



Reform der Erbschaftsteuer notwendig: Immobilien sachgerecht bewerten, Mehr- belastungen begrenzen	327
Wohnungsmarkt in Russland: Enttäuschende Bilanz	337

DEUTSCHES INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG

WOCHENBERICHT 22/2001

Berlin

31. Mai 2001

68. Jahrgang

Reform der Erbschaftsteuer notwendig: Immobilien sachgerecht bewerten, Mehrbelastungen begrenzen

Immobilien sind bei der Erbschaftsteuer deutlich privilegiert. Bebaute Grundstücke gehen durchschnittlich nur mit der Hälfte ihrer Verkehrswerte in die Bemessungsgrundlage ein. Geldvermögenswerte (Spar Guthaben, Wertpapiere) werden dagegen zum Marktwert angesetzt. Dies verletzt die Steuergerechtigkeit und widerspricht den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahre 1995.

Bei der gebotenen Reform der Bewertungsvorschriften sollten möglichst einfache Verfahren gewählt werden, die sich an der immobilienwirtschaftlichen Praxis orientieren und eine stärkere Annäherung an die Verkehrswerte gewährleisten. Anders als bisher sollte der Bodenwert stets separat bestimmt werden. Für selbstgenutzte Gebäude und Wohnungen sind Gebäude-Sachwerte anhand der Wohn-/Nutzflächen oder der Grundrissebenen pauschaliert zu ermitteln. Bei Mietwohngebäuden und gewerblichen Mietobjekten sollten die Gebäude-Ertragswerte genauer bestimmt werden.

Die bisherigen persönlichen Freibeträge der Erbschaftsteuer reichen auch bei einer Höherbewertung des Grundvermögens weitgehend aus, den steuerfreien Übergang des durchschnittlichen Familienvermögens (Eigenheim) auf die engsten Angehörigen zu gewährleisten. Die Verbreiterung der Bemessungsgrundlage kann genutzt werden, die Steuersätze zu senken, insbesondere im unteren Bereich; ein Teil des Mehraufkommens könnte auch für eine Reduzierung der Grunderwerbsteuer verwendet werden.

Die gegenwärtigen Bewertungsvorschriften der Grundstückswerte für einen Erb- oder Schenkungsfall laufen Ende 2001 aus. Sie wurden 1997 eingeführt, als die Vermögensbesteuerung auf eine neue Grundlage gestellt wurde.¹ Vorausgegangen war ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts, das die Belastungsgleichheit für alle Vermögensarten forderte und die bis dahin geltende Bewertungspraxis des Grundvermögens — die sich noch auf die Einheitswerte von 1964 bezog — für verfassungswidrig erklärte.² Neben einer sachgerechten Immobilienbewertung wurde dem Gesetzgeber aufgetragen, das übliche Familienvermögen von der Vermögen- und Erbschaftsteuer freizustellen; dabei sei eine Orientierung am durchschnittlichen Wert eines Einfamilienhauses angemessen.

Seitdem die Vermögenssteuer von 1997 an nicht mehr erhoben wird, werden für die Erbschaftsteuer die Grundstückswerte für Erb- oder Schenkungsfälle gesondert festgestellt („Bedarfsbewertung“) (Kasten 1).

¹ Mit dem Jahressteuergesetz 1997 wurde die Grundbesitzbewertung für Zwecke der Erbschaft-/Schenkungssteuer und der Grunderwerbsteuer neu geregelt. Die Vorschriften sind im Vierten Abschnitt — Besondere Bewertungsvorschriften — des Bewertungsgesetzes (§§ 138–150) enthalten; sie gelten für die Erbschaftsteuer seit 1996, für die Grunderwerbsteuer seit 1997.

² Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts, BVerfGE 93, 121 und 165.

Bewertung von Grundbesitz für die Erbschaftsteuer und die Grunderwerbsteuer (§§ 138 ff. BewG)

Der Wert *unbeauter Grundstücke* ergibt sich aus den Bodenrichtwerten, die von den kommunalen Gutachterausschüssen für 1996 auf Grundlage von Kaufpreissammlungen festgelegt wurden; davon ist ein Bewertungsabschlag von 20 % vorzunehmen.

Für *bebaute Gebäude* gilt grundsätzlich ein vereinfachtes Ertragswertverfahren. Grundlage ist die durchschnittliche Jahresnettokaltmiete der vorangegangenen drei Jahre. Für eigengenutzte Wohnungen müssen ortsübliche Vergleichsmieten geschätzt werden. Der Mietertrag wird durch Multiplikation mit einem Vervielfältiger von 12,5 kapitalisiert. Von diesem Wert ist ein Altersabschlag von 0,5 % pro Jahr abzuziehen, maximal 25 %. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern, die ausschließlich Wohnzwecken dienen, ist der resultierende Wert um 20 % zu erhöhen; damit soll dem höheren Grundstücksanteil dieser Objekte Rechnung getragen werden. Der berechnete Ertragswert der Immobilie muss mindestens 80 % des Bodenrichtwertes betragen; diese Untergrenze spielt insbesondere in Ballungsräumen mit sehr hohen Grundstückspreisen eine Rolle.

Sofern der Steuerpflichtige einen niedrigeren Verkehrswert (z.B. anhand von Kaufpreisen) nachweist, ist dieser Wert anzusetzen („Öffnungsklausel“).

Die Ertragsbewertung gilt grundsätzlich auch für *Betriebsgrundstücke*. Da jedoch viele rein gewerblich genutzte Grundstücke (z. B. Industrie- und Verkehrsflächen) nicht vermietet sind und sich häufig keine Vergleichsmieten festlegen lassen, wird für derartige Objekte ein Sachwert als Summe von Boden- und Gebäudewert ermittelt. Der Bodenwert ist mit 70 % des entsprechenden Bodenrichtwertes anzusetzen. Der Wert des Gebäudes bestimmt sich nach den ertragsteuerlichen Bewertungsvorschriften (dies ist bei bilanzierenden Steuerpflichtigen der Steuerbilanzwert unter Berücksichtigung der Abschreibungen).

Bei land- und forstwirtschaftlichem Vermögen werden die gesamten betrieblichen Anlagen (Bauten, Ausrüstungen), Grundstücke und Wohngebäude pauschal in einen fiktiven Ertragswert des Betriebs einbezogen, der sich nach der Nutzfläche bemisst.

Weitere Sonderregelungen gibt es für Erbbaurechte und Grundstücke, die gerade bebaut werden.

Nach einer Kaufpreisuntersuchung der Finanzbehörden für das Jahr 1998³ erreichen die steuerlichen Grundstückswerte bei bebauten Grundstücken durchschnittlich nur 51 % der tatsächlichen Verkehrswerte, bei unbebauten Grundstücken 72 % (Tabelle 1). Die Stichprobe zeigte ferner, dass die Wertrelationen nach Regionen und nach dem Alter der Gebäude erheblich streuen.

Im März 2001 haben fünf SPD-regierte Bundesländer unter der Federführung von Schleswig-Holstein einen

Gesetzesantrag zur Änderung der Immobilienbewertung in den Bundesrat eingebracht.⁴ Die Länder wollen durch differenzierte Vervielfältiger in Anlehnung an die Ergebnisse der Kaufpreisuntersuchung 1998 auch bei bebauten Grundstücken im Durchschnitt wenigstens 72 % der Verkehrswerte erreichen. Dieses Verfahren soll als Übergangslösung bis zu einer umfassenden Neuregelung der Grundbesitzbewertung gelten. Darüber hinaus hat die Landesregierung von Schleswig-Holstein inzwischen vorgeschlagen, die Steuersätze für nahe Angehörige (Steuerklasse I) um jeweils einen Prozentpunkt zu senken; der Spitzensteuersatz von 30 % solle aber unverändert bleiben.⁵ Beide Maßnahmen zusammen würden nach Schätzung der Länder zu einem um 500 Mill. DM höheren Erbschaftsteueraufkommen führen, was einem Zuwachs um knapp 10 % entspricht.

Tabelle 1

Ergebnisse der Kaufpreisuntersuchung 1998

Grundstücksart	Verhältnis von steuerlichem Wert ¹⁾ zu Verkehrswert in %
Unbebaute Grundstücke	72
Bebaute Grundstücke	51
Einfamilienhäuser	49
Zweifamilienhäuser	51
Eigentumswohnungen	51
Mietwohngrundstücke	53
Geschäftsgrundstücke	57
Gemischt genutzte Grundstücke	57

¹⁾ „Bedarfsbewertung“ von Grundbesitz für die Erbschaftsteuer nach §§ 138 ff. BewG.

Quelle: Bundesministerium der Finanzen.

³ Diese stützt sich auf eine Stichprobe von 7 000 Fällen, in denen Grundstücke innerhalb eines Jahres nach dem Erb- oder Schenkungsfall veräußert worden waren, darunter 3 100 Fälle mit Einfamilienhäusern.

⁴ Ministerium für Finanzen und Energie des Landes Schleswig-Holstein: Änderung des Bewertungsgesetzes. 27. März 2001. <http://www.schleswig-holstein.de/landsh/mfe/presse/hintergrund.htm#bewertung>

⁵ Handelsblatt vom 27./28.4.2001, S. 4.

Die Bundesregierung steht dieser Gesetzesinitiative kritisch gegenüber. Sie will das sensible Thema Immobilienbesteuerung aus dem Bundestagswahlkampf 2002 heraushalten. Der Kanzler hat angekündigt, die bestehende Grundstücksbewertung zunächst um zwei Jahre zu verlängern und erst nach 2004 eine grundlegende Neuregelung anzugehen.

Unterbewertung verletzt Steuergerechtigkeit

Die nach wie vor massive Unterbewertung des Grundbesitzes bedeutet eine Verletzung der Steuergerechtigkeit und widerspricht dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts. Geldvermögenswerte (Sparguthaben, Wertpapiere), ebenso Schulden, gehen zum Nominal- bzw. Marktwert in die Bemessungsgrundlage der Erbschaftsteuer ein, Gebäude und Grundstücke im Schnitt aber nur zum halben Verkehrswert:

- Ein Ehegatte kann — unter Berücksichtigung des persönlichen Freibetrags von 600 000 DM — infolgedessen ein (schuldenfreies) Eigenheim mit einem tatsächlichen Wert von 1,2 Mill. DM erben, ohne Steuern zu zahlen. Wird dagegen Geldvermögen mit gleichem Wert vererbt, so hätte er darauf 90 000 DM Erbschaftsteuer zu entrichten.
- Geht das Erbe an zwei Kinder — denen jeweils ein persönlicher Freibetrag von 400 000 DM zusteht —, so bliebe das Familienheim sogar bis zu einem Nettovermögenswert von 1,6 Mill. DM steuerfrei. Bei entsprechendem Geldvermögen würden sie jeweils 44 000 DM Erbschaftsteuer zahlen.

Offensichtlich entstehen so auch Anreize, eher Immobilien zu vererben als Geldanlagen, also nach Möglichkeit Gebäude oder Wohnungen zu kaufen.

Gegenwärtiges Bewertungsverfahren sachfremd

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien stehen für gutachterliche Verfahren zwei Wege offen:

- Mit Bezug auf aktuelle (oder ursprüngliche, auf heutige Preise umbasierte) Herstellungskosten wird der Gebäudewert, unter Berücksichtigung eines Abschlags für altersbedingte Wertminderung, als Zeitwert ermittelt (Sachwert).
- Alternativ wird der aktuelle Mietertrag berücksichtigt und ein Vielfaches davon, quasi als Barwert künftiger Erträge, zum Maßstab genommen (Ertragswert).

Bei beiden Konzepten wird im gutachterlichen Verfahren der Wert des Grundstücks gesondert nach aktuellen Richtwerten in Ansatz gebracht. In der Praxis ist es üblich, mittels beider Methoden den tatsächlichen Kaufpreis (Verkehrswert) einzugrenzen; bei Eigenheimen wird vor-

wiegend das Sachwert-, bei Mietobjekten das Ertragswertkonzept angewendet.⁶

Die mit dem Jahressteuergesetz 1997 eingeführte besondere Bewertung von Grundstücken und Gebäuden entspricht nicht den üblichen Verfahren. Das Ziel war, die steuerliche Bewertung einfach zu halten und dennoch dem Verkehrswert nahezukommen. Dagegen ist an sich nichts einzuwenden. Der wesentliche Fehler war, dass durchgängig eine Orientierung am Ertragswert gewählt worden ist, auch für selbstgenutzte Gebäude, für die der Ertrag nicht messbar und eine Miete auch anhand von Vergleichswerten kaum zu ermitteln ist (fehlende Mietpiegel). Dies betrifft Eigenheime und Eigentumswohnungen, auf die mehr als zwei Drittel des gesamten Immobilienvermögens entfallen, ferner Gewerbeimmobilien, die 1995 etwa 8 % des Vermögens ausmachten. Im ursprünglichen Gesetzentwurf war in diesen Fällen eine Orientierung am Sachwert vorgesehen.⁷ Weiter ist zu bemängeln, dass der Grundstückswert nicht explizit berücksichtigt wird.⁸ Gerade beim Bodenwert sind regionale Wertdifferenzen beträchtlich — sie bleiben steuerlich unbeachtet, was teils zu erheblichen Begünstigungen (große Grundstücke, teure Lagen), teils zu Benachteiligungen führt.

Einfaches, sachgerechtes Verfahren realisierbar

Mit den Mängeln des geltenden Verfahrens und alternativen Lösungen war eine Sachverständigenkommission der Bundesregierung befasst, die ihren Bericht bereits im vergangenen Jahr vorgelegt hatte.⁹ Die Kommission fordert eine Orientierung am „gemeinen Wert“¹⁰ bzw. dem Verkehrswert nach § 194 BauGB — gemeint ist die Beachtung allgemein anerkannter Bewertungsverfahren. Bei einer typisierten steuerlichen Bewertung kann er näherungsweise getroffen werden, durchschnittlich sollte aber ein Wertniveau von mindestens 80 % erreicht werden.

