

**Prof. Dr. Lorenz J. JARASS**

Dipl. Kaufmann (Universität Regensburg)  
M.S. (School of Engineering, Stanford University, USA)  
Hochschule RheinMain Wiesbaden  
Dudenstr. 33, D-65193 Wiesbaden  
mail@JARASS.com, www.JARASS.com  
T. 0611 54101804, Mobil 0171 3573168

D:\2021\Steuern\Anhörungen\attac, 2021.11.20\Besteuerung von Wertsteigerungen, v1.1.docx  
Wiesbaden, 25. Oktober 2020

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20

**Präsentation am 20. November 2021 in Frankfurt bei  
Attac**

**Faire und einfache Vermögensbesteuerung  
durch Besteuerung aller Wertsteigerungen**

- 1. Besteuerung aller Wertsteigerungen erforderlich..... 2**
  - 1.1 Nichtbesteuerung unrealisierter Wertsteigerungen führt zu vielen Problemen.....2
  - 1.2 Argumente gegen die Besteuerung unrealisierter Wertsteigerungen sind nicht stichhaltig .....3
- 2. Schrittweise Besteuerung unrealisierter Wertsteigerungen ..... 4**
  - 2.1 Buchwerte schrittweise an die Marktwerte annähern.....4
  - 2.2 Besteuerung von Wertsteigerungen – Beispiel.....4
- 3. Schlussfolgerung..... 5**
- 4. Fragen ..... 6**

## 1. Besteuerung aller Wertsteigerungen erforderlich

Die dauerhafte Nichtbesteuerung der meisten Wertsteigerungen hat zu einer wachsenden Differenz zwischen dem steuerpflichtigen und dem tatsächlichen Einkommen insbesondere bei reichen Personen und Unternehmen beigetragen und führt so zu einer immer größeren Kluft in der Besteuerung von Eigentümern großer Vermögen und der Mehrheit der Bevölkerung.

### 1.1 Nichtbesteuerung unrealisierter Wertsteigerungen führt zu vielen Problemen

#### Wertsteigerungen bleiben oft für immer unversteuert

Laut vielen nationalen Steuervorschriften (auch in Deutschland) zählen Wertsteigerungen als Einkommen und müssen versteuert werden. Im Widerspruch zu diesen steuerrechtlichen Grundprinzipien werden Wertsteigerungen in den meisten Fällen nur besteuert, wenn die Wertsteigerungen durch Verkauf realisiert werden und dadurch dem Verkäufer ein Verkaufserlös zufließt. Und auch in diesen Fällen ermöglichen Sonderregeln in den nationalen Steuergesetzen vielfach eine Steuerfreistellung dieser Wertsteigerungen. Infolgedessen bleiben die meisten Wertsteigerungen für immer unversteuert. Auf der anderen Seite verringern nicht nur realisierte, sondern auch unrealisierte Wertverluste das zu versteuernde Einkommen und damit die Steuerschuld.

#### Nichtbesteuerung unrealisierter Wertsteigerungen ist unfair

Dieses Steuerprivileg – unrealisierte Wertsteigerungen bleiben für immer unversteuert, unrealisierte Wertverluste senken Steuern – hat aufgrund der Wertsteigerung vieler Vermögenswerte, insbesondere von Immobilien, zu einem ständig wachsenden unversteuerten Vermögen (‘stille Reserven’) geführt. Allein in den letzten Jahren betragen diese Wertsteigerungen im Immobilienbereich in Deutschland einige Tausend Mrd. €. Laufende Einkommen wie Löhne und Gewinne werden jedoch sofort besteuert. Dies ist unfair.

