

Beschlussempfehlung und Bericht des Finanzausschusses (7. Ausschuss)

zu dem Gesetzentwurf der Abgeordneten Katharina Beck, Dr. Moritz Heuberger,
Max Lucks, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
– Drucksache 21/4745 –

Entwurf eines Gesetzes zum Schließen einer Gerechtigkeitslücke in der Immobilienbesteuerung

A. Problem

Derzeit sind Immobiliengesellschaften, die ausschließlich vermögensverwaltend tätig sind, von der Gewerbesteuer auf Mieteinnahmen gemäß § 9 Nummer 1 Satz 2 bis 6 des Gewerbesteuergesetzes (GewStG) befreit. Dies ist insbesondere bei Kapitalgesellschaften relevant, die die Gewerbesteuer nicht anrechnen können. Ihre Gewinne werden nur mit Körperschaftsteuer besteuert, während alle sonstigen Kapitalgesellschaften Kraft Rechtsform Gewerbebetriebe sind, die auf ihre Einkunftsquellen sowohl Körperschaft- als auch Gewerbesteuer zahlen. Gesamtwirtschaftlich führt diese Steuervergünstigung zu Verzerrungen zwischen Wirtschaftszweigen, Fehlallokation von Kapital und mindert die Einnahmen der Kommunen, die die Gewerbesteuer als einzige eigene Einnahmequelle haben.

Die angespannte Lage der Kommunalfinanzen wird sich durch das Gesetz für ein steuerliches Investitions Sofortprogramm zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts Deutschland (BGBl. 2025 I Nr. 161 vom 18.07.2025) mit der dort beschlossenen sukzessiven Körperschaftsteuersenkung ab 2028 von 15 auf 10 Prozent im Jahr 2032 noch verschärfen.

B. Lösung

Um die beschriebene Privilegierung von Immobiliengesellschaften und den damit einhergehenden negativen Folgen für die Gesamtwirtschaft und die kommunalen Haushalte zu beenden, sieht der Gesetzentwurf vor, die erweiterte Grundsteuersenkung abzuschaffen. Dadurch beteiligen sich alle Kapitalgesellschaften in Zukunft systemkonform am Gemeinwesen und die Einnahmen der Kommunen steigen deutlich.

Die erweiterte Grundsteuersenkung wurde ursprünglich 1936 eingeführt und stammt damit aus einer Zeit, in der die Belastung durch die Grundsteuer noch

höher war als heute, die Gewerbesteuer als Betriebsausgabe abzugsfähig war und sich der Körperschaftsteuersatz stärker am Spitzensteuersatz der Einkommenssteuer orientierte. Eine Doppelbesteuerung sollte durch die erweiterte Grundstückskürzung gemäß § 9 Nummer 1 Satz 2 bis 6 GewStG verhindert werden. Spätestens seit der Unternehmenssteuerreform 2008/2009 gilt dies aber nicht mehr.

Ablehnung des Gesetzentwurfs 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

Keine.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Durch den Wegfall der erweiterten Grundstückskürzung steigt das Gewerbesteueraufkommen um schätzungsweise mindestens 1,5 Mrd. Euro. Die kommunalen Haushalte werden entlastet. Für Bund und Länder ergeben sich durch die Gewerbesteuerumlage ebenfalls geringfügige Entlastungen.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Keiner.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Keiner.

Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten

Keine.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Bei den Finanzämtern und damit den Ländern sinkt der Erfüllungsaufwand durch den Wegfall der mit der erweiterten Grundstückskürzung einhergehenden notwendigen Prüfung der Voraussetzungen. Für Bund und Kommunen entsteht kein Erfüllungsaufwand.

F. Weitere Kosten

Keine.

Beschlussempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,
den Gesetzentwurf auf Drucksache 21/4745 abzulehnen.

Berlin, den 25. März 2026

Der Finanzausschuss

Christian Görke
amtierender Vorsitzender

Katharina Beck
Berichterstatterin

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Bericht der Abgeordneten Katharina Beck

I. Überweisung

Der Deutsche Bundestag hat den Gesetzentwurf auf **Drucksache 21/4745** in seiner 65. Sitzung am 19. 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 Gesetzentwurf sieht vor, mit den Änderungen des Gewerbesteuergesetzes die erweiterte Grundstückskürzung abzuschaffen.

III. Stellungnahmen der mitberatenden Ausschüsse

Der **Haushaltsausschuss** hat den Gesetzentwurf in seiner 33. Sitzung am 25. 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 Wirtschaft und Energie** hat den Gesetzentwurf in seiner 30. Sitzung am 25. 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 Gesetzentwurf in seiner 19. Sitzung am 25. 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 Gesetzentwurf auf Drucksache 21/4745 in seiner 28. Sitzung am 25. 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 Ablehnung des Gesetzentwurfs.