⁶ Die allgemeinen Rahmenvorschriften sind in der Wertermittlungsverordnung festgelegt, die 1988 neu gefasst worden ist (WertV88). Ergänzend stehen daneben Wertermittlungs-Richtlinien (WertR).

⁷ Vgl. Bernd Bartholmai: Bewertung nach dem Ertrag mindert Einnahmen aus Erbschaftsteuer. Handelsblatt vom 21.11.1996, S. 8.

⁸ Unterstellt wird, dass er indirekt, über den Vielfältiger der Miete, angemessen berücksichtigt sei; herangezogen wird er nur als Untergrenze, indem der ermittelte Gesamtwert 60 % des Grundstückswertes nicht unterschreiten darf.

⁹ Bewertung des Grundbesitzes für Zwecke der Vermögensbesteuerung. Bericht der Sachverständigenkommission Vermögensbesteuerung. Drucksache BMF, 29. Mai 2000. <http://www.bundesfinanzministerium.de/fach/abteilungen/besiverk/grundbes.pdf>

¹⁰ Nach § 9 BewG ist bei Bewertungen grundsätzlich der gemeine Wert zugrunde zu legen (Abs. 1); dieser „wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre“ (Abs. 2 Satz 1).

Ein typisiertes Verfahren entspricht dem Grundsatz der Verwaltungsvereinfachung. Prinzipiell läuft dies darauf hinaus, dass besonders hochwertige Bauausführungen bei der steuerlichen Bewertung bereits außer Betracht bleiben, indem stets von normaler Bausubstanz ausgegangen wird. Umgekehrt können sich aber im Einzelfall Einwendungen ergeben, derart, dass der tatsächliche Wert wegen besonderer Umstände nach unten abweicht; dann soll dem Steuerpflichtigen stets der Nachweis des niedrigeren Wertes offen stehen (Öffnungsklausel).

Bodenwert für unbebaute Grundstücke und bebaute Grundstücke

Für unbebaute Grundstücke sollten weiterhin die Bodenrichtwerte herangezogen werden, wie sie von Gutachterausschüssen regional nach Lage differenziert ermittelt werden.¹¹ Ein Abschlag, mit dem Besonderheiten des Grundstücks (Zuschnitt, Immissionsbelastungen) pauschal berücksichtigt werden, sollte nach Ansicht der Kommission nur 10 % (bisher 20 %) betragen. Anders als bisher müsste aber der aktuelle Bodenwert auch bei bebauten Grundstücken als wesentliche Wertkomponente berücksichtigt werden.

Eigenheime und selbstgenutzte Eigentumswohnungen

Bei Eigenheimen wird das derzeitige modifizierte Ertragswertverfahren als ungeeignet verworfen, weil die Feststellung einer „üblichen Miete“ äußerst willkürlich erscheint und zudem in vielen Gemeinden nicht einmal ortsübliche Mieten für Mietwohnungen (z. B. aus Mietspiegeln) ermittelt werden.¹² An dessen Stelle müsste ein modifiziertes Sachwertverfahren treten. Auch in der Einzelbewertung durch Gutachter wird stets der Gebäudesachwert ermittelt. Fraglich ist, wie ein durchschnittlicher Sachwert nach einfachen Kriterien festgelegt werden soll.

— Die Kommission diskutierte in diesem Zusammenhang nochmals den ursprünglichen Entwurf zum Jahressteuergesetz 1997 mit den damals vorgeschlagenen „Wohn-/Nutzflächen- oder Kubikmeterverfahren“. Es sah vor, den Bodenwert (ohne allgemeinen Abschlag) und den Gebäudewert, ausgehend von bundeseinheitlich vorgegebenen Quadratmeter- bzw. Kubikmeterpreisen (nach Wertverhältnissen von 1996), zusammenzufassen. Vom Normalherstellungswert des Gebäudes sollte eine lineare Alterswertminderung abgezogen werden (jedoch nicht mehr als 70 %), darüber hinaus sollte es einen generellen Abschlag von 30 % auf den Gesamtwert (Boden- und Gebäudewert) geben. Die Kommission bezeichnet dieses Verfahren als nach wie vor geeignet, jedoch ohne den Abschlag.

— Als bessere Alternative plädiert sie für ein „Grundflächenverfahren“. Anstelle der Wohn-/Nutzflächen, die zwar in den Bewertungsakten vorliegen, oft aber strittig sind, könnten Bruttogrundflächen der Geschosse treten. Dafür spricht, dass vom Bundesbauministerium umfangreiche Untersuchungen vorliegen, in denen auf dieser Basis Normalherstellungskosten, differenziert nach Gebäudetypen, bezogen auf das Bewertungsstichjahr 1995 ausgedrückt werden (NHK95).¹³ Diese Daten flossen auch in die aktualisierten Wertermittlungsrichtlinien ein und werden im gutachterlichen Verfahren genutzt.¹⁴ Mit Bezug auf diese ausführlichen Tabellen sei es leicht möglich, zusammenfassende steuerliche Bewertungstabellen nach Gebäudetyp und Baualter zu erstellen.

Beide Ansätze sind geeignet und vermutlich rasch umzusetzen. Grundsätzlich geht es darum, durchschnittliche Baukosten, hinreichend differenziert nach Gebäudetypen, für ein aktuelles Stichjahr zusammenzustellen. Dafür gibt es geeignete Statistiken, auf denen auch die NHK95 basieren. Ob man deren Tabellen übernimmt oder andere — bezogen auf die üblichen Nettoflächen — ableitet, ist nicht das eigentliche Problem.

Die steuerlich-typisierte Bewertung sollte so einfach wie möglich gestaltet werden: Ausgangswerte sind normale Kosten, die anhand des Baupreisindex auf das Bewertungsjahr fortgeschrieben werden können. Unterschiede nach Regionen oder hinsichtlich der Bauqualität bleiben so unberücksichtigt. Das regionale Wertgefälle kann so nur über die Bodenwerte abgebildet werden. Zumindest können unterschiedliche Kosten pro Fläche oder Rauminhalt nach Gebäudetyp beziffert werden, z. B. Reihenhäuser, freistehendes Einfamilienhaus, Unterkellerung, Dachausbau. Problematisch ist eine pauschale Berücksichtigung von Wertminderungen nach dem Baualter: Würde man rein formal eine lineare Abschreibung (über 80 bis 100 Jahre) ansetzen, so wären u. U. gepflegte Villen aus der Gründerzeit viel weniger wert als Reihenhäuser aus den 60er Jahren. Erfahrungsgemäß werden aber Gebäude regelmäßig durch größere Instandsetzungen

¹¹ Die Organisation der Gutachterausschüsse könnte nach Ansicht der Kommission noch gezielt im Hinblick auf die weitere Objektivierung der Bodenrichtwerte verbessert werden.

¹² Hinzu kommt, dass — laut Statistik — die Mietpreise tatsächlich vermieteter Ein- und Zweifamilienhäuser vergleichsweise eher niedriger sind als die von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern: Teils handelt es sich um Werkwohnungen oder Genossenschaftswohnungen mit günstigen Preisen, häufig um Gefälligkeitsmieten zwischen Verwandten, daneben spielen auch steuerliche Aspekte eine Rolle.

¹³ Wolfgang Kleiber: WertR 76/96. Wertermittlungs-Richtlinien und Normalherstellungskosten 1995. Köln 1998. Vgl. auch <http://www.baunetz.de/bm/bauwesen/gesetze/ahilfen/erlass/nh95.pdf>

¹⁴ Bisher waren Normalherstellungskosten auf der Basis 1913/1914 mit Bezug auf die Flächenermittlung nach DIN 277 (Fassung von 1950) üblich. Die NHK 95 bezieht sich auf die aktuellere Fassung der DIN 277 von 1987.

und Modernisierung nachträglich im Wert verbessert.¹⁵ Im gutachterlichen Verfahren wird dem durch „Verjüngung“ Rechnung getragen.¹⁶ Für die Aufstellung von Bewertungstabellen sind folgende Aspekte zu beachten:

- Die Normalherstellungskosten (NHK95) beziehen sich auf „reine Baukosten“ (wie in der Bautätigkeitsstatistik), berücksichtigen also nicht die üblichen Baunebenkosten (für Planung und Erschließung sowie Makler-, Notariats- und sonstige Gebühren), die erfahrungsgemäß bis zu einem Viertel der Gesamtkosten ausmachen. Insofern wären also pauschale Wertzuschläge erforderlich.
- Für Wertminderung wegen Alters sollten nur geringe Abschläge erfolgen. Es reicht aus, eine Abstufung nach nur vier oder fünf Baualtersklassen vorzunehmen, wobei die Wertdifferenz von Klasse zu Klasse nur mit 12,5 % oder 10 % zu veranschlagen wäre; es erscheint als durchaus angemessen, den Wert für die ältesten Gebäude mit nicht weniger als 50 % des normalen Neuwertes anzusetzen. Selbst dies kann im Einzelfall schon eine Begünstigung bedeuten.

Das grundsätzliche Problem liegt bei einem typisierten Sachwertkonzept darin, sich auf wenige Gebäudemerkmale zu beschränken, zugleich aber das Ziel — eine möglichst gute Annäherung an die tatsächlichen Verkehrswerte — einzuhalten. Eine Unterbewertung wird der Steuerpflichtige klaglos akzeptieren, im Falle der Überbewertung muss man mit Einsprüchen rechnen — deshalb kommt der „Öffnungsklausel“ eine große Bedeutung zu.

Für die Bewertung von Eigentumswohnungen schlug die Kommission generell das Sachwertverfahren, also eine Gleichbehandlung mit Eigenheimen, vor, weil der überwiegende Teil selbst genutzt sei. Tatsächlich werden Eigentumswohnungen aber häufiger als Mietobjekte erworben, sowohl im Neubaubereich als auch im Wege der Umwandlung von älteren Mietwohngebäuden. Dementsprechend sollte auch die Bewertung differenziert erfolgen. Im Falle der Vermietung bereitet es kein Problem, den Ertragswert mittels der erzielten Miete zu berechnen (vgl. den folgenden Abschnitt) und daneben den anteiligen Grundstückswert einzubeziehen.

Mietwohngebäude und gewerbliche Objekte

Die Kommission kritisiert am derzeitigen Verfahren, dass die Vervielfältiger des Mietertrags zu niedrig angesetzt sowie regional nicht differenziert seien und dass der Bodenwert nicht berücksichtigt wird. Hinzu kommt, dass von der Jahresbruttomiete (einschließlich der umlagefähigen Betriebskosten) ausgegangen wird, von der mittels pauschaler Abschläge¹⁷ für Betriebs- und Bewirtschaftungskosten und Bodenwertverzinsung ein fiktiver Reinertrag abgeleitet wird, der als Basisgröße problematisch ist. Dem stellt die Kommission zwei Alternativen entgegen: Maklermethode und Verfahren nach der Wertermittlungsverordnung (WertV).

- Makler beziehen sich auf ein ortsübliches Vielfaches der Jahresmiete, basierend auf Erfahrungswerten für erzielte Kaufpreise. Üblicherweise wird die Nettokaltmiete genommen, die leicht zu ermitteln ist. Genauer wäre der Reinertrag, bei dem die Bewirtschaftungskosten (für Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis) abgezogen werden; sie sind aber ohnehin nur pauschal kalkulierbar. Derartige Vervielfacher — abgestuft nach Baualtersklassen — liegen aus dem Informationssystem der Verbände für viele größere Städte, aber nicht flächendeckend vor. Sie betreffen nicht allein Mietwohngebäude, sondern auch Bürogebäude, Läden u. a.
- Das Verfahren nach der WertV ist ähnlich, aber etwas genauer. Basisgrößen sind der Gebäude-Reinertrag und der Bodenwert. Für den Bodenwert wird eine ortsübliche Verzinsung unterstellt (Liegenschaftszins), die als Kostenposition den Nettoertrag schmälert. Der Vervielfältiger wird finanzmathematisch anhand der Restnutzungsdauer bestimmt; bei Vorgabe eines Zinssatzes (z. B. des Liegenschaftszinses) ergibt sich so der Barwert künftiger Einnahmen, der Gebäudeertragswert. Zusammen mit dem Bodenwert bildet er den Grundstückswert.

Beide Bewertungsansätze sind für eine steuerliche Bewertung geeignet; die Kommission hielt die vorgesehene regionale Differenzierung beim internen Zins für einen Schwachpunkt und schlug stattdessen einen einheitlichen Zins zwischen 4,5 und 5,5 % vor. Die durchschnittliche Nutzungsdauer von Mietwohngebäuden solle mit 80 Jahren, mindestens mit einer Restnutzung von 10 Jahren, berücksichtigt werden.

Anders als beim Sachwertverfahren dürften beim Ertragswertverfahren regionale und bauqualitätsbedingte Wertdifferenzen besser getroffen werden, da sich diese in den Mieten niederschlagen, ebenso Verbesserungen durch Instandsetzung/Modernisierung. Wie beim Sachwertkonzept ist jedoch der Ansatz einer kurzen Restnutzungsdauer bei älteren Gebäuden problematisch, die zu einem niedrigen Vervielfältiger führen würde. Es empfiehlt sich hier, eine künftige Nutzung von 40 Jahren als untere Grenze anzusetzen — gleichbedeutend damit, dass auch für Mietwohngebäude die Werte der ältesten Baualtersklasse mit nicht weniger als

¹⁵ In diesem Zusammenhang kann darauf hingewiesen werden, dass der Anteil des Wohnungsbauvolumens, der auf Bestandsmaßnahmen entfällt, etwa 50 % ausmacht und sich schon seit Jahrzehnten in ähnlicher Größenordnung hält.

¹⁶ Bezüglich der Behandlung von Wertverbesserungen gibt es Ermessensspielräume. Die WertRL weisen Gutachter an, im Falle umfangreicher Modernisierungen die rechnerische Nutzungsdauer angemessen zu verkürzen. In den NHK95 wird geraten, auf den Tabellenwert für eine jüngere Baualtersklasse zu wechseln.

¹⁷ Abgezogen werden 42 DM je qm Wohnfläche und 5 % des Bodenwerts.

