
BEITRÄGE ZUR STRUKTURFORSCHUNG

HEFT 186 · 2000

Stefan Bach, Bernd Bartholmai

**Aktuelle steuerliche Rahmenbedingungen
für den privaten Mietwohnungsbau
– Wirkungen und Alternativen**

**UNIVERSITÄT ST. GALLEN
HOCHSCHULE FÜR WIRTSCHAFTS-
RECHTS- UND SOZIALWISSENSCHAFTEN
BIBLIOTHEK**



DUNCKER & HUMBLLOT · BERLIN

Inhaltsverzeichnis

1 Problemstellung	7
2 Steuerliche Rahmenbedingungen für den Mietwohnungsbau	9
2.1 Allgemeine Rahmenbedingungen.....	9
2.2 Veränderungen steuerlicher Rahmenbedingungen als Instrument der Wohnungspolitik....	11
2.3 Wirtschafts-, wohnungs- und steuerpolitische Kritik.....	15
2.4 Mindestbesteuerung.....	16
3 Wirkung der Mindestbesteuerung nach § 2 Absatz 3 EStG auf das Investorenverhalten..	22
3.1 Vergleich der Verlustverrechnung nach altem und neuem Recht anhand von Investitionsbeispielen.....	22
3.2 Sinkt die Investitionsbereitschaft infolge der Begrenzung des Verlustausgleichs und der Verlängerung der Spekulationsfrist?.....	26
3.3 Zur Technik des § 2 Absatz 3 EStG.....	27
Anhang zu Kapitel 3	30
4 Fiskalische Effekte der Änderungen im Einkommensteuerrecht.....	52
4.1 Mindestbesteuerung und Verlängerung der Spekulationsfrist.....	53
4.2 Zur fiskalischen Bedeutung des Verrechnungsverbots mit anderen Einkünften nach § 2b EStG	69
5 Modellrechnungen zur Rendite privater Investitionen im Mietwohnungsbau.....	76
5.1 Das mikroanalytische Simulationsmodell.....	76
5.2 Annahmen für die Modellrechnungen – derzeit relevante Ausgangsdaten	80
5.3 Ergebnisse der Modellrechnungen.....	83
5.3.1 Änderungen bei den steuerlichen Rahmenbedingungen.....	83
5.3.2 Einbeziehung direkter Förderinstrumente	89
5.4 Abgrenzung und Aufgabenverteilung von freifinanziertem und öffentlich gefördertem Wohnungsbau	94
Anhang zu Abschnitt 5.3.1	96
Anhang zu Abschnitt 5.3.2	109
6 Zusammenfassung: Wohnungsmarkt, besondere Probleme des privaten Mietwohnungsbaus, weitere Änderung von Rahmenbedingungen?.....	119
6.1 Besonderheiten des Mietwohnungsmarktes.....	119
6.2 Steuerliche Förderung des privaten Mietwohnungsbaus – grundsätzliche Probleme.....	121
6.3 Mehr Steuergerechtigkeit und höhere Einnahmen durch Beschränkung der Verrechnung von Verlusten?	125