

## Gesetzentwurf

der Abgeordneten Katharina Beck, Dr. Moritz Heuberger, Max Lucks, Sascha Müller, Karoline Otte, Stefan Schmidt, Dr. Andreas Audretsch, Dr. Sebastian Schäfer und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

### Entwurf eines Gesetzes zum Schließen einer Gerechtigkeitslücke bei der Besteuerung von Immobilienveräußerungen

#### A. Problem

Im deutschen Steuersystem besteht bei Immobilienveräußerungen eine wirtschafts- und sozialpolitisch problematische Besteuerungslücke. Für eine systematische Schließung sind Anpassungen notwendig, insbesondere bei der bisher bestehenden Regelung zum Handel von Immobilienwerten im Privatvermögen, nach der Veräußerungsgewinne von nicht zu eigenen Wohnzwecken genutzten Immobilien nach einer zehnjährigen Haltedauer einkommensteuerfrei sind. Außerdem gibt es im heutigen Gesetz Unstimmigkeiten bei der Definition der Dreijahresfrist bei der Ausnahmeregelung bei Nutzung zu eigenen Wohnzwecken. Nicht nur eröffnen die bestehenden Regelungen die Möglichkeit, Steuern durch Gestaltungen zu vermeiden, sie schreiben auch die steuerliche Ungleichbehandlung verschiedener Einkunftsarten fort und setzen potenziell steuerliche Anreize zum Immobilienleerstand.

#### B. Lösung

Die Haltefrist für Immobilienwerte im Rahmen des § 23 des Einkommensteuergesetzes (EStG) wird aufgehoben und die Frist für die Nutzung von Immobilien zu eigenen Wohnzwecken wird entsprechend ihres Dreijahresziels nachjustiert. Dadurch werden Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften von nicht selbst genutzten Immobilienwerten unabhängig von der Dauer des Haltens mit dem persönlichen Einkommensteuersatz besteuert. Die Anforderung an die Nutzung zu eigenen Wohnzwecken wird eindeutiger am Ziel der dreijährigen Eigennutzung ausgerichtet. Die Gesetzesänderung baut unsystematische Ausnahmeregelungen ab, schließt Gerechtigkeitslücken bei der Immobilienbesteuerung und leistet einen Beitrag zur Verringerung von Leerstand und zur Entspannung am Wohnungsmarkt.

**C. Alternativen**

Keine.

**D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand**

Durch den Wegfall der Zehnjahresfrist bei Gewinnen aus dem Handel mit nicht selbst genutzten Immobilien und die Anpassung der Dauer der Selbstnutzung steigt das Einkommensteueraufkommen um schätzungsweise 6 Mrd. Euro. Die Haushalte von Bund, Ländern und Kommunen werden entlastet.

*Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.*

## Entwurf eines Gesetzes zum Schließen einer Gerechtigkeitslücke bei der Besteuerung von Immobilienveräußerungen

Vom ...

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

### Artikel 1

#### Änderung des Einkommensteuergesetzes

Das Einkommensteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3366, 3862), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26. Mai 2026 (BGBl. I Nr. 156) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 23 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 wird durch die folgende Nummer 1 ersetzt:
  - „1. Veräußerungsgeschäfte bei Grundstücken und Rechten, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen (z. B. Erbbaurecht, Mineralgewinnungsrecht). Gebäude und Außenanlagen sind einzubeziehen; dies gilt entsprechend für Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, sowie für Eigentumswohnungen und im Teileigentum stehende Räume. Ausgenommen sind Wirtschaftsgüter, die im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder in den 36 Monaten vor der Veräußerung zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden;“
2. In § 52 Absatz 31 werden vor Satz 1 folgende Sätze eingefügt:

„§ 23 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Satz 1 und 2 in der ab dem ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens] 2026 geltenden Fassung ist erstmals auf Veräußerungsgeschäfte anzuwenden, bei denen die Wirtschaftsgüter vor dem ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens] 2016 angeschafft wurden. § 32 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Satz 3 in der ab dem ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens] 2026 geltenden Fassung ist erstmals auf Veräußerungsgeschäfte anzuwenden, bei denen die Wirtschaftsgüter nach dem 31.12.2024 zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden.“

