Deutscher Bundestag **Drucksache 21/4745**

21. Wahlperiode 17.03.2026

Gesetzentwurf

der Abgeordneten Katharina Beck, Dr. Moritz Heuberger, Max Lucks, Sascha Müller, Karoline Otte, Dr. Sebastian Schäfer, Stefan Schmidt, Hanna Steinmüller, Sylvia Rietenberg, Mayra Vriesema und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

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 Investitionssofortprogramm 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.

Auch eher konservative Ökonominnen und Ökonomen wie beispielsweise Clemens Fuest und Johanna Hay stellen fest, dass die Immobilienbesteuerung in Deutschland erhebliche Lücken aufweist, und empfehlen, diese zu schließen (www.ifo.de/DocDL/sd-2021-12-fuest-hey-spengel-immobilienbesteuerung.pdf).

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 Grundstückskürzung abzuschaffen. Dadurch beteiligen sich alle Kapitalgesellschaften in Zukunft systemkonform am Gemeinwesen und die Einnahmen der Kommunen steigen deutlich.

Die erweiterte Grundstückskürzung 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 Einkommensteuer 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.

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.

Entwurf eines Gesetzes zum Schließen einer Gerechtigkeitslücke in der Immobilienbesteuerung

Vom …

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

Artikel 1

Änderung des Gewerbesteuergesetzes

Das Gewerbesteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2002 (BGBl. I S. 4167), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 69) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

§ 9 Nummer 1 wird wie folgt geändert:

1. In Satz 1 wird die Angabe „gehörenden Grundbesitz.“ durch die Angabe „gehörenden Grundbesitz;“ ersetzt.
2. Die Sätze 2 bis 6 werden gestrichen.

Artikel 2

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2027 in Kraft.

Berlin, den 17. März 2026

Katharina Dröge, Britta Haßelmann und Fraktion

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Wesentliches Ziel der Neuregelung ist, eine steuerliche Privilegierung zu beseitigen, die zu erheblichen Verzerrungen im Steuersystem und zu Nachteilen vor allem für die ohnehin schon unter Stress stehenden kommunalen Haushalte führt. Derzeit sind Immobiliengesellschaften, die ausschließlich vermögensverwaltend tätig sind, gemäß § 9 Nummer 1 Satz 2 bis 6 GewStG von der Gewerbesteuer auf Mieteinnahmen befreit. Dies betrifft insbesondere Kapitalgesellschaften, die die Gewerbesteuer nicht anrechnen können und deren Gewinne daher lediglich mit Körperschaftsteuer besteuert werden. Demgegenüber unterliegen alle übrigen Kapitalgesellschaften als kraft Rechtsform gewerbesteuerpflichtige Unternehmen einer Besteuerung sowohl aus Körperschaft- als auch aus Gewerbesteuer.

Diese Ungleichbehandlung durch die sog. „erweiterte Grundstückskürzung“ führt gesamtwirtschaftlich zu Verzerrungen zwischen Wirtschaftszweigen, begünstigt tendenziell eine Fehlallokation von Kapital zugunsten des Immobiliensektors und mindert die Einnahmen der Kommunen, für die die Gewerbesteuer die einzige wirklich eigene Steuerquelle darstellt. Die Problematik der Einnahmeseite der Kommunen wird sich durch die mit dem Gesetz für ein steuerliches Investitionssofortprogramm zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts Deutschland beschlossene sukzessive Absenkung der Körperschaftsteuer ab dem Jahr 2028 von 15 auf 10 Prozent im Jahr 2032 sogar noch substanziell weiter verschärfen.

Die „erweiterte Grundstückskürzung“ wurde ursprünglich im Jahr 1936 eingeführt, um eine Doppelbesteuerung in einem steuerlichen Umfeld zu vermeiden, das sich allerdings grundlegend von dem heutigen unterscheidet: Die Grundsteuer war höher, die Gewerbesteuer als Betriebsausgabe abzugsfähig und der Körperschaftsteuersatz stärker am Spitzensteuersatz der Einkommensteuer orientiert. Diese Voraussetzungen bestehen spätestens seit der Unternehmenssteuerreform 2008/2009 nicht mehr. Vor diesem Hintergrund ist die Neuregelung notwendig, um eine systemgerechte Besteuerung aller Unternehmen sicherzustellen, Wettbewerbsverzerrungen abzubauen und die finanzielle Handlungsfähigkeit der Kommunen nachhaltig zu stärken. Auch eher konservative Ökonominnen und Ökonomen wie beispielsweise Clemens Fuest und Johanna Hay stellen fest, dass die Immobilienbesteuerung in Deutschland erhebliche Lücken aufweist und empfehlen, diese zu schließen und u. a. die „erweiterte Grundstückskürzung“ abzuschaffen (www.ifo.de/DocDL/sd-2021-12-fuest-hey-spengel-immobilienbesteuerung.pdf).

