



## Chance zum Schuldenabbau

**Wohnungsmarkt.** Die Immobilienpreise in Deutschland kennen derzeit vor allem in den Großstädten nur eine Richtung: nach oben. Zu den Gewinnern dieser Entwicklung zählen nicht zuletzt Länder und Kommunen, denen zusammen noch fast 2,6 Millionen Wohnungen gehören. Würden diese Immobilien zumindest teilweise verkauft, könnten die kommunalen Schulden deutlich abgebaut werden.

Die deutschen Metropolen boomen – der positive Trend auf dem Arbeitsmarkt zieht immer mehr Menschen aus anderen Regionen Deutschlands und auch viele Zuwanderer an. Eine Folge ist, dass die Nachfrage nach Wohnraum in den großen Städten steigt und sich Wohnungen dort in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich stark verteuert haben (Grafik):

**Während der mittlere Kaufpreis für eine Wohnung im Durchschnitt aller deutschen Kreise seit Anfang 2010 um 19 Prozent gestiegen ist, kletterte er in Hamburg um 37, in Berlin um 39 und in München sogar um 44 Prozent.**

Was diejenigen schmerzt, die in begehrter Stadtlage eine Eigentumswohnung suchen, ist für den Staat ein Grund zur Freude. Denn gerade in den Großstädten gehören viele

Wohnungen kommunalen Immobiliengesellschaften oder dem jeweiligen Land, zu einem geringen Teil auch noch dem Bund. Allein in den sieben deutschen Metropolen, die derzeit besonders gefragt sind, befinden sich fast 633.000 Wohnungen im Eigentum von Ländern und Gemeinden.

Ganz vorn liegt die Bundeshauptstadt (Grafik Seite 2):

**In Berlin gehörten zuletzt rund 271.000 Wohnungen dem Staat – das waren mehr als 14 Prozent des gesamten Wohnungsbestands in der Stadt.**

Noch höher ist der Anteil der Wohnungen im öffentlichen Besitz allerdings in Frankfurt – in der →

### Wohnungspreise in Großstädten kräftig gestiegen

Veränderung des durchschnittlichen Kaufpreises für Bestandswohnungen vom 1. Quartal 2010 bis zum 1. Quartal 2014 in Prozent



Ursprungsdaten: F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt

**iw** Institut der deutschen  
Wirtschaft Köln

© 2014 IW Medien - iwd 51/52 - Fotos: MEV, Fotolia.com

### Inhalt

**Lohnentwicklung.** Seit 2008 schöpft Deutschland den Verteilungsspielraum in der Lohnpolitik voll aus.  
Seite 3

**Auslandsaufenthalt.** Über ein Viertel aller deutschen Studenten absolviert während ihres Studiums einen studienbezogenen Auslandsaufenthalt.  
Seite 4-5

**Litauen.** Der baltische Staat tritt am 1. Januar 2015 als 19. Land der Europäischen Währungsunion bei.  
Seite 6

**Grunderwerbssteuer.** Im Saarland und in Nordrhein-Westfalen beträgt die Grunderwerbssteuer, die Immobilienkäufer bezahlen müssen, ab Januar 6,5 Prozent.  
Seite 7

**EU-Haushalt.** Ein halbes Jahr hat es gedauert, nun haben sich die Brüsseler Gremien geeinigt: Rund 141 Milliarden Euro darf die EU 2015 ausgeben.  
Seite 8

**iw** Institut der deutschen  
Wirtschaft Köln

Präsident:  
Arndt Günter Kirchhoff  
Direktor:  
Professor Dr. Michael Hüther  
Mitglieder:  
Verbände und Unternehmen  
in Deutschland

→ Bankenmetropole gehörte 2011 jede fünfte Wohnung dem Staat. Wenig öffentliches Wohneigentum gibt es dagegen beispielsweise in Düsseldorf mit 3,4 Prozent aller Wohnungen; in Kiel sind es sogar nur 0,1 Prozent.

Insgesamt besaß der Staat zuletzt deutschlandweit noch knapp 2,6 Millionen Wohnungen – ein Schatz, der wegen der Immobilienpreisentwicklung immer kostbarer wird. Eine Auswertung der verfügbaren Daten zeigt:

**Der Wert des öffentlichen Wohneigentums ist seit 2010 um mehr als 20 Prozent auf 290 Milliarden Euro gestiegen.**

Zieht man davon die Schulden der öffentlichen Wohnungsgesellschaften ab, ergibt sich ein Nettowert von mehr als 200 Milliarden Euro.

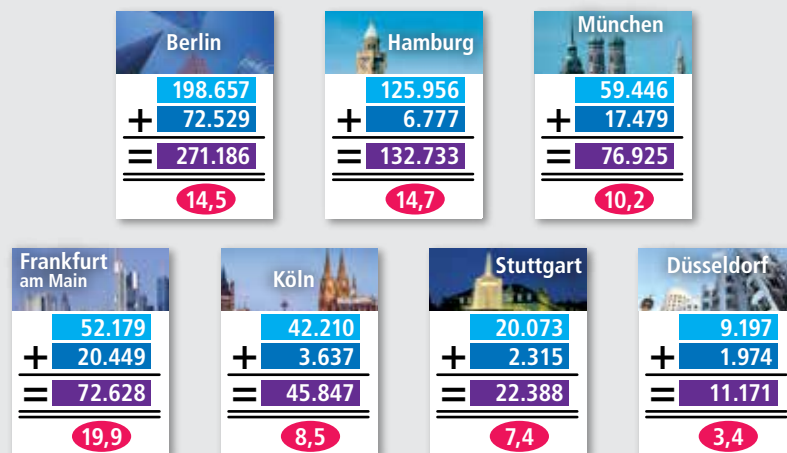
Angesichts der Tatsache, dass viele Kommunen finanziell ausgesprochen klamm sind, ist die jüngste Wertsteigerung des öffentlichen Immobilienbestands ein starkes Argument dafür, diese Wohnungen zu verkaufen. Mit den Einnahmen könnten viele Städte ihre Schulden spürbar senken oder sogar vollständig abbauen, wie es Dresden bereits im Jahr 2006 gelungen ist.

