Wunder, waren die steuerlichen Anreize für dieses Modell deutlich größer als für andere Wohnbauträger. So gelangt ein Vergleich der Steuervorteile durch die Bundesregierung zu dem Ergebnis, dass der Umfang der Steuervorteile von Spitzenverdienenden im Bauherrenmodell sechs mal so groß war, wie die Steuernachlässe eines selbstnutzenden Eigenheimbauherren.<sup>14</sup>

9) Lettenbauer, Susanne 2018: Der Vermieter-Rebell und das Finanzamt. Deutschlandfunk, 12.07.2018

([https://www.deutschlandfunk.de/zu-nett-fuer-muenchen-der-vermieter-rebell-und-das-finanzamt.862.de.html?dram:article\\_id=422777](https://www.deutschlandfunk.de/zu-nett-fuer-muenchen-der-vermieter-rebell-und-das-finanzamt.862.de.html?dram:article_id=422777))

10) Gesetzlich geregelt wurden die steuerlichen Vergünstigungen für Investitionen in Westberlin im Rahmen des Gesetzes zur Förderung der Wirtschaft von Berlin (West) aus den Jahren 1950/51 und ab 1964 im Berlinhilfegesetz.

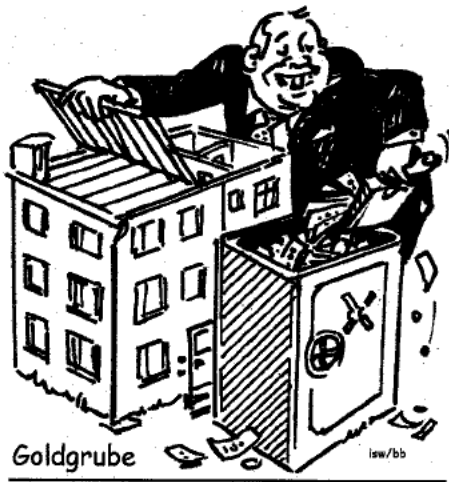
11) Ruth Becker in: Arch +, Heft 65/1968 und panorama, 3.1.82: Eigentum zum Nulltarif

12) ebenda

13) Institut für Qualitative Medienforschung und Urbanistik 1982: Gewerkschaftliche Zielvorstellungen und Maßnahmevorschläge zum Stadtentwicklungsplan München. München: IMU

14) Bundesregierung 1982: Bericht der Bundesregierung über das Zusammenwirken finanzwirksamer wohnungspolitischer Instrumente. Bundestagsdrucksache 9/1708

In den 1990er Jahren wurden im Rahmen des **Fördergebietsgesetzes** für die neuen Bundesländer (FöGbG) für Investitionen im Zeitraum zwischen 1991 und 1999 erhebliche Sonderabschreibungen auch für den nicht selbst genutzten Wohnungsbau ermöglicht. Dabei konnten zusätzlich zur linearen Abschreibung 50 Prozent der Herstellungs- bzw. Modernisierungskosten innerhalb der ersten fünf Jahre nach der Fertigstellung von der Steuer abgesetzt werden. So konnten nicht nur die Eigenkapitalanteile durch die Steuerbegünstigung refinanziert, sondern darüber hinausgehende Steuerrückzahlungen eingestrichen werden. Das Fördergebietsgesetz ermöglichte nicht nur einen Immobilienerwerb zum Nulltarif, sondern einen Immobilienerwerb mit Zusatzzahlungen.



Wie im Bauherrenmodell, richtete sich die "Sonderabschreibung Ost" an Spitzenverdiener und wurde selbst vom Sächsischen Finanzminister Georg Milbradt als "Vermögensbildung West" beschrieben.<sup>15</sup> Der 'Spiegel' beschrieb das Gesetz als "größtes Steuergesetz aller Zeiten"<sup>16</sup> und verwies auf das zwischen 1992 und 1997 gewachsene Investitionsvolumen von geschlossenen Fonds von umgerechnet 2,7 Mrd. Euro auf 11,5 Mrd. Euro. Im selben Zeitraum reduzierte sich das tatsächlich erzielte jährliche Steueraufkommen aus der Einkommenssteuer von umgerechnet 20,7 Mrd. Euro (1992) auf 2,5 Mrd. Euro (1997). Im Gegenzug verdoppelte sich das Volumen der "veranlagten Einkommenssteuer" fast und die Beträge, die von der Steuer abgeschrieben werden konnten, stiegen von etwa 12 Mrd. Euro (1992) auf knapp 21,5 Mrd. (1997). Aus den Subventionsberichten der Bundesregierung geht hervor, dass im Zeitraum von 1991 bis 2000 umgerechnet etwa 27 Mrd. Euro an Steuervergünstigungen im Rahmen der Sonder-AfA nach dem Fördergebietsgesetz nach Ostdeutschland geflossen sind.