#### Die Nichtbesteuerung unrealisierter Wertsteigerungen führt zu einem komplizierten Steuersystem

Viele nationale Steuergesetze, z.B. das deutsche, haben viele komplizierte Steuervorschriften für die Übergangs- und Aufschubbesteuerung, wenn es um Wertsteigerungen geht, z.B. nach dem Verkauf von Immobilien. Darüber hinaus verlangt das EU-Recht zusätzliche und äußerst komplizierte Steuervorschriften, wenn die Vermögenswerte in ein anderes EU-Land transferiert werden. Daher führt die Nichtbesteuerung unrealisierter Wertsteigerungen nicht nur zu einem unfairen, sondern auch zu einem sehr komplizierten Steuersystem.

#### Nichtbesteuerung unrealisierter Wertsteigerungen führt zu Kapitalverschwendung

Schließlich hat die Nichtbesteuerung unrealisierter Wertsteigerungen eine zusätzliche, wirtschaftlich sehr schädliche Wirkung, nämlich die steuerliche Privilegierung unproduktiver Investitionen (‘Lock-in-Effekt’). Beispielsweise ist ein wesentlicher Grund für die Knappheit an Bauland, insbesondere in Ballungsräumen, dass Wertsteigerungen von Bauland nur besteuert werden, wenn Bauland verkauft wird. Die Eigentümer von Bauland können deshalb unbesteuert auf weitere Erhöhungen ihrer Grundstückspreise warten. Der Neubau von Wohnungen wird dadurch immer teurer, das Wohnungsangebot kann v.a. in Ballungsräumen nicht mehr Schritt halten mit der Nachfrage, die Mieten explodieren. Die Nichtbesteuerung unrealisierter Wertsteigerungen führt also zu steuerbedingten Fehlallokationen wirtschaftlicher Ressourcen zu Lasten der Mehrheit der Bevölkerung.

## 1 Europäisches Steuerrecht erlaubt Besteuerung auch von unrealisierten Wertsteigerungen

Der Europäische Gerichtshof (C164/12, 23. Januar 2014) hat entschieden, dass ein Mitgliedstaat berechtigt ist, den wirtschaftlichen Wert einer unrealisierten Wertsteigerung in seinem Hoheitsgebiet zu besteuern, auch wenn die betreffende Wertsteigerung noch nicht tatsächlich z.B. durch Verkauf realisiert wurde. Daher steht die Besteuerung unrealisierter Wertsteigerungen im Einklang mit dem EU-Recht.

### 1.2 Argumente gegen die Besteuerung unrealisierter Wertsteigerungen sind nicht stichhaltig

Die Nichtbesteuerung unrealisierter Wertsteigerungen wird hauptsächlich durch drei Argumente begründet:

- Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Marktpreise,
- Liquiditätsprobleme,
- Besteuerung unrealisierter Wertsteigerungen erfolgt später durch die Erbschaftsteuer.

#### Marktwerte sind in den meisten Fällen verfügbar

Wertsteigerungen erfolgen insbesondere bei Finanzvermögen, Immobilienvermögen und Geschäftsvermögen:

- Der Marktwert von Finanzvermögen (Geld, Aktien usw.) wird durch den Nominalwert bestimmt.
- Der Marktwert von Immobilienvermögen kann anhand von vorhandenen Richtwerten für Grundstücke und Baukosten geschätzt werden. Dies wird z.B. in Deutschland für die Erbschaftsteuer genutzt.
- Der Marktwert eines Unternehmens ist verfügbar, wenn das Unternehmen an der Börse notiert ist. In anderen Fällen kann der Teil der Marktwerte, der nicht mit Immobilien oder finanziellen Vermögenswerten verbunden ist, nach üblichen Standard-Schätzmethoden ermittelt werden. Dies wird z.B. in Deutschland für die Erbschaftsteuer genutzt.

Wie gezeigt, sind in den meisten Fällen Marktwerte verfügbar. In seltenen Fällen können Schätzungen nur in einem weiten Bereich abgegeben werden. In diesen Fällen sind Bewertungsabschläge angemessen und notwendig. Wenn unrealisierte Wertsteigerungen schrittweise – wie später erläutert – besteuert werden, können diese Abschläge schrittweise angepasst werden.