50 % des normalen Neuwertes zu Buche schlagen sollen.¹⁸

Ein Sonderproblem liegt darin, wie mit Mieten von öffentlich geförderten Wohnungen umzugehen ist. Hier müssten eigentlich Vergleichsmieten herangezogen werden, denn der Vermieter erhält ja die Differenz als Subvention. Andererseits ist zu berücksichtigen, dass durch langfristige Belegungsbindungen auch Nachteile entstehen.

Für gewerbliche Gebäude, die „üblicherweise vermietet“ werden, empfahl die Kommission ebenfalls das Ertragswertverfahren — nicht aber für Bürogebäude und Ladengrundstücke, weil sie schwer gegen „Sachwertgrundstücke“ (Verwaltungsgebäude, Kaufhäuser, Märkte) abzugrenzen seien. Dem ist schwer zu folgen. Wenn eine Vermietung vorliegt, ist es jedenfalls besser, bewertungstechnisch vom Ertrag auszugehen.¹⁹ Auch bei (selbstgenutzten) Verwaltungsgebäuden und Kaufhäusern scheint dies angemessener, da marktübliche Gewerbemieten leicht zu ermitteln sind.

Eine Bewertung gewerblicher Grundstücke nach dem Sachwertkonzept beträfe im Schwerpunkt Betriebsgebäude. Falls mehrere Gebäude — etwa ein Verwaltungsgebäude — auf dem gleichen Grundstück vorhanden sind, müsste u. U. eine Teilzuordnung erfolgen, wobei sogar der Bodenrichtwert unterschiedlich sein könnte.

Was das steuerliche typisierte Verfahren betrifft, so wäre beim Sach- und Ertragswert entsprechend vorzugehen wie zuvor für Wohngebäude vorgeschlagen. Allerdings sollten geringere Nutzungsdauern berücksichtigt werden — das gilt mehr noch für Betriebsgebäude (Lager, Fabrikhallen) als für gewerbliche Mietobjekte (Gebäude für Handel und Dienstleistungen).

Bisherige Freibeträge ausreichend

Seit jeher wird bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer die Steuerbelastung nach dem Verwandtschaftsgrad differenziert: Bei engen Verwandten gelten höhere Freibeträge und niedrigere Steuersätze. Seit 1996 sind die personenbezogenen Freibeträge auf 600 000 DM für Ehegatten und 400 000 DM für Kinder angehoben worden, zuvor waren es 250 000 DM bzw. 90 000 DM. Ferner wurden die zusätzlichen Versorgungsfreibeträge verdoppelt.

Das Bundesverfassungsgericht fordert, das Familienvermögen von der Besteuerung freizustellen, orientiert am Wert eines üblichen schuldenfreien Einfamilienhauses.

— Nach einer umfangreichen Untersuchung des DIW hatten die Haushalte mit Haus- und Grundbesitz im Jahre 1995 im Mittel ein Immobilienvermögen mit einem Marktwert von 420 000 DM in den alten und 200 000 DM in den neuen Ländern (jeweils vor Abzug von Schulden).²⁰ Bei Eigenheimen betrug der Durchschnittswert je Objekt 370 000 DM im Westen und 210 000 DM im Osten.

— Nach der Kaufpreisuntersuchung der Finanzbehörden für 1998 betrug der durchschnittliche Verkehrswert der erfassten Einfamilienhäuser 323 000 DM. Nach Baujahrsgruppen ergaben sich Mittelwerte von 233 000 DM für Altbauten (bis 1948) bis 391 000 DM für Neubauten (von 1989 an). Zu 85 % lag der Wert der Einfamilienhäuser unter 500 000 DM, nur 6 % überschritten 700 000 DM.

Die Streuung nach Altersklassen und Regionen ist allerdings sehr hoch. Wesentliche Wertsteigerungen haben sich in den letzten Jahren nicht ergeben. Selbst wenn man Steuerpflichtige mit neueren Objekten oder solchen in Großstadtlagen schonen will, dürften die bestehenden Freibeträge ausreichen. Die hochwertigen Objekte werden auch nach dem hier vorgeschlagenen Bewertungsverfahren tendenziell begünstigt, da neben dem Bodenwert nur durchschnittliche Kosten für den Gebäude-Sachwert angesetzt werden; zudem sind die Restschulden voll abzugsfähig.

Da das Aufkommen der Erbschaftsteuer den Ländern zusteht, wäre daran zu denken, ihnen die Möglichkeit von Zu- oder Abschlägen bei den Freibeträgen zu eröffnen. Dies wäre auch ein Schritt in Richtung der längerfristig anstehenden Föderalisierung der Finanzverfassung.

Gegen eine Höherbewertung von Immobilien wird eingewendet, dass dadurch die Weitergabe mittelständischer Betriebe in der Erbfolge gefährdet sei. Angesichts der beträchtlichen spezifischen Begünstigungen für das Betriebsvermögen — Ansatz der niedrigen Steuerbilanzwerte, besonderer Freibetrag und Bewertungsabschlag — ist dieses Argument nicht gerechtfertigt.²¹ Das Vermögen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe ist noch wesentlich stärker privilegiert: Die Sachverständigenkommission Vermögensbesteuerung stellt in ihrem Bericht fest, dass die steuerlichen Werte weniger als 10 % der tatsächlichen Unternehmenswerte betragen dürften.

Das Bundesverfassungsgericht hat zwar bei der Vererbung von kleinen und mittelständischen Unternehmen eine beschränkte Verfügbarkeit des betrieblichen Vermögens anerkannt. Vergünstigungen in der Höhe, wie sie

¹⁸ Viele Innenstädte bestehen überwiegend aus Gebäuden aus der Zeit vor 1918; es wäre unrealistisch, hier von nur geringen Werten auszugehen.

¹⁹ Hier sei nur erwähnt, dass Mischnutzungen nicht selten sind: Wohngebäude mit Gewerbe- oder Ladenflächen oder Büro- und Ladengebäude.

²⁰ Bernd Bartholmai, Stefan Bach: Immobilienvermögen privater Haushalte in Deutschland 1995. Gutachten des DIW im Auftrag des Statistischen Bundesamtes. Erhebungen nach § 7 BStatG. Projektbericht, Wiesbaden 1998, S. 188 ff.

²¹ Beim Betriebsvermögen gilt ein besonderer Freibetrag von 500 000 DM; der übersteigende Wert wird nur mit 60 % angesetzt. Voraussetzung ist, dass die Nachfolger das erworbene Betriebsvermögen mindestens fünf Jahre halten. Hinzu kommt, dass Betriebsvermögen grundsätzlich der günstigen Steuerklasse I zugerechnet wird.

jetzt bestehen, entsprechen aber kaum noch der Besteuerungsgleichheit und Verteilungsgerechtigkeit. Ferner setzen sie Anreize zur Steuervermeidung: Nach Möglichkeit wird Privatvermögen in den Betrieb verlagert. Von daher wäre es eher geboten, die bestehenden Vergünstigungen zu reduzieren. Falls die Liquidität zur Steuerzahlung nicht ausreicht, was auch beim Grundbesitz gegeben sein könnte, wäre die Stundung oder Verrentung der Steuerschuld die angemessenere Lösung.²²

Sonstige Belastungen von Immobilien rechtfertigen keine Unterbewertung

Bisweilen wird argumentiert, ein niedriger Wertansatz für Immobilien sei gerechtfertigt, weil sie zusätzlich mit Grundsteuer und Grunderwerbsteuer belastet würden. Aus der Steuerwirkungslehre ist bekannt, dass Steuern nicht notwendigerweise von dem getragen werden, der die Steuer zahlt. Da Immobilien als Renditeobjekte in Konkurrenz mit Finanzanlagen oder Unternehmensbeteiligungen stehen, wird der Investor eine Nettorendite verlangen, die sich am Ertrag alternativer Anlagen orientiert. Spezielle Steuern auf den Grundbesitz werden insoweit auf die Nutzer abgewälzt.

Die Grundsteuer zählt bei der Vermietung zu den umlagefähigen Betriebskosten. Die Überwälzung auf die Nutzer ist steuerpolitisch sogar erwünscht. Die Grundsteuer soll als Gemeindesteuer dazu beitragen, öffentliche Leistungen abzugelten, die die Kommunen ihren Bürgern kostenlos oder verbilligt bereitstellen (Infrastrukturleistungen in den Bereichen Verkehr, Bildung, Kultur und Soziales). Die Grunderwerbsteuer, die eine besondere Umsatzsteuer für Grundbesitz darstellt, dürfte ebenfalls im Regelfall an die Nutzer weitergegeben werden. Im Gegensatz zur Grundsteuer ist ihre steuersystematische Funktion allerdings fragwürdig (Kasten 2). Die Belastung mit Grundsteuer und Grunderwerbsteuer kann kaum als Argument dafür dienen, Grundvermögen bei der Erbschaftsteuer zu privilegieren.

Reform der Erbschaftsteuer ermöglicht Senkung des Tarifs oder Senkung der Grunderwerbsteuer

Das Niveau der Erbschaft- und Schenkungsteuer ist in Deutschland keineswegs besonders hoch. Der Beitrag zum gesamten Steueraufkommen lag in den letzten Jahren bei 0,6 %. Dies ist im internationalen Vergleich eher wenig: Der Durchschnitt der hier betrachteten Länder beträgt 1 % (Tabelle 3).

Im Zuge der 1996er Reform wurde die Vermögensteuer auf unbestimmte Zeit ausgesetzt und damit faktisch abgeschafft. Für die Erbschaftsteuer wurde ein neuer Tarif eingeführt, wobei feststand, dass sich das Aufkommen

nicht verringern sollte. Zwar wurden die Spitzensteuersätze gesenkt, jedoch im mittleren und unteren Tarifbereich die Sätze deutlich erhöht. Zudem wurde die Zahl der Tarifstufen deutlich reduziert (Tabelle 2, Abbildung 1).

Das gesamte jährliche Erbschaftsvolumen in Deutschland dürfte sich auf etwa 300 Mrd. DM belaufen.²³ Davon wird — wenn man Freibeträge und Unterbewertung berücksichtigt — allenfalls ein Fünftel steuerlich erfasst; eine Verbreiterung der Basis ist also durchaus wünschenswert.

Angesichts der Tatsache, dass der Schwerpunkt der steuerpflichtigen Erwerbe im Bereich bis 500 000 DM liegt, erscheint der hohe Eingangssteuersatz beim derzeitigen Tarif als problematisch.²⁴ Er betrifft den Teil des Erbansfalls gerade oberhalb der Freibeträge. Bei angemessener Bewertung von Immobilien würden mehr Erbschaften steuerpflichtig und in diesen Tarifbereich fallen.

Damit die Wirkung der Höherbewertung gemildert wird, wäre es angezeigt, die Steuersätze zumindest im unteren Bereich deutlich zu senken. Beide Maßnahmen zusammen bewirken, dass die Erbschaftsteuer auf eine breitere Basis gestellt wird, wobei die Belastungen je Fall geringer wären. Dies würde die Akzeptanz der Steuer erhöhen.

Eine Quantifizierung des Anstiegs der Bemessungsgrundlage und entsprechend der Spielräume für kompensierende Entlastungen kann zur Zeit nur auf Stichproben über Erbschafts-/Schenkungsfälle aus der Finanzverwaltung gestützt werden, eine umfassende Statistik ist für 2002 geplant. Eine überschlägige Schätzung des DIW ergibt, dass die Steuersätze erheblich gesenkt werden könnten, wenn bei den Immobilien eine Bewertung mit durchschnittlich 80 % der Verkehrswerte realisiert würde und das Steueraufkommen nicht steigen soll:

²² Bereits gegenwärtig sieht § 28 ErbStG eine Stundung über bis zu 10 Jahre vor, soweit dies zur Erhaltung des Betriebs notwendig ist. Dieser Zeitraum könnte verlängert werden. Ferner könnte die Steuerschuld in diesen Fällen in Form nachrangiger Verbindlichkeiten mit Quasi-Eigenkapitalcharakter ausgestaltet bzw. von der Ertragssituation des Unternehmens abhängig gemacht werden, damit die Eigenkapitaldecke nicht gefährdet wird.

²³ Das DIW hat vor einiger Zeit das jährliche Erbschaftsvolumen mit 300 Mrd. DM eingegrenzt, davon entfielen auf Vermögen, bei dem der Wert jeweils höher als 500 000 DM lag, etwa 100 Mrd. DM. Vgl.: Zur Neuregelung von Vermögen- und Erbschaftsteuer. Bearb.: Stefan Bach und Bernd Bartholmai. In: Wochenbericht des DIW, Nr. 30/96. Die Bundesbank bezifferte das Erbschaftsvolumen auf 200 bis 250 Mrd. DM, wobei das private Betriebsvermögen nicht einbezogen war; vgl. Deutsche Bundesbank: Zur Entwicklung der privaten Vermögenssituation seit Beginn der neunziger Jahre. In: Monatsbericht Januar 1999.

²⁴ Nach dem alten Tarif wurden Erwerbe zwischen 100 000 und 500 000 DM in sieben Tarifzonen, Erwerbe zwischen 500 000 DM und 1 Mill. DM in fünf Tarifzonen und zwischen 1 und 10 Mill. DM in sechs Tarifzonen mit jeweils um 0,5 Prozentpunkte steigenden Sätzen versteuert (Steuerklasse I). Nach dem neuen Tarif gilt für diese Bereiche jeweils ein einheitlicher Steuersatz, es ergeben sich also starke Sprünge.

Grunderwerbsteuer steuersystematisch fragwürdig

Die Rechtfertigung der Grunderwerbsteuer als „Sonder“- oder „Ersatz“-Umsatzsteuer (grunderwerbsteuerpflichtige Grundstücksumsätze sind von der Umsatzsteuer befreit, § 4 Nr. 9 UStG) überzeugt nicht, denn die Grundstücksnutzung unterliegt bereits weitgehend der Umsatzsteuer.