Der Staat subventionierte nicht nur das Geschäft mit vermieteten Wohnungen, sondern förderte mit der **Eigenheimzulage** auch den Eigentumserwerb mit erheblichen finanziellen Anreizen. Zwischen 1995 und 2006 wurde die Bildung von selbstgenutztem Wohnungseigentum nach den Regelungen im Eigenheimzulagengesetz (EigZulG) mit einem jährlichen Zuschuss in der Höhe von 5 Prozent der Herstellungskosten begünstigt. Über 7 Jahre konnten private Bauherren und selbstnutzende Erwerber mit staatlichen Zuschüssen rechnen, die am Ende 35 Prozent der gesamten Kosten deckten. Die Nutzung der Eigenheimzulage war an relativ großzügige Einkommensgrenzen (Alleinstehende 70.000 Euro, Verheiratete 140.000 Euro, zuzüglich 30.000 Euro je Kind) gebunden. In den elf Jahren der Eigenheimzulage wurde insgesamt etwa 45 Mrd. Euro an Subventionen für die Eigentumsbildung ausgereicht. Im Jahr 2006 beschloss die rot-grüne Regierung, diese Form der Eigentumsförderung einzustellen.

Für bedrängte Mieter ebenso wirkungslos ist das 2018 von der Großen Koalition eingeführte "**Baukindergeld**", mit dem eine Familie über einen Zeitraum von zehn Jahren pro Kind insgesamt 12.000 Euro erhält. Eine Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaft (DIW) kommt aufgrund einer Analyse auf Basis des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) zu dem Schluss, dass Haushalte aus den oberen Einkommensgruppen von der Förderung besonders stark profitieren – Haushalte also, die ohnehin das Geld hätten, Wohneigentum zu erwerben. "So droht die vergleichsweise teure Förderung – die Kosten dürften sich in den nächsten 13 Jahren auf fast zehn Milliarden Euro summieren – in Mitnahmeeffekten zu verpuffen".<sup>17</sup> Zudem – so der Zentrale Immobilienausschuss e.V. in seinem Frühjahrsgutachten – wird "die Prämie vom Verkäufer in vielen Fällen auf den Verkaufspreis umgelegt", daher seien "höhere Immobilien-, Bau- und Grundstückspreise die Folge."<sup>18</sup> Claus Michelsen (DIW Berlin): "Das Baukindergeld wird zum Bauträgergeld."

Eine weitere Sonderförderung stellen die **erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten** in festgelegten Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen dar. Hier können nach den Vorgaben des Einkommenssteuergesetzes (§ 7h EstG) die Kosten von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen innerhalb von 10 Jahren abgeschrieben werden. Ähnliche Regelungen gibt es für Sanierungsarbeiten in denkmalgeschützten Beständen (§ 7i EstG). Zusätzlich zu den erhöhten Mieterträgen aus der Modernisierungumlage können die Eigentümer\*innen pro Jahr 10 Prozent der Investitionssumme von der Steuer abschreiben. Im Laufe der ersten 10 Jahre nach der Modernisierungsmaßnahme werden so Einnah-

15) Der Spiegel: Fehl-Steuer Ost. Der Spiegel, 46/1997, S. 32.

16) ebenda, S. 31

17) [https://www.diw.de/de/diw\\_01.c.593723.de/presse/diw\\_aktuell/baukindergeld\\_einkommensstarke\\_haushalte\\_profitieren\\_in\\_besonderem\\_masse.html](https://www.diw.de/de/diw_01.c.593723.de/presse/diw_aktuell/baukindergeld_einkommensstarke_haushalte_profitieren_in_besonderem_masse.html)

