
Informationen zum „kleinen Häuselbauer“

Pirmin Fessler, Martin Schürz

»Ich würde mir kein Haus bauen (und es gehört selbst zu meinem Glücke, kein Hausbesitzer zu sein)«
Nietzsche, Fröhliche Wissenschaft

Die wirtschaftspolitische Debatte in Österreich zur Budgetkonsolidierung und zu den Möglichkeiten einer Besteuerung von Immobilienvermögen scheint einen gemeinsamen Grundpfeiler zu haben: die Sorge, dass der sogenannte „kleine Häuselbauer“ belastet werden könnte.

Immobilienvermögen wäre zwar einfacher zu besteuern als Finanzvermögen, da es sich per definitionem um eine immobile Vermögensform handelt, aber eine Besteuerung würde zwangsläufig den „Mittelstand“ treffen, so wurde jüngst wieder vom IHS behauptet.¹ „Jedoch wäre das Aufkommen nur dann erheblich – und im Verhältnis zu dem nicht zu leugnenden administrativen Aufwand –, wenn auch weniger teure Immobilien miteinbezogen würden. Dies würde aber implizieren, dass die überwiegende Mehrzahl aller Haushalte in Österreich merkbar betroffen sein würde.“ Ist dem so?

Dieser Artikel will die wirtschaftspolitische Diskussion um datenbasierte Informationen aus der Immobilienvermögenserhebung der OeNB 2008 (Household Survey on Housing Wealth – HSHW 2008) zu Volumen und Verteilung des Immobilienvermögens in Österreich anreichern.

Zwei Fragestellungen stehen im Mittelpunkt unseres Interesses:

- 1.) Wie klein ist der sogenannte „kleine Häuselbauer“ in Österreich?
- 2.) Haben eigennutzende Immobilienbesitzer steuerliche Vorteile gegenüber Mietern?

1. Einleitung

Einkommen und Vermögen gehören zu den wichtigsten Determinanten der Lebenslage von Personen. Sie bilden neben Gesundheit und Bildung zentrale Ressourcen für das Wohlergehen der Menschen. Bedeutsam ist auch, wie Einkommen und Vermögen in der Bevölkerung verteilt sind; denn dies hat Auswirkungen auf Gesundheit und Wohlbefinden.²

Sehr lange Zeit wurden – trotz der offensichtlichen Relevanz für eine Reihe wirtschaftspolitischer Fragestellungen – keine Daten zum Vermögen auf Personen- oder Haushaltsebene erhoben. Seit Kürzerem gibt

es isolierte Erhebungen und darauf basierende Analysen der OeNB zu verschiedenen Aspekten der Vermögensverteilung in Österreich (Geldvermögenserhebung 2004 und Immobilienvermögenserhebung 2008, Unternehmensbeteiligungen 2009). Eine Analyse der gesamten Vermögensverteilung – die sowohl Geld- als auch Immobilienvermögen inkludiert – ist in Österreich aber immer noch ausständig und wird erst Ende 2011, auf Basis des „Household Finance and Consumption Survey“ des Eurosystems, der in Österreich 2010 durchgeführt wird, vorliegen.³

Immobilienvermögen unterscheidet sich von Geldvermögen in mehrfacher Hinsicht:

- Das Wohnbedürfnis ist ein allgemeines und unbedingtes, und Wohnungsnot ist ein existenzieller Mangel.⁴
- Durch seine höhere Liquidität kann Geldvermögen leichter als Immobilienvermögen genutzt werden, um Konsum zu finanzieren. Das Immobilienvermögen der privaten Haushalte ist allerdings vom Volumen deutlich höher als das Geldvermögen, weswegen Effekte von Vermögenspreisänderungen bei Immobilien im Aggregat teilweise stärker sein können als jene aus Veränderungen von Geldvermögenspreisen. Auch für die Analyse der Effekte von Vermögenspreisänderung auf den Konsum ist daher eine Unterscheidung von Geld- und Immobilienvermögen und deren Verteilungen unerlässlich.⁵
- Bei Eigenheimen steht im Allgemeinen das Wohnen und nicht die Verwendung als Anlageprodukt im Vordergrund. Immobilien, die als Hauptwohnsitz genutzt werden, wurden oft ohne Intention, diese wieder zu verkaufen, erworben. Vielfach wurden sie gerade mit der Absicht, sie über Vererbung im familiären Kontext zu erhalten, erworben. Die Entscheidung für Wohneigentum hat daher meist einen sehr langfristigen Zeithorizont.⁶
- Während Geldvermögen, jenseits der privaten Vermögenstransfers des Erbens und Schenkens, meist kontinuierlich und langsam aufgebaut wird, wird Immobilienvermögen rasch gebildet, geht aber meist mit einer starken Verschuldung bei der Finanzierung einher. Beim Kredit für das Eigenheim handelt es sich meist um den mit Abstand größten Kredit im Leben.⁷
- Die soziale Einheit des Wohnens ist der Haushalt. Daher ist eine Erfassung des Haushaltsimmobilienvermögens, insbesondere beim Hauptwohnsitz, passend.
- Immobilienbesitz ist eine Variable, welche die Gesellschaft in Besitzer und Nichtbesitzer teilt. Bei Geldvermögen hingegen gibt es stärker graduelle Unterschiede (fast alle Haushalte besitzen zumindest ein wenig an Geldvermögen).
- Auch Immobilienvermögen kann eine Einkommensquelle darstellen. Dies geschieht in Form von Vermietung und Verpachtung, aber auch

bei Nutzung zum Eigenbedarf. Zudem fungiert es als materielle Sicherheit und dient als Kennzeichen des sozialen Status.

- Immobilienvermögen korreliert im Allgemeinen positiv mit Geldvermögen.

Diese vielen Unterschiede und Zusammenhänge in der Bedeutung beider Vermögensformen lassen zweifeln, ob ein gemeinsamer Oberbegriff „Vermögen“ konsistent argumentiert werden kann. Im Gegensatz zum Einkommensbegriff, der von der Canberra-Gruppe statistisch definiert wurde, gibt es beim Vermögen bislang nur wissenschaftliche Usancen bzw. bleibt das jeweilige Vermögenskonzept abhängig von den verfügbaren Daten.

Vermögen setzt sich aus unterschiedlichen Komponenten zusammen. Grundsätzlich wird zwischen Immobilienvermögen, Geldvermögen (Sparanlagen, Anleihen, Aktien, Unternehmensbeteiligungen etc.), immateriellem Vermögen (Lizenzen, Urheberrechte, Patente), und Haushaltsvermögen (Auto, Schmuck, Antiquitäten) unterschieden. In einem weiteren Verständnis könnten auch Pensionsvermögen, Humanvermögen und soziale Netzwerke zum Vermögen gezählt werden.

Die Zusammensetzung des Vermögens wird im Allgemeinen mit der Höhe des Vermögens vielfältiger. Vermögende Haushalte verfügen über diversifizierte Portfolios, und die Wertänderungen der einzelnen Komponenten erfolgen nicht immer im Gleichlauf. Dies gibt Vermögenden zusätzliche Einkommens- und Planungssicherheit.