Allein in München, Köln und Frankfurt beläuft sich der Wert der Wohnungen in kommunalem Eigentum auf insgesamt etwa 30 Milliarden Euro. Abzüglich der Schulden der dortigen Wohnungsgesellschaften bleiben netto rund 25 Milliarden Euro. Zwar ist es denkbar, dass bei einem Verkauf Abschläge auf den durchschnittlichen Marktpreis hin genommen werden müssten – sei es, weil die Zahl der offerierten Wohnungen sehr groß ist, diese sich in ungünstiger Lage befinden oder eine Sozialbindung vorliegt.

## Der Staat als Vermieter

Staatliche Wohnungsbestände in ausgewählten Großstädten im Jahr 2011

■ Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen ■ Bund oder Land ■ Insgesamt ■ Anteil an allen Wohnungen in Prozent



Quelle: Statistisches Bundesamt

Institut der deutschen Wirtschaft Köln

© 2014 IW Medien - iw-d 51/52 - Fotos: MEV, Fotolia.com

**Doch selbst wenn München, Köln und Frankfurt ihre kommunalen Wohnungen nur zur Hälfte des marktüblichen Preises verkaufen würden, könnten sie ihre Schulden von insgesamt rund 18 Milliarden Euro zu einem Großteil tilgen. München wäre sogar schuldenfrei.**

Dies würde den Spielraum für wichtige kommunale Politikbereiche merklich erweitern. Die zusätzlichen Mittel ließen sich zum Beispiel direkt zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur, für Kindergärten, Schulen und die gezielte Unterstützung sozial schwacher Haushalte einsetzen. Der bisherige Umweg über die kommunalen Wohnungsgesellschaften, die oft als Eier legende Wollmilchsau der Städte erhalten müssen – weil sie neben der Bereitstellung von Wohnraum auch noch zusätzliche sozialpolitische Aufgaben erfüllen sollen –, wäre dann überflüssig.

Dennoch üben vor allem Mieterverbände und linke Parteien heftige Kritik am Verkauf des öffentlichen Wohneigentums. Sie befürchten vor allem, dass die Immobilien anschließend vernachlässigt und die Mieten


steigen würden. Tatsächlich hat die öffentliche Hand bis Mitte der 2000er Jahre viele Wohnungen an Beteiligungsgesellschaften verkauft, die sich nur kurzfristig engagierten und die Immobilien schnell wieder verkauften. Zudem brachte die Finanzkrise von 2008/2009 einige Gesellschaften in Schieflage, sodass sie sich nicht mehr um die Pflege und Entwicklung ihres Wohnungsbestands kümmerten.

Seither hat sich die Lage jedoch geändert – inzwischen sind gerade eigenkapitalstarke Investoren mit langfristigen Anlagezielen an den öffentlichen Immobilien interessiert. Diese Unternehmen sind oft an der Börse notiert und damit zu Transparenz hinsichtlich des Umgangs mit ihrem Wohneigentum verpflichtet.

Befürchtet eine Kommune dennoch zu große Widerstände gegen die Verkaufspläne, kann sie auch Teilprivatisierungen ins Auge fassen und zum Beispiel einen privaten Investor zum Teilhaber machen.

Interaktive Karte mit Angaben zum öffentlichen Wohnungsbestand in allen deutschen Kreisen unter: [iwkoeln.de/oeffentliche-wohnungen](http://iwkoeln.de/oeffentliche-wohnungen)

# Nicht übers Ziel hinausschießen

**Lohnentwicklung.** Die deutsche Lohnpolitik ist in den vergangenen Jahren verschiedene Wege gegangen: Zuerst setzte sie auf Lohndisziplin, um Beschäftigung zu sichern und aufzubauen. Seit 2008 aber wird der Verteilungsspielraum voll ausgeschöpft. 

Deutschland 2005: Die Arbeitslosenzahl steigt auf über fünf Millionen, Deutschland hat die höchsten Arbeitskosten der Welt und gilt als der „kranke Mann Europas“.

Deutschland Ende 2014: Die Zahl der Erwerbstätigen hat mit 43 Millionen ein Rekordhoch erreicht und die Zahl der Arbeitslosen ist auf 2,7 Millionen gesunken.

Wer verstehen will, wie sich Deutschland vom Saulus zum Paulus gewandelt hat, muss auch einen Blick auf die Tarifabschlüsse werfen. Weil der deutsche Arbeitsmarkt in einer desolaten Verfassung war, übten die Tarifparteien zwischen 2000 und 2008 Lohndisziplin und trugen so dazu bei, dass die Lohnstückkosten – die Arbeitskosten je Produkteinheit – stabil blieben.

