

Beschlussempfehlung und Bericht

des Finanzausschusses (7. Ausschuss)

**zu dem Antrag der Abgeordneten Katharina Beck, Dr. Moritz Heuberger, Max Lucks, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
– Drucksache 21/4456 –**

Gerechtigkeitslücke im Steuersystem schließen – 300-Wohneinheiten-Regelung in der Erbschaftsteuer abschaffen

A. Problem

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN problematisiert, dass steigende Mieten und wachsende Vermögensungleichheit den Zugang zu Wohnraum erschweren und soziale Ungleichheiten verstärken. Zwar solle die Erbschaft- und Schenkungsteuer Vermögenskonzentration begrenzen, doch große Immobilienvermögen würden steuerlich begünstigt, was diesem Ziel widerspreche. Die Antragsteller kritisieren insbesondere die Steuerbefreiung bei Erbschaften und Schenkungen mit mehr als 300 Wohneinheiten, die zu Ungerechtigkeit, Fehlanreizen und erheblichen Steuerausfällen führe.

B. Lösung

Der Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sieht vor, dass der Deutsche Bundestag die Bundesregierung auffordert, die Steuerbefreiung bei Erbschaften und Schenkungen mit mehr als 300 Wohneinheiten zu beenden, indem

1. in einem ersten Schritt und schnellstmöglich das Bundesministerium der Finanzen die Finanzverwaltungen anweist, die Grundsätze des BFH-Urteils vom 24.10.2017 – II R 44/15 – auch über den entschiedenen Einzelfall hinaus für alle Wohnungsunternehmen nach einheitlichen Kriterien anzuwenden und das BFH-Urteil im Bundessteuerblatt zu veröffentlichen, und
2. ein Gesetzentwurf vorgelegt wird, der die De-facto-Steuerbefreiung bei Erbschaften mit mehr als 300 Wohneinheiten beendet und gesetzlich klarstellt, dass Immobilien, die zum Betriebsvermögen einer Gesellschaft gehören, deren Hauptzweck in der Vermietung von Wohnungen besteht, stets als Verwaltungsvermögen zu qualifizieren ist.

Ablehnung des Antrags mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, AfD und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Die Linke.

C. Alternativen

Der Antrag diskutiert keine Alternativen.

D. Kosten

Der Antrag diskutiert keine Kosten.

Beschlussempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,
den Antrag auf Drucksache 21/4456 abzulehnen.

Berlin, den 18. März 2026

Der Finanzausschuss

Christian Görke
Amtierender Vorsitzender

Katharina Beck
Berichterstatterin

Bericht der Abgeordneten Katharina Beck

I. Überweisung

Der Deutsche Bundestag hat den Antrag auf **Drucksache 21/4456** in seiner 63. Sitzung am 6. März 2026 dem Finanzausschuss zur federführenden Beratung sowie dem Haushaltsausschuss, dem Ausschuss für Wirtschaft und Energie und dem Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen zur Mitberatung überwiesen.

II. Wesentlicher Inhalt der Vorlage

Der Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sieht vor, dass der Deutsche Bundestag

I. die Problematik der steuerlichen Begünstigung großer Immobilienvermögen bei Erbschaften und Schenkungen wie im Antrag beschrieben feststellt und

II. die Bundesregierung auffordert, die Steuerbefreiung bei Erbschaften und Schenkungen mit mehr als 300 Wohneinheiten zu beenden, indem

1. in einem ersten Schritt und schnellstmöglich das Bundesministerium der Finanzen die Finanzverwaltungen anweist, die Grundsätze des BFH-Urteils vom 24.10.2017 – II R 44/15 – auch über den entschiedenen Einzelfall hinaus für alle Wohnungsunternehmen nach einheitlichen Kriterien anzuwenden und das BFH-Urteil im Bundessteuerblatt zu veröffentlichen, und
2. ein Gesetzentwurf vorgelegt wird, der die De-facto-Steuerbefreiung bei Erbschaften mit mehr als 300 Wohneinheiten beendet und gesetzlich klarstellt, dass Immobilien, die zum Betriebsvermögen einer Gesellschaft gehören, deren Hauptzweck in der Vermietung von Wohnungen besteht, stets als Verwaltungsvermögen zu qualifizieren ist.

III. Stellungnahmen der mitberatenden Ausschüsse

Der **Haushaltsausschuss** hat den Antrag in seiner 32. Sitzung am 18. März 2026 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, AfD und SPD gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktion Die Linke Ablehnung.