Starke Schwankungen der Marktwerte können durch Bewertungsabschläge und eine schrittweise Besteuerung unrealisierter Wertsteigerungen berücksichtigt werden.

#### Liquiditätsprobleme können vermieden werden

Die Besteuerung unrealisierter Wertsteigerungen kann Liquiditätsprobleme verursachen, da Steuern gezahlt werden müssen, ohne dass der Steuerzahler durch Verkauf einen Erlös erhält und deshalb ggf. nicht über genügend Liquidität verfügt. Daher fordern die Befürworter der Nichtbesteuerung unrealisierter Wertsteigerungen, dass nur die Erträge besteuert werden, die die Liquidität des Steuerzahlers erhöhen (deutsches 'Realisierungsprinzip'). Trotzdem fordern diese Befürworter, dass nicht nur realisierte, sondern auch unrealisierte Wertverluste das zu versteuernde Einkommen und damit die Steuerschuld (deutsches 'Imparitätsprinzip' zum Schutz der Gläubiger) verringern sollten.

Um eine angemessene Lösung zu finden, sollten wir unterscheiden, ob Vermögenswerte für das betreffende Unternehmen erforderlich sind oder nicht:

- Die Besteuerung der für das Unternehmen notwendigen Vermögenswerte könnte die Liquidität des Unternehmens gefährden, wenn alle Wertsteigerungen sofort besteuert würden. Das Problem

1 wird größer, wenn diese Wertsteigerungen nicht viele Jahre lang besteuert wurden. Deshalb sollte  
2 die Besteuerung von unrealisierten Wertsteigerungen schrittweise eingeführt werden. Wenn es  
3 trotzdem zu Liquiditätsproblemen kommt, sollten Steuern gestundet werden.

- 4 • Die Besteuerung von Vermögenswerten, die für das Unternehmen **nicht** notwendig sind, gefähr-  
5 det könnte die Liquidität des Unternehmens nicht, da derartige Vermögenswerte verkauft werden  
6 könnten. Die Besteuerung unrealisierter Wertsteigerungen würde nicht nur eine gerechte Beste-  
7 erung ermöglichen, sondern auch den wirtschaftlichen Wohlstand insgesamt erhöhen, da dadurch  
8 ungenutzte Ressourcen in den wirtschaftlichen Produktionsprozess einbezogen würden.

## 9 **Erbschaftsteuer auf unbesteuerte Wertsteigerungen kann umgangen werden**

10 Das Grundprinzip hinter der Besteuerung von Einzelpersonen ist ihre wirtschaftliche Leistungsfähig-  
11 keit. Daher fordern die Befürworter der Nichtbesteuerung unrealisierter Wertsteigerungen, dass alle  
12 unbesteuerten Wertsteigerungen besteuert werden, sobald der Steuerpflichtige stirbt. Das deutsche  
13 Erbschaftsteuergesetz ermöglicht aber in vielen Fällen einen Vermögensübergang ohne Erbschaft-  
14 steuerbelastung, insbesondere wenn es sich um Betriebsvermögen handelt. Zudem kann die Erb-  
15 schaftsteuer jedoch durch einen Wohnsitzwechsel vermieden werden. Z.B. verzog die Müller-Milch-  
16 Familie und viele andere Superreiche von Deutschland in die Schweiz, u.a. um Erbschaftsteuern zu  
17 vermeiden.

18 Diese steuerbedingte Vertreibung von wirtschaftlich sehr aktiven Menschen ist für Deutschland kont-  
19 raproduktiv. Vielfach sind Immobilieneigentümer im Ausland ansässige Fonds, die keiner Erbschafts-  
20 teuer unterworfen sind. Daher sollte jeder Steuervorschlag unabhängig vom Wohnsitz und Verwal-  
21 tungssitz des Eigentümers sein und dadurch sicherstellen, dass die Erbschaftsbesteuerung nicht  
22 durch eine geeignete Strukturierung vermieden werden kann.

