

Antwort auf eine Kleine Anfrage
— Drucksache 10/321 —

Betr.: Steuerliche Vorteile beim Bauen

Wortlaut der Kleinen Anfrage der Abg. Aller, Auditor (SPD) vom 28. 10. 1982

In der „Ostfriesen-Zeitung“ vom 11. 10. 1982 erschien ein Zitat des stellvertretenden Ministerpräsidenten Wilfried Hasselmann mit folgendem Wortlaut:

„Ich kenne zwei Brüder, die jetzt gleichzeitig ein Haus bauen. Jeder vermietet sein eigenes Haus dem anderen. Jeder hat dadurch steuerliche Vorteile. Ist das soziale Gerechtigkeit?“

Wir fragen die Landesregierung:

1. Hat die Zeitung den stellvertretenden Ministerpräsidenten richtig zitiert?
2. Wenn ja, wie bewertet die Landesregierung den im Zitat geschilderten Sachverhalt steuerrechtlich und politisch?
3. Ist die Landesregierung bereit, das ihr Mögliche zur Änderung der Steuergesetzgebung zu unternehmen, damit Mißbräuche der geschilderten Art künftig ausgeschlossen werden können?

Antwort der Landesregierung

Der Niedersächsische Minister der Finanzen

Hannover, den 14. 12. 1982

— S 2254 — 33 — 31 1 —

Es geht um die Frage, ob in dem in der Anfrage geschilderten Fall ein Schuldzinsenabzug über die Grenze des § 21 a EStG hinaus erreicht werden kann. Zur Anwendung dieser Vorschrift möchte ich folgendes vorausschicken:

Nach § 21 Abs. 2 EStG gehört auch der Nutzungswert der Wohnung im eigenen Haus zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung. Der Nutzungswert ist grundsätzlich mit der geschätzten Marktmiete zu erfassen; Schuldzinsen und andere Aufwendungen einschließlich der jährlichen Gebäudeabschreibung sind als Werbungskosten zu berücksichtigen. Der Schuldzinsenabzug führt bei der heute üblichen hohen Fremdfinanzierung und dem gegenwärtigen hohen Zinsniveau in der Anfangsphase regelmäßig zu erheblichen steuerlichen Verlusten aus Vermietung und Verpachtung, die das steuerliche Einkommen mindern und zu einer Steuerersparnis führen.

Abweichend von der Regelbesteuerung (Überschußrechnung) unterliegen die vollständig eigengenutzten Gebäude und Eigentumswohnungen nach § 21 a EStG einer obligatorischen Pauschalbesteuerung, bei der ein wesentlich unter der Marktmiete liegender „Grundbetrag“, der nach dem Einheitwert berechnet wird, zum Ansatz kommt. Es handelt sich dabei um einen Netto-Mietwert, durch den die normalen Aufwendungen (z. B. allgemeine Hausunkosten, Reparaturen) abgegolten sein sollen. Schuldzinsen können nur bis zur Höhe des Grundbetrags berücksichtigt werden. Darüber hinaus bezahlte Schuldzinsen bleiben außer Betracht, können also nicht als steuerlicher Verlust anerkannt werden.

Der Gesetzgeber hat die Regelung des § 21 a EStG aus Vereinfachungsgründen getroffen, da die Ermittlung der Marktmiete und der abzugsfähigen Werbungskosten sowohl die Finanzverwaltung als auch den Bürger vor erhebliche Probleme gestellt hätte. Er ist dabei davon ausgegangen, daß sich die Vor- und Nachteile dieser Regelung über einen längeren Zeitraum ausgleichen: Der Begrenzung des Schuldzinsenabzugs am Anfang steht später ein vergleichsweise niedriger Nutzungswert gegenüber, wenn die Schulden weitgehend abgetragen sind. Heute ist dagegen allgemein anerkannt, daß § 21 a EStG eine steuerliche Benachteiligung des selbstgenutzten Wohneigentums gegenüber vermieteten Objekten darstellt (vgl. z. B. den Achten Subventionsbericht der Bundesregierung vom 6. 11. 1981, BT-Drucksache 9/986, Seite 46). Der Gesetzgeber hat deshalb entgegen der Systematik des § 21 a EStG erhöhte Absetzungen und ab 1978 auch bestimmte Erhaltungsaufwendungen (vgl. § 51 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. q EStG i. V. m. § 82 a Abs. 3 EStDV) zum Abzug zugelassen.