Die **Fraktion der CDU/CSU** wies darauf hin, dass der Gesetzentwurf der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die berechtigte Frage aufgreife, ob die steuerliche Behandlung von Immobiliengesellschaften noch in allen Punkten systemgerecht sei. Der Gesetzentwurf berufe sich dabei auch auf die namhaften Ökonomen Clemens Fuest und Johanna Hey, die schon länger auf Brüche und Begünstigungen in der Immobilienbesteuerung hinwiesen. Diese kritischen Hinweise nehme man ernst.

Allerdings greife die Schlussfolgerung, punktuell eine Sonderregelung bei der Gewerbesteuer, die sog. erweiterte Grundstückskürzung, vollständig zu streichen, zu kurz. Die erweiterte Grundstückskürzung solle lediglich dafür sorgen, dass Mieteinnahmen vermögensverwaltender Immobiliengesellschaften, die heute schon steuerlich voll erfasst seien, nicht zusätzlich mit Gewerbesteuern belastet würden. Die ersatzlose Streichung führe zu einer Doppelbesteuerung derselben Einkunftsquelle.

Darüber hinaus blende der Gesetzentwurf wichtige Nebenwirkungen aus. Viele Unternehmen investierten aktuell in Werks- und Betriebswohnungen. Wenn solche Modelle der Gewerbesteuer unterlägen, sinke ihre Attraktivität

erheblich. Genau diese Projekte, die wohnungs- und arbeitsmarktpolitisch gebraucht würden, würden steuerlich ausgebremst. Aus diesen Gründen lehnte die Fraktion der CDU/CSU den Gesetzentwurf ab.

Die **Fraktion der AfD** erklärte, der vorliegende Gesetzentwurf ziele darauf ab, dass die bestehende Grundstücks-kürzung bei der Gewerbesteuer abgeschafft werde. Nach aktueller Rechtslage werde der Teil des Gewinns, der auf die Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes entfalle, von der Gewerbesteuer ausgenommen. Dies diene der Vermeidung einer Doppelbesteuerung der Grundstücke, die bereits der Grundsteuer unterlägen.

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN argumentiere im Gesetzentwurf, dass diese Regelung in der Praxis zunehmend von großen Immobiliengesellschaften genutzt werde, um die Gewerbesteuer zu vermeiden, wodurch erhebliche Einnahmeausfälle bei den Kommunen entstünden. Dabei verkenne der Gesetzentwurf den eigentlichen Zweck der Grundstücks-kürzung. Diese diene nicht der Steuervermeidung, sondern der systematischen Vermeidung von Doppelbesteuerung. Grundstücke unterlägen bereits der Grundsteuer. Eine zusätzliche Belastung durch die Gewerbesteuer würden denselben Steuergegenstand doppelt erfassen.

Der politische Kernkonflikt liege daher eigentlich in der grundlegenden Frage, ob die steuerliche Entlastung von Grundbesitz als sachgerechte Systementscheidung erhalten bleiben oder zugunsten kurzfristiger Mehreinnahmen aufgegeben werden solle. Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN stelle die Grundstücks-kürzung als Steuer-schlupfloch dar. Tatsächlich sei sie jedoch ein bewusst geschaffenes Element des deutschen Steuersystems. Daher sei aus Sicht der Fraktion der AfD die vorgeschlagene Abschaffung der sog. erweiterten Grundstücks-kürzung auch vor dem Hintergrund der angespannten Lage am Wohnungsmarkt eher kontraproduktiv, weshalb man den vorliegenden Gesetzentwurf ablehne.

Die **Fraktion der SPD** erklärte, sie teile die Zielsetzung des Gesetzentwurfs im Hinblick auf das Schließen einer Gerechtigkeitslücke, die Entlastung der Kommunen sowie den Bürokratieabbau. Das ifo-Institut kritisiere die thematisierte steuerliche Privilegierung von Immobilien als eine gravierende Abweichung vom Prinzip der gleich-mäßigen Besteuerung von Einkommen und weise auf entsprechende Fehlanreize hin. Die vom ifo-Institut emp-fohlenen Reformvorschläge gingen jedoch weiter und beträfen zudem die Erbschaftsteuer, die Grunderwerbsteuer sowie die Bekämpfung von Share-Deal-Missbrauch.

