



SCHÜTZEN IMMOBILIEN VOR DER KRISE?

Immobilienbesitzer wurden in Deutschland mehrfach zur Kasse gebeten

In Krisenzeiten werden meist diejenigen bestraft, die Vermögen angespart haben. Auch der deutsche Staat hat in schwierigen Zeiten mehrfach auf das Vermögen der Besitzenden zugegriffen. Nach dem 2. Weltkrieg z.B. geschah dies mit Hilfe des Lastenausgleichsgesetzes (LAG). Nach den Zerstörungen des Krieges und der Währungsreform hatten viele Deutsche buchstäblich nichts mehr. Da lag eine Umverteilung nahe, und zwar von denen, die im Krieg Glück gehabt hatten, zu denen, die alles bzw. viel verloren hatten. In dieser historisch einmaligen Situation erscheint dieses Gesetz auch im Nachhinein als sinnvoll.

DAS LASTENAUSGLEICHSGESETZ NACH DEM 2. WELTKRIEG

Betroffen waren vor allem die Immobilienbesitzer, ganz einfach weil es keine anderen Vermögen mehr gab. Die Unternehmen waren weitgehend zerstört und Gold oder andere Sachvermögen hatten die wenigsten, jedenfalls nicht bei deutschen Banken. Die genaue Regelung war so: Jeder musste die Hälfte seines Vermögens abgeben. Dabei gab es einen Freibetrag von 5.000 DM, was 1952 nicht so wenig war, wies es sich heute anhört. Nach den Zahlen der Deutschen Sozialversicherung betrug das jährliche Durchschnittseinkommen 1952 3.852 DM. Auf heutige Einkommenszahlen umgerechnet würde dies einem Freibetrag von etwa 40.000 Euro entsprechen. Die Vermögensabgabe wurde über 30 Jahre gestreckt. Dadurch belief sich die Belastung auf schon nicht mehr so schrecklich anmutende 1,67 Prozent des Vermögens pro Jahr. Dem standen in vielen Fällen Mieteinnahmen gegenüber. Zudem legten die Vermögen wegen der Inflation in den folgenden Jahrzehnten stark an Wert zu, während die Abgabe gleich blieb.

HAUSZINSSTEUER NACH DER HYPERINFLATION VON 1923

Gerne wird die massive Vermögensumverteilung nach dem LAG als Beispiel herangezogen, dass der Staat im Falle einer Krise erneut zu solch drastischen Maßnahmen greifen könnte. Lassen Sie sich hier keine Panik machen! Das LAG war tatsächlich das, was der Name sagt: Die Kriegslasten sollten gleicher verteilt werden, die Einnahmen wurden tatsächlich für Entschädigungen verwendet. Mit der Währungsreform hatte dies nur am Rande zu tun. Anders war dies bei der so genannten Hauszinssteuer, die nach der Hyperinflation des Jahres 1923 eingeführt wurde. Allerdings war auch hier ein Ausgleichsgedanke am Werk: Hauseigentümer waren die Hauptprofiteure der Hyperinflation. Sie waren quasi über Nacht ihre Hypotheken los geworden und konnten sich noch über Wertsteigerungen ihrer Häuser freuen. Ursprüngliches Ziel war es, mit der Hauszinssteuer den sozialen Wohnungsbau zu finanzieren. Das geschah auch, jedenfalls zum Teil. Doch wie das bei Steuern so ist, irgendwann flossen die Einnahmen in den normalen Haushalt. Prinzipiell wären auch heute wieder Sondersteuern auf Immobilien denkbar. Doch die Umstände nach den Weltkriegen waren extrem. Zudem ist die Lobby der Hausbesitzer stark.

Naheliegender wäre daher die Wiedereinführung einer allgemeinen Vermögenssteuer, eventuell unter einem anderem Namen.

WAS MACHEN DIE ANDEREN?

Hoch verschuldete Eurostaaten wie Griechenland und Italien haben in den letzten Jahren Immobiliensteuern eingeführt oder diese erhöht. Allerdings haben diese Länder in der Regel keine so effiziente Steuerverwaltung wie Deutschland. Immobilienbesitzer sind da oftmals die Gruppe, die sich einer Steuer am wenigsten entziehen kann. Eine Blaupause für Deutschland ist das nicht.

CHANCEN & RISIKEN

- + Trotz allem sind Sie in einer Krise mit einer Immobilie besser dran als ohne
- + Hausbesitzer haben in Deutschland eine starke Lobby
- + Die Geschichte wiederholt sich nicht
- Mit Immobilienbesitz können Sie sich der Besteuerung nicht entziehen
- In Krisenzeiten sind Hausbesitzer die letzte Melkkuh des Staates

UNSER FAZIT

Immobilienbesitz bietet keinen absoluten Schutz vor einer Krise. Die deutsche Geschichte ist hier interessant, lässt aber kaum Schlussfolgerungen für heute zu. Anders als nach den beiden Weltkriegen gibt es heute auch andere Vermögen, die besteuert werden könnten. In einer Hyperinflation zählen Immobilien allerdings zu den wenigen verbleibenden Sachwerten, auf die der Staat in großem Umfang zugreifen kann. Mehr zum Thema im E-Book „[Die größten Fehler beim Immobilien-Kauf](#)“ im Premium-Bereich.