Dies vorausgeschickt, beantworte ich die Fragen wie folgt:

Zu 1.

Sinngemäß ja.

Zu 2.

Die Vorschrift des § 21 a EStG gilt nur für selbstgenutzte Objekte. Wird ein Fünffamilienhaus vermietet, sind die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung durch Gegenüberstellung der Mieteinnahmen und der Werbungskosten zu ermitteln. Die Schuldzinsen sind in diesem Fall in unbegrenzter Höhe abzugsfähig.

In dem in der Anfrage geschilderten Fall ist kein Raum für die Anwendung des § 21 a EStG, da beide Personen ihr Haus vermietet haben. Voraussetzung ist allerdings, daß die Mietverträge ernsthaft vereinbart sind und durchgeführt werden.

Die Besteuerung knüpft grundsätzlich an den im jeweiligen Einzelfall gegebenen Sachverhalt an, auch wenn die Fallgestaltung hier ungewöhnlich erscheinen mag. Ein Mißbrauch von rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten zur Umgehung eines Steuergesetzes (§ 42 AO) mit der Folge, daß § 21 a EStG anzuwenden wäre, ist nicht gegeben.

Steuerpolitisch darf der Fall nach Auffassung der Landesregierung nicht überbewertet werden, da es sich um einen Einzelfall handelt. In der Praxis werden solche Vereinbarungen schon an den strengen Bestimmungen des Mietrechts und den sich aus der Stellung als Mieter ergebenden Einbußen der persönlichen Entscheidungs- und Bewegungsfreiheit scheitern. Es ist daher nicht zu erwarten, daß nach diesem Muster Vereinbarungen in so großer Zahl getroffen werden, daß die Regelung des § 21 a EStG ausgehöhlt wird. Es ist aber andererseits nicht zu verkennen, daß solche Einzelfälle als sozial ungerecht empfunden werden. Darauf hat Herr Minister Hasselmann hinweisen wollen. Im übrigen beweist der Fall, auch wenn er nicht häufig sein wird, daß die Besteuerung nach § 21 a EStG in der derzeitigen Form nicht mehr sachgerecht ist.

Zu 3.

Seit längerem ist eine Verbesserung des Schuldzinsenabzugs im Rahmen des § 21 a EStG in der politischen Diskussion. Sie wird vornehmlich von den CDU/CSU-geführten Ländern getragen. So hatte z. B. Bayern im Bundesrat den Antrag gestellt, im Rahmen des vom Bundesrat eingebrachten Entwurfs eines Gesetzes über steuerliche Vergünstigungen zur Förderung des Wohnungsbaus (BR-Drucksache 209/81) den Schuldzinsenabzug in § 21 a EStG in der Weise zu verbessern, daß die Hälfte der Schuldzinsen abgezogen wird. Dieser Vorschlag ist seinerzeit nicht aufgegriffen worden. Die neue Bundesregierung unter Bundeskanzler Kohl hat in ihrem Entwurf eines Haushaltsbegleitgesetzes 1983 (BR-Drucksache 452/82) den auf drei Jahre begrenzten Abzug von Schuldzinsen bis 10 000 DM für neugebaute Objekte vorgesehen. Diese Maßnahme ist ein erster Schritt, um die sich aus der Anwendung des § 21 a EStG ergebenden Nachteile zu verringern und sollte deshalb zunächst verwirklicht werden. Spätestens mit dem Auslaufen dieser Regelung wird aber erneut zu prüfen sein, wie der Schuldzinsenabzug generell verbessert werden kann.

Die Landesregierung ist der Auffassung, daß mit einer Verbesserung des Schuldzinsenabzugs im Rahmen des § 21 a EStG auch der steuerliche Anreiz entfällt, Häuser wechselseitig zu vermieten. Eine Gesetzesinitiative mit dem Ziel, in diesen — ohnehin seltenen — Fällen § 21 a EStG anzuwenden, hält sie deshalb nicht für erforderlich.

Dr. Ritz