Zwar sind Vermietung oder Selbstnutzung von Wohngrundstücken umsatzsteuerfrei, dafür kann aber die Vorsteuer nicht abgezogen werden („unechte Befreiung“), d. h. die anteiligen Bauinvestitionen sind im Wege der Vorleistungen mit Umsatzsteuer belastet. Die Vermietung von Betriebsgrundstücken ist dagegen umsatzsteuerpflichtig, auch auf die Nutzung eigener Betriebsgrundstücke fällt letztlich Umsatzsteuer an, da Unternehmen bis auf wenige Ausnahmen umsatzsteuerpflichtig sind. Streng genommen dürfte man also nur den Bodenwertanteil bei der Grunderwerbsteuer erfassen, und das nur beim Erwerb von Privathaushalten oder nicht steuerpflichtigen Unternehmen.

Da die Grunderwerbsteuer keinen Vorsteuerabzug enthält, entstehen „Kumulationswirkungen“, wenn dasselbe Grundstück mehrfach übertragen wird („Steuer auf die Steuer“). Die Grunderwerbsteuer repräsentiert daher einen älteren Entwicklungsstand der Umsatzbesteuerung. Da die Grunderwerbsteuer zudem nicht als Vorsteuer bei der Umsatzsteuer geltend gemacht werden kann, kommt es bei Betriebsgrundstücken zu einer Kumulationswirkung von Grunderwerbsteuer und Umsatzsteuer.

Vor diesem Hintergrund erscheint die von 1997 an vorgenommene Erhöhung der Grunderwerbsteuer von 2 % auf 3,5 % problematisch. Dies benachteiligt den Grundstücksverkehr und löst Lock-in-Effekte oder steuervermeidende Rechtsgestaltungen aus, da eine Weiternutzung in den bisherigen Eigentumsverhältnissen selbst dann keine Steuerbelastung auslöst, wenn Nutzungsänderungen des Grundstücks eintreten, etwa in Form von Neubebauungen. Zudem werden immer wieder Stimmen laut, selbstgenutztes Wohneigentum freizustellen. Bezugnehmend auf die erwähnte Maßgabe des Bundesverfassungsgerichts, das notwendige Familien-Gebrauchsvermögen steuerfrei zu stellen, ist dazu ein Normenkontrollverfahren in Karlsruhe anhängig.

Statt Immobilien bei der Erbschaftsteuer zu privilegieren, erscheint es daher steuersystematisch wie wirtschaftspolitisch vorrangig, ihre „Sonderbelastung“ mit Grunderwerbsteuer abzubauen.

Tabelle 2

Tarif der Erbschaft- und Schenkungsteuer seit 1996

Wert des steuerpflichtigen Erwerbs	Steuersatz in % des steuerpfl. Erwerbs nach Steuerklasse ...		
	I	II	III
bis 100 000 DM	7	12	17
bis 500 000 DM	11	17	23
bis 1 000 000 DM	15	22	29
bis 10 000 000 DM	19	27	35
bis 25 000 000 DM	23	32	41
bis 50 000 000 DM	27	37	47
über 50 000 000 DM	30	40	50

Steuerklasse I: Ehegatten, Kinder und Stiefkinder, Enkel und Ur-enkel, Eltern und Großeltern bei Erwerb von Todes wegen.
 Steuerklasse II: Eltern und Großeltern bei Schenkungen unter Lebenden, Geschwister, Geschwisterkinder, Stiefeltern, Schwiegereltern, Schwiegerkinder, geschiedene Ehegatten.
 Steuerklasse III: Alle übrigen Erwerber.

gut 20 % höher, wenn man nur die derzeit veranlagten Fälle betrachtet. Da aber Steuerpflichtige hinzukämen, die bei den geringen Wertansätzen bisher nicht erfasst worden sind, dürfte die Besteuerungsbasis sogar um bis zu 40 % wachsen.

- Wenn man von einem konstanten Steueraufkommen (bezogen auf 2000) ausgeht, könnte der durchschnittliche Steuersatz in die Nähe von 10 % gerückt werden.

Wie der Tarif dann gestaffelt werden könnte, ist in Abbildung 1 und Tabelle 4 illustriert. Der Eingangssteuersatz in Steuerklasse I (nahe Angehörige) könnte auf 5 % gesenkt werden. Es empfiehlt sich, zusätzliche Tarifgrenzen bei 250 000 DM, 750 000 DM und 5 Mill. DM vorzusehen und in diesem Bereich die Steuersätze schrittweise anzuheben. Bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500 000 DM wären dann 6 % statt bisher 11 % Steuern zu zahlen, bis zu 1 Mill. DM 10 % statt 15 %. Auch in den folgenden Klassen läge der Tarif niedriger als bisher; insgesamt entspräche der Verlauf etwa dem des alten Steuertarifs vor 1996.

Eine so weitgehende Tarifsenkung ist aber keineswegs notwendig. Es reicht aus, den steuerpflichtigen Teil der Erbschaften/Schenkungen bis zu einem Wert von 250 000 DM deutlich zu entlasten; in Zwischenstufen des Tarifs bis 1 Mill. DM könnte die Besteuerung ebenfalls reduziert werden (Tabelle 4). Folgte man diesem Vorschlag, dann wäre noch mit einem Mehraufkommen um 25 % (etwa 1,5 Mrd. DM) zu rechnen.

- Zur Zeit beträgt der Steuersatz im Durchschnitt aller Steuerklassen kaum mehr als 15 %. Im Jahre 2000 betrug das Steueraufkommen 5,8 Mrd. DM. Daraus folgt, dass die besteuerten Vermögenswerte aus Erbschaft/Schenkung (Bemessungsgrundlage) eine Größenordnung von knapp 40 Mrd. DM haben.
- Bei einer angemessenen Bewertung des Grundvermögens wäre die Bemessungsgrundlage schon dann um

Tabelle 3

Aufkommen der Erbschaft- und Schenkungsteuer in ausgewählten OECD-Ländern

Land	1980–1985	1986–1990	1991–1995	1996	1997	1998
Erbschaft- und Schenkungsteuer in % des Steueraufkommens ¹⁾						
Deutschland	0,33	0,46	0,42	0,51	0,51	0,58
Österreich	0,24	0,25	0,22	0,18	0,17	0,19
Niederlande	0,76	0,87	0,95	1,12	1,14	1,29
Dänemark	0,42	0,57	0,53	0,45	0,40	0,39
Schweden	0,31	0,26	0,23	0,22	0,27	0,29
Frankreich	1,08	1,46	1,58	1,53	2,09	1,77
Italien	0,31	0,29	0,22	0,25	0,24	0,25
USA	1,32	1,17	1,34	1,40	1,48	1,64
Großbritannien	0,85	0,81	0,73	0,75	0,68	0,69
Japan	1,35	2,19	2,99	2,68	2,63	2,20
Insgesamt ²⁾	0,70	0,83	0,92	0,91	0,96	0,93
Erbschaft- und Schenkungsteuer in % des BIP						
Deutschland	0,08	0,11	0,10	0,11	0,11	0,13
Österreich	0,07	0,07	0,06	0,05	0,05	0,06
Niederlande	0,19	0,23	0,25	0,28	0,28	0,32
Dänemark	0,18	0,27	0,25	0,22	0,19	0,19
Schweden	0,11	0,10	0,08	0,08	0,10	0,11
Frankreich	0,26	0,36	0,39	0,40	0,56	0,51
Italien	0,07	0,07	0,06	0,07	0,07	0,08
USA	0,26	0,23	0,26	0,29	0,31	0,35
Großbritannien	0,26	0,25	0,21	0,22	0,20	0,21
Japan	0,26	0,47	0,58	0,48	0,47	0,38
Insgesamt ²⁾	0,17	0,21	0,22	0,22	0,24	0,23

¹⁾ Ohne Sozialversicherungsbeiträge. — ²⁾ Ungewichteter Mittelwert.
Quelle: OECD.

Abbildung 1

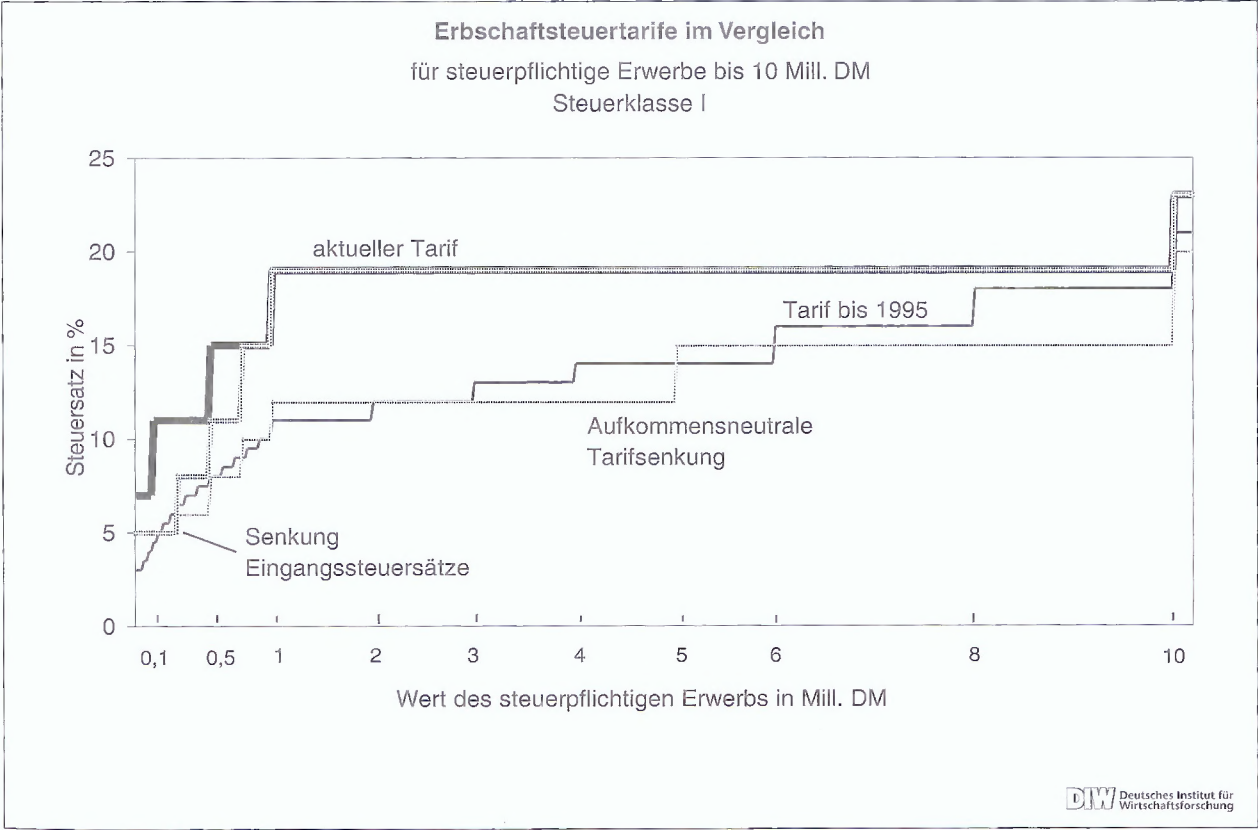


Tabelle 4

**Neugestaltung des Tarifs der Erbschaft-
und Schenkungsteuer**

Wert des steuerpflichtigen Erwerbs		Steuersatz in % des steuerpflichtigen Erwerbs nach Steuerklasse ... ¹⁾		
		I	II	III
... bei Aufkommensneutralität				
bis 250 000 DM		5	10	15
bis 500 000 DM		6	12	18
bis 750 000 DM		8	15	21
bis 1 000 000 DM		10	18	25
bis 5 000 000 DM		12	21	30
bis 10 000 000 DM		15	25	35
bis 25 000 000 DM		20	30	40
bis 50 000 000 DM		25	35	45
über 50 000 000 DM		30	40	50
... nur Entlastung im unteren Bereich				
bis 250 000 DM		5	10	15
bis 500 000 DM		8	14	20
bis 750 000 DM		11	18	24
über 1 000 000 DM		bisheriger Tarif		

¹⁾ Steuerklassen I bis III wie bisher (vgl. Tabelle 2).

Weil der Wegfall der Vermögensteuer durch die Erbschaftsteuer nur teilweise kompensiert wurde, ist 1996 die Grunderwerbsteuer angehoben worden; der Steuersatz stieg von 2 % auf 3,5 %. Das Aufkommen dieser Steuer, die überwiegend den Gemeinden zusteht, ist mit 10 Mrd. DM (2000) beträchtlich.

Die Mehreinnahmen aus der Reform der Erbschaftsteuer — der marktnäheren Bewertung und Senkung der Steuersätze bis zu 1 Mill. DM steuerpflichtigen Erwerbs — könnten verwendet werden, um die Grunderwerbsteuer deutlich zu reduzieren. Zusätzliches Potential ergäbe sich, wenn die Privilegien für das Betriebsvermögen und für das landwirtschaftliche Vermögen bei der Erbschaftsteuer reduziert würden.

Das Betriebsvermögen wird — anders als das Grundvermögen und sonstige (Geld-)Vermögen — netto, nach Abzug der zurechenbaren Schulden, erfasst. Davon wird der besondere Freibetrag von 500 000 DM abgezogen und der übersteigende Teil nur zu 60 % berücksichtigt. Dies führt zu einer weitgehenden Freistellung. Landwirtschaftliches Vermögen bleibt nahezu steuerfrei.

- Betriebsvermögen im Wert von 1 Mill. DM wird also nur zu 30 % berücksichtigt, bei 3 Mill. DM wären es 50 %.
- Die verfügbaren Stichproben zeigen, dass im Durchschnitt tatsächlich etwa 40 % des Betriebsvermögens steuerlich berücksichtigt werden (Wert der Nachlässe abzüglich Freibeträge und Bewertungsabschläge).

Für den Abbau der Begünstigung käme in erster Linie der Bewertungsabschlag in Betracht, wenn man am spezi-

fischen Freibetrag festhalten will. Zusammen mit der Höherbewertung der Immobilien würde — bei Senkung der Eingangssteuersätze wie vorgeschlagen — ein Mehraufkommen der Erbschaftsteuer von schätzungsweise 40 % entstehen. Dies würde eine Senkung des Grunderwerbsteuersatzes unter 3 % erlauben.