Empirische Belege zu Effekten auf Miethöhen sind nicht vorhanden. Die Gewerbesteuer ist anders als die Grundsteuer als Betriebskosten nicht auf Mieterinnen und Mieter umlagefähig. Grundsätzlich sollte der Möglichkeit zur Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete in angespannten Wohnungsmärkten entgegengewirkt werden, indem in einem gesonderten Gesetzgebungsverfahren die sogenannte Kappungsgrenze in § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches von 15 auf 9 Prozent abgesenkt wird.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

Mit den Änderungen des Gewerbesteuergesetzes wird die erweiterte Grundstückskürzung abgeschafft.

III. Exekutiver Fußabdruck

Keiner.

IV. Alternativen

Keine.

V. Gesetzgebungskompetenz

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes ergibt sich aus Artikel 105 Absatz 2 Satz 2 des Grundgesetzes (GG).

VI. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Das Vorhaben ist mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen vereinbar.

VII. Gesetzesfolgen

Durch die Abschaffung der erweiterten Grundstückskürzung werden die kommunalen Haushalte entlastet und Investitionsverzerrungen abgebaut.

1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Der Wegfall der erweiterten Grundstückskürzung führt zu einem geringeren Nachweiserfordernis und Prüfaufwand der Verwaltung hinsichtlich der Voraussetzungen. Das Gewerbesteuerrecht wird deutlich vereinfacht, da keine Unterscheidung zwischen Gewerbeerträgen aus immobilienverwaltender und sonstiger Tätigkeit mehr nötig ist.

2. Nachhaltigkeitsaspekte

Der Entwurf steht im Einklang mit den Leitgedanken der Bundesregierung zur nachhaltigen Entwicklung im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, die der Umsetzung der Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen dient.

Indem der Entwurf die Ungleichbehandlung von vermögensverwaltenden Immobiliengesellschaften und allen sonstigen Gesellschaften beseitigt, trägt er zur Verwirklichung von Nachhaltigkeitsziel 10 „Weniger Ungleichheiten“ bei. Durch die Mehreinnahmen der kommunalen Haushalte, die die Neuregelung mit sich bringt, leistet er zudem einen Beitrag zu den Nachhaltigkeitszielen 9 „Industrie, Innovation und Infrastruktur“ und 11 „Nachhaltige Städte und Gemeinden“.

3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Durch den Wegfall der erweiterten Grundstückskürzung steigt das Gewerbesteueraufkommen. Die kommunalen Haushalte werden entlastet. Für Bund und Länder ergeben sich durch die Gewerbesteuerumlage ebenfalls geringfügige Entlastungen.

4. Erfüllungsaufwand

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, Kommunen, Bürgerinnen und Bürger und Wirtschaft entsteht kein Erfüllungsaufwand.

5. Weitere Kosten

Der Wirtschaft entstehen weder direkte noch indirekte Kosten, da weder direkt noch indirekt kostentreibende Pflichten statuiert werden.

6. Weitere Gesetzesfolgen

Der Gesetzentwurf enthält keine gleichstellungsrelevanten Aspekte. Spezifische Auswirkungen auf die Lebenssituation von Frauen und Männern ergeben sich nicht.

VIII. Befristung; Evaluierung

Eine Befristung des Gesetzentwurfs ist nicht vorgesehen. Eine Evaluierung soll nach 5 Jahren stattfinden.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung des Gewerbesteuergesetzes)

Durch die Streichung der Sätze 2 bis 6 in § 9 Nummer 1 GewStG entfällt die erweiterte Grundstückskürzung, die es Unternehmen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz oder neben eigenem Grundbesitz eigenes Kapitalvermögen verwalten und nutzen oder daneben Wohnungsbauten betreuen oder Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser oder Eigentumswohnungen im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung, errichten und veräußern, erlaubt, ihren Gewerbeertrag um den Teil des Gewerbeertrags, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt, zu kürzen.

Dadurch wird sichergestellt, dass Immobiliengesellschaften nicht anders als andere Unternehmen behandelt und privilegiert werden.

Zu Artikel 2 (Inkrafttreten)

Das Gesetz tritt am 1. Januar 2027 in Kraft, um eine angemessene Umstellungszeit sowohl für die Unternehmen als auch für die Verwaltung zu gewährleisten.

Gesamtherstellung: H. Heenemann GmbH & Co. KG, Buch- und Offsetdruckerei, Bessemerstraße 83–91, 12103 Berlin, www.heenemann-druck.de
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlag GmbH, Postfach 10 05 34, 50445 Köln, Telefon (02 21) 97 66 83 40, Fax (02 21) 97 66 83 44, www.bundesanzeiger-verlag.de
ISSN 0722-8333