

## Antrag

**der Abgeordneten Katharina Beck, Dr. Moritz Heuberger, Max Lucks, Sascha Müller, Karoline Otte, Stefan Schmidt, Dr. Armin Grau, Julian Joswig, Lisa Paus, Dr. Sebastian Schäfer, Hanna Steinmüller, Mayra Vriesema, Katrin Uhlig und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**

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

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Der Zugang zu Wohnraum ist eine der zentralen sozialen Fragen unserer Zeit. Steigende Mieten, eine hohe Vermögensungleichheit und eine zunehmende Konzentration von Immobilienbesitz verschärfen soziale Spaltungen und untergraben das Vertrauen in die Leistungsfähigkeit und Fairness unseres Steuersystems. Gerade vor diesem Hintergrund ist es unerlässlich, dass steuerliche Regelungen transparent, nachvollziehbar und gerecht ausgestaltet sind.

Die Erbschaft- und Schenkungsteuer verfolgt das Ziel, leistungslos erworbene Vermögenszuwächse angemessen zu besteuern und damit einen Beitrag zu mehr Chancengleichheit und zur Finanzierung des Gemeinwesens zu leisten. So heißt es auch in Artikel 123 Abs. 3 Satz 1 der Bayerischen Verfassung: „Die Erbschaftssteuer dient auch dem Zwecke, die Ansammlung von Riesenvermögen in den Händen einzelner zu verhindern.“ Dieses Ziel wird jedoch konterkariert, wenn große Immobilienvermögen systematisch steuerlich privilegiert werden, während Erbschaften von wenigen Immobilien fair ihren Beitrag leisten. Das Familienheim ist richtigerweise steuerbefreit und es gibt zusätzlich Freibeträge von bis zu 500.000 Euro. Oberhalb dessen sollte mit steigendem Vermögen eine höhere Steuer anfallen. Es ist eine unerklärliche Ausnahme, dass bei mehr als 300 Wohnungen dann eine Steuerbefreiung vorliegen soll.

Zudem stellte der Bundesfinanzhof mit seinem Urteil vom 24.10.2017 klar, dass für die Steuerbefreiung nicht die Anzahl der Wohnungen ausschlaggebend sein kann. Vielmehr müsse es sich tatsächlich um einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb und nicht nur um eine reine Vermögensverwaltung handeln. Das BMF wies jedoch die Finanzämter dazu an, dieses Urteil nicht anzuwenden. Mit den 2019 veröffentlichten Erbschaftsteuer-Richtlinien wurde diese unlogische Verwaltungspraxis fortgesetzt.

Diese Ausnahme von großen Immobilienbeständen bei Erbschaften und Schenkungen ist ungerecht und sollte abgeschafft werden. Drei Wohnungen zu erben, darf nicht höher besteuert werden als 300 oder mehr Wohnungen zu erben. Auch die finanziellen Effekte sind erheblich. Bach und Eichfelder schätzten sie 2021 auf ca. 1 Mrd. Euro an Mindereinnahmen pro Jahr ([www.diw.de/documents/publikationen/73/diw\\_01.c.821-121.de/21-27-3.pdf](http://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.821-121.de/21-27-3.pdf)).

Wissenschaftliche Analysen, unter anderem des ifo Instituts, zeigen, dass grundsätzlich die derzeitige Ausgestaltung der Besteuerung von Immobilienvermögen erhebliche Ungleichbehandlungen begünstigt und Fehlanreize setzt. Insbesondere die weitgehende Steuerbefreiung großer Wohnungsbestände im Erb- und Schenkungsfall trägt zur Vermögenskonzentration bei und schwächt die Akzeptanz der Erbschaftsteuer insgesamt ([www.ifo.de/DocDL/sd-2021-12-fuest-hey-spengel-immobilienbesteuerung.pdf](http://www.ifo.de/DocDL/sd-2021-12-fuest-hey-spengel-immobilienbesteuerung.pdf)).

Auch wenn eine Reform des Erbschaft- und Schenkungsteuerrechts durch das anstehende Urteil des Bundesverfassungsgerichts sowieso wahrscheinlich zeitnah ansteht, kann und muss unabhängig davon bereits jetzt diese altbekannte und eklatante Gerechtigkeitslücke endlich umgehend geschlossen werden.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

die Steuerbefreiung bei Erbschaften und Schenkungen mit mehr als 300 Wohneinheiten zu beenden, indem

- a. 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
- b. 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.

Berlin, den 3. März 2026

**Katharina Dröge, Britta Haßelmann und Fraktion**