Fazit

In Deutschland dürfte grundsätzlicher Konsens in der Steuerpolitik bestehen, an der Erbschaft- und Schenkungsteuer festzuhalten. Vermögensübertragungen zwischen den Generationen stellen aus Sicht des Individuums eine Bereicherung dar, die ebenso wie andere Einkommen die steuerliche Leistungsfähigkeit erhöhen.²⁵ Die Belastung des „leistungslosen“ Zuflusses von Vermögensmassen soll ferner die Vermögensunterschiede und die Konzentration großer Vermögen verringern sowie die Chancengleichheit vergrößern. Nicht zuletzt sollte die Erhöhung der Erbschaftsteuer von 1996 an den Wegfall der Vermögensteuer teilweise kompensieren.

Solange die Steuerpolitik an der Erbschaftsteuer festhält, ist es im Sinne der Steuergerechtigkeit und der wirtschaftlichen Neutralität erforderlich, alle Vermögensarten gleichmäßig zu erfassen und zeitnah zu bewerten. Allgemeiner Bewertungsmaßstab ist der Verkehrswert. Zwar ist es bei Immobilien und Betriebsvermögen schwierig, marktnahe Bewertungen durchzuführen. Das hier vorgeschlagene typisierende steuerliche Verfahren würde jedoch den Marktwerten sehr viel näher kommen als das bisherige.

Die aktuellen persönlichen Freibeträge der Erbschaftsteuer reichen auch bei realistischer Bewertung des Grundvermögens aus, den steuerfreien Übergang des durchschnittlichen Familienvermögens (Eigenheims) auf die engsten Angehörigen zu gewährleisten. Um Härten infolge der Höherbewertung der Immobilien zu vermeiden, könnten die Steuertarife im unteren Bereich gesenkt werden. Alles in allem bedeutete dies Mehreinnahmen in der Größenordnung von 1,5 Mrd. DM.

Würden darüber hinaus auch die besonderen Privilegien beim Betriebs- und landwirtschaftlichen Vermögen reduziert, wäre sogar ein Mehraufkommen von 2 bis 2,5 Mrd. DM möglich. Damit könnte die Grunderwerbsteuer spürbar reduziert werden, die 1996 angehoben worden war, um den Wegfall der Vermögensteuer zu kompensieren.

²⁵ Der Gedanke, dass Erbschaften und Schenkungen Einkommen im Sinne der Reinvermögenszugangstheorie darstellen, ist mindestens ebenso alt wie diese Theorie; vgl. Georg Schanz: Der Einkommensbegriff der Einkommensteuergesetze. In: Finanz-Archiv 1896, S. 24. Die Substanzbesteuerung sowie die Berücksichtigung verwandtschaftlicher Beziehungen bei Freibeträgen und beim Steuertarif sprechen jedoch dagegen, Erbschaften und Schenkungen im Rahmen der Einkommensteuer zu belasten.

Wohnungsmarkt in Russland: Enttäuschende Bilanz

Die Probleme des Übergangs zur Marktwirtschaft in Russland lassen sich besonders ausgeprägt am Beispiel der Wohnungswirtschaft erkennen. Zu sowjetischen Zeiten war diese eng mit staatlichem Paternalismus verwoben. So gab es keinen Markt für Wohnungen; vielmehr wurden sie vom Staat zugewiesen. Die Mieten reichten bei weitem nicht aus, um die Bewirtschaftungskosten zu decken. Vor diesem Hintergrund sind die eingeleiteten Veränderungen beachtlich. Dennoch stehen weiterhin große Aufgaben an: Immer noch sind die Mieten nicht kostendeckend und die erforderlichen öffentlichen Zuschüsse zu den Bewirtschaftungskosten des Wohnungsbestandes zählen zu den schwersten Lasten für die öffentlichen Haushalte, und immer noch kann der Arbeitsmarkt wegen des unzulänglichen Wohnungsmarktes nicht die nötige Flexibilität und Mobilität entwickeln. Zwar hat die — weitgehend unentgeltliche — Privatisierung von Wohnraum die Eigentumsstruktur deutlich in Richtung des privaten Sektors verschoben, die Verantwortung für den Besitz übernehmen Private aber nur zögernd. Mängel in den rechtlichen Rahmenbedingungen behindern die Investitionstätigkeit. Auch der Finanzmarkt ist noch zu schwach entwickelt, als dass er die Investitionstätigkeit stützen könnte. Die äußerst ungleiche neue Vermögens- und Einkommensverteilung ebenso wie alte Privilegien aus sowjetischen Zeiten schlagen sich in einer asymmetrischen Wohnungsverversorgung zu Gunsten der wohlhabenden Bevölkerungsteile nieder.

Bis 1991 hatte Russland eine straff regulierte Wohnungswirtschaft. Der Bau, die Verwaltung und die Finanzierung von Wohnraum waren in staatlichen Händen konzentriert. Das Wohnen wurde subventioniert, und die Mieten waren symbolisch niedrig. Die Wohnungen wurden nach Wartelisten zugewiesen. Das System war ineffizient, und es herrschte permanente Wohnungsnot.

Mit der Transformation hat sich die Wohnungsverversorgung bisher jedoch nur marginal verbessert. Der Wohnraumbestand¹ stieg von 1990 bis 1999 — bei einem Rückgang der Bevölkerungszahl um 1 % — um 13,8 % auf 2761 Mill. m² (Tabelle 1). Gleichzeitig nahm die Zahl der Haushalte aus politischen Gründen (Migranten aus der GUS und aus Mitteleuropa heimkehrende Soldaten) wie

aus gesellschaftlichen Gründen (Zerfall von Großfamilien und steigende Scheidungsraten) zu. Ende 1999 gab es 55 Mill. Wohnungseinheiten, darunter allerdings 0,8 Mill. Gemeinschaftswohnungen, bei denen sich die Parteien die Nebenräume (Küche, Bad, Diele) teilen müssen.² In der Warteliste für Wohnungssuchende sind zwar 40 % weniger Haushalte vermerkt als noch 1990; absolut sind dies aber immer noch 6 Mill. Hinzu kommt, dass die Sta-

¹ Abweichend vom internationalen Standard wird in der russischen Statistik für die Wohnungswirtschaft statt der Wohnungseinheiten nur der Wohnraum in m² angegeben.

² Goskomstat (Russisches Statistisches Amt): Sfera uslug v Rossii, Moskau 2000, S. 155.

Tabelle 1

Wohnungsbestand und Wohnungsverversorgung in Russland 1990 bis 1999

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
	in Mill. m ²									
Wohnungsbestand insgesamt	2425	2449	2492	2546	2608	2649	2680	2715	2745	2761
	in m ²									
Nutzfläche je Einwohner	16	17	17	17	18	18	18	19	19	19
davon										
Stadt	16	16	16	17	18	18	18	19	19	20
Land	18	18	18	18	18	19	19	19	19	20
	in 1000									
Haushalte, die neue oder modernisierte Wohnungen erhalten haben	1296	1000	948	897	741	652	492	416	344	282
Registrierte wohnungssuchende Haushalte	9964	10029	9648	9104	8487	7698	7248	6760	6286	5882
	in %									
Anteil der wohnungssuchenden Haushalte an allen Haushalten	20	20	19	18	17	15	14	13	13	12

Quelle: Rossijskij statističeskij ežegodnik 2000, Moskau 2000, S. 172 und 174.

tistik die Zahl der Wohnungssuchenden unterzeichnet. Denn die Eintragung hat kaum noch Sinn, da die Wohnungszuteilung in vielen Regionen praktisch eingestellt worden ist (Moskau zählt zu den Ausnahmen). Ein Drittel der Antragsteller wartet inzwischen bereits mehr als zehn Jahre.³ Ein neu entstandener Wohnungsmarkt und äußerst intransparente, auch korrupte Praktiken bestimmen die Wohnungszuteilung.

Für die Fortdauer des Wohnraummangels sind auch Unzulänglichkeiten bei der Bauausführung und Versäumnisse bei der Instandhaltung mitverantwortlich. Obwohl fast 90 % aller Wohnhäuser erst in den letzten 40 Jahren entstanden sind, der Wohnungsbestand also relativ jung ist, ist ein großer Teil davon bereits verwahrlost.

Die Wohnfläche je Person lag 1999 bei 19 m². Sie entsprach damit in etwa der Wohnungsversorgung in Polen. Allerdings sind die polnischen Wohnungen mit durchschnittlich rund 62 m² größer als die russischen mit 50 m². Auch die Ausstattung der Wohnungen ist unterschiedlich: Während in polnischen Stadtwohnungen ein Wasseranschluss zur Standardausstattung zählt, verfügen in Russland nur 86 % darüber (Tabelle 2); auf dem Land ist der Unterschied noch ausgeprägter (39 % in Russland, 80 % in Polen). Obwohl in Russland also noch ein großer Bedarf an Wasseranschlüssen auf dem Lande besteht, hat die Fertigstellung von Wasserleitungen seit den frühen 90er Jahren stark abgenommen (Tabelle 3).

Miete kontra Eigentum

Die anhaltend schlechte Versorgungslage hängt damit zusammen, dass die Wohnungswirtschaft, obwohl oder vielleicht gerade weil sie ein politisch wie sozial höchst sensibler Bereich ist, nur sehr zögerlich einer graduellen Reform unterzogen wurde. Den Anfang bildeten die Gesetze „Über das Eigentum in der RSFSR“ von 1990 und „Über die Privatisierung des Wohnungsfonds in der RSFSR“ von 1991. Das staatliche Eigentum am Wohnungsbestand wie auch die angegliederte Dienstleistungsinfrastruktur übernahmen die untersten Verwaltungsebenen, die Kommunen. Auch Unternehmen und Organisationen, insbesondere diejenigen, die privatisiert werden sollten, wurden angehalten, ihren gesellschaftlichen Wohnungsbestand den Kommunen zu übergeben. Die Privatisierung erfolgte dann auf freiwilliger Basis, d. h. ein Mieter konnte seine Wohnung erwerben, musste dies aber nicht. Anfangs wurde ein geringes Entgelt verlangt, später war der Wohnungstransfer unentgeltlich.⁴ Die Belastung durch die Vermögensteuer fiel

³ Goskomstat: Sfera uslug ..., a.a.O., S. 156.

⁴ Federal'nyj zakon: „Ob osnovach federal'noj žiliščnoj politiki“ (Über die Grundlagen der föderalen Wohnungspolitik), Nr. 4218-I vom 24. Dezember 1992.

Tabelle 2

Wohnungsbestand in Russland 1990 bis 1999 nach Ausstattungsmerkmalen¹⁾

	1990	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Insgesamt								
Wasseranschluss	.	66	70	71	71	72	73	73
Entwässerung	.	61	65	66	67	67	68	69
Zentralheizung	.	64	67	68	69	70	71	72
Bad	.	57	61	61	62	63	63	63
Gas	.	70	69	69	69	69	70	70
Warmwasser	.	51	54	55	56	57	58	59
Elektroherde	.	14	15	15	16	16	16	16
Stadt								
Wasseranschluss	81	83	84	84	85	85	86	86
Entwässerung	78	80	81	82	82	83	84	84
Zentralheizung	82	84	85	85	86	86	87	87
Bad	73	75	77	77	78	79	79	79
Gas	69	68	68	67	67	68	68	68
Warmwasser	67	69	71	72	73	73	74	75
Elektroherde	17	19	20	20	21	21	21	21
Land								
Wasseranschluss	.	30	33	35	36	37	38	39
Entwässerung	.	19	22	24	25	26	26	28
Zentralheizung	.	20	22	23	25	26	28	34
Bad	.	16	19	20	21	22	22	23
Gas	.	73	72	73	74	74	74	73
Warmwasser	.	9	11	12	14	14	14	16
Elektroherde	.	2	2	2	2	2	2	2

¹⁾ Anteil der Wohnungen mit entsprechendem Ausstattungsmerkmal an allen Wohnungen in %.

Quelle: Rossijskij statističeskij ežegodnik 2000, Moskau 2000, S. 173.

kaum ins Gewicht.⁵ Die Möglichkeiten zum Weiterverkauf und zur Vermietung sollten zusätzliche Anreize zum Wohnungserwerb schaffen.

Der Privatisierungsprozess ging von 1992 bis 1994 sehr rasch vonstatten (Tabelle 4), allerdings wegen fehlender Aufsichtsmaßnahmen eher auf undurchsichtige Weise. Insbesondere die Nomenklatura und — überraschenderweise — Rentner erwarben bzw. übernahmen Wohnungseigentum. Objekte in gut erschlossenen Gegenden und in guter Bauweise (Ziegel) wurden bevorzugt. Dagegen nahmen Mieter in Standardplattenhäusern das Privatisierungsangebot nur wenig wahr. Gegen den Erwerb sprach aus ihrer Sicht vor allem, dass sie in Russland bis heute einen hohen Mieterschutz genießen und auch bei Mietrückständen kaum eine Räumungsklage befürchten müssen. Zudem können die Belegungsrechte den Kindern übertragen werden. Auch gab es berechtigte Befürchtungen, als neue Eigentümer für die wegen unterlassener Instandhaltung beträchtlichen Renovierungskosten aufkommen zu müssen. Von großer Bedeutung ist auch, dass die Privatisierung keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Kostendeckung hatte, da die privatisierten Wohnungen den Mietwohnungen bei der Subventionierung gleichgestellt wurden.