Die ökonomische Forschung ist bislang konzentriert auf vergleichsweise leichter quantifizierbare Vermögensformen, wie Immobilienvermögen und Geldvermögen. Vermutlich wäre es für Verteilungsanalysen konzeptuell sinnvoll, Vermögen nach seinen Funktionen für Arm bzw. Reich zu differenzieren.⁸

Zu unterscheiden ist in der ökonomischen Forschung vor allem zwischen Brutto- und Nettovermögen: Bruttovermögen bezeichnet die Summe von Geld- und Immobilienvermögen, während Nettovermögen das Bruttovermögen nach Abzug der Verbindlichkeiten bezeichnet. Vermögen ist eine weniger volatile Größe als Einkommen und kann selbst Einkommen generieren.

2. HSHW-Datenbeschreibung

Basis der vorliegenden Untersuchung ist die Immobilienvermögenserhebung 2008 der OeNB (Household Survey on Housing Wealth – HSHW 2008), die als Vorläufer der künftigen umfassenden Erhebungen zu Finanzen und Konsum der privaten Haushalte des Eurosystems (HFCS) durchgeführt wurde. Beim HSHW 2008 handelt es sich um eine repräsentative Haushaltsbefragung zum Immobilienvermögen und zur Immobilienfinanzierung der privaten Haushalte in Österreich.

Unter Immobilien werden Eigentumswohnungen (auch Zweit- und Freizeitwohnungen), Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser, unbebaute Grundstücke, etc. verstanden, die sich direkt im Besitz des Haushalts befinden (d. h. mindestens ein Mitglied des Haushalts ist Eigentümer). Nicht darunter fallen etwa Grundstücke, die sich im Besitz eines Unternehmens befinden, an dem der Haushalt beteiligt ist. Wenn der Haushalt nur Teileigentümer einer Immobilie ist, wird auch nur dieser Teilwert der Immobilie zum Immobilienvermögen des Haushalts gerechnet.

Zielperson im – in der Stichprobe gezogenen – Haushalt war jene Person, die zum Zeitpunkt der Befragung entweder Eigentümer oder Mieter der Wohnimmobilie des befragten Haushalts war. Der befragte Eigentümer/Hauptmieter musste nicht an diesem Wohnsitz hauptgemeldet sein. Dies dürfte die etwas niedrigere Eigentumsquote (Eigentum am Hauptwohnsitz des Haushalts) im Vergleich zu der von Statistik Austria erklären.⁹ Im Fokus der Befragung standen das Eigentum an den Immobilien des gesamten Haushalts sowie die damit verbundenen Verbindlichkeiten des Haushalts. Gefragt wurde nicht nur nach dem Besitz von Immobilien, sondern auch nach deren Wert. Insgesamt umfasste der Fragebogen 168 Fragen, wobei 28 Fragen sozioökonomische Charakteristika betrafen. Die Befragung wurde mithilfe computergestützter persönlicher Interviews (CAPI – Computer Assisted Personal Interviewing) durchgeführt. Dies ermöglichte direkte Plausibilitätskontrollen während des Interviews, sodass Inkonsistenzen direkt vor Ort behoben werden konnten.

Ein häufiges Problem bei Umfragen sind Antwortverweigerungen. In der Vergangenheit wurde dieses Problem gewöhnlich so gehandhabt, dass Haushalte mit fehlenden Angaben aus den Analysen ausgeschlossen wurden. Eine derartige Vorgehensweise führt aber zu verzerrten Schätzern, sofern die ausgeschlossenen Beobachtungen ein selektives Subsample der gesamten Stichprobe darstellen, d. h. wenn es sich nicht um zufällig ausgewählte Haushalte handelt. Diese Nachteile sind bei Erhebungen zu Vermögen und Einkommen weitreichend, denn aufgrund der sensiblen Fragen zu Einkommen und Vermögen gibt es besonders viele Variablen, wo Respondenten keine Angaben machen („weiß nicht“) und hohe Antwortverweigerungsquoten. Zudem tendieren gerade vermögendere Haushalte eher zur Antwortverweigerung als der Durchschnitt. Die Untererfassung betrifft tendenziell auch vermögensärmere Menschen (Obdachlose, Anstalts-, Spitals- und Pflegeheiminsassen). Dies würde insgesamt zu einem Mittelschicht-Bias führen. Diese Verzerrung kann durch Imputationen teilweise korrigiert werden.

Multiple Imputation bedeutet, dass ein fehlender Wert durch mehrere plausible Werte ersetzt wird. Dieser Ansatz ist einer einfachen Imputation – wie sie etwa bei EU-SILC (Survey on Income and Living Conditions) zum Einsatz kommt – insofern überlegen, als die Variabilität der verschiedenen

imputierten Werte die Unsicherheit über den hypothetisch beobachteten, aber unbekanntem, Wert widerspiegelt. Für die Imputation dieser Werte wurden verschiedene Varianten von Regressionsmodellen eingesetzt und ein spezieller Algorithmus angewandt (*Regression Switching*), um mit der Schwierigkeit umzugehen, dass sowohl die erklärten als auch die erklärenden Variablen fehlende Angaben beinhalten können.

Fehlende Wertangaben im HSHW wurden anhand eines *Chained Equation*-Ansatzes multipel imputiert. Dieser Ansatz wird unter anderem auch von der US-Notenbank Fed für deren „Survey of Consumer Finances“ (SCF) oder der Banco d'España für deren „Survey of Household Finances“ verwendet.

3. Bedeutung des Immobilienvermögens privater Haushalte in Österreich

Immobilienvermögen, wie auch Einkommen aus Immobilienvermögen (Vermietung, Verpachtung, nicht-monetäre Rente in Form von Eigennutzung), sind vielfach höher als Geldvermögen und Einkommen aus Geldvermögen. Das Brutto-Immobilienvermögen stellt die geschätzten Verkehrswerte aller Immobilien der privaten Haushalte dar. Berücksichtigt man noch ausstehende Restschulden auf die Immobilien (Hypotheken), erhält man das Netto-Immobilienvermögen.

Zu diagnostizieren ist eine zunehmende Bedeutung privaten Immobilienbesitzes in Österreich. Grund und Boden, inklusive darauf errichteter Immobilien, stellt für eine zunehmende Zahl privater Haushalte eine wichtige Form von Vermögen dar. Erkennbar ist aber ein ländlich dominiertes Muster. In Wien beträgt die Eigentumsquote nur 19%, während sie im Rest von Österreich bei rund 59% liegt.

Immobilienvermögen stieg infolge der Möglichkeit eines stetigen Vermögensaufbaus nach dem Zweiten Weltkrieg über sechs Jahrzehnte lang deutlich an. In der Vergangenheit konnten viele Mieterhaushalte wegen hohen Eigenkapitalschwellen kein Wohneigentum erwerben. Weitere Änderungen sind zu erwarten: Wenn die Altersvorsorge zukünftig stärker vom Privatvermögen abhängen sollte und wenn bei steigender Lebenserwartung mehr Haushalte kinderlos bleiben, könnten sich Verhaltensänderungen ergeben. Eine steigende Kinderlosigkeit könnte das Vererbungsmotiv in den Hintergrund drängen und die Verkaufsbereitschaft erhöhen. Je höher der Bedarf nach privater (Alters)Absicherung, desto eher werden Immobilienbesitzer, die ihre Immobilie selbst nutzen, bereit sein, ihre Immobilie zumindest teilweise zu vermieten, neu zu beleihen oder im Ruhestand aus größeren Familienheimen auf kleinere und preiswertere Objekte umzusteigen.