Was das für eine Leistung war, wird erst durch einen Vergleich klar: In den meisten anderen EU-Staaten stiegen die Lohnstückkosten im selben Zeitraum deutlich an – die Spanne reicht von 16 Prozent in Finnland über 32 Prozent in Spanien bis zu 82 Prozent in Estland.

Wer Deutschland deshalb Lohndumping unterstellt, schüttet das Kind mit dem Bade aus. Denn das Ziel der Lohndisziplin war schließlich die Sicherung und der Aufbau von Beschäftigung, und das ist Deutschland – im Gegensatz zu

vielen anderen EU-Ländern – auch gelungen. Mittlerweile hat sich das Blatt ohnehin gewendet. Aufgrund des robusten Arbeitsmarktes ist die deutsche Lohnpolitik schon seit Jahren auf Expansionskurs (Grafik):

**In den Jahren 2008, 2009, 2012 und im bisherigen Jahresverlauf 2014 sind die Tariflöhne je Stunde stärker gestiegen, als es der Verteilungsspielraum erlaubt hätte.**

In den Jahren 2010 und 2011 wurde der Verteilungsspielraum – die Summe aus Produktivität und Deflator des Bruttoinlandsprodukts (BIP) – dagegen nicht voll ausgeschöpft und 2013 entwickelten sich Tariflöhne und Verteilungsspielraum im Gleichschritt. Bei den Bruttolöhnen fällt die Bilanz ähnlich aus.

**Der geänderte Kurs der Tarifpolitik hat seit 2008 zu einem Anstieg der Lohnstückkosten um 11 Prozent geführt. Damit liegt Deutschland im oberen Mittelfeld der Eurozone.**

Defizitländer wie Griechenland, Irland und Spanien haben ihre Lohnstückkosten dagegen im selben Zeitraum um 6 bis 12 Prozent reduziert. Deutschland hat somit maßgeblich zum Abbau der Lohndivergenzen in der EU beigetragen.

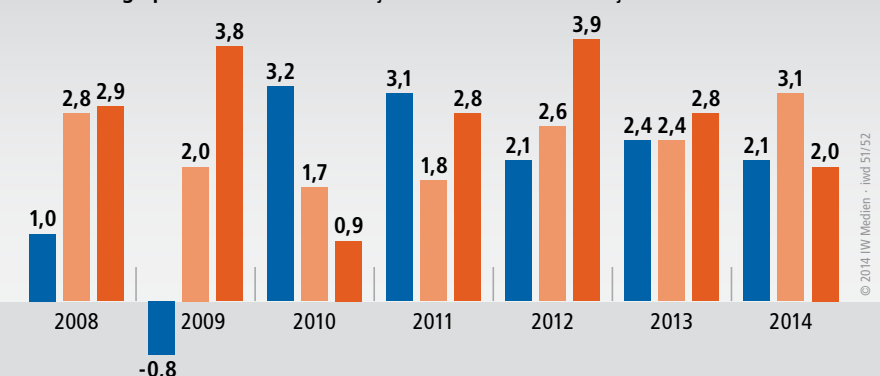
Nun wird gefordert, Deutschland solle den expansiveren Lohnkurs fortsetzen und bei der Berechnung des Verteilungsspielraums statt der im BIP-Deflator abgebildeten Produzentenpreise die angestrebte Inflationsrate von 2 Prozent berücksichtigen. Weil die Spielräume für die Preissetzung derzeit gering sind, würden höhere Lohnkosten jedoch die Arbeitsnachfrage und die Investitionsbereitschaft dämpfen.

 **aus IW-Trends 4/2014**  
Hagen Lesch:  
Die deutsche Lohnpolitik auf Expansionskurs  
[iwkoeln.de/lohnentwicklung](http://iwkoeln.de/lohnentwicklung)

## Tarifpolitik: Spielraum ausgeschöpft

Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent

■ Verteilungsspielraum ■ Tariflöhne je Stunde ■ Bruttolöhne je Stunde



Der Verteilungsspielraum ergibt sich aus der Summe von Produktivität und BIP-Deflator

0,2	0,8	-2,6	1,8	2,5	0,7	2,0	1,1	0,6	1,5	0,4	2,1	0,2	1,9
-----	-----	------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

2014: 1. bis 3. Quartal; BIP-Deflator: misst die Preisentwicklung der gesamten Produktionsleistung einer Volkswirtschaft und wird ermittelt als Quotient aus dem Bruttoinlandsprodukt (BIP) in jeweiligen und konstanten Preisen; Ursprungsdaten: Deutsche Bundesbank, Statistisches Bundesamt

# Akademiker auf Achse

**Auslandsaufenthalt.** Manche Studenten brechen bereits während des Studiums in fremde Länder auf, andere erst nach dem Abschluss. Fest steht: Die Zahl der international mobilen Akademiker steigt. Ob und wann sie den Sprung über die Grenze wagen, hängt allerdings auch davon ab, welches Fach sie studieren.