Dennoch hat die Privatisierung die Eigentumsstruktur in der Wohnungswirtschaft grundlegend verändert.⁶ Bis Ende 1999 wurden insgesamt rund 800 Mill. m² privatisiert, bezogen auf den Gesamtbestand von 1999 sind dies etwa 30 % (Tabelle 4). Der Anteil von privatem Wohneigentum verdoppelte sich auf knapp 63 %; Privatpersonen besaßen 56 % der Wohnfläche (Tabelle 5 und Abbildung 1). Ausschlaggebend dafür war die Entwicklung in den Städten, wo sich der Eigentumsanteil der Bürger verdreifachte (1999: 35 %). Die Entwicklung auf dem Lande verlief langsamer, zumal die Häuser dort auch in der Zeit der Sowjetunion vielfach in Privateigentum gelegen hatten. Jetzt

⁵ Der Steuersatz von 0,1 % des inventarisierten Gebäude- und Wohnwertes beruht auf veralteten Bemessungsgrundlagen aus der Zeit der Sowjetunion; er wurde 1999 auf 2 % angehoben. Vgl. Finansy, Nr. 3/2000, S.18.

⁶ Zu sowjetischen Zeiten besaß der Staat in den Städten 94 % der Mehrfamilienhäuser. Einfamilienhäuser waren meist im Privateigentum, nicht aber die dazugehörigen Grundstücke; vgl. Journal of Real Estate Literature, No. 7/1999, S. 66. Rechte an Grundstücken und dazugehörigen Gebäuden wurden in Russland immer getrennt eingetragen. Erst mit dem Gesetz „Über die staatliche Registrierung von Immobilienrechten und Immobiliengeschäften“ vom 21.7.1997 wurden Voraussetzungen für ein einheitliches Grundbuchwesen geschaffen.

Tabelle 3
Kennziffern zur ländlichen Infrastruktur in Russland 1990 bis 1999

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Fertigstellung von	in km									
Wasserleitungen	5 902	5 782	2 940	2 545	1 633	1 608	727	778	578	616
Entwässerungsleitungen	333	221	93	78	64	82	70	63	.	.
	in 1 000 km									
Gasleitungen	7	9	8	12	13	17	17	20	19	17
Stromleitungen										
0,4 kW	11	12	11	11	7	6	6	6	4	4
6–20 kW	25	17	16	13	7	7	7	9	5	4
Straßen mit fester Fahrbahn	12	9	6	7	6	7	5	4	4	5
	in %									
Anteil der ländlichen Siedlungen ohne Anbindung an das feste Straßennetz	.	.	41	39	38	35	34	33	33	32
Quelle: Rossijskij statističeskij ežegodnik 2000, Moskau 2000, S. 173.										

Tabelle 4
Wohnungsprivatisierung in Russland 1992 bis 1999

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	1992 bis 1999
Privatisierte Wohnungen									
Anzahl in 1 000	2 631	5 770	2 396	1 529	1 203	1 198	959	896	16 582
Fläche in Mill. m ²	132	282	114	72	57	56	46	39	798
Quelle: Rossija v cifrach 2000, Moskau 2000, S. 181 und 182.									

Tabelle 5

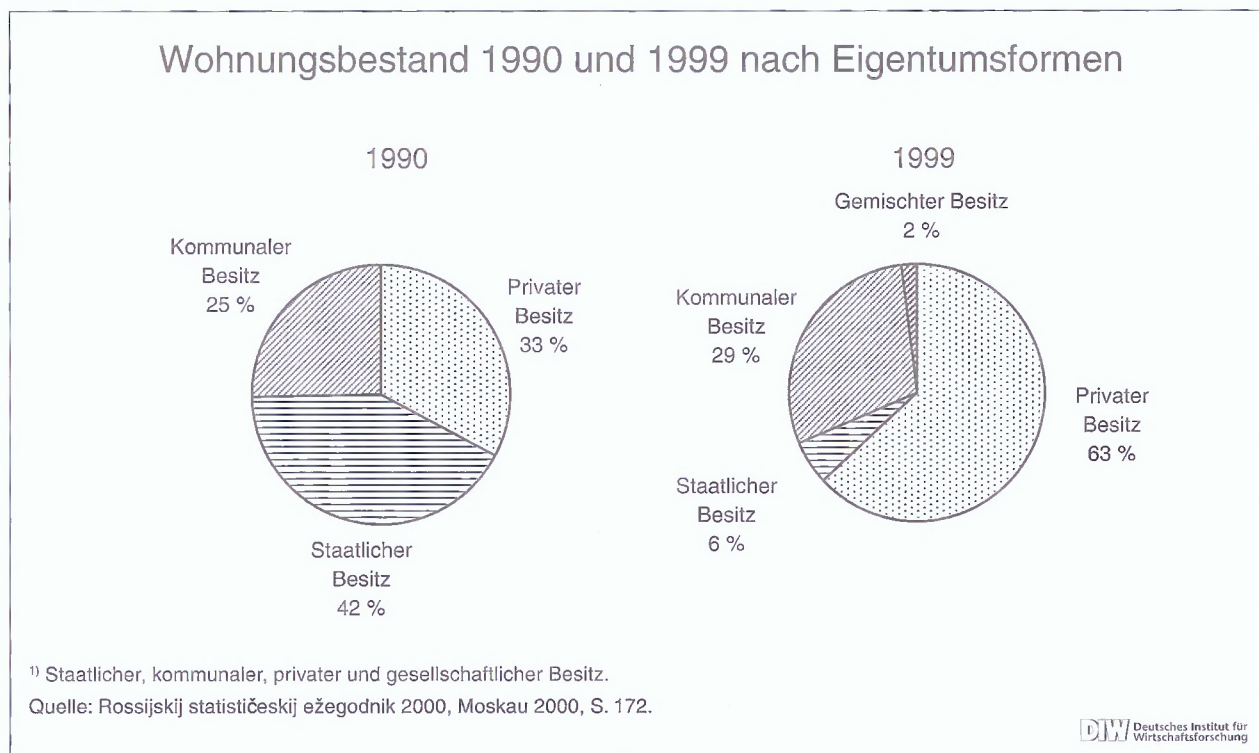
Wohnungsbestand in Russland 1990 bis 1999 nach Eigentumsformen
in %

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Wohnungsbestand insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
darunter										
privater Besitz	32,6	32,7	35,6	46,7	50,3	52,8	54,7	56,7	58,9	63,1
darunter Besitz der Bürger	26,4	26,6	30,1	37,0	41,3	44,0	46,0	48,3	51,7	55,7
staatlicher Besitz	41,7	41,0	38,1	19,5	13,4	10,2	8,7	7,3	6,1	5,6
kommunaler Besitz	25,2	25,7	25,3	26,1	28,1	29,7	30,9	31,5	31,4	29,2
gesellschaftlicher Besitz ¹⁾	0,5	0,5	1,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
gemischter Besitz ²⁾	—	—	—	7,6	8,1	7,2	5,7	4,5	3,2	2,0
Stadt	70,9	71,4	71,4	72,1	72,2	72,3	72,4	72,4	72,5	72,5
darunter										
privater Besitz	14,6	14,5	16,8	24,9	27,8	30,1	32,1	33,9	36,2	39,7
darunter Besitz der Bürger	10,7	10,7	12,9	18,9	22,1	24,4	26,2	28,1	31,1	34,6
staatlicher Besitz	31,5	31,6	29,6	15,8	10,6	7,9	6,7	5,6	4,6	4,3
kommunaler Besitz	24,5	25,0	24,5	25,1	26,7	28,0	28,8	29,2	29,0	26,9
gesellschaftlicher Besitz ¹⁾	0,3	0,3	0,5	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
gemischter Besitz ²⁾	—	—	—	6,3	6,9	6,3	4,9	3,7	2,7	1,6
Land	29,1	28,6	28,6	27,9	27,8	27,7	27,6	27,6	27,5	27,5
darunter										
privater Besitz	18,1	18,2	18,8	21,8	22,5	22,7	22,6	22,8	23,1	23,4
darunter Besitz der Bürger	15,7	15,9	17,2	18,9	19,2	19,6	19,8	20,2	20,5	21,2
staatlicher Besitz	10,1	9,5	8,5	3,7	2,8	2,3	1,9	1,8	1,5	1,3
kommunaler Besitz	0,7	0,7	0,8	1,0	1,3	1,7	2,2	2,2	2,4	2,4
gesellschaftlicher Besitz ¹⁾	0,2	0,2	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
gemischter Besitz ²⁾	—	—	—	1,3	1,2	1,0	0,9	0,7	0,5	0,4

¹⁾ Unternehmen, Organisationen. — ²⁾ Staatlicher, kommunaler, privater und gesellschaftlicher Besitz.

Quelle: Rossijskij statističeskij ežegodnik 2000, Moskau 2000, S. 172.

Abbildung 1



befinden sich gut 23 % des ländlichen Gesamtbestandes in privatem Besitz, darunter 21 % in Eigentum von Privatpersonen.

Die Privatisierung hat zur Entwicklung eines aktiven Immobilienmarktes beigetragen. Bisher hat aber der Gesetzgeber das Wohnungseigentum nicht mit der Verantwortung des Eigentümers für seinen Besitz gekoppelt. Private Ressourcen für den Erhalt und die Bewirtschaftung der Wohnungen werden daher kaum mobilisiert. Es ist zwar seit einiger Zeit vorgesehen, dass sich individuelle Eigentümer zu Eigentümergemeinschaften („Kondominien“) zusammenschließen und gemeinsam das Gesamtobjekt verwalten.⁷ Doch ist Letzteres bisher wegen juristischer Unklarheiten in Bezug auf das Grundstückseigentum nur selten gelungen.⁸

Reform der Mieten

Bei der Preisliberalisierung zum 1. Januar 1992 blieben die Mieten ausgespart und verharrten damit zunächst auf dem Niveau von 1928.⁹ Im Zuge der Hyperinflation tendierte die Kostendeckung in der Wohnungswirtschaft in den Jahren 1992/93 sogar gegen null.¹⁰ Bald jedoch setzte sich die Wohnungspolitik das Ziel einer kostendeckenden Miete (Grundmiete und sämtliche Nebenkosten).¹¹ Die Mietanhebungen erfolgten stufenweise unter Einhaltung von gewissen „Normativen“¹² und seit 1994 sozial abgefedert durch Wohngeld. Im Jahre 1999 erhielten 6,5 % der russischen Familien ein Wohngeld, im Durchschnitt monatlich 62 Rubel (durchschnittlicher Monatslohn: 1523 Rubel). Dennoch wird in vielen Fällen eine Kostendeckung nicht erreicht. Zu den wichtigen Besonderheiten der russischen Wohnungswirtschaft zählt nämlich, dass bestimmte Bevölkerungsgruppen Anspruch auf 50 % Mietermäßigung haben. Hierzu zählen Staatsbedienstete, Sicherheitskräfte, Invaliden und Umsiedler aus dem Norden des Landes, die insgesamt 40 % der Bevölkerung ausmachen. Diese Ansprüche wurden aber in den Jahren 1993 bis 1995 gesetzlich verbrieft, ohne dass festgelegt wurde, wer die Kosten tragen soll. Bemühungen, diese Privilegien zu beschneiden, war bisher kein Erfolg beschieden.

Im vergangenen Jahr hätten die Mieten bereits 70 % der nach den Normen vorgesehen Kosten decken sollen, wobei die Mietsumme auf 20 % des Familienbudgets beschränkt bleiben sollte. Die tatsächlichen Mieten machten allerdings nur gut 40 % der Kosten aus. Mehr als ein Drittel der Kosten übernahmen der föderale Haushalt und die kommunalen Haushalte; die Finanzierungslücke (Zahlungsrückstände und Schulden) betrug also etwa ein Fünftel.¹³ Das Kostenbewusstsein ist sowohl bei den Verwaltungen als auch bei den Verbrauchern wenig ausgeprägt, was zur Verschwendung von Ressourcen beiträgt. Besonders gilt dies für die kommunalen Dienstleistungen,

allen voran für die Versorgung mit Wasser¹⁴, Warmwasser und Fernwärme. In der Sowjetzeit wurden Gebäude ohne Zähler, Thermostate oder Abstellventile gebaut. Eine nachträgliche Installation ist meist kostenintensiv; bei Renovierungen unterbleibt sie oftmals auch heute noch. Die verbrauchsunabhängigen Pauschalzahlungen für Energie und Wasser führen zu Vergeudung. Ein Beispiel für die hohe Subventionierung des Energieverbrauchs seitens der Kommunen gibt der Haushalt des Moskauer Magistrats: Für die Subventionen an die Wohnungswirtschaft ist ein Sechstel aller Ausgaben vorgesehen; davon sind für die Heizkosten 25 % (4 % des Gesamthaushalts) bestimmt. So werden die Unterschiede zwischen dem Lieferpreis und den Zahlungen der Haushalte ausgeglichen.¹⁵

Die finanzielle Lage der Kommunen ist von sinkenden Anteilen an den Einnahmen des konsolidierten Haushalts Russlands bei gleichbleibenden Ausgabenanteilen gekennzeichnet. Die Steuerreform vom 1. Januar 2001 verschärfte diese Tendenz noch.¹⁶ Davon geht ein verstärkter Druck in Richtung auf Miet- und Tarifierhebungen in der Wohnungswirtschaft aus. Insbesondere sollen nun die normativen Kosten überprüft und an die realen Kosten der entsprechenden Dienstleistungen angepasst werden.

⁷ Dekret: „Ob utverždenii vremennogo položenija o kondominiume“ (Über die Bestätigung der vorläufigen Verordnung über das Kondominium), Nr. 2275 vom 23. Dezember 1993. — Federal'nyj zakon: „O tovariščestvach sobstvennikov žil'ja“ (Über die Gemeinschaft von Wohnungsbesitzern), Nr. 72 vom 15. Juni 1996.

⁸ Am Wohnungsbestand sind die 3200 Kondominien mit weniger als 1 % beteiligt. Vgl. Rossijskaja gazeta vom 13. Februar 2001.

⁹ Damals kostete 1 m² etwa 15 Kopejki. Vgl. Voprosy ekonomiki, Nr. 11/1997, S. 63.

¹⁰ Voprosy ekonomiki, Nr. 9/1997, S. 56.