### Artikel 2

#### Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Berlin, den 23. Juni 2026

**Katharina Dröge, Britta Haßelmann und Fraktion**

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

## Begründung

### A. Allgemeiner Teil

#### I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Nach § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG unterliegen private Veräußerungsgeschäfte bei Grundstücken und Gebäuden nur der Einkommensteuerpflicht, sofern zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre liegen. Nach Ablauf dieser sogenannten Spekulationsfrist sind Gewinne aus dem Verkauf privater Immobilien steuerfrei – unabhängig von der Höhe des erzielten Gewinns und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der veräußernden Person. Diese Regelung ist historisch gewachsen, entspricht jedoch nicht mehr den Anforderungen einer modernen, gerechten und wohnungspolitisch tragfähigen Steuerordnung. Aufgrund erheblicher Anspannungen auf dem Immobilienmarkt und drastischen Auswirkungen auf die soziale Sicherung von Bürgerinnen und Bürgern ist die bisherige Rechtfertigung dieser Ausnahme überholt.

Die vollständige Steuerfreiheit von Immobilienveräußerungsgewinnen nach zehn Jahren führt zu einer sachlich nicht gerechtfertigten Privilegierung von Kapital in Form von Grund und Boden gegenüber anderen Anlageformen. Gewinne aus dem Verkauf von Aktien, Fonds oder anderen Kapitalanlagen unterliegen dauerhaft der Abgeltungsteuer (§ 20 EStG). Wer hingegen in Immobilien investiert, kann nach zehn Jahren vollständig steuerfrei veräußern. Die Immobilienmärkte in Deutschland haben in den vergangenen Jahrzehnten erhebliche Wertsteigerungen verzeichnet. Die hieraus resultierenden Veräußerungsgewinne bleiben nach Ablauf der Frist vollständig der Besteuerung entzogen. Dies stellt eine Erosion der steuerlichen Bemessungsgrundlage dar, die fiskalisch nicht länger hinnehmbar ist, zumal der Staat gleichzeitig erhebliche Investitionen in Wohnungsbau, Infrastruktur und städtische Entwicklung tätigt, die zum Wertzuwachs der Immobilien beiträgt.

Die bestehende Regelung setzt falsche Anreize auf dem Wohnungsmarkt. Eigentümer, die ihre Immobilie nach Ablauf der Spekulationsfrist steuerfrei verkaufen können, haben keinen steuerlichen Anreiz, frühzeitig zu veräußern oder Wohnraum dem Markt zuzuführen. Dies trägt strukturell zur Angebotsverknappung bei. Die Abschaffung der Steuerfreiheit würde diese Fehlanreize beseitigen und die Mobilität von Immobilienvermögen erhöhen.

Die Steuerfreiheit von selbstgenutzten Immobilien knüpft an die Nutzung zu eigenen Wohnzwecken „im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren“ an. Dieser Wortlaut eröffnet Steuergestaltungen, steht dem Gebot der Normenklarheit entgegen und widerspricht dem Zweck der Regelung, eine angemessene Mindestnutzungsdauer zu regeln. Eine Anpassung der Regelung begegnet diesen Defiziten.

#### II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

Die Haltefrist für Gewinne aus Immobilienveräußerungen im Rahmen des § 23 EStG wird aufgehoben. Dadurch werden sie unabhängig von der Dauer des Haltens bei Veräußerung mit dem persönlichen Einkommensteuersatz besteuert. Den §§ 22, 23 EStG liegt der Grundsatz zugrunde, dass das Spekulieren mit Wirtschaftsgütern im Privatvermögen zur Einkünfteerzielung besteuert werden soll. Immobilien werden von Marktteilnehmern, die sie nicht zu eigenen Wohnzwecken nutzen, als Investitionsobjekte behandelt und müssen daher unabhängig von einer Haltefrist besteuert werden.

Die Regelung der Steuerfreiheit für selbstgenutztes Wohneigentum wird angepasst. Statt der gestaltungsanfälligen Formulierung „im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren“ wird eine Selbstnutzung von mindestens 36 Monaten geregelt.