Ein Auslandsaufenthalt ist nicht nur ein hübsches Detail im Lebenslauf, sondern bringt in der Regel handfeste Vorteile mit sich: Hochschulabsolventen, die zwecks Studiums eine Zeit im Ausland waren, erzielen ein höheres Einkommen als Studenten, die sämtliche Vorlesungen und Prüfungen in Deutschland hinter sich gebracht haben:

**Der Einkommensvorteil der Absolventen, die während des Studiums Auslandserfahrung gesammelt haben, beträgt fünf Jahre nach dem Examen bis zu 8 Prozent.**

Diesen Bonus gibt es allerdings nicht in allen Branchen. Mit einem Gehaltsplus können auslandserfahrene Akademiker hauptsächlich in international ausgerichteten Unter-

nehmen rechnen. Im öffentlichen Dienst oder in Branchen, in denen sich die Entlohnung strikt an Tarifverträgen orientiert, bringt der Auslandsaufenthalt dagegen keine nennenswerten finanziellen Vorteile.

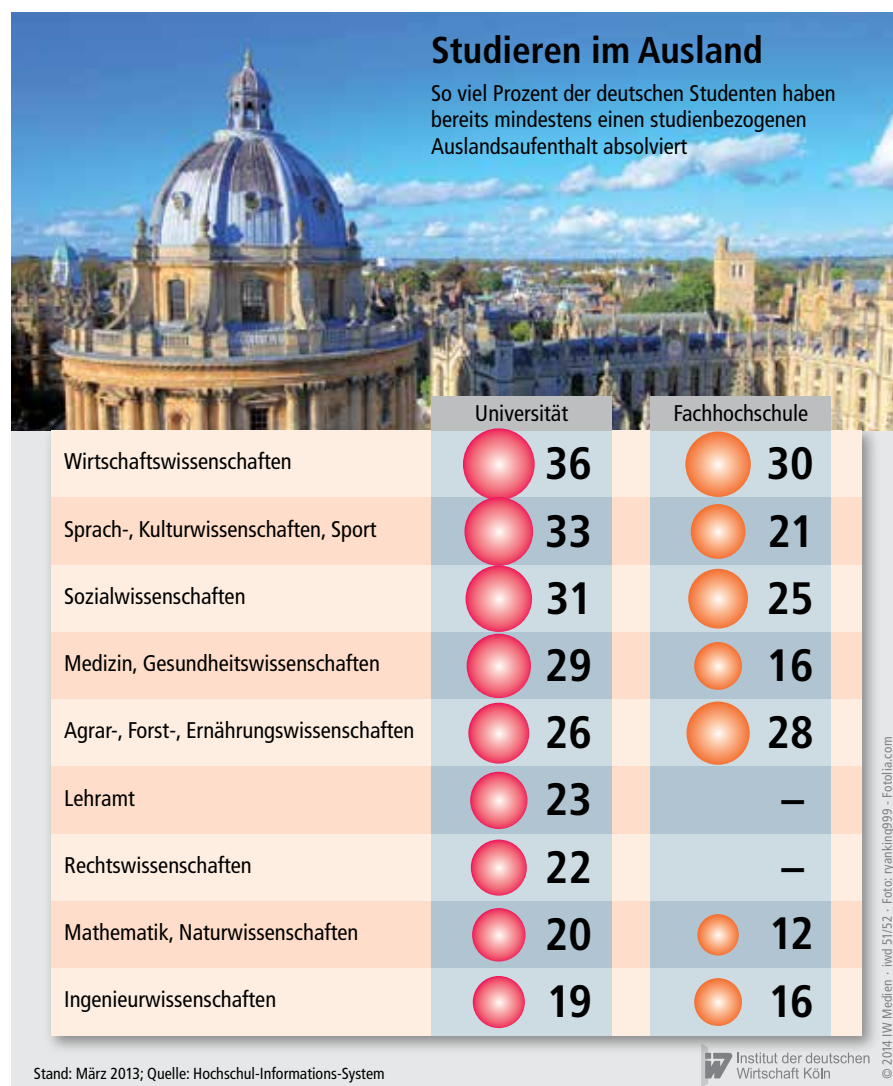
Die Bologna-Reform, die an den deutschen Hochschulen unter anderem zur Einführung der internationalen Abschlüsse Bachelor und Master geführt hat, erzielte den gewünschten Effekt auf die studentische Mobilität: Im Jahr 2000 – ein Jahr nach der Unterzeichnung der Bologna-Erklärung – waren von 1.000 Studenten in Deutschland nur 34 an einer Hochschule im Ausland eingeschrieben, im Jahr 2012 waren es bereits 62.

**Laut Statistischem Bundesamt hatten sich 2012 rund 138.500 deutsche Studenten an einer ausländischen Hochschule eingeschrieben.**

Der Wunsch, auch im Ausland Erfahrungen zu sammeln, ist damit so groß wie nie zuvor: Über ein Viertel aller deutschen Studenten, die aktuell in einem Erst- oder Masterstudium immatrikuliert sind, haben im Lauf ihres Studiums mindestens einen studienbezogenen Auslandsaufenthalt absolviert. Dazu gehören neben dem Studium auch Praktika, Sprachkurse, Projektarbeiten, Studienreisen sowie die Teilnahme an Sommerschulen.

Unter den Studenten zeigt sich allerdings ein großes Gefälle hinsichtlich der Mobilität (Grafik):

**Jeder dritte Wirtschafts- und Sprachwissenschaftler realisiert einen Auslandsaufenthalt mit Studienbezug, bei den Ingenieur- und Naturwissenschaftlern ist es nur jeder fünfte.**



Auch Medizinstudenten sind vergleichsweise oft im Ausland, was damit zusammenhängt, dass sich einige Länder regelrecht auf deutsche Numerus-clausus-Flüchtlinge dieser Fachrichtung spezialisiert haben: In Ungarn beispielsweise werden an vielen Hochschulen deutschsprachige Vorlesungen in Medizin angeboten, sodass in diesem Land mittlerweile zwei von drei deutschen Studenten angehende Mediziner sind.