¹¹ Postanovlenie pravitel'stva: „O perechode na novuju sistemu opłaty žil'ja“ (Über das neue System von Mietzahlungen ...), Nr. 935 vom 22. September 1993. Dekret „O reforme žiliščno-kommunal'nogo chozjajstva v Rossijskoj Federacii“ (Über die Reform der kommunalen Wohnungswirtschaft in der Russischen Föderation), Nr. 425 vom 28. April 1997. — Postanovlenie pravitel'stva: „O federal'nych standardach perechoda na novuju sistemu opłaty žil'ja i kommunal'nych uslug na 2000-2001 gody“ (Über föderale Standards des Übergangs auf das neue System der Bezahlung von Miete und kommunalen Dienstleistungen für die Jahre 2000 bis 2001), Nr. 965 vom 15. Dezember 2000.

¹² Dabei werden berücksichtigt: Personenzahl, regionale Besonderheiten sowie föderale Normen für Nebenkosten je m² und seit 1977 auch für Instandhaltung und Generalreparaturen.

¹³ Ekonomika i žizn', Nr. 6/2001, S.31.

¹⁴ Im Jahre 1999 erreichten die Verluste in den Wasserleitungen 15 %. Vgl. Goskomstat: Sfera uslug v Rossii, Moskau 2000, S. 156.

¹⁵ Finansy, Nr. 2/2001, S. 3.

¹⁶ Abgeschafft wurde die 1,5-prozentige Besteuerung der Unternehmensumsätze zu Gunsten der kommunalen Wohnungswirtschaft. Zum Ausgleich bekommen die Kommunen nun 5 % der Gewinnsteuer. Vgl. Finansy, Nr. 2/2001, S. 8. Zur Steuerreform vgl. Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung Berlin (DIW) und Institut für Weltwirtschaft an der Universität Kiel (IfW): Russlands Aufschwung in Gefahr. In: Wochenbericht des DIW, Nr. 50/2000, S. 50.

Noch für 1999 werden im Durchschnitt aller privaten Haushalte — einschließlich der Haushalte mit Wohneigentum — die Ausgaben für Wohnen nur auf knapp 5 % beziffert (Tabelle 6). Im vergangenen Jahr erhöhte sich dieser Ausgabenanteil immerhin auf 7 %. Die Preissteigerung in der Wohnungswirtschaft lag mit 43 % bei mehr als dem Doppelten des durchschnittlichen Anstiegs der Verbraucherpreise.¹⁷ Dennoch ist der Weg bis zur vollen Kostendeckung noch weit.

Rückgang der Bauleistung

Die gesamtwirtschaftlichen Investitionen in Russland schrumpften im Zeitraum 1990 bis 2000 um real etwa 80 %. Der Rückgang im Wohnungsbau fiel noch stärker aus. Der Anteil des Wohnungsbaus an den Gesamtinvestitionen betrug 1990 knapp 17 % und sank nach einem zwischenzeitlichen Anstieg bis 2000 auf unter 11 %. An der Erholung der Gesamtinvestitionen in den letzten zwei

Jahren konnte der Wohnungsbau nicht partizipieren (Tabelle 7).

Das Bauvolumen (in m² Wohnfläche) stieg zwar 1999 um 4,2 %, doch im letzten Jahr gab es wieder einen Rückgang um 6,3 % (Tabelle 8). Der Rückgang der Bauleistung betraf vor allem den staatlichen und kommunalen Wohnungsbau, der 1999 nur mit knapp einem Fünftel zum Gesamtergebnis beitrug. Auf dem Land war die Abnahme deutlich stärker als in den Städten (Abbildung 2). Private Investoren konnten den Rückgang bislang nicht kompensieren, auch wenn ihr Anteil an der Neubaufläche 62 % erreichte.¹⁸ Eine stetige Zunahme auf einen Anteil von

¹⁷ Social'no ekonomičeskoje položenie Rossii Janvar'2001, Moskau 2001, S. 145.

¹⁸ Zu den privaten Investoren zählt die russische Statistik auch die Wohnungsbaugenossenschaften. Sie haben in den 90er Jahren an Bedeutung verloren; ihr Beitrag zur Bauleistung betrug 1999 lediglich 2,2 %.

Tabelle 6

Ausgaben für Wohnen¹⁾ in Russland 1990 bis 1999
Anteile an den Gesamtausgaben privater Haushalte in %

	1990	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Aufwendungen für Wohnen	3,1	0,7	1,8	4,3	5,7	5,1	5,2	4,7
davon:								
Grundmiete	1,0	0,1	0,5	1,3	1,7	1,6	1,5	1,6
Nebenkosten	.	0,1	0,4	1,1	.	1,3	1,4	1,2
Elektrizität	.	0,2	0,4	0,7	.	0,8	0,8	0,7
Gas	.	0,2	0,2	0,3	.	0,6	0,7	0,6
Zentralheizung	.	0,1	0,3	0,9	.	0,8	0,8	0,6
nachrichtlich: Aufwendungen für								
Nahrungsmittel ²⁾	31,5	43,5	43,9	49,0	47,2	43,0	51,3	52,0
Dienstleistungen	13,1	8,2	10,1	13,7	16,0	14,9	13,9	13,0
Konsumgüter	45,8	42,4	40,2	31,8	31,3	36,5	30,2	30,8
Brennstoffe	0,1	0,1	0,3	1,1	1,1	1,1	1,0	1,3

¹⁾ Berichterstattung repräsentativer Haushalte. — ²⁾ Ohne alkoholische Getränke und Ausgaben in der Gastronomie.

Quellen: Goskomstat: Rossija v cifrach 2000, Moskau 2000, S. 117 und 118; Rossijskij statističeskij ežegodnik 2000, Moskau 2000, S. 167.

Tabelle 7

Investitionen in Russland 1990 bis 2000
Reale Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000 ¹⁾
Gesamtinvestitionen	0,1	-15,0	-40,0	-12,0	-24,0	-10,0	-18,1	-5,0	-6,7	5,3	17,7
Wohnungsbauinvestitionen ²⁾	.	-7,3	-28,1	-6,3	-24,0	-11,2	-27,1	-21,8	-7,2	-9,2	-11,9
nachrichtlich:											
Anteil der Investitionen im Wohnungsbau an den Gesamtinvestitionen in %	16,6	18,1	21,7	23,1	23,1	22,8	20,3	16,7	16,6	14,3	10,7

¹⁾ Vorläufig. — ²⁾ Berechnet aus den Anteilen unter der Annahme gleicher Preisentwicklung für alle Investitionsgüter.

Quellen: Goskomstat: Rossijskij statističeskij ežegodnik 1997, Moskau 1997, S. 411; Rossijskij statističeskij ežegodnik 2000, Moskau 2000, S. 546 und 548; Stroitelstvo v Rossii 2000, Moskau 2000, S. 23; Social'no ekonomičeskoje položenie Rossii, janvar 2001, S. 130.

Tabelle 8

Wohnungsbau in Russland 1990 bis 2000

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
	Mill. m ²										
Insgesamt	61,7	49,4	41,5	41,8	39,2	41,0	34,3	32,7	30,7	32,0	30,0
Stadt	43,8	35,1	31,0	32,3	30,7	32,1	26,2	24,6	23,5	24,2	.
Land	17,9	14,3	10,5	9,5	8,5	8,9	8,1	8,1	7,2	7,8	.
darunter											
Staatlich	.	.	.	15,0	10,0	9,1	5,9	4,6	3,4	3,3	.
Kommunal	.	.	.	7,0	4,3	4,0	2,9	2,8	2,6	2,8	.
Private Investoren	.	.	.	10,2	11,8	14,8	14,6	16,1	17,9	19,9	.
darunter											
Private Bauherren	6,0	5,4	4,9	5,6	7,1	9,0	10,0	11,5	12,1	13,7	12,7
Wohnungsbau- genossenschaften	2,9	2,4	2,1	1,9	1,9	1,7	1,4	1,3	0,8	0,7	.
Gemischtes Eigentum ¹⁾	.	.	.	9,5	13,0	13,0	10,8	9,0	6,5	5,8	.
	m ²										
Durchschnittliche Wohnungsgröße	59,1	59,7	60,8	61,3	64,2	68,2	71,2	75,9	79,1	82,1	.
	Mill. m ²										
Modernisierte Wohnungen	29,1	19,7	22,2	22,8	9,0	11,7	7,3	6,4	4,9	4,1	.
davon											
Kommunal	8,5	6,3	6,4	10,1	5,1	5,8	4,0	3,8	3,9	2,7	.
Staatlich	20,6	13,4	15,8	12,7	3,9	5,9	3,3	2,6	1,0	1,4	.
	Struktur in %										
Insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Stadt	71,0	71,1	74,7	77,3	78,3	78,3	76,4	75,2	76,5	75,6	.
Land	29,0	28,9	25,3	22,7	21,7	21,7	23,6	24,8	23,5	24,4	.
darunter											
Staatlich	.	.	.	35,9	25,5	22,2	17,2	14,1	11,1	10,3	.
Kommunal	.	.	.	16,7	11,0	9,8	8,5	8,6	8,5	8,8	.
Private Investoren	.	.	.	24,4	30,1	36,1	42,6	49,2	58,3	62,2	.
darunter											
Private Bauherren	9,7	10,9	11,8	13,4	18,1	22,0	29,2	35,2	39,4	42,8	42,3
Wohnungsbau- genossenschaften	4,7	4,9	5,1	4,5	4,8	4,1	4,1	4,0	2,6	2,2	.
Gemischtes Eigentum ¹⁾	.	.	.	22,7	33,2	31,7	31,5	27,5	21,2	18,1	.
Modernisierte Wohnungen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	.
davon											
Kommunal	29,2	32,0	28,8	44,3	56,7	49,6	54,8	59,4	79,6	65,9	.
Staatlich	70,8	68,0	71,2	55,7	43,3	50,4	45,2	40,6	20,4	34,1	.

¹⁾ Staatliches, kommunales, privates und gesellschaftliches Eigentum ohne ausländische Beteiligung.

Quellen: Stroitelstvo v Rossii 1998, Moskau 1998, S. 57; Rossijskij statističeskij ežegodnik 1996, Moskau 1996, S. 458; Rossijskij statističeskij ežegodnik 2000, Moskau 2000, S. 174, 409 und 410; Social'no ekonomičeskoje položenie; Rossii 2000 g., Moskau 2000, S. 52 und 53; Sfera uslug v Rossii, Moskau 2000, S. 182.

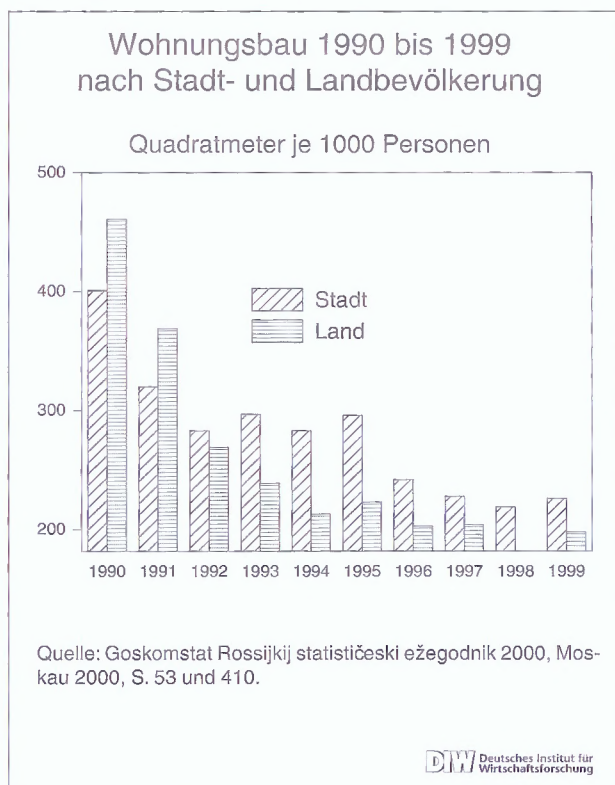
43 % im Jahre 1999 ist bei der Bauleistung privater Bauherren zu verzeichnen, die in der Regel Einfamilienhäuser bei hoher Eigenleistung bauen. Ständig gestiegen ist die durchschnittliche Fläche der neu gebauten Wohnungen — von knapp 60 m² (1990) auf 82 m² (1999). Ausschlaggebend dafür waren die neu gebauten Wohnungen privater Bauherren, die eine Durchschnittsfläche von 121 m² aufweisen.

Der Umfang der modernisierten Flächen ist in der vergangenen Dekade drastisch zurückgegangen; verglichen mit 1990 wurde 1999 nur ein Siebtel renoviert. Sanierungs-

bedürftig sind insbesondere die Fünf-Etagen-Plattenbauten¹⁹ aus der ersten Zeit der industriellen Bauweise (1956 bis 1970). Insgesamt wurden damals 400 Mill. m² Wohnfläche auf diese Weise hergestellt; dies entspricht 15 % des gegenwärtigen Wohnflächenbestands des Landes.

¹⁹ Gebaut wurde auf Anregung des damaligen Parteisekretärs Nikita Chruščov unter dem Motto: „Mit geringsten Mitteln maximale Menge herstellen.“

Abbildung 2



In Moskau-Stadt sind die Fünf-Etagen-Häuser mit 26,5 Mill. m² vertreten, wovon die Wohnhäuser der ersten Bauphase (6,5 Mill. m²) abbaufähig sind.²⁰

Finanzierung

Der Staat hat sich aus der Finanzierung des Wohnungsbaus weitgehend zurückgezogen; betrug sein Anteil 1990 noch 85 %, waren es 1999 nur noch 15 %.²¹ Begünstigt werden nur die genannten Bevölkerungsgruppen, die auch Anspruch auf Mietsubventionen haben. Es werden statusabhängige Pauschalbeträge zum Wohnungserwerb zur Verfügung gestellt, Kommunalwohnungen angeboten oder zinsgünstige Kredite gewährt. Auch der soziale Wohnungsbau, für den die Kommunen zuständig sind, wurde wegen finanzieller Engpässe stark reduziert. Das relativ finanzstarke Moskau bildet eine Ausnahme: 1999 gingen etwa 10 % der kommunalen Neubauphase zum Selbstkostenpreis²² an Bewohner von Niedrigeinkommen, zu weiteren 3 % wurden Personen aus der Warteliste bedient. Diese bekamen die Wohnungen zum Selbstkostenpreis, abzüglich einer Subvention für Berechtigte entsprechend einer Norm.