#### III. Alternativen

Keine.

#### IV. Gesetzgebungskompetenz

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes ergibt sich aus Artikel 105 Absatz 2 Satz 2 in Verbindung mit Artikel 106 Absatz 3 Satz 1 GG.

#### V. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Die Regelung ist mit EU-Recht vereinbar. Völkerrechtliche Verträge stehen der Regelung nicht entgegen.

### B. Besonderer Teil

#### Zu Artikel 1

##### Zu Nummer 1

Die neue Regelung streicht die steuerfreie Veräußerung von nicht zu eigenen Wohnzwecken genutzten Immobilien nach zehnjähriger Haltedauer von im Privateigentum befindlichen Wirtschaftsgütern. Nunmehr sind Gewinne bei Veräußerungen unabhängig vom Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung zu versteuern.

Die geltende Ausnahmeregelung für selbst genutztes Wohneigentum stellt auf eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken „im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren“ ab. Da das Gesetz auf Kalenderjahre und nicht auf vollständige Zeiträume abstellt, genügt eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken im ersten und dritten vorangegangenen Kalenderjahr jeweils an einem einzigen Tag. Auf diese Weise kann die Steuerbefreiung bereits bei einer tatsächlichen Eigennutzung von einem Jahr und zwei Tagen in Anspruch genommen werden. Diese Formulierung sorgt damit für Verwerfungen des Gleichheitssatzes (bestimmte Kalendertage werden ohne sachlichen Grund bevorteilt) und ist missbrauchs anfällig. Steuerpflichtige, die eine Immobilie über mehrere Jahre selbst nutzen, werden steuerlich gleichgestellt mit solchen, die die Jahresgrenzen gezielt ausnutzen. Die Anpassung der Frist auf 36 Monate begegnet diesen Defiziten, indem eine einheitliche Umsetzung erreicht wird und Missbrauchspotenziale wirksam beseitigt werden. Die neue Regelung vermeidet diese Fehlanreize und erhöht in einem sozialpolitisch wünschenswerten Sinne die Mobilität von Immobilienvermögen. Für die Definition eigener Wohnzwecke gilt § 9 Absatz 1 Satz 3 Nummer 5 EStG entsprechend. Dieses Verständnis begegnet dem wohnungspolitisch relevanten Risiko, dass aus steuerlichen Gründen Selbstnutzungen künstlich geschaffen werden.

##### Zu Nummer 2

Die neuen Regelungen für nicht zu eigenen Wohnzwecken genutzte Immobilien gelten für ab dem [einzusetzen: Tag des Inkrafttretens] 2016 erworbene Immobilien. Bei diesen ist die bis zum Inkrafttreten des Gesetzes bestehende zehnjährige Haltefrist noch nicht abgelaufen. Die Frist erfasst also alle nicht zu eigenen Wohnzwecken genutzten Immobilien, bei denen bis zum Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung noch nicht die zehnjährige Haltefrist abgelaufen ist. Ebenso ist bei nach dem 31.12.2024 zu eigenen Wohnzwecken genutzten Immobilien die bis zum Inkrafttreten des Gesetzes bestehende Frist nicht abgelaufen. Nach dem Bundesverfassungsgericht begründet die „bloße Möglichkeit, Gewinne später steuerfrei vereinnahmen zu können, [...] keine (vertrauens-)rechtlich geschützte Position. Mit Wertsteigerungen kann im Zeitpunkt des Erwerbs nicht sicher gerechnet werden, so dass auch die Enttäuschung der Hoffnung auf künftige steuerfreie Vermögenszuwächse nicht als Beeinträchtigung greifbarer Vermögenswerte zu werten ist“ (BVerfG, Beschluss vom 7. 7. 2010 – 2 BvL 14/02 u. a., Rn. 64). Die Besteuerung möglicher Veräußerungsgewinne auch von Wirtschaftsgütern, die bereits angeschafft wurden, bei denen aber die Haltefrist noch nicht abgelaufen ist, ist somit zulässig.

##### Zu Artikel 2

Die Norm regelt das Inkrafttreten.