Ob jemand zum Studium ins Ausland geht oder nicht, hängt aber nicht nur mit der Fachrichtung zusammen, sondern auch mit dem familiären Hintergrund. Da ein (Teil-)Studium in der Ferne meist mit erheblichen Zusatzkosten verbunden ist, sind Studenten aus gut situierten Akademiker-Elternhäusern im Vorteil – und dieser Nachwuchs studiert nun mal häufiger Medizin oder Betriebswirtschaft als technisch-naturwissenschaftliche Fachrichtungen.

Ein völlig anderes Verhaltensmuster zeigt sich dann in den ersten Jahren nach dem Examen: Absolventen, die während des Studiums eher immobil waren und ihre Credit Points in Deutschland gesammelt haben, gehen nun deutlich häufiger ins Ausland (Grafik):

**Drei von zehn Uni-Absolventen der Physik, des Maschinenbaus und der Verfahrenstechnik haben fünf Jahre nach ihrem Abschluss mindestens einen Monat lang als Expat gearbeitet.**

Die auslandsaffinen deutschen Medizinstudenten dagegen werden nach dem dritten Staatsexamen plötzlich sesshaft: Dann zieht es nur noch jeden Achten in die Ferne.

## Arbeiten im Ausland

So viel Prozent der Uni-Absolventen in Deutschland haben in den ersten fünf Jahren nach dem Examen mindestens einen Monat lang im Ausland gearbeitet



Physik, Chemie	31	Architektur, Raumplanung	18
Maschinenbau, Verfahrenstechnik	29	Elektrotechnik	18
Rechtswissenschaften	25	Wirtschaftswissenschaften	15
Mathematik	23	Bauingenieur-, Vermessungswesen	13
Biologie	22	Humanmedizin	12
Sprach- und Kulturwissenschaften	21	Lehramt	8

Quelle: Hochschul-Informations-System

Institut der deutschen Wirtschaft Köln

© 2014 IW Medien - iw-d 51/52 - Foto: rawpixel - Fotolia.com

Fester verwurzelt sind nur noch Lehrer, von denen nach dem Referendariat lediglich jeder 13. zumindest für eine Zeit ins Ausland strebt.

Auch für diese Umkehrung gibt es eine Erklärung: Ingenieure sind häufiger als andere Akademiker im innovations- und exportstarken Verarbeitenden Gewerbe beschäftigt. Der deutsche Maschinenbau, die Elektrotechnik und der Fahrzeugbau erwirtschaften 60 bis 70 Prozent ihres Umsatzes im Ausland, was notwendigerweise eine überdurchschnittliche Auslandsmobilität der Mitarbeiter bedingt.

Ähnliches gilt für die Naturwissenschaftler: Da sie besonders häufig promovieren und dabei das dichte internationale Forschungsnetzwerk ihrer Fakultäten nutzen, verbringen viele Absolventen nach dem Examen

ihre Forschungsaufenthalte im Ausland. Bei den Chemikern spielt zudem noch die große Bedeutung der multinationalen Konzerne in diesem Wirtschaftszweig eine Rolle.

In einem globalisierten Arbeitsumfeld sind fremdsprachliche und interkulturelle Kompetenzen der Hochschulabsolventen besonders wichtig. Deshalb sollte der Zugang zu einem Auslandsaufenthalt bereits im Rahmen des Studiums erleichtert werden – insbesondere in jenen Fächern, in denen die Studenten bislang größtenteils in Deutschland bleiben. So könnte man beispielsweise gerade jene öffentlichen und privaten Programme ausbauen, die Auslandsaufenthalte von Studenten fördern, deren Familien dies finanziell nicht alleine stemmen können.

# Noch viel Euro-Skepsis

**Litauen.** Ab dem 1. Januar 2015 zahlen die Bürger des südlichsten baltischen Staates in Euro und Cent statt in Litas und Centas. Dass Litauen als 19. Land der Währungsunion beitrifft, hat aber auch Folgen für den Rat der Europäischen Zentralbank. Dort finden Abstimmungen künftig nach einem Rotationsverfahren statt.

Der zweite Anlauf war erfolgreich: Nachdem Litauen 2007 den Euro noch nicht einführen durfte, weil die Inflation geringfügig zu hoch war, erfüllt der baltische Staat inzwischen alle Beitrittskriterien. Beispiel Staatsfinanzen (Grafik):

**Das Haushaltsdefizit 2014 beträgt nur etwas mehr als 1 Prozent des Bruttoinlandsprodukts (BIP), die Staatsschulden liegen lediglich bei rund 41 Prozent des BIP.**

Damit bleibt Litauen klar unter den im Maastricht-Vertrag verankerten Schwellenwerten von 3 bzw. 60 Prozent. In Sachen Schulden ist Litauen sogar vorbildlich. Denn nur fünf weitere Euroländer erfüllen derzeit das 60-Prozent-Kriterium; im Schnitt der Eurozone beträgt die Verschuldung in diesem Jahr voraussichtlich gut 94 Prozent des BIP.

