



Eigenheim: Deutschland benachteiligt Selbstnutzer steuerlich

Michael Fiedler

Wer in Deutschland eine Wohnung oder ein Haus selbst nutzt, fährt steuerlich deutlich schlechter als Vermieter. Eine Analyse des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) zeigt: Im europäischen Vergleich nimmt Deutschland damit eine Sonderrolle ein.

Vermieter profitieren deutlich stärker

Nach den Berechnungen des IW entsteht beim Kauf einer beispielhaften Eigentumswohnung in einer deutschen Metropole innerhalb von 15 Jahren ein steuerlicher Nachteil von rund 87.000 Euro, wenn die Immobilie selbst genutzt wird. Außerhalb der Metropolen liegt der Unterschied immer noch zwischen 40.000 und 50.000 Euro. Hintergrund sind die unterschiedlichen steuerlichen Regeln: Vermieter können unter anderem Abschreibungen, Kreditzinsen und Instandhaltungskosten steuerlich geltend machen. Selbstnutzern stehen diese Möglichkeiten nicht offen. Entsprechend fällt auch die Rendite unterschiedlich aus. Während Vermieter in dem Modell auf knapp neun Prozent Rendite kommen, erreichen Selbstnutzer lediglich rund sechs Prozent.

Deutschland ist europäische Ausnahme

Nach Angaben des IW unterscheidet sich Deutschland damit deutlich von den übrigen untersuchten Ländern. In allen sechs Vergleichsstaaten werde die Selbstnutzung steuerlich

stärker gefördert als die Vermietung – beispielsweise durch geringere Erwerbsnebenkosten oder steuerliche Vorteile für Eigennutzer. Besonders deutlich falle der Unterschied in den Niederlanden aus, wo Selbstnutzer eine wesentlich höhere Rendite erzielen als Vermieter. Auch Frankreich und Österreich begünstigten den Erwerb selbst genutzten Wohneigentums. Deutschland geht dagegen den umgekehrten Weg: Hier erzielen Vermieter im internationalen Vergleich die höchste Rendite, während Selbstnutzer am schlechtesten abschneiden.

Zusammenhang mit niedriger Eigentumsquote

Nach Einschätzung des IW könnte die steuerliche Benachteiligung ein Grund dafür sein, dass Deutschland europaweit eine der niedrigsten Wohneigentumsquoten aufweist. Im Jahr 2022 lebten lediglich 44 Prozent der Menschen im eigenen Zuhause. Im Durchschnitt der Europäischen Union lag die Quote dagegen bei rund 70 Prozent.

„Wohneigentum ist Vermögensaufbau und Altersvorsorge in einem – mit einem Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer für Selbstnutzer könnte der Staat das fördern“, sagt IW-Immobilienexperte Michael Voigtländer. Eine Verschlechterung der steuerlichen Bedingungen für Vermieter hält der Ökonom dagegen für den falschen Weg. „Viele Menschen träumen vom Eigenheim – doch anders als in vielen anderen europäischen Ländern legt der deutsche Staat ihnen dabei Steine in den Weg“, so Voigtländer.

Steuerpolitik bleibt Teil der Wohnungsdebatte

Die Untersuchung liefert damit neuen Stoff für die Diskussion über die Förderung von Wohneigentum. Während in vielen europäischen Ländern steuerliche Anreize gezielt den Erwerb selbst genutzter Immobilien unterstützen, sieht das IW in Deutschland erheblichen Reformbedarf. Aus Sicht der Autoren könnten steuerliche Entlastungen dazu beitragen, mehr Menschen den Weg in die eigenen vier Wände zu erleichtern und zugleich den privaten Vermögensaufbau zu stärken.

Lesen Sie auch: [Steigende Reallöhne kommen bei Mietern kaum an](#) – warum höhere Einkommen auf dem Wohnungsmarkt vielerorts verpuffen.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4950700/Eigenheim-Deutschland-benachteiligt-Selbstnutzer-steuerlich/>