## 23 **2. Schrittweise Besteuerung unrealisierter Wertsteigerungen**

### 24 **2.1 Buchwerte schrittweise an die Marktwerte annähern**

25 Eine schrittweise Besteuerung unrealisierter Wertsteigerungen würde die Besteuerung wieder mit  
26 den Grundprinzipien der Einkommensteuer in Einklang bringen. Im Folgenden wird ein praktisches  
27 Verfahren zur Eingrenzung von Buchwerten mit Marktwerten vorgeschlagen, das zu einer schrittwei-  
28 sen Besteuerung unrealisierter Wertsteigerungen führt.

29 Die Buchwerte sollten schrittweise an die Marktwerte angepasst werden, z.B. um eine jährliche  
30 Erhöhung des Buchwertes um 10% der Differenz zwischen Buchwert und Marktwert.

31 Für die Bewertung von Vermögenswerten sollten Bewertungsabschläge, z.B. 30% des Marktwerts,  
32 verwendet werden, um Bewertungsprobleme und starke Schwankungen der Steuerwerte zu verrin-  
33 gern. Bei einem Marktwert von z.B. 100 geschätzt und einem Bewertungsabschlag von 30% beträgt  
34 dann der Steuerwert 70. Ein Steuerpflichtiger, der diesen Steuerwert nicht akzeptiert, muss nach-  
35 weisen, dass der Marktwert unter 70 liegt. Dadurch werden Streitigkeiten um eine korrekte Bewer-  
36 tung weitgehend vermieden.

### 37 **2.2 Besteuerung von Wertsteigerungen – Beispiel**

38 Das Beispiel in Tab. 1 veranschaulicht das Verfahren:

- 39 (1) Der Marktwert betrage 100 am Ende von Jahr 1, bleibe im Jahr 2 konstant, verdoppele sich im  
40 Jahr 3 und gehe im Jahr 4 wieder auf 100 zurück.
- 41 (2) Der Steuerwert ergibt sich als Marktwert minus Bewertungsabschlag von z.B. 30%.
- 42 (3) Der Buchwert sei am Ende des ersten Jahres 20 und steigt jährlich um die im Vorjahr zu versteu-  
43 ernden Wertsteigerungen.

- 1 (4) Wertsteigerung ist Steuerwert minus Buchwert.  
 2 (5) Im laufenden Jahr ist nur ein kleiner Teil der Wertsteigerung, z.B. 1/10 zu versteuern.  
 3 (6) Auf den im laufenden Jahr zu versteuernden Teil der Wertsteigerung wird ein spezieller Steuer-  
 4 satz, z.B. 20% erhoben.

5 **Tab. 1: Besteuerung von Wertsteigerungen – Beispiel**

Jahr	(1) Marktwert	(2) Steuerwert	(3) Buchwert	(4) Wertsteigerung	(5) davon 1/10 zu versteuern	(6) Steuer auf Wertzuwachs
	Annahme	$= (1) - 30\% * (1)$	$= (3) + (5) \text{Vorjahr}$	$= (2) - (3)$	$= 1/10 * (4)$	$= 20\% * (5)$
1	100	70	20	50	5	1
2	100	70	25	45	4,5	0,9
3	200	140	29,5	110,5	11,05	2,21
4	100	70	40,55	29,45	2,95	0,59

6  
7 Beispielhafte Erläuterung für Jahr 2:

8 (1) Marktwert = 100.

9 (2) Steuerwert = Marktwert (100) minus 30% Bewertungsabschlag (30) = 70.

10 (3) Buchwert = Buchwert des Vorjahres (20) zuzüglich im Vorjahr zu versteuernde Wertsteigerung  
 11 (5) = 25.

12 (4) Wertsteigerung = Steuerwert (70) minus Buchwert (25) = 45.

13 (5) Im laufenden Jahr zu versteuernde Wertsteigerung = Wertsteigerung (45) \* 1/10 = 4,5.

14 (6) Steuer auf Wertsteigerung = 4,5 \* 20% = 0,9 (d. h. 0,9 % des Marktwerts).

15 **Ergebnis:**

16 Jedes Jahr muss eine kleine Steuer auf die Wertsteigerung gezahlt werden, die in diesem Beispiel  
 17 rund 1% des Marktwerts beträgt. Gleichzeitig wird die Differenz zwischen Marktwert und Buchwert  
 18 und damit die in den folgenden Jahren zu versteuernde Wertsteigerung schrittweise verringert.

19 Die Erträge aus der Besteuerung unrealisierter Wertsteigerungen könnten für Verbesserungen der  
 20 Abschreibungsbedingungen genutzt werden. Zusätzliche Abschreibungen in den ersten Jahren wür-  
 21 den auf lange Sicht keine zusätzlichen unrealisierten Wertsteigerungen bringen, wenn wie vorge-  
 22 schlagen alle unrealisierten Wertsteigerungen schrittweise besteuert würden. Verbesserte Abschrei-  
 23 bungsbedingungen führen nämlich in diesem Fall nur vorübergehend zu einer Verringerung der  
 24 Steuereinnahmen.

25 **3. Schlussfolgerung**

26 Die Nichtbesteuerung unrealisierter Wertsteigerungen verursacht viele Probleme:

- 27 • Unrealisierte Wertsteigerungen bleiben oft für immer unbesteuert.  
 28 • Die Nichtbesteuerung von unrealisierten Wertsteigerungen führt zu einem komplizierten Steuer-  
 29 system und ist unfair.

30 Eine schrittweise Besteuerung aller Wertsteigerungen würde diese Probleme lindern und damit ein  
 31 einfaches und faires Steuersystem ermöglichen. Dabei muss jedes Jahr eine kleine Steuer auf die  
 32 Wertsteigerung gezahlt werden. Gleichzeitig wird die Differenz zwischen Marktwert und Buchwert  
 33 und damit die in den folgenden Jahren zu versteuernde Wertsteigerung schrittweise verringert.

1 **Für ein einfaches und faires Steuersystem ist eine Besteuerung auch von unrealisierten**  
2 **Wertsteigerungen zwingend erforderlich.**

#### 3 4. Fragen

4 1. Uns ist unklar, wie in dem von Dir vorgeschlagenen Modell vorgegangen wird, wenn der *Steuer-*  
5 *wert größer wird als der Marktwert (z.B. durch schlagartige Marktwerteinbußen)*. Ich vermute, dass  
6 dann das System einfach weiterläuft ohne Steuerzahlung bis der *Buchwert wieder* über dem Markt-  
7 wert liegt und es keinen Verlustvortrag gibt?

8 LJ: Bei Immobilien ist der *Steuerwert* (Z. (2) = Marktwert minus Bewertungsabschlag) im Regelfall  
9 größer als der Buchwert und es resultiert jährliche eine kleine Steuerzahlung auf unrealisierte Wert-  
10 steigerungen wie in Tab. 1 gezeigt. Wenn aber der Buchwert über dem Marktwert liegt (z.B. durch  
11 schlagartige Wertverluste), entsteht ein unrealisierter Verlust, der steuerlich nach den gleichen Re-  
12 geln wie ein unrealisierter Gewinn behandelt wird.

13 Fortführung des Beispiels aus Tab. 1 meines Beitrags:

14 Im Jahr 5 fällt der Steuerwert von 70 auf 30,55. Es resultiert ein nicht realisierter Verlust von 10,00,  
15 nämlich 40,55 (Buchwert am Ende von Jahr 4) minus 30,55 (Steuerwert am Ende von Jahr 5). Davon  
16 kann ein Zehntel steuerlich geltend gemacht werden, also 1,00. Beim einem Steuersatz von 20%  
17 resultiert ein Steuerguthaben von 0,20, das sofort oder in den folgenden Jahren mit anderen Steu-  
18 erschulden (nicht nur für Wertzuwächse) verrechnet werden kann, soweit auch realisierte Wertver-  
19 luste mit anderen Einkunftsarten verrechnet werden (Hinweis: Insbesondere bei Privatvermögen  
20 gibt es erhebliche Verrechnungsbeschränkungen).

21  
22 2. Es stellt sich dann natürlich die Frage, ob dazu jeweils alle assets zusammengerechnet werden  
23 oder getrennt. Das letzte würde nämlich doch eine implizite Verrechnung von Verlusten im gleichen  
24 Jahr bedeuten. Macht aber meines Erachtens Sinn?

25 LJ: M.E. sollten Steuern auf unrealisierte Wertverluste genauso behandelt werden wie Steuern auf  
26 unrealisierte Wertzuwächse.

27  
28 3. Ich gehe ich davon aus, dass Geldvermögen in der Vermögensaufstellung für die Berechnung der  
29 Wertzuwächse nicht auftaucht, da es ja keine Wertzuwächse generiert, sondern nur Zinsen, die eh  
30 direkt versteuert werden.

31 LJ: In der amtlichen Statistik zählen manchmal zu Geldvermögen auch Aktien etc. Wenn zu Gelver-  
32 mögen nur Bankkonten etc. gezählt werden, gibt es dort keine Wertzuwächse.

33 Und ein genereller Bewertungsabschlag würde ja keinen Sinn machen. Ist das richtig?

34 LJ: Ein genereller Bewertungsabschlag ist hier nicht erforderlich.

35  
36 4. Es stellt sich die Frage, wie ich vorgehe, wenn der Steuerzahler aus seinen Einkommen (Gehalt  
37 oder Dividenden oder Verkäufe) neue Anlagen kauft. Dann wird ja wohl der Kaufpreis im ersten Jahr  
38 sowohl zum Buchwert wie zum Marktwert minus haircut hinzugezählt - dadurch tritt ein Verlust in  
39 Höhe des haircut auf - richtig?

40 LJ: Das ist ein sehr guter Punkt.

41 Beispiel aus Tab. 1:

42 In Jahr 1 wird eine Maschine zu 100 angeschafft und z.B. über 10 Jahre mit 10%/a abgeschrieben,  
43 Buchwert am Ende von Jahr 1 also 90. Der Marktwert der gebrauchten Maschine betrage weniger als  
44 100, z.B. 80, minus Bewertungsabschlag von 30% resultiert ein Steuerwert von 56. Damit resultiert

1 ein nicht realisierter Verlust von 34 (= 56 – 90). Das entspricht einer Sonderabschreibung in Höhe  
2 von 34.

3 Wäre für mich in Ordnung, siehe hierzu S. 5: "Die Erträge aus der Besteuerung unrealisierter  
4 Wertsteigerungen könnten für Verbesserungen der Abschreibungsbedingungen genutzt werden. Zu-  
5 sätzliche Abschreibungen in den ersten Jahren würden auf lange Sicht keine zusätzlichen unreali-  
6 sierten Wertsteigerungen bringen, wenn wie vorgeschlagen alle unrealisierten Wertsteigerungen  
7 schrittweise besteuert würden. Verbesserte Abschreibungsbedingungen führen nämlich in diesem  
8 Fall nur vorübergehend zu einer Verringerung der Steuereinnahmen."

9

10 5. Schließlich die Frage, wie der Verkauf von Anlagen behandelt wird. Dann muss ja der Verkaufserlös  
11 als abschließender Marktwert eingetragen werden und die Differenz voll versteuert werden.  
12 Dann fällt also der Bewertungsabschlag weg. Einverstanden?

13 LJ: So ist es. Durch die laufende Besteuerung von unrealisierten Gewinnen durch laufende Anpassung  
14 des Buchwerts an den Steuerwert and damit in Richtung Marktwert ist die zu versteuernde  
15 Differenz aber viel kleiner als ohne laufende Besteuerung von unrealisierten Gewinnen.

16