Für die Mehrheit der Bevölkerung fehlt es an sicheren und erschwinglichen Finanzierungen. Finanzierungsprodukte für den Wohnungsbau konnten in Russland wegen zahlreicher Lücken in der Gesetzgebung sowie wegen der

Schwäche des Bankensystems und anderer Finanzierungsinstitutionen wie Versicherungen bislang nur rudimentär zur Anwendung kommen. So wurden von 1994 bis 1997 Hypotheken zunächst auf der Grundlage des Pfandrechts und eines Präsidialdekrets vergeben. Die Hypothek entsprach in der Regel nur der Hälfte des Immobilienwertes. Die Laufzeit war lediglich auf einige Jahre bemessen. Einsteigen konnten daher nur Personen mit hohem Einkommen, oft aus der Schattenwirtschaft.²³ Auch das Hypothekengesetz vom Juli 1998 konnte die Sicherheit des Kreditgebers nicht ausreichend festigen.²⁴ Insgesamt sind daher Hypothekenkredite immer noch wenig verbreitet; nur in 20 Regionen der russischen Föderation werden sie überhaupt angeboten. Die Hypothekengabe dürfte aber mit der anstehenden Legalisierung des Privatbesitzes von nichtlandwirtschaftlichem Boden zunehmen.

Der Mangel an klassischen Finanzierungsprodukten wird teilweise durch Kreditsurrogate kompensiert. So verkaufen z. B. Investoren und Bauunternehmen gestückelte Wohnungsanteilsrechte in Form von Zertifikaten. Der Wohnungserwerb ist möglich, wenn eine festgelegte Zahl von Zertifikaten, die z. B. einem Drittel des Wohnungswertes entspricht, angesammelt ist.

Nach der Krise von 1998 waren Finanzierungen für einige Monate überhaupt nicht zu haben. Neue Finanzierungsmodelle werden nun in der Regel in harter Währung angeboten, z. B. Hypotheken in Kombination mit einer Lebensversicherung. Nach einer Einzahlung von einem Drittel ist der Erwerb einer Immobilie möglich. Der Darlehenszins soll dann 8 % in Valuta betragen und damit unter dem derzeitigen Marktsatz von 15 bis 18 % liegen.²⁵

Weitere Finanzierungsmodelle, die auch Elemente des deutschen Bausparkassensystems enthalten, befinden sich in der Diskussion.²⁶ Auch steuerlich wird der Wohnungsbau zunehmend gefördert. Mit den zum 1. Januar 2001 wirksam gewordenen Änderungen im Einkommensteuerrecht sind Ausgaben im Zusammenhang mit dem Bau oder Kauf von Wohnraum — mit Ausnahme von Wochenendhäusern — steuerlich verstärkt absetzbar. Der

²⁰ Vgl. Segodnja vom 25. Dezember 2000. Eine komplette Sanierung wird jährlich bei rund 1 Mill. m² Wohnfläche durchgeführt; abgetragen wurden in den letzten drei Jahren insgesamt 0,5 Mill. m² (<http://www.mos.ru/moscowsprav/moscows2000>).

²¹ <http://www.government.gov.ru/institutions/committees/Gostroj-9.02.html>

²² <http://www.mos.ru/moscowsprav/moscows2000>

²³ Dengi i kredit, Nr. 5/2000, S. 42.

²⁴ Federal'nyj zakon: „Ob ipoteke“ (Über die Hypothek), Nr. 102 vom 16. Juli 1998. Die Ausarbeitung von Ergänzungen zum Hypothekengesetz steht im 1. Halbjahr 2001 auf der Agenda von Ministerpräsident Kasjanow. Vgl. Rossijskaja gazeta vom 11.1.2001.

²⁵ <http://www.ipotekapsk.ru> und Komsomolskaja pravda vom 15. März 2001.

²⁶ Izvestija vom 22. Januar 2001.

Steuerfreibetrag wurde auf 250 000 Rubel erhöht. Beim Verkauf von Immobilien, die weniger als 5 Jahre im Eigentum des Veräußerers waren, wird jedoch eine Steuer auf den Wertzuwachs erhoben.

Preise

Die Kaufpreise für Wohnungen sind in Relation zu den Löhnen hoch. Für Neubauten (ohne private Bauherren) betrug im Jahre 2000 der durchschnittliche Preis je m² Wohnraum 4 400 Rubel (157 US-\$) — bei einem durchschnittlichen Monatslohn von 2 270 Rubeln. In Ballungszentren liegen die Quadratmeterpreise noch höher (7 950 Rubel in Moskau, 5 990 Rubel in Murmansk); in Rjazan und in Novgorod sind dagegen für 1 m² nur rund 2 400 Rubel zu zahlen.²⁷ Der andauernde Wohnungsmangel hat auch zu hohen Preisen für ältere Wohnungen geführt.

Im Zuge der Transformation nahm die Einkommensspreizung zu. Den vermögenden Schichten wird insbesondere in Moskau Wohnraum der gehobenen Ausstattung und der Luxusklasse in reicher Auswahl angeboten.²⁸ Die Quadratmeterpreise beginnen bei 500 US-\$ für Neubauwohnungen in Fertigbauweise. Viele Angebote liegen um 1 000 US-\$ je m², die Skala reicht aber noch sehr viel weiter nach oben.

Zusammenfassung

In den 90er Jahren wurde der staatliche Wohnungsbau für Bevölkerungsschichten mit niedrigem bis durchschnittlichem Einkommen stark reduziert. Zur Unterstützung der Nachfrage nach selbstgenutztem Wohneigentum fehlen günstige langfristige Kreditangebote mit sicheren Konditionen. Ein Markt für private Wohnungsbaufinanzierung konnte sich nicht entwickeln, weil die Risiken privater Investoren nicht ausreichend abgesichert wurden.

Auf dem Mietsektor soll die schrittweise Freigabe von Mieten und Nebenkosten helfen, der Kostendeckung näher zu kommen. In einem Land, in dem selbst bereits privatisierte Wohnungen weiterhin subventioniert werden, dürfte die Abschaffung von Mietnachlässen für breite Bevölkerungsgruppen ausreichenden Spielraum für eine fühlbare Anhebung des Wohngeldes für wirklich Bedürftige bieten. Erst wenn sich der Einstieg in den Mietsektor auch für private Investoren rechnet, ist eine bessere Befriedigung der Nachfrage nach Wohnraum zu erwarten.

Allerdings setzt eine nachhaltige Belegung des Wohnungsbaus vor allem ein stabiles wirtschaftliches Umfeld voraus. Dies erfordert eine Behebung der institutionellen Defizite, insbesondere in Bezug auf die rechtlichen Rahmenbedingungen, das Privateigentum an Boden und die Transparenz des Finanzsektors.

²⁷ Social'no- ekonomičeskoe položenie Rossii Janvar' 2001, Moskau 2001, S. 48.

²⁸ Elitnaja nedvižimost' (Elitäre Immobilien), Nr. 4/2001.

Aus den Veröffentlichungen des DIW

Beiträge zur Strukturforschung

Erscheinen seit 1967.

- Heft 172 **Situation und Perspektiven der deutschen Raumfahrtindustrie — Eine ordnungspolitische Analyse.** Von Bernhard Wieland, Talat Mahmood und Lars-Hendrick Röller, Projektleitung: Kurt Hornschild. 210 S. 1998. (3-428-09440-9). DM 142,— / öS 1.037,— / sFr 126,50.
- Heft 173 **Auswertung von Statistiken über die Vermögensverteilung in Deutschland.** Von Klaus-Dietrich Bedau. 127 S. 1998. (3-428-09481-6). DM 112,— / öS 818,— / sFr 99,50.
- Heft 174 **Effizienz von Maßnahmen zur Verbrauchseinschränkung bei Mineralölversorgungsstörungen.** Von Rainer Hopf, Jutta Kloas, Heilwig Rieke, Martin Schmied und Franz Wittke (DIW); Klaus Lindner und Dieter Merten (IE). 239 S. 1998. (3-428-09482-4). DM 156,— / öS 1.139,— / sFr 138,—.
- Heft 175 **Wirkung und Wirksamkeit der EU-Binnenmarktmaßnahmen — Evaluierung des Studienprogramms der Europäischen Kommission.** Von Christian Weise, Stefan Bach, Heike Link, Uta Möbius, Bernhard Seidel, Wolfgang Seufert und Harald Trabold. 173 S. 1998. (3-428-09579-0). DM 132,— / öS 964,— / sFr 117,50.
- Heft 176 **Zum Einfluß betrieblicher und sektoraler Differenzierung der Arbeitskosten und sonstiger Regelungen auf die Beschäftigung im Strukturwandel.** Von Bernd Görzig, Wolfgang Scheremet und Frank Stille. 315 S. 1998. (3-428-09580-4). DM 178,— / öS 1.299,— / sFr 158,—.
- Heft 177 **Zur internationalen Wettbewerbsfähigkeit der Metallhütten in der Gemeinschaft Unabhängiger Staaten (GUS).** Von Peter Eggert, Ilse Häusser, Bernd-Michael Kruse, Jochen Parchmann, Sighelm Thede und Eberhard Wettig. 341 S. 1998. (3-428-09682-7). DM 188,— / öS 1.372,— / sFr 167,50.
- Heft 178 **Die wirtschaftliche Bedeutung Berlins für den Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg.** Von Alexander Eickelpasch und Ingo Pfeiffer. 158 S. 1998. (3-428-09745-9). DM 136,— / öS 993,— / sFr 121,—.
- Heft 179 **Deutschland im Strukturwandel — Strukturberichterstattung 1997.** Von Dietmar Edler, Bernd Görzig, Dieter Schumacher, Frank Stille (Koordination), Dieter Teichmann, Dieter Vesper und Rudolf Zwiener. 400 S. 1998. (3-428-09766-1). DM 212,— / öS 1.548,— / sFr 188,—.
- Heft 180 **Der deutsche Dienstleistungshandel im internationalen Vergleich.** Von Siegfried Schultz und Christian Weise unter Mitarbeit von Dietmar Schumacher. 151 S. 1999. (3-428-09845-5). DM 140,— / öS 1.022,— / sFr 124,—.
- Heft 181 **Der Dienstleistungssektor in Hamburg — Stand, Verflechtung, Qualifikation und Entwicklungschancen.** Von Martin Gornig, Peter Ring und Reiner Stäglin. 230 S. 1999. (3-428-09901-X). DM 156,— / öS 1.139,— / sFr 138,—.
- Heft 182 **Ökonomische Wirkungen der Städtebauförderung in Mecklenburg-Vorpommern.** Von Lorenz Blume (Universität Göttingen), Klaus-Peter Gaulke (DIW) und Josef Rother (GEFAK). Projektleitung: Rolf-Dieter Postlep (DIW). 108 S. 1999. (3-428-09915-X). DM 132,— / öS 964,— / sFr 117,50.
- Heft 183 **Unternehmensbezogene Dienstleistungen im Land Brandenburg — Strukturen, Defizite und Entwicklungsmöglichkeiten.** Von Kurt Geppert. 122 S. 1999. (3-428-09941-9). DM 132,— / öS 964,— / sFr 117,50.
- Heft 184 **Auswirkungen der weltweiten Konzentration in der Bergbauproduktion auf die Rohstoffversorgung der deutschen Wirtschaft.** Von Peter Eggert, Alfred Haid, Eberhard Wettig (DIW), Manfred Dahlheimer, Manfred Krusznona, Hermann Wagner (BGR). 398 S. 2000. (3-428-10273-8). DM 198,— / öS 1.145,— / sFr 176,—.
- Heft 185 **Kommunalfinanzen und kommunaler Finanzausgleich in Brandenburg.** Von Dieter Vesper. 164 S. 2000. (3-428-10274-6). DM 148,— / öS 964,— / sFr 131,—.
- Heft 186 **Aktuelle steuerliche Rahmenbedingungen für den privaten Mietwohnungsbau — Wirkungen und Alternativen.** Von Stefan Bach und Bernd Bartholmai. 127 S. 2000. (3-428-10382-3). DM 138,— / sFr 122,—.

Herausgeber: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Königin-Luise-Str. 5, D-14195 Berlin
Telefon (0 30) 89 789-0 — Telefax (0 30) 89 789-200
DIW-Internet-Homepage: <http://www.diw-berlin.de>

Präsident: Prof. Dr. Klaus F. Zimmermann

Abteilungsleiterkollegium: Dr. Gustav A. Horn, Dr. Kurt Hornschild, Prof. Dr. Ulrich Kamecke (kommissarisch),
Prof. Dr. Hans-Georg Petersen (kommissarisch), Wolfram Schreittl, Ph. D., Dr. Bernhard Seidel,
Prof. Dr. Gert G. Wagner, Dr. Hans-Joachim Ziesing

Präsident und Abteilungsleiter sind gemeinsam für die wissenschaftliche Leitung verantwortlich

Schriftleitung: Kurt Geppert, Jochen Schmidt, Dieter Teichmann

Reform der Erbschaftsteuer notwendig: Immobilien sachgerecht bewerten, Mehrbelastungen begrenzen

Bearbeitet von Stefan Bach und Bernd Bartholmai

Wohnungsmarkt in Russland: Enttäuschende Bilanz

Bearbeitet von Maria Lodahl

Verlag Duncker & Humblot GmbH, Carl-Heinrich-Becker-Weg 9, D-12165 Berlin, Telefon (0 30) 7 90 00 60

Nachdruck und sonstige Verbreitung — auch auszugsweise — nur mit Quellenangabe zulässig

Druck: Druckerei Conrad GmbH, Oranienburger Str. 172, D-13437 Berlin

Bezugspreis für den Jahrgang DM 210,—, vierteljährlich DM 65,—, Einzelnummer DM 15,—

Zuzüglich Versandkosten

ISSN 0012-1304