Der Euro soll helfen, den seit Jahren anhaltenden Aufwärtstrend

## Der EZB-Rat rotiert

Im Rat der Europäischen Zentralbank, der unter anderem die Geldpolitik bestimmt und die Leitzinsen festlegt, wird mit dem Euro-Beitritt Litauens ein neues Abstimmungsverfahren eingeführt. Ein Stimmrecht haben künftig zum einen die sechs Direktoriumsmitglieder und zum anderen 15 der 19 im Rat vertretenen Präsidenten der nationalen Zentralbanken. Das heißt: Vier Notenbankpräsidenten müssen ab dem kommenden Jahr im Rotationsverfahren jeweils einen Monat aussetzen. Bundesbankpräsident Jens Weidmann zum Beispiel trifft es 2015 im Mai und im Oktober.

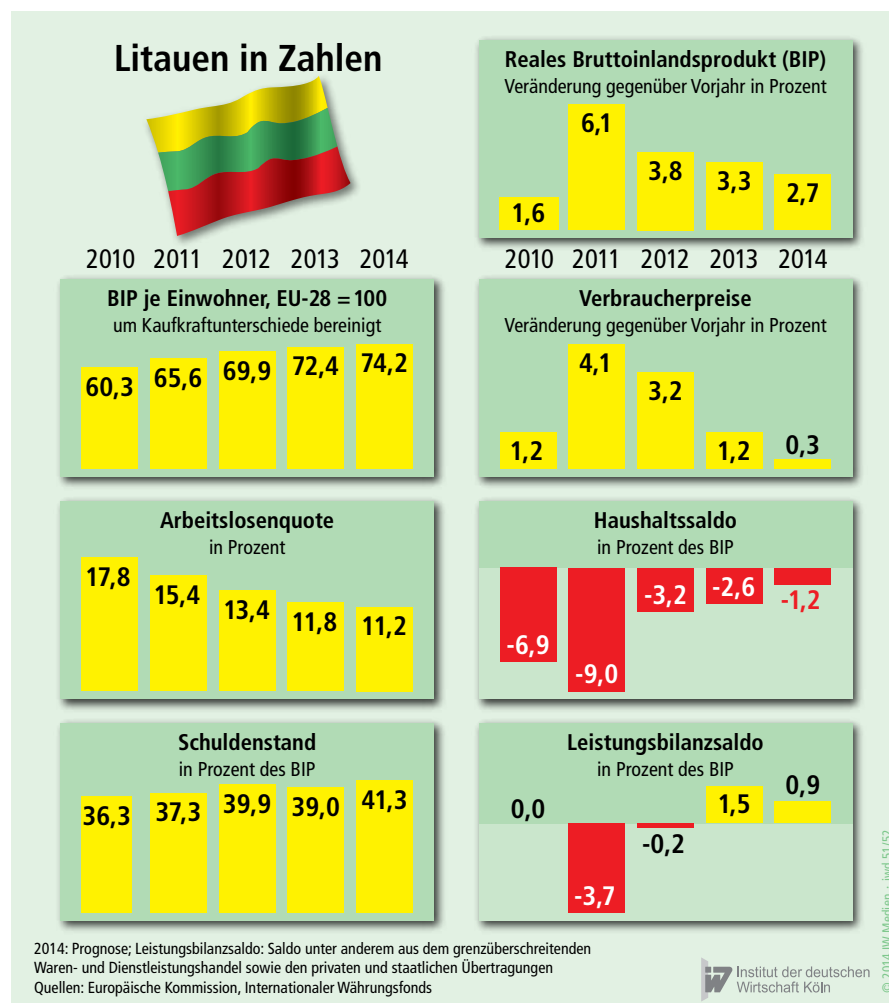
der litauischen Wirtschaft (vgl. auch iwd 26/2013) zu festigen. So betont Litauens Regierungschef Algirdas Butkevicius, der Beitritt zur Währungsunion sei ein Schritt in Richtung einer größeren wirtschaftlichen, finanziellen und politischen nationalen Sicherheit.

Die litauische Bevölkerung ist aber noch nicht so ganz überzeugt:

**Laut einer Eurobarometer-Umfrage vom September 2014 sind 47 Prozent der Litauer für die Euro-Einführung, 49 Prozent jedoch dagegen.**

Allerdings ist die Stimmung im Land inzwischen freundlicher als im April vergangenen Jahres, als lediglich 41 Prozent den Euro befürworteten und 55 Prozent ihn ablehnten.

Die Regierung in Vilnius mag zudem darauf hoffen, dass der Euro weitere Freunde findet, wenn er erst einmal zum Alltag gehört. In Lettland, das der Währungsunion Anfang 2014 beitrifft, fanden im Oktober laut Eurobarometer immerhin 55 Prozent das neue Geld gut. In Estland, wo seit 2011 mit Euro bezahlt wird, ist der Anteil der Befürworter seit Oktober 2013 sogar von 58 auf 73 Prozent gestiegen.



# Doppelt besteuert

**Grunderwerbssteuer.** Seit 2007 haben fast alle Bundesländer den Kauf von Immobilien und Grundstücken durch das Drehen an der Steuerschraube kräftig verteuert. Das ist umso ärgerlicher, als Wohnungskäufer ohnehin doppelt an den Fiskus zahlen.