Die Unterschiede zwischen den nationalen Eigentumsquoten sind be-

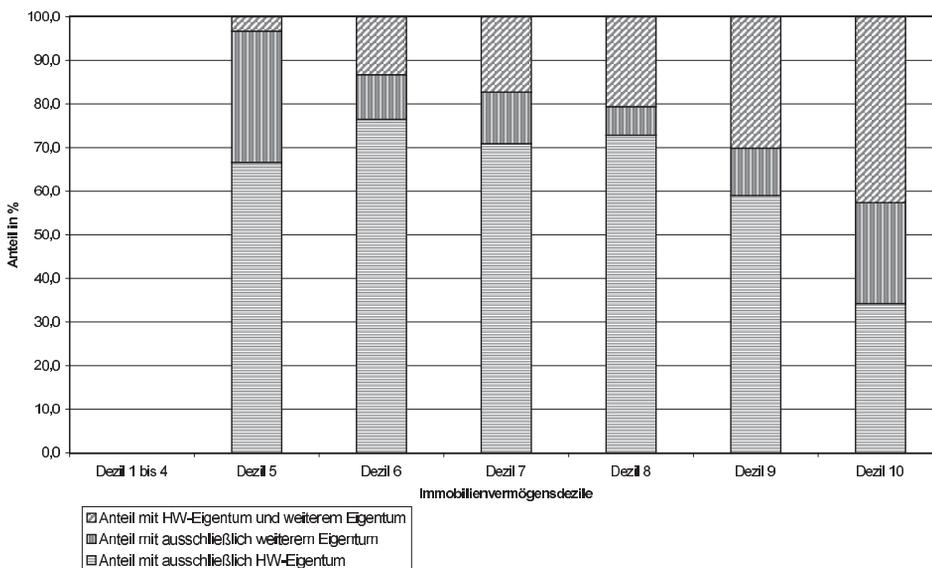
trächtlich. In Spanien und Irland wohnen rund 80% der Haushalte in den eigenen vier Wänden. In Großbritannien und den Vereinigten Staaten sind es 70%, in Frankreich fast 60%, in Deutschland hingegen nur 40%. Österreich liegt mit seinen 50-57% (HSHW bzw. Statistik Austria) demnach eher im unteren Bereich.

Das gesamte Immobilienvermögen der privaten Haushalte in Österreich liegt bei geschätzten 880 Mrd. €. Immobilienvermögen stellt damit den größten Teil des Vermögens privater Haushalte dar. In Österreich ist das Immobilienvermögen etwa doppelt so hoch wie das Geldvermögen (440 Mrd. Bruttogeldvermögen¹⁰). Diese Relation, die sich aus dem HSHW (Immobilienvermögen) und der Gesamtwirtschaftlichen Finanzierungsrechnung (Geldvermögen) ergibt, entspricht auch Schätzungen der EZB für Österreich und Ergebnissen für andere europäischen Länder.¹¹

Die Schätzung für das durchschnittliche Immobilienvermögen eines österreichischen Haushalts beim Hauptwohnsitz liegt bei 130.000 €, jene für das durchschnittliche Gesamtimmobilienvermögen eines Haushalts beträgt 250.000 €. Der durchschnittliche geschätzte Verkehrswert eines Hauptwohnsitzes, wenn dieser als Eigentum gehalten wird, liegt bei 260.000 €.

Neben dem Eigentum am Hauptwohnsitz haben manche Haushalte auch Eigentum an weiteren Immobilien. Zudem können auch Haushalte, die ihren Hauptwohnsitz nur mieten, Eigentum an weiteren Immobilien besitzen. Etwa 41% der privaten Haushalte in Österreich besitzen gar kein Immobilienvermögen (weder Eigentum am Hauptwohnsitz noch an

Abbildung 1: Haushalte mit Eigentum am Hauptwohnsitz, an weiteren Immobilien und beiden Eigentumsformen



weiteren Immobilien). Etwa jeder fünfte Haushalt, der kein Eigentum am Hauptwohnsitz hat, besitzt weiteres Immobilieneigentum.

Abbildung 1 zeigt die Zusammensetzung der Immobilienvermögensdezile – die nach dem gesamten Immobilienvermögen (Hauptwohnsitz und weitere Immobilien) erstellt wurden. Sie unterteilt die Haushalte in den jeweiligen Immobilienvermögensdezilen nach ihren Eigentumsformen: (i) ausschließlich Eigentum am Hauptwohnsitz, (ii) ausschließlich Eigentum an weiteren Immobilien (d. h. Hauptwohnsitzmieter) und (iii) sowohl Eigentum am Hauptwohnsitz als auch weiteres Immobilieneigentum. Dominante Gruppe ist in jedem Immobilienvermögensdezil – außer dem höchsten – die Gruppe der Haushalte, die ausschließlich Eigentum an ihrem Hauptwohnsitz haben, aber kein weiteres Immobilieneigentum besitzen. Die Gruppe derer, die sowohl ihren Hauptwohnsitz als auch weiteres Eigentum an Immobilien halten, steigt deutlich mit der Höhe des gesamten Immobilienvermögens an. Die Gruppe jener, die ausschließlich weiteres Eigentum besitzen, aber Mieter in ihrem Hauptwohnsitz sind, ist besonders groß im fünften und im zehnten Immobilienvermögensdezil. Im fünften Immobilienvermögensdezil handelt es sich um Mieter mit relativ kleinem weiterem Immobilienbesitz (der Mittelwert liegt bei rund 45.000 €), während es sich bei den Mietern im Hauptwohnsitz mit weiterem Immobilieneigentum im zehnten Immobilienvermögensdezil um jene Gruppe mit den deutlich höheren Werten in weiterem Immobilieneigentum handelt (der Mittelwert liegt bei rund 2,5 Mio. €).¹³ Während bei Ersteren nur etwa 8% der Haushalte Pacht- oder Mieteinnahmen aus ihrem weiteren Immobilieneigentum beziehen, sind es bei Letzteren 23%.

Da die Immobilienvermögensdezile nach Gesamtimmobilienvermögen erstellt wurden, weisen die untersten 4 Dezile (40% der Haushalte) einen Wert von null auf, da sie keinerlei Immobilienvermögen besitzen. Die untersten vier Dezile können daher in Bezug auf Immobilienvermögen nicht geordnet werden. Da aber gerade knapp über 40% (aufgerundet 41%) der Haushalte kein Immobilienvermögen besitzen, lassen sich trotzdem sinnvoll interpretierbare Dezile erstellen.

Die Abbildung im Anhang zeigt Box-Whisker-Plots (grafische Darstellungen der Verteilung) des gesamten Immobilienvermögens der Eigentümerhaushalte. Die Boxplots wurden für die jeweiligen Berufsgruppen der Eigentümer absteigend nach Medianhöhe sortiert. Besonders Landwirte, Unternehmer und Beamte verfügen über überdurchschnittliche Werte an Immobilienvermögen.