18) <https://www.zia-deutschland.de/pressemeldung/fruehjahrgutachten-2019-staedten-droht-abwanderung-von-unternehmer/>

men aus der Miete und vom Staat ermöglicht, die mehr als das Doppelte der Investitionskosten betragen. Wenn die Modernisierung über einen Kredit finanziert wird, können ergänzend auch noch die Zinskosten als Werbungskosten steuerlich abgesetzt werden. Bei einer Investition in Höhe von 10.000 Euro würden dem Eigentümer innerhalb 10 Jahren zusätzliche Erträge in Höhe von insgesamt 24.500 Euro zufließen: durch die Modernisierungumlage (11.000 Euro), Abschreibungen (10.000 Euro) und Werbungskostenvorteile (etwa 3.500 Euro). Nach Abzug von Zins und Tilgung für die Fremdkredite (8.800 Euro) sowie Steuern für die erhöhten Einnahmen (etwa 7.100 Euro) bleibt ein Reingewinn von über 8.600 Euro auf der Eigentümerseite. Das entspricht einer Eigenkapitalverzinsung von über 8 Prozent. Insgesamt wurden zwischen 1990 und 2014 Sanierungs- und Modernisierungskosten in Höhe von 800 Mio. Euro von der Steuer abgesetzt.

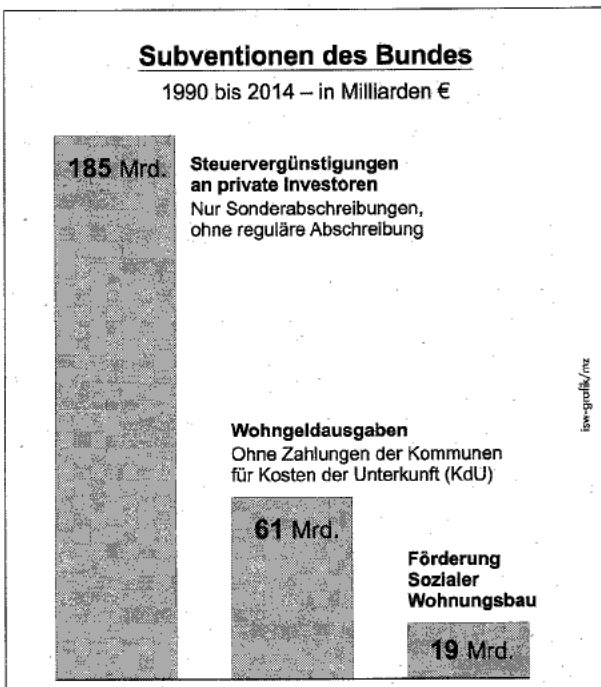
### Der Mechanismus staatlicher Finanzierung des Mietwohnungsbaus

Die hier aufgezählten Sonderabschreibungen und Zuschüsse für den frei finanzierten Wohnungsbau summieren sich – selbst ohne die regulären Abschreibungen – für den Zeitraum von 1990 bis 2014 auf ein Gesamtvolumen von über 185 Mrd. Euro, die überwiegend an private Bauherren und Investoren gingen. Die Wohngeldzahlungen beliefen sich im selben Zeitraum auf 61 Mrd. Euro, während die Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau nur 19 Mrd. Euro betragen.

In den 25 Jahren nach der Wiedervereinigung wurde die Wohnungswirtschaft mit insgesamt 266 Mrd. Euro subventioniert. Das entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Subventionsvolumen<sup>19</sup> von 10,6 Mrd. Euro – eine Summe, die den Immobilienmarkt als einen der am stärksten subventionierten Branchen in Deutschland ausweist.

Nur 7 Prozent der Subventionszahlungen erwirken als Wohnbaufördermittel soziale Gegenleistungen in Form von Mietpreis- und Belegungsbindungen. Die Wohngeldzahlungen (23 Prozent) und die Steuersubventionen (70 Prozent) sichern vor allem die wirtschaftliche Profitabilität der Investitionen im Immobiliensektor.

Unabhängig von der Wahl der Abschreibungsmöglichkeit werden die gesamten Herstellungskosten eines Mietobjekts spätestens im Zeitraum von 50 Jahren steuerlich voll abgeschrieben. Bei Ausnutzung der degressiven Abschreibung oder von anderen Sonderabschreibungen wird der größte Teil der Baukosten jedoch schon in 10 bis 15 Jahren vom Staat gezahlt. Zusätzlich von der Steuer absetzbar sind Kreditzinsen zur Finanzierung des Kaufs oder der Baukosten einer Immobilie. Der angeblich "freifinanzierte" Wohnungsbau ist vor allem eine staatliche Veranstaltung zur Sicherstellung privater Gewinne.



19) In dieser Berechnung nicht als Subventionen berücksichtigt sind die ca. 15 Mrd. Euro Kosten der Unterkunft, die pro Jahr als soziale Transferleistungen an die Bedarfsgemeinschaften gezahlt werden.