Wer in Deutschland eine Immobilie oder ein noch unbebautes Grundstück kauft, zahlt je nach Bundesland zwischen 3,5 und 6,5 Prozent des Kaufpreises an Grunderwerbssteuer. Wie hoch der Steuersatz ist, das dürfen die Länder seit 2007 selbst entscheiden. Und mit Ausnahme von Bayern und Sachsen sind seitdem alle Bundesländer der Versuchung einer Steuererhöhung erlegen (vgl. iwD 35/2014). Die Folge:

**Laut Steuerschätzung summieren sich die Einnahmen aus der Grunderwerbssteuer im Jahr 2014 auf mehr als 9 Milliarden Euro – neuer Rekord.**

Das vorerst letzte Kapitel schreiben zum Jahreswechsel das Saarland und Nordrhein-Westfalen (NRW), wo die Grunderwerbssteuer von 5,5 beziehungsweise 5 Prozent auf 6,5 Prozent angehoben wird.

Das Land NRW erhofft sich dadurch Mehreinnahmen von 400 Millionen Euro pro Jahr, das Saarland erwartet jährliche Mehreinnahmen von 16 Millionen Euro.

Diese Kalkulation könnte sich allerdings schnell als Bumerang erweisen: Sollten die Zinsen steigen und sollte zudem die Nachfrage nach Häusern und Eigentumswohnungen durch die hohe Steuerbelastung abebben, könnte das Transaktionsvolumen zurückgehen – und mit ihm das Steueraufkommen.

## Wie der Staat am Immobilienkauf verdient in Euro

**Beispiel:** Kauf einer Neubauwohnung in Nordrhein-Westfalen oder im Saarland ab 1. Januar 2015  
(ohne Gerichts-, Notar- und Maklergebühren)

Grundstückskosten	50.000
Baukosten	+ 300.000
<b>Kaufpreis Wohnung</b>	<b>= 350.000</b>
Grunderwerbssteuer (6,5 Prozent des Kaufpreises)	22.750
Umsatzsteuer auf Leistungen Dritter (19 Prozent)	+ 38.319
<b>Steuerbelastung insgesamt</b>	<b>= 61.069</b>

**Steuerlast  
in Prozent  
des Kaufpreises  
17,4**

Leistungen Dritter: Es wurde angenommen, dass zum Beispiel die Leistungen von Elektrikern, Installateuren und Dachdeckern 80 Prozent der Baukosten ausmachen; Quelle: IW Köln

IW Institut der deutschen  
Wirtschaft Köln

© 2014 IW Medien · iwD 51/52 · Foto: connected2000 - Fotolia.com

Solche Marktreaktionen sind nicht auszuschließen, zumal die Steuerlast für Immobilienkäufer auch ohne die erneute Erhöhung der Grunderwerbssteuer bereits sehr hoch ist.

Neben der Grunderwerbssteuer auf den gesamten Kaufpreis müssen Käufer indirekt auch noch Umsatzsteuer zahlen. „Unechte Umsatzsteuerbefreiung“ heißt das in der Fachsprache und ist ein Euphemismus für eine geschickt versteckte Doppelbelastung.

Das Ganze funktioniert so: Beim Bau eines Hauses beauftragt der Bauträger Dritte mit verschiedenen Arbeiten, zum Beispiel eine externe Baufirma mit dem Rohbau oder einen Installateur mit dem Einbau der Heizungsanlage und den Wasseranschlüssen.

Nach getaner Arbeit schicken die Subunternehmer ihre Rechnungen an den Bauträger – und diese Rechnungen enthalten auch 19 Prozent Umsatzsteuer für die Arbeitsleistung und das Material.

Für den Bauträger ist diese Umsatzsteuer ein Teil seiner Kosten, die er folgerichtig an den Bauherrn, also den Käufer weiterreicht, schön verpackt im Kaufpreis. Nur Leistungen des Bauträgers selbst – wie das Management und die Verwaltung des Projekts – sind von der Umsatzsteuer ausgenommen.

Der Wohnungskäufer hat damit auf indirektem Weg doch Umsatzsteuer entrichtet, obwohl der Kauf der Immobilie selbst von dieser Steuer befreit ist. Und pikanterweise ist auch die Grunderwerbssteuer umso höher, je mehr Umsatzsteuer beim Bau angefallen ist – eine Steuer auf die Steuer. Unter dem Strich wartet deshalb auf manchen Bauherrn eine böse Überraschung (Grafik):

**Beim Kauf einer Neubauwohnung können mehr als 17 Prozent des Kaufpreises an Steuern fällig werden. Bei einem Preis von 350.000 Euro wären das mehr als 61.000 Euro.**

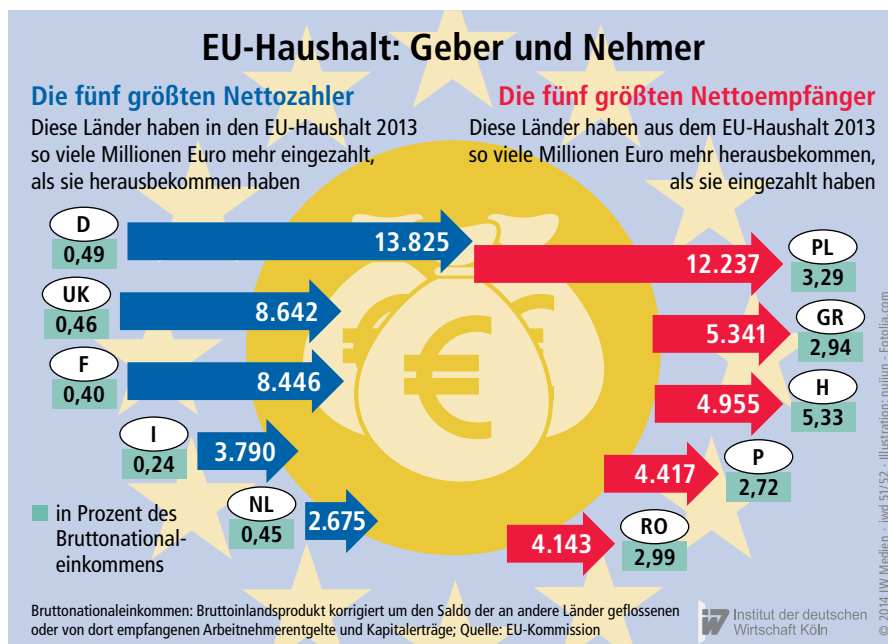
Der Steueranteil ist damit fast so hoch wie die eigentlich gesparte Umsatzsteuer von 19 Prozent.