Die Fraktion der SPD kritisierte, der vorliegende Gesetzentwurf gehe nicht weit genug. So äußere die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN in ihrem Gesetzentwurf die Sorge, die vorgeschlagene Gesetzesänderung könne als Vorwand für Mieterhöhungen dienen, und schlage daher vor, die sogenannte Kappungsgrenze in § 558 des Bür-gerlichen Gesetzbuchs in einem gesonderten Gesetzgebungsverfahren von 15 auf 9 Prozent abzusenken. Nach Auffassung der Fraktion der SPD müsse diese zusätzliche Maßnahme konsequenterweise im vorliegenden Ge-setzentwurf selbst geregelt werden und dürfe nicht lediglich als Hinweis erfolgen. Darüber hinaus seien Fragen offen, insbesondere ob die vorgeschlagene Gesetzesänderung zu Belastungen im sozialen Wohnungsbau oder bei Wohnungsbaugesellschaften führe. Aus diesen Gründen lehnte die Fraktion der SPD den Gesetzentwurf ab.

Die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** wies die Kritik zurück, dass man nur einzelne Ausnahmeregelungen im Steuerrecht aufgreife, obwohl es noch andere Ausnahmen gebe, und erinnerte an die Beratung ihres Antrags auf Drucksache 21/4456 in der letzten Sitzung des Finanzausschusses, bei dem es ebenfalls um eine Ausnahmere-gelung gegangen sei, sowie an zwei Anträge im letzten Jahr, die auf Share Deals und weitere Ausnahmeregelun-gen im Steuerrecht abzielten. Die Kritik sei nur vorgeschoben.

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN wolle mit ihren Anträgen auf Gerechtigkeitslücken im Steuerrecht aufmerksam machen. Wenn man die Gerechtigkeitslücken bei der Immobilienbesteuerung, bei der Besteuerung von Kryptowährungen und bei der Erbschaftsteuer schließe, seien Mehreinnahmen von bis zu 20 Milliarden Euro jährlich zu erwarten. Beim vorliegenden Gesetzentwurf gehe es um eine Entlastung der Kommunen in Höhe von schätzungsweise 1,5 Milliarden Euro.

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN wies das Argument zurück, dass mit der erweiterten Grundstücks-kürzung eine Doppelbesteuerung vermieden werde. Zwar sei es zutreffend, dass die Regelung im Jahr 1936 mit dieser Begründung eingeführt worden sei. Allerdings habe sich das damalige steuerliche Umfeld grundlegend vom heu-tigen unterschieden: Die Grundsteuer sei höher, die Gewerbesteuer als Betriebsausgabe abzugsfähig und der Kör-perschaftsteuersatz stärker am Spitzensteuersatz der Einkommensteuer orientiert gewesen. Spätestens seit der Un-ternehmenssteuerreform 2008/2009 würden diese Voraussetzungen nicht mehr bestehen.

Die **Fraktion Die Linke** stellte fest, das bestehende Steuersystem begünstige, dass Immobilienunternehmen mit dem Grundrecht auf Wohnen spekulierten und Profite erzielten. Dies entspreche nicht dem staatlichen Versorgungsauftrag hinsichtlich bezahlbaren Wohnraums sowie dem Grundrecht auf Wohnen. Daher sei es folgerichtig, die Gewerbesteuer in den Blick zu nehmen und zu thematisieren.

Man stimme der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zu, dass die vorgebrachte Kritik vorgeschoben sei. Insbesondere die Fraktion der SPD suche fadenscheinige Argumente, um auch diesen Vorschlag abzulehnen, unabhängig davon, ob eine grundsätzliche Reform vorgeschlagen werde oder einzelne Aspekte herausgegriffen würden. Offensichtlich fühlten sich die Kollegen der anderen Fraktionen dem Grundrecht auf Wohnen nicht in gleichem Maße verpflichtet und hätten kein Interesse daran, das Steuersystem zu ändern sowie die Bevorteilung großer Immobilienunternehmen zu beenden. Dies sei unredlich. Aus diesen Gründen stimme die Fraktion Die Linke dem vorliegenden Gesetzentwurf zu. Ein weiterer Grund sei, dass auch zahlreiche internationale Immobilienunternehmen von der derzeitigen Regelung der sogenannten erweiterten Grundstückskürzung profitierten, obwohl sie über keine deutsche Betriebsstätte verfügten. Das von der Fraktion der AfD vorgebrachte Argument einer Doppelbesteuerung im Zusammenhang mit der Grundsteuer greife insoweit nicht vollständig.

Berlin, den 25. März 2026

Katharina Beck
Berichterstatterin

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.