3.1 Immobilienvermögensungleichheit

Ein gut abgesichertes Ergebnis vieler Studien zur Verteilung ist, dass die Vermögensverteilung im Vergleich zur Einkommensverteilung eine viel

größere Ungleichheit aufweist.¹⁴ Abbildung 2 zeigt diese Tatsache anhand der HSHW-Daten mittels der generalisierten Lorenzkurven des Haushaltsnettoeinkommens und des gesamten Immobilienvermögens.

Auch Quantilsgrenzen können zur Charakterisierung von Verteilungen herangezogen werden. Wir beschränken uns dabei auf den Median. Der Median trennt die untere, nach der Vermögenshöhe geordnete Hälfte der Bevölkerung von der oberen Hälfte. Er liegt bei rechtsschiefen Verteilungen, wie sie beim Vermögen typisch sind, unter dem arithmetischen Mittel. Der Abstand zwischen Median und arithmetischem Mittel liefert somit einen ersten Hinweis auf das Ausmaß der Asymmetrie der Verteilung.

Der Median in Bezug auf das gesamte Immobilienvermögen liegt bei rund 100.000 € während der Mittelwert 250.000 € beträgt. Die jeweiligen Werte, wenn nur Immobilienvermögensbesitzer miteinbezogen werden, liegen bei rund 220.000 (Median) bzw. 440.000 € (Mittelwert). Der Gini-Koeffizient für die Immobilienvermögensverteilung beträgt 0,76, und auch der Wert nur für die Immobilienbesitzer liegt mit 0,56 relativ hoch.

Auch die Konzentration bei der Immobilienvermögensverteilung ist beträchtlich. Das oberste Fünftel hält etwa 75% des gesamten Immobilienvermögens und die obersten 10% rund 61% des gesamten Immobilienvermögens. Während die Konzentration in Bezug auf den Besitz von Hauptwohnsitzen erwartungsgemäß deutlich niedriger ist als jene in Bezug auf die gesamte Immobilienvermögensverteilung, ist die Konzentration

Abbildung 2: Lorenzkurven für Immobilienvermögen und Haushaltsnettoeinkommen

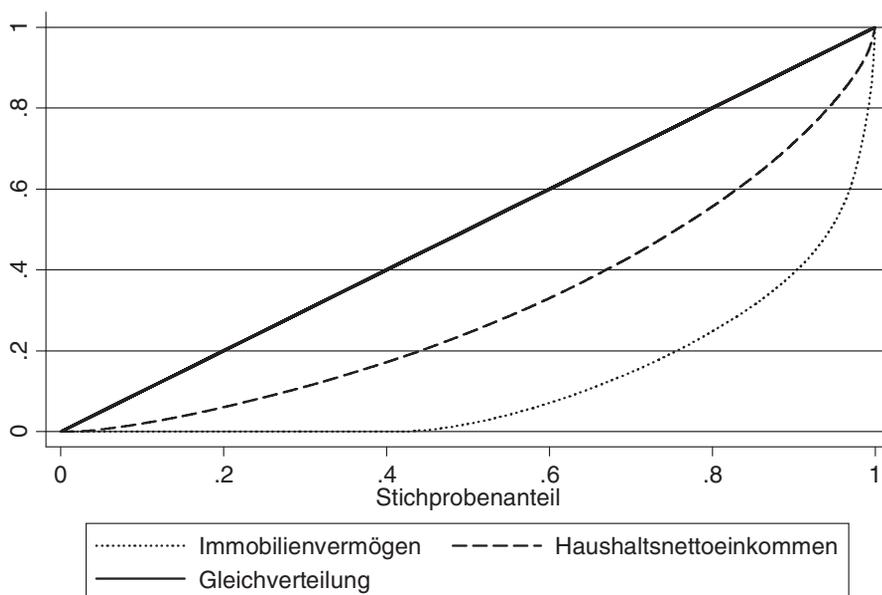


Tabelle 1: Anteile der Immobilienvermögensdezile an Gesamtwerten von Hauptwohnsitzen, weiterem Immobilieneigentum und gesamtem Immobilienvermögen

Immobilienvermögensdezile	Hauptwohnsitz	Weiteres Immobilieneigentum	Gesamtes Immobilieneigentum
	Anteile der Dezile in %		
Dezil 1 bis 4	0	0	0
Dezil 5	4	1	2
Dezil 6	8	1	5
Dezil 7	12	3	8
Dezil 8	17	3	10
Dezil 9	22	7	14
Dezil 10	37	85	61
Gesamt	100	100	100

on in Bezug auf das weitere Immobilienvermögen enorm hoch. Hier hält das oberste Immobilienvermögensdezil gar 85% des gesamten weiteren Immobilienvermögens (siehe Tabelle 1).

Tabelle 2 zeigt die zugehörigen Werte der jeweiligen Immobilienvermögensdezile in Milliarden Euro sowie den Anteil der Werte in Hauptwohnsitzen am gesamten Immobilienvermögen des entsprechenden Dezils (der auf Basis der ungerundeten Werte berechnet wurde).¹⁵ Die Rundungen wurden vorgenommen, weil insbesondere die Aggregatsschätzer für die niedrigen Dezile unpräzise sind. Die Darstellung spiegelt daher das Gesamtbild wider, ohne zu unterstellen, dass die jeweiligen Werte auf die Milliarde genau zu bestimmen wären. Tendenziell wurde durch die Rundung besonders für die unteren Dezile das Gewicht von Hauptwohnsitzimmobilien hin zu weiteren Immobilien verschoben. Es handelt sich demnach um eine vorsichtige Darstellung der Unterschiede der Relationen der Werte von Hauptwohnsitzimmobilien und weiteren Immobilien in Bezug auf die Immobilienvermögensdezile.

Während das fünfte Immobilienvermögensdezil rund 20 Mrd. im Hauptwohnsitzeigentum und rund 10 Mrd. in weiterem Immobilienbesitz hält, betragen die entsprechenden Werte im zehnten Immobilienvermögensdezil 170 Mrd. bzw. 370 Mrd. €. Bemerkenswert ist auch, dass der Anteil der Werte, die in Hauptwohnsitzeigentum gehalten werden, am gesamten Immobilieneigentum für das fünfte bis neunte Immobilienvermögensdezil über 75% liegt, während er im zehnten Immobilienvermögensdezil auf nur 32% absinkt.

Für eine Debatte zu einer sozial treffsicheren Besteuerung von Immo-

bilienvermögen wäre die Unterscheidung zwischen Hauptwohnsitzen und Nebenimmobilien wichtig. Der Besitz von Nebenimmobilien ist enorm konzentriert. Die wirtschaftspolitische Debatte zum „kleinen Häuselbauer“ geht deswegen an der tatsächlichen Verteilungssituation beim Immobilienvermögen vorbei.

Die sowieso nicht definierten „kleinen Häuselbauer“ sind wohl in den Dezilen 5-8 zu vermuten. Der Mittelwert eines Hauptwohnsitzes liegt selbst im achten Immobilienvermögensdezil mit rund 240.000 € noch unter dem durchschnittlichen Wert eines Hauptwohnsitzes von 260.000 €. ¹⁶ Wie in Abbildung 1 zu sehen ist, haben in allen Dezilen, außer dem zehnten Dezil, mehr als die Hälfte der Haushalte in diesen Dezilen ausschließlich Eigentum an ihrem Hauptwohnsitz.

Tabelle 2: Wert von Hauptwohnsitzen, weiterem Immobilienbesitz und gesamtem Immobilienvermögen

Immobilienvermögensdezile	Hauptwohnsitze	Weiterer Immobilienbesitz	Gesamtes Immobilien-eigentum	Anteil d. Hauptwohns. am ges. Immob.eigentum
	Werte in Mrd. (gerundet auf Zehner-Stellen)			in %
Dezil 1 bis 4	0	0	0	0
Dezil 5	20	10	20	76
Dezil 6	40	10	40	87
Dezil 7	60	10	70	83
Dezil 8	80	10	90	87
Dezil 9	100	30	130	77
Dezil 10	170	370	530	32
Gesamt	450	430	880	52

Mit Freibeträgen bis zum durchschnittlichen Eigenheim (260.000 €) bliebe als Steuerbasis immer noch ein Gesamtvolumen in Immobilienvermögen von rund 690 Mrd. und selbst bei Freibeträgen bis zu 500.000 € pro Haushalt ein Gesamtvolumen von rund 520 Mrd. €. Von einer derartigen Besteuerung wären weniger als 10% der Haushalte in Österreich betroffen.

3.2 Wie eng ist der Zusammenhang zwischen Alter, Einkommen und Immobilienvermögen?

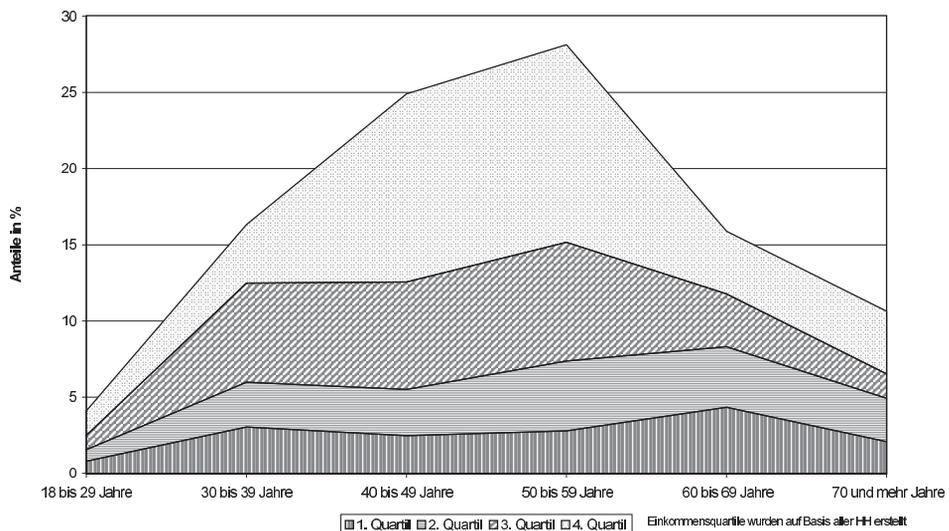
Immobilieigentum korreliert mit der Einkommenshöhe. Die Vermögensverteilung kann aber nicht als Spiegelbild der Ungleichheit der Ein-

kommen interpretiert werden. Es ist keineswegs so, dass ein privater Haushalt, der sich beispielsweise im dritten Dezil der Einkommensverteilung befindet, auch im dritten Dezil der Immobilienvermögensverteilung einzuordnen wäre.

Die Korrelation von Einkommen und Immobilienvermögen ist begrenzt. Das verfügbare Haushaltseinkommen ist deutlich weniger konzentriert als das Immobilienvermögen. Die Mittelwert-Median-Relation ist beim Immobilienvermögen mit 2,48 fast doppelt so hoch wie beim Einkommen (1,26).

Der Mittelwert des Haushaltsnettoeinkommens liegt bei 2.400 €. Die einkommensstärkste Altersgruppe ist jene der 40- bis 60-Jährigen, wobei sich bei den 40- bis 49-Jährigen eine größere Gruppe bei den obersten Immobilienvermögensdezilen findet. Einkommensschwache ältere Haushalte sind konzentriert auf Mieterhaushalte.

Abbildung 3: Anteile der Einkommensquartile am gesamten Immobilienvermögen nach Altersklassen



Das Alter ist ein wichtiger Indikator für die Länge der Akkumulationsphase. Mit Querschnittsdaten kann die Lebenszyklushypothese nicht geprüft werden. Ein Altersmuster ist aber in den HSHW-Daten erkennbar. Die jüngste Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen hält weniger als 5% des gesamten Immobilienvermögens während die 40- bis 60-Jährigen mehr als die Hälfte halten (siehe Abbildung 3). Auch zeigt sich deutlich, dass die oberen Einkommensquartile zumindest bis zum Pensionsalter in allen Altersgruppen deutlich höhere Anteile am gesamten Immobilienvermögen halten als die unteren Einkommensquartile. Im Pensionsantritts-

alter kommt es bei der Gruppe der 60- bis 69-Jährigen zu deutlichen Verschiebungen. Dies könnte daran liegen, dass Vermögende bereits zu Lebzeiten Immobilien an ihre Nachkommen verschenken oder dass sie es sich leisten können, früher in Pension zu gehen, oder dass tendenziell vermögendere Beamte wegen ihrer durchschnittlich früheren Pensionierung bereits ein niedrigeres Einkommen beziehen.

4. Fiktive Mietwerte aus selbstgenutztem Wohneigentum

In der wirtschaftspolitischen Debatte in Österreich zur Ungleichheit dominiert ein Einkommensfokus. Die Ressourcenausstattung wohlhabender Haushalte wird hierbei verkürzt betrachtet, da deren Vermögensausstattung vernachlässigt wurde. Die soziale Verteilung stellt sich in Folge egalitärer dar, als sie tatsächlich ist.

Auch die jüngste WIFO-Studie zur Umverteilung (2009) hat durch ihre methodische Einschränkung auf die Einkommenssituation der unselbstständig Beschäftigten die Perspektive möglicher Umverteilungsnotwendigkeiten arbiträr eingeengt.¹⁷ Die wirtschaftspolitische Debatte in den Medien zu Umverteilung wurde in Folge – wenig überraschend, aber inhaltlich verfehlt – auf die Frage der Umverteilung von einkommensstarken unselbstständigen Haushalten zu einkommensschwachen Haushalten eingeengt. Die Vermögenseinkünfte und die zugrunde liegenden Vermögensbestände blieben unberücksichtigt.

Im Folgenden betrachten wir einen für die Ressourcenausstattung privater Haushalte quantitativ bedeutsamen Aspekt: die Einkommensvorteile von Immobilieneigentümern.

Selbstnutzende Wohneigentümer haben einen fiktiven Einkommensvorteil, da sie keine Miete zu bezahlen haben. Fiktive Mietwerte aus selbstgenutztem Wohneigentum stellen neben Gesundheit und Bildung eine wesentliche nicht-monetäre Einkommenskomponente dar. Die quantitative Bedeutung dieser Komponente ist generell hoch. Haushalte mit selbstgenutztem Wohneigentum sind auch keinen Mieterhöhungen ausgesetzt. Die Mehrwertsteuer in Österreich beträgt für Mieten 10%. Eigennutzende Eigentümer haben diese 10%ige Steuer nicht zu entrichten und müssen ihre fiktive Miete (ihren Einkommensvorteil aus der imputierten Miete) auch nicht als Einkommen versteuern. Eigentümer, die vermieten oder verpachten, müssen hingegen die Einnahmen in ihre Einkommenssteuererklärung aufnehmen. Ein Gedankenexperiment: Wenn zwei Personen mit einer identischen Vermögensausstattung eine Wohnung kaufen und eine dieser Personen die Immobilie vermietet und die andere dies nicht tut, zahlt erstere Person Einkommensteuer auf die Mieteinnahmen, letztere aber keine Einkommensteuer für die fiktive Miete (*imputed rent*).

Eine Steuer auf imputierte Mieten wäre kein österreichisches Spezifi-

kum. Es gab sie 2003 innerhalb der EU etwa in Belgien, Dänemark, Griechenland, Italien, Luxemburg, Niederlande und Schweden.¹⁸

Bereits 1968 stellten die Vereinten Nationen die Empfehlung auf, Einkommensvorteile aus selbstgenutztem Wohneigentum in die jeweiligen nationalen Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen aufzunehmen. Die Definition war folgende: „The total of owner-occupied dwellings which is to be included in gross output should, in principle, be valued at the rent on the market of the same facilities. It may be necessary to approximate the market rent by an estimate which should cover items such as operating, maintenance and repair outlays, water charges, insurance service charges, taxes, depreciation and mortgage interest in addition to interest on owner's investment in the dwelling and other elements of net return.“¹⁹ Einkommensvorteile aus selbstgenutztem Wohneigentum sollten als Bestandteil der Vermögenseinkommen privater Haushalte gelten. Fiktive Mieten sollten gleichbedeutend mit Zinsen und Dividenden oder Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung angesehen werden. Die Berücksichtigung von fiktiven Mieten zur Bestimmung des verfügbaren Einkommens wurde auch von der Canberra-Gruppe empfohlen.²⁰ Zur empirischen Umsetzung der Messung fiktiver Mieten auf Basis von SOEP-Daten siehe Grabka und Frick (2000).

Es gibt unterschiedliche Methoden zur Bestimmung von Einkommensvorteilen aus selbstgenutztem Wohneigentum:

- Der Kapitalmarktansatz ermittelt den aktuellen Verkehrswert des Wohneigentums über die Selbsteinschätzung des Eigentümers. Von diesen direkt erfragten Angaben über den Verkehrswert des Hauses werden bestehende Belastungen, i. d. R. Hypotheken, abgezogen. Ist der verbleibende Wert positiv, so ergibt sich eine fiktive Miete in Höhe einer unterstellten Verzinsung dieses Vermögensbestandes. Diese Methode wird etwa von der Panel Study of Income Dynamics (PSID) in den USA genutzt.
- Der Marktwertansatz stellt ein Verfahren zur Bestimmung von fiktiven Mieten dar, welches für die Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung im Sinne einer Bruttogröße geeignet ist (Produktionswert des Bereichs Wohnungsvermietung).
- Der Opportunitätskostenansatz ist ein geeignetes Verfahren zur Bestimmung von fiktiven Mieten als Nettogröße für mikroökonomische Analysen. Dieser Ansatz findet in den Daten der Luxembourg Income Study (LIS) Eingang. Die „Canberra Group on Household Income Measurement“ hatte die Verwendung einer Nettovariante zur Bestimmung von Imputed rent empfohlen, d. h. nach Abzug aller eigentümerspezifischen Kosten.
- Beim Selbsteinschätzungsansatz schätzen die Eigentümer selbst eine fiktive Miete. Da selbst angeschafftes Wohneigentum vermut-

lich emotional positiv besetzt ist, muss das Risiko einer Überschätzung des Verkehrswerts durch den Eigentümer beachtet werden. Auch wegen eines fortgeschrittenen Alters der Immobilie (Abschreibung) wird der Wertverlust der Immobilien möglicherweise unterschätzt. Problematisch ist weiters, dass sich die Respondenten bei längerer Wohndauer am ursprünglich entrichteten Kaufpreis orientieren könnten.

4.1 Selbsteinschätzungs-Ansatz HSHW 2008

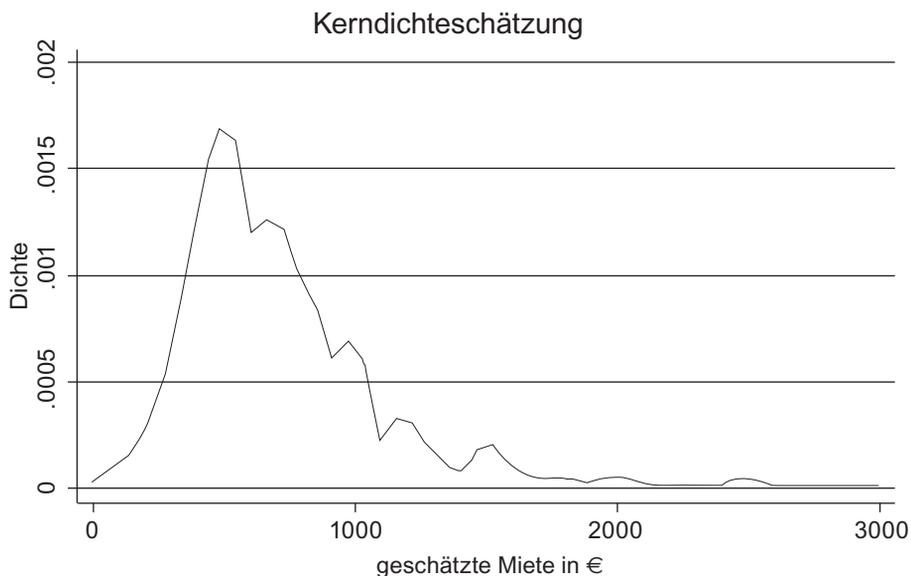
Im HSHW wird die Frage gestellt: „Angenommen, Sie wollten diese Wohnung bzw. das Haus vermieten: Was schätzen Sie, welche reine monatliche Miete würden Sie da ca. erzielen können – also ohne Betriebskosten und sonstige Abgaben?“

Abbildung 4 zeigt, dass die Einschätzungsfähigkeit der selbstnutzenden Eigentümer im HSHW eher hoch sein dürfte. Es finden sich Wertangaben, die durchaus vergleichbar sind mit Mietobjekten ähnlicher Ausstattung.

Die Einkommensvorteile einer fehlenden Besteuerung der fiktiven Mieten sind nicht über alle Eigentümer gleich verteilt. Eigentümer, deren Immobilie voll entschuldet ist, profitieren mehr davon. Der Einkommensvorteil bei Eigentümern mit Zinszahlungen für Kredite ist vergleichsweise geringer.²¹

Je älter die Hauptwohnsitzeigentümer, desto geringer sind im Allgemeinen die Restschulden, so dass die Differenzen von Brutto- und Nettower-

Abbildung 4: Selbsteinschätzung der erzielbaren Miete (*imputed rent*)



Als Kern wurde ein Epanechnikov-Kern mit Bandbreite 44,2715 verwendet.

ten der Immobilien immer geringer werden. Zudem steigen bzw. sinken mit der Wertentwicklung der Immobilien auch die Vermögenseinnahmen in Form von ersparter Miete und Mieteinnahmen an bzw. ab.

Wird die fiktive Miete am Haushaltsnettoeinkommen (exkl. fiktiver Miete) gemessen, liegt dieses Verhältnis nach dem Selbsteinschätzungsansatz bei rund 29% (Median) bzw. 45% (Mittelwert) und nach dem Opportunitätskostenansatz bei rund 22% (Median) bzw. 34% (Mittelwert).

Die geschätzten gesamten fiktiven Mieteinnahmen pro Jahr der Hauptwohnsitzeigentümer betragen in Österreich rund 10,9 Mrd. € nach dem Opportunitätskostenansatz, 24,2 Mrd. € nach dem Kapitalmarktansatz und 14,8 Mrd. € nach dem Selbsteinschätzungsansatz.

Würde hierfür eine 10%ige Steuer – entsprechend der Mehrwertsteuer bei den Mietern – eingehoben werden, wäre das Steueraufkommen bereits beträchtlich.

5. Schlussfolgerungen

Unsere Untersuchung hatte zwei Ziele: erstens eine konzise Darstellung der Immobilienvermögensungleichheit in Österreich auf Basis der HSHW-Daten und zweitens eine empirische Quantifizierung der Einkommensvorteile aus Wohneigentum.

Letztlich folgt die Ungleichheit der Immobilienvermögensverteilung nicht nur aus der Altersstruktur und der Einkommensverteilung, sondern insbesondere aus intergenerationellen Vermögenstransfers, welche die soziale Ungleichheit verfestigen.²² Die Ergebnisse des HSHW verdeutlichen zudem, dass die fiktiven Mieten eine quantitativ bedeutsame nicht-monetäre Einkommenskomponente für Hauptwohnsitzeigentümer darstellen.

Der „kleine Häuselbauer“ firmiert in der Rhetorik der politischen Eliten als zentrale Referenz. Man reklamiert, Politik für diejenigen zu machen, die die Mitte der Gesellschaft bilden. Grundsätzlich widersprechen unsere Ergebnisse zwei (wirtschafts-)politischen Ideologemen:

Erstens, der „kleine Häuselbauer“ wird durch die österreichische Wirtschaftspolitik nicht benachteiligt, sondern bevorzugt. Durch die Steuerfreistellung von fiktiven Mieten kommt selbstnutzenden Immobilieneigentümern eine Sonderstellung zu. Vom Volumen betrachtet ist dieser Verzicht auf Steuereinnahmen beträchtlich. Wirtschaftspolitisch wurde diese steuerliche Ungleichbehandlung in Österreich bislang noch kaum diskutiert, obgleich sie Wohneigentum gegenüber Mietwohnungen und gegenüber Immobilieneigentum, das vermietet oder verpachtet wird, begünstigt. Sie stellt jedenfalls eine bereits vorhandene staatliche Umverteilung zum ominösen „kleinen Häuselbauer“ dar, den niemand in Österreich belasten will.

Zweitens, der „kleine Häuselbauer“ ist nicht die emblematische Figur zur Immobilienvermögensverteilung in Österreich. Dafür sind die Neben-

immobilien der reichsten Haushalte quantitativ zu bedeutsam. Der Anteil dieser weiteren Immobilien am gesamten Immobilienvermögen der privaten Haushalte ist vom Volumen so beträchtlich und auf so wenige Haushalte konzentriert, dass eine Immobilienbesteuerung nicht den Mittelstand treffen müsste, um ein beachtliches Aufkommen zu erzielen.

Anmerkungen

- ¹ Siehe Felderer et al. (2009).
- ² Siehe Pikett, Wilkinson (2009).
- ³ Siehe http://www.ecb.int/home/html/researcher_hfcn.en.html.
- ⁴ Siehe Häußermann, Siebel (1996).
- ⁵ Siehe Fessler, Fenz (2009).
- ⁶ Siehe Bourdieu (1998).
- ⁷ Siehe Albacete, Wagner (2009).
- ⁸ Siehe Schürz (2008).
- ⁹ Die Eigentumsquote im HSHW liegt bei 50% und bei Statistik Austria bei 57%. Die Differenz kann sich aus der jeweiligen Präzision der beiden Schätzer ergeben und/oder wegen einer nicht deckungsgleichen Definition des Hauptwohnsitzes.
- ¹⁰ Siehe Andreasch (2010).
- ¹¹ Siehe Fessler et al. (2009).
- ¹² In diese Berechnung gehen Nicht-Eigentümer mit einem Wert von 0 ein.
- ¹³ Das arithmetische Mittel ist damit auch höher als der Wert für weiteres Immobilieneigentum der Hauptwohnsitzeigentümer im 10. Immobilienvermögensdezil.
- ¹⁴ Siehe OECD (2008).
- ¹⁵ Die Werte wurden jeweils auf Zehnerstellen gerundet, weswegen die Summe der Werte von Hauptwohnsitz und weiteren Immobilien nicht immer dem Wert des gesamten Immobilieneigentums entspricht.
- ¹⁶ Nur Eigentümer von Hauptwohnsitzen werden in die Berechnung einbezogen.
- ¹⁷ WIFO (2009).
- ¹⁸ EZB (2003) 36.
- ¹⁹ UN 1968 zitiert nach Grabka, Frick (2000) 5.
- ²⁰ Smeeding und Weinberg (2001).
- ²¹ Zwei Drittel der Hauptwohnsitz-Eigentümer sind ohne Schulden. Davon sind 44% entschuldet; d. h. es wurde zwar ein Kredit aufgenommen, dieser wurde aber bereits zurückgezahlt.
- ²² Siehe Fessler et al. (2010).

Literatur

- Albacete, N.; Wagner, K., Wie finanzieren private Haushalte in Österreich ihr Immobilienvermögen in Österreich, in: Geldpolitik und Wirtschaft 3 (2009) 68-103.
- Andreasch, M., Finanzverhalten der privaten Haushalte, in: Statistiken Q2 (2010), hrsg. von der OeNB; http://oenb.at/de/stat_melders/statistische_publica/gfr/gfr_berichte_20100430_finanzverhalten_der_privaten_haushalte_2009.jsp#a14-1906072.

- Andreasch, M.; Fessler, P.; Schürz, M., Unternehmensbeteiligungen der privaten Haushalte in Österreich – Evidenz auf Basis von Mikrodaten, in: Geldpolitik und Wirtschaft 4 (2009); www.oenb.at/de/img/gewi_2009_q4_analyse03_tcm14-155290.pdf.
- Bach, Stefan; Bartholmai, Bernd, Immobilienvermögen privater Haushalte in Deutschland 1995. Endbericht (=Gutachten des DIW im Auftrage des Statistischen Bundesamtes, Berlin 1998).
- Bourdieu, P.; u. a., Der Einzige und sein Eigenheim. Schriften zu Politik und Kultur 3 (Hamburg 1998).
- Canberra Group, Expert Group on Household Income Statistics (Canberra 2001); <http://www.lisproject.org/links/canberra/finalreport.pdf>.
- ECB, Structural factors in the EU housing markets (Brüssel 2003); <http://www.ecb.int/press/pr/date/2003/html/pr030312.en.html>.
- Eurostat, Eine große Spannweite an Verbraucherstatistiken (Luxemburg 2009); http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY_PUBLIC/3-26062009-AP/DE/3-26062009-AP-DE.PDF.
- Felderer, B.; Fortin, I.; Hofer, H.; Schuh, U.; Strohner, L., Zur Besteuerung von Vermögen in Österreich. Übersicht, ökonomische Analyse und neue Wege (IHS, Wien 2009); http://www.ihs.ac.at/publications/lib/besteuerung_vermoegen260809.pdf.
- Fenz, G.; Fessler, P., Vermögenseffekte auf den Konsum in Österreich, in: Geldpolitik und Wirtschaft 4 (2008) 73-90.
- Fessler, P.; Mooslechner, P.; Schürz, M. (2009a), Statistische Herausforderungen der Forschung zu Finanzen privater Haushalte im Euroraum, in: Statistiken – Daten & Analysen 1 (2009) 57-66, hrsg. von der OeNB; www.oenb.at/de/img/stat_2009_q1_analyse5_tcm14-96313.pdf.
- Fessler, P.; Mooslechner, P.; Schürz, M. (2009b), Stichprobenziehung bei Erhebungen zu den Finanzen privater Haushalte im Euroraum, in: Statistiken – Daten & Analysen 2 (2009) 51-62, hrsg. von der OeNB; http://www.oenb.at/de/img/stat_2009_q2_analyse5_tcm14-101295.pdf.
- Fessler, P.; Mooslechner, P.; Schürz, M. (2009c), Interviewtechniken bei Erhebungen zu den Finanzen privater Haushalte im Euroraum, in: Statistiken – Daten & Analysen 4 (2009), hrsg. von der OeNB; http://www.oenb.at/de/img/stat_2009_q4_analyse_fessler_tcm14-143145.pdf.
- Fessler, P.; Mooslechner, P.; Schürz, M.; Wagner, K., Das Immobilienvermögen privater Haushalte in Österreich, in: Geldpolitik und Wirtschaft 2 (2009) 104-124; www.oenb.at/de/.../gewi_2009_q2_analyse05_neu_tcm14-140716.pdf.
- Fessler, P.; Mooslechner, P.; Schürz, M., Immobilienerbschaften in Österreich, in: Geldpolitik und Wirtschaft 2 (2010), im Erscheinen.
- Frick, J. R.; Grabka, M., Personelle Einkommensverteilung und der Einfluss von Imputed Rent (=DIW Diskussionspapier Nr. 225, Berlin 2000).
- Häußermann, H.; Siebel, W., Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens (Weinheim 2006).
- Mooslechner, P.; Schürz, M., Verteilung der Geldvermögen, in: Bundesminister um für Soziales und Konsumentenschutz (Hrsg.), Sozialbericht 2007-2008 (Wien 2009) 276-286; http://www.bmsk.gv.at/cms/site/attachments/4/5/5/CH0107/CMS1232705650368/18_verteilungdergeldvermoegen.pdf.
- Münnich, M., Geld- und Immobilienvermögen sowie Wohnverhältnisse von Rentner- und Pensionärshaushalten in Deutschland in: Wirtschaft und Statistik 10 (2007) 986-1016; <http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Content/Publikationen/Querschnittsveroeffentlichungen/WirtschaftStatistik/WirtschaftsZeitbudget/GeldImmobilienRentner.property=file.pdf>.

OECD, Growing Unequal. How Is Wealth Distributed? Evidence from the Luxembourg Wealth Study, Band 10, 328-361 (Paris 2008); <http://oberon.sourceoecd.org/vl=4522989/cl=17/nw=1/rpsv/ij/oecdthemes/99980045/v2008n10/s13/p328>.

Pickett, K.; Wilkinson, R., Spirit Level: Why more equal societies almost always do better (London 2009).

Schürz, M., Auf der Suche nach dem verschwiegenem Reichtum, in: Intervention 5/1 (2008) 62-74.

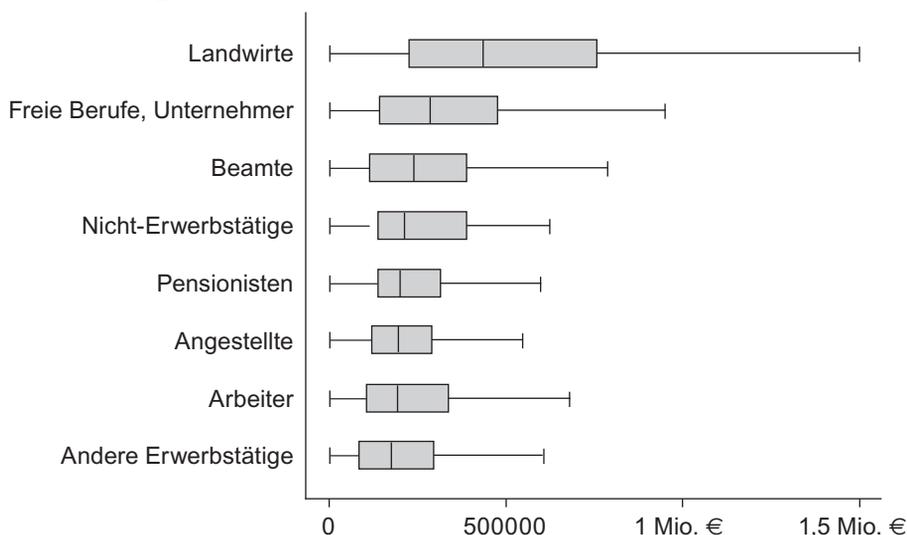
Smeeding, T. M.; Weinberg, D. H, Toward a Uniform Definition of Household Income in: Review of Income and Wealth 47/1 (2001) 1-24.

WIFO (Hrsg.), Umverteilung durch den Staat in Österreich (Wien 2009); www.wifo.ac.at/wwa/jsp/index.jsp?id=36801&typeid=8&display_mode=2&fid=23923.

Zusammenfassung

Der Gini-Koeffizient für die private Immobilienvermögensverteilung in Österreich beträgt 0,76. 41% der privaten Haushalte besitzen kein Immobilienvermögen. Die obersten 10% der Immobilienbesitzer halten 37% (170 Mrd. €) an den gesamten Immobilienwerten in Hauptwohnsitzen und beträchtliche 85% (370 Mrd. €) des gesamten weiteren Immobilienvermögens. Der Anteil der Nebenimmobilien der reichsten Haushalte am gesamten Immobilienvermögen der privaten Haushalte ist vom Volumen so beträchtlich und auf so wenige Haushalte konzentriert, dass eine Immobilienbesteuerung nicht den Mittelstand treffen müsste, um ein beachtliches Aufkommen zu erzielen.

Abbildungsanhang: Boxplots der Immobilienvermögen nach Berufsstellung



Quelle: HSHW 2008; gesamtes Immobilienvermögen; jeweils nur Eigentümerhaushalte; ohne Ausreißer.