# Weihnachtsfrieden gerettet

**EU-Haushalt.** Nach langem Streit haben sich das Europäische Parlament und die Mitgliedsstaaten der EU auf einen gemeinschaftlichen Haushalt für 2015 geeinigt. Auch das Problem der offenen Rechnungen wird angepackt.

Bereits im Juni hatten die Diskussionen darüber begonnen, wie viel Geld die EU im kommenden Jahr ausgeben soll. Damals hatte die Kommission ein Budget von 142,1 Milliarden Euro vorgeschlagen. Das Europäische Parlament, ohne dessen Zustimmung kein EU-Haushalt in Kraft treten kann, forderte jedoch 146,4 Milliarden Euro. Die Mitgliedsstaaten wollten dagegen nur 140,6 Milliarden Euro ausgeben.

Nun kurz vor Weihnachten hat man sich geeinigt. Insgesamt 141,2 Milliarden Euro soll die EU 2015 ausgeben dürfen – von der Agrarpolitik bis zur Wachstumsförderung.



Auch für die offenen Rechnungen gibt es zumindest einen Lösungsansatz. In den vergangenen Jahren waren die bewilligten Mittel oft zu knapp bemessen, um allen Verpflichtungen nachkommen zu können.

**Inzwischen belaufen sich die ausstehenden Zahlungen der EU schätzungsweise auf 28 Milliarden Euro.**

Die EU-Staaten haben nun zugesagt, für das noch laufende Jahr 3,5 Milliarden Euro zusätzlich bereitzustellen, damit ein Teil der offenen Rechnungen beglichen werden kann.

Dass der Haushaltskompromiss so hart umkämpft war, könnte auch mit einer rückwirkenden Neuberechnung der gesamtwirtschaftlichen Einkommen und der darauf beruhenden Beiträge zum EU-Haushalt zusammenhängen. Einige Mitgliedsstaaten müssen demzufolge erhebliche Nachzahlungen leisten. Für das

Vereinigte Königreich etwa werden nachträglich 2,1 Milliarden Euro fällig. Deutschland dagegen wird um 780 Millionen Euro entlastet.

Das ändert jedoch nichts an der Rolle der Bundesrepublik als größter Nettozahler der EU (Grafik):

**Im Jahr 2013 steuerte Deutschland insgesamt fast 14 Milliarden Euro mehr zum EU-Haushalt bei, als es herausbekam.**

In Relation zum gesamtwirtschaftlichen Einkommen hat jedoch Schweden mit 0,51 Prozent den höchsten Zahlungssaldo – Deutschland kommt auf 0,49 Prozent.

## Adressaufkleber

## Neuer Abo-Preis

Gestiegene Kosten zwingen den Verlag, den Bezugspreis des iw-d im Jahr 2015 auf monatlich 9,01 Euro anzuheben. Die Versandkosten betragen 3,08 Euro.

## Impressum

**Herausgeber:**  
Institut der deutschen Wirtschaft Köln

**Chefredakteur:** Axel Rhein  
**Stellv. Chefredakteur:** Klaus Schäfer (verantwortlich)

**Redaktion:** Andreas Wodok (Textchef), Berit Schmiedendorf, Sara Schwedmann, Alexander Weber

**Redaktionsassistentz:** Ines Pelzer  
**Grafik:** Michael Kaspers, Ralf Sassen  
**Telefon:** 0221 4981-523, **Fax:** 0221 4981-504  
**E-Mail:** iw-d@iwkoeln.de

**Bezugspreis:** € 8,84/Monat, zzgl. € 3,08 Versandkosten, inkl. Mehrwertsteuer, Erscheinungsweise wöchentlich

**Abo-Service:** Therese Hartmann, Telefon 0221 4981-443, hartmann@iwkoeln.de

**Verlag:** Institut der deutschen Wirtschaft Köln Medien GmbH, Postfach 10 18 63, 50458 Köln, Konrad-Adenauer-Ufer 21, 50668 Köln  
**Telefon:** 0221 4981-0, **Fax:** 0221 4981-445

**Druck:** Warlich Druck Meckenheim GmbH, Meckenheim

Dem iw-d wird einmal monatlich (außer Juli und Dezember) „Wirtschaft und Unterricht“ beigelegt.

Rechte für den Nachdruck oder die elektronische Verwertung über: lizenzen@iwkoeln.de  
Rechte für elektronische Pressespiegel unter: pressemonitor.de

**iW.KÖLN.WISSEN**  
SCHAFFT KOMPETENZ.