Der **Ausschuss für Wirtschaft und Energie** hat den Antrag in seiner 28. Sitzung am 18. März 2026 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, AfD und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Die Linke Ablehnung.

Der **Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen** hat den Antrag in seiner 18. Sitzung am 18. März 2026 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, AfD und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Die Linke Ablehnung.

IV. Beratungsverlauf und Beratungsergebnisse im federführenden Ausschuss

Der Finanzausschuss hat den Antrag auf Drucksache 21/4456 in seiner 27. Sitzung am 18. März 2026 erstmalig und abschließend beraten.

Der **Finanzausschuss** empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, AfD und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Die Linke die Ablehnung des Antrags auf Drucksache 21/4456.

Die **Fraktion der CDU/CSU** führte aus, im vorliegenden Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN werde die 300-Wohneinheiten-Regelung in der Erbschaftsteuer als unerklärliche Ausnahme bezeichnet. Es gebe aber eine Erklärung: Im Rahmen der Erbschaft- und Schenkungsteuer würden Betriebsvermögen bewusst privilegiert, da sie für den Erhalt von Arbeitsplätzen, von Strukturen und des Steuersubstrats notwendig seien. Die Privilegierung von Betriebsvermögen gelte auch für Unternehmen mit Vermietungstätigkeit, unabhängig davon, ob es sich etwa um Baumaschinen, Fahrzeuge oder Kostümverleih handele, sowie bei Vorliegen einer gewerblichen Prägung auch für die Immobilienvermietung. Über die Grenze von 300 Wohneinheiten könne man streiten. Vereinfachungen und Typisierungen zur Sicherstellung der Praktikabilität in der Verwaltung seien im Steuerrecht grundsätzlich zulässig; dies gelte auch für die genannte Grenze. Solange kein besserer Vorschlag zur Abgrenzung des wirtschaftlichen Geschäftsbetriebs bei der Wohnungsvermietung vorliege, halte man diese Typisierung für sachgerecht und lehne daher den Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN ab.

Die **Fraktion der AfD** lehnte den Antrag ebenfalls ab, da dieser nicht für mehr Gerechtigkeit Sorge, sondern vor allem die Zugriffsmöglichkeiten des Staates auf das Vermögen der Bürger erweitere. Der Antrag zielle darauf ab, die 300-Wohneinheiten-Regelung in der Erbschaftsteuer abzuschaffen und damit die steuerliche Behandlung großer Wohnungsbestände zu verschärfen. Die Fraktion der AfD kritisierte, dass fortlaufend neue Begründungen angeführt würden, warum der Staat bei Erbschaften und Schenkungen stärker zugreifen solle. Für die Fraktion der AfD seien nicht Sonderregelungen in der Erbschaftsteuer das Problem, sondern die Erbschaftsteuer insgesamt. Diese stelle eine zusätzliche Belastung dar für Vermögen, das in der Regel bereits versteuert worden sei, und führe zu Unsicherheiten für langfristig planende Familien und Eigentümer. Die Antragsteller begründeten ihren Vorstoß mit erheblichen Mindereinnahmen durch die 300-Wohneinheiten-Regelung, was deutlich mache, dass es ihnen vor allem um zusätzliches Steueraufkommen gehe.

Die Fraktion der AfD betonte, wer Fairness anstrebe, müsse die Steuerlast insgesamt reduzieren, anstatt neue Zugriffsmöglichkeiten zu schaffen. Die Fraktion der AfD setze sich für Eigentumsschutz, Planungssicherheit sowie dagegen ein, dass der Staat Vermögensübertragungen reflexhaft als Einnahmequelle betrachte. Man lehne daher sowohl den vorliegenden Antrag als auch die Erhebung der Erbschaftsteuer insgesamt ab.

Die **Fraktion der SPD** betonte, dass ihre Position zur Erbschaftsteuer unverändert sei. Für eine Korrektur der Vermögensverteilung in Deutschland sei eine grundlegende Reform erforderlich, die sowohl private Vermögen als auch Privilegien, insbesondere für große Betriebsvermögen, einbeziehe. Die SPD habe hierzu unter dem Titel „FairErben“ ein Reformkonzept vorgelegt.

