

Antrag

der Abgeordneten Katharina Beck, Dr. Moritz Heuberger, Max Lucks, Sascha Müller, Karoline Otte, Stefan Schmidt, Dr. Andreas Audretsch, Felix Banaszak, Lisa Paus, Dr. Sebastian Schäfer, Hanna Steinmüller, Mayra Vriesem und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Gerechtigkeitslücken im Steuersystem schließen: Ausnahmen bei Erbschaft- und Immobilienbesteuerung abbauen und organisierte Steuerhinterziehung wie Cum/Cum bekämpfen

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Die reichsten 1% in Deutschland haben insgesamt mehr Vermögen als 90% der restlichen Menschen in unserem Land.¹ In fast keinem anderen Land der EU ist die Vermögenskonzentration so krass ausgeprägt.² Erbschaften verstetigen die Konzentration von Vermögen in den Händen Weniger. Gleichzeitig geben 47% der Menschen an, noch nicht einmal einen Notgroschen von bis zu 2.000 Euro zu haben.³ Also ungefähr jede*r Zweite hat keine finanzielle Sicherheit, keine Rücklagen oder Puffer für Notfälle.

Wir leben in einem tollen Land, zu dem wesentlich ein faires Aufstiegsversprechen für alle durch Bildung und Arbeit gehört. Doch es ist schwieriger geworden, sich allein mit Bildung und seiner eigenen Hände Arbeit etwas aufzubauen. An vielen Orten reicht selbst ein gut bezahlter Job nicht mehr, um sich eine eigene Wohnung leisten zu können. Zu häufig kann das nur, wer ausreichend erbt. Das widerspricht dem Leistungsversprechen in unserem Land. Es gilt, dieses Aufstiegsversprechen wiederherzustellen. Eine extreme Ungleichheit ist schädlich für wirtschaftliche Entwicklung, ein großes Problem für die Chancengleichheit und letztlich auch für das Vertrauen in unsere Demokratie.

Ein gutes Mittel für mehr Chancengerechtigkeit ist ein gerechtes Steuersystem und eine faire Finanzpolitik. Das Steuerrecht ist heute durchzogen von Gerechtigkeitslücken, die vor allem extrem wohlhabende Menschen nutzen können. Mit diesem Antrag fokussieren wir auf das Schließen ausgewählter, eklatanter

¹ DIW Wochenbericht 29/2020, S. 511-521: https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.793783.de/20-29.pdf

² Deutsche Bundesbank „Monatsbericht April“ (2025): <https://publikationen.bundesbank.de/publikationen-de/berichte-studien/monatsberichte/monatsbericht-april-2025-954594?article=vermoeegen-und-finanzen-privater-haushalte-in-deutschland-ergebnisse-der-vermoeegensbefragung-2023--954598>

³ Liquiditätsbarometer Teambank (2025): <https://www.teambank.de/medien/studien/>

Gerechtigkeitslücken bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer, in der Immobilienbesteuerung sowie bei organisierter Steuerhinterziehung, wie Cum/Cum.

Auch im Hinblick auf die angespannte Haushaltslage in Bund, einigen Ländern und in den Kommunen ist das Schließen von Gerechtigkeitslücken im Steuersystem ein sinnvoller Schritt. Ein zusätzlicher Betrag in zweistelliger Milliardenhöhe könnte durch das Schließen offenkundiger Gerechtigkeitslücken im Steuersystem für das Gemeinwohl eingenommen werden. Allein durch Ausnahmen bei der Immobilien- und Erbschaftsbesteuerung entgehen dem Staat mindestens 15 Mrd. Euro jährlich.⁴

Bei organisierter Steuerhinterziehung allein durch Cum/Cum-Geschäfte beläuft sich der Schaden in Deutschland auf geschätzte 28,5 Mrd. Euro⁵, von denen bis heute erst ein minimaler Anteil zurückgefordert werden konnte (vgl. BT-DS 21/266). Das anzugehen ist nicht nur eine Chance für die öffentlichen Haushalte, sondern wäre auch gerecht den Vielen gegenüber, die ehrlich ihre Steuern zahlen.

Auch der Bundesrechnungshof (BRH) fordert die Bundesregierung in einem Bericht von April 2025 dazu auf, Besteuerungslücken zu schließen und Steuerbetrug konsequent zu bekