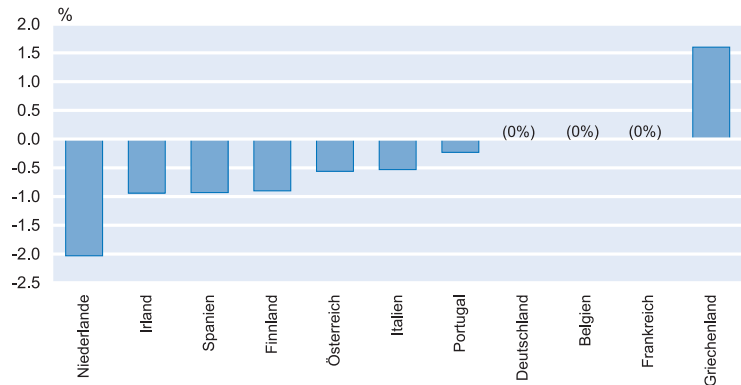


Preise von Vermögenstiteln und dauerhaften Gütern, wie z.B. Häusern, fluktuieren stärker als Preise von nicht dauerhaften Gütern. Der Grund liegt vor allem darin, dass eine schwankende Nachfrage nach dauerhaften Gütern auf ein unelastisches Angebot trifft, das auf die Nachfrage- und Preis-Anreize nur langsam reagieren kann. Generell gilt, dass die Preisreaktionen auf Nachfrageänderungen umso ausgeprägter sind, je geringer die Preiselastizität der Nachfrage ist. Dieser Zusammenhang ist relevant für das Verständnis der Wirkung einer steuerlichen Vorzugsbehandlung für den Kauf dauerhafter Güter, z.B. eines Hauses. Die Steuervergünstigung reduziert nämlich nicht nur die Netto- (nach-Steuer-) Kosten, sondern reduziert auch die Preiselastizität der Nachfrage nach Häusern und erhöht somit indirekt das Ausmaß der Preisschwankungen auf diesem Markt.

Nun zeigt eine OECD-Studie (van den Noord 2003), dass sich die in der EU den »Häusle-Bauern« gewährten Steuervergünstigungen erheblich unterscheiden. Das Ausmaß der Steuervergünstigung wird »Steuerkeil« genannt. Die Steuervergünstigung kann man (nach entsprechenden Umrechnungen) als Abschlag vom Hypothekenzinssatz ausdrücken. Der Steuerkeil ist dann die Differenz zwischen dem Hypothekenzinssatz mit und ohne Steuervergünstigung. (Bei internationalen Vergleichen und Einbeziehung mehrerer Jahre ist auch eine Preisbereinigung erforderlich. Daher geht es immer um den *realen* Zinssatz.) Ist der so ermittelte Steuerkeil negativ (Zinssatz mit Vergünstigung ist kleiner als Zinssatz ohne Vergünstigung), wird der Erwerb eines Eigenheims subventioniert. Ist er dagegen positiv, werden Eigenheime – im Gegenteil – steuerlich *belastet*.

Wie Abbildung 1 zeigt, werden Eigenheime in den meisten der aufgeführten Länder subventioniert, wobei die Förderung in den Niederlanden am größten ist. Immerhin läuft die (meist ja komplexe und oft intransparente) steuerliche Behandlung der Eigenheime in drei Ländern, darunter auch Deutschland, im Endeffekt auf eine Null-Förderung hinaus. Nur in Griechenland ist der Steuerkeil positiv – die Förderung also negativ. (Das mag daran liegen, dass die verhältnismäßig leicht besteuerten Eigenheime die eine oder andere Unzulänglichkeit des griechischen Steuersystems ausbaden müssen.)

**Abb. 1**  
Steuerkeil<sup>a)</sup> auf dem Markt für Eigenheime



<sup>a)</sup> Steuerkeil (tax wedge) bedeutet hier die Differenz zwischen dem realen Zinssatz auf Hypothekenkredite vor und nach Steuern.

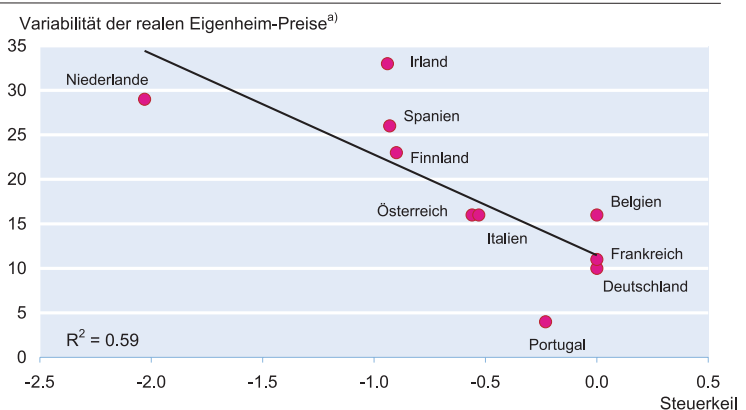
Anmerkung: Der Berechnung zugrunde liegende Steuerregeln, Zinssätze und Inflationsraten beziehen sich auf 1999.

Quelle: van den Noord (2003).

Wie wir oben gesehen haben, ist der Zusammenhang zwischen Steuervergünstigung bei dauerhaften Gütern und den Preisschwankungen auf einem solchen Markt generell und theoretisch ableitbar. Die Frage aber ist, ob sich dieser Zusammenhang auch empirisch und speziell auf dem Markt für Eigenheime zeigt. In Abbildung 2 ist auf der senkrechten Achse die Variabilität der Eigenheimpreise (ermittelt über den Zeitraum 1970–2001) aufgetragen, an der waagerechten Achse der Steuerkeil. (Griechenland konnte wegen fehlender Daten für die Hauspreis-Entwicklung nicht einbezogen werden.) Aus Abbildung 2 lässt sich erkennen, dass die Schwankungen der Eigenheimpreise tendenziell offenbar umso größer sind, je höhere Steuervergünstigungen gewährt werden.

Dieser Zusammenhang hat auch eine wichtige Implikation für die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank. Denn wenn

**Abb. 2**  
Steuerkeil und Variabilität der Eigenheim-Preise



<sup>a)</sup> Standard Abweichung 1970–2001.

Quelle: van den Noord (2003).

<sup>1</sup> Der Artikel erschien in englischer Sprache in DICE Report – Journal for Institutional Comparisons, Vol. 3, Nr.1/2005.

die Preise von Vermögenswerten schwanken, verändert sich die Vermögensposition des Eigentümers in derselben Richtung – mit entsprechenden Nachfragewirkungen. Somit werden inflationäre ebenso wie deflationäre Tendenzen durch die Preisänderungen bei Vermögenswerten verstärkt. Das für sich genommen kann bereits die Stabilisierungsaufgabe einer Zentralbank erschweren. Es kommt aber hinzu, dass die unterschiedliche Förderung der Eigenheime (als einer wichtigen Vermögenskategorie) auch die Unterschiede der Inflationsraten zwischen den Ländern verstärken kann. Eine solche »Inflations-Asymmetrie« kann die geldpolitische Stabilisierung in einer Währungsunion weniger effektiv oder gar ineffektiv machen.

### Literatur

van den Noord, P. (2003), »Tax Incentives and House Price Volatility in the Euro Area: Theory and Evidence«, OECD, *Economics Department Working Paper* Nr. 356.