Der vorliegende Antrag greife einen Aspekt auf, den man ebenfalls im Blick habe, nämlich die Frage der gerechten Behandlung großer Immobilienvermögen in der Erbschaftsteuer. Man teile das Ziel, dass leistungslos erworbene Vermögenszuwächse einen fairen Beitrag zur Finanzierung des Gemeinwesens leisten sollten. Eine isolierte Abschaffung der 300-Wohneinheiten-Regelung greife jedoch zu kurz. Das Erbschaftsteuerrecht sei durch zahlreiche Verflechtungen zwischen Betriebs- und Privatvermögen gekennzeichnet; eine isolierte Änderung einzelner Aspekte berge die Gefahr neuer Umgehungstatbestände.

Die Fraktion der SPD verfolge mit ihrem Konzept „FairErben“ einen ganzheitlichen Ansatz, mit dem das Erbschaftsteuerrecht insgesamt gerechter, einfacher und rechtssicherer gestaltet werden solle. Aus diesem Grund könne man dem vorliegenden Antrag nicht zustimmen, nicht weil man das Problem verkenne, sondern weil man eine umfassende systemische Lösung anstrebe. Erforderlich seien Rechtssicherheit und eine konsistente Reform statt punktueller Eingriffe in ein komplexes System.

Die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** erklärte, sie könne die Ausführungen der anderen Fraktionen nicht nachvollziehen. Nach einem Urteil des Bundesfinanzhofs aus dem Jahr 2017 könne für die Steuerbefreiung nicht die Anzahl der Wohnungen maßgeblich sein; vielmehr müsse ein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb und nicht lediglich eine Vermögensverwaltung vorliegen. Die Finanzämter seien jedoch angewiesen worden, dieses Urteil nicht anzuwenden.

Das Aufrechterhalten dieser Steuerbefreiung sei den Bürgerinnen und Bürgern nicht vermittelbar. Die Fraktion der AfD müsse sich fragen lassen, wie viele Personen über 300 Wohnungen verfügten. Tatsächlich handele es sich um sehr wenige Fälle. Es sei nicht verwunderlich, wenn in der Bevölkerung der Eindruck entstehe, dass die Abgeordneten die Lebensrealität nicht mehr wahrnähmen.

Die Fraktion der SPD, das Bundesministerium der Finanzen und die Bundesländer hätten die Möglichkeit gehabt, den Nichtanwendungserlass zu korrigieren; eine entsprechende Initiative sei jedoch ausgeblieben. Das seitens der Fraktion der SPD vorgebrachte Argument der Komplexität erscheine vorgeschoben; tatsächlich gehe es um die Schließung einer Gerechtigkeitslücke. In Richtung der Fraktion der CDU/CSU verweise man darauf, dass auch der Präsident des ifo Instituts, Clemens Fuest, sowie Prof. Johanna Hey vorgeschlagen hätten, diese Lücke zu schließen. Zwar sei die Ablehnung des Antrags erwartbar gewesen, jedoch hätte zumindest von Seiten der Koalitionsfraktionen signalisiert werden können, dass eine Schließung der Gerechtigkeitslücke beabsichtigt sei.

Die **Fraktion Die Linke** erklärte, sie teile das Anliegen der Antragsteller. Trotz zulässiger Typisierungen erscheine es unverhältnismäßig, wenn eine Erbschaft von drei Wohnungen höher besteuert werde als eine von 300 Wohnungen.

Der Bundesfinanzhof habe 2017 festgestellt, dass nicht die Anzahl der Wohnungen, sondern das Vorliegen eines wirtschaftlichen Geschäftsbetriebs maßgeblich sei. Gleichwohl seien die Finanzämter angewiesen worden, dieses Urteil nicht anzuwenden. Für die Zukunft erhoffe man sich, dass das anstehende Urteil des Bundesverfassungsgerichts zur Erbschaftsteuer entsprechend umgesetzt werde.

Die Fraktion Die Linke befürworte die Abschaffung der 300-Wohneinheiten-Regelung, Es sei davon auszugehen, dass diese im Zuge der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts ohnehin erforderlich werde.

Zudem verwies die Fraktion Die Linke auf ihren Antrag auf Drucksache 21/627 vom 25. Juni 2025, der neben der Abschaffung der 300-Wohneinheiten-Regelung auch die Abschaffung der Verschonungsbedarfsprüfung und der Änderung des Freibetrags nach § 14 ErbStG, die Möglichkeit der Begleichung von Steuerschulden über einen Zeitraum von 20 Jahren sowie die Tilgung der Steuerschuld durch Übertragung von Vermögensanteilen vorsehe. Die Fraktion Die Linke erinnerte an diesen Antrag, da auch sie eine umfassende, systemische Reform bevorzuge.

Berlin, den 18. März 2026

Katharina Beck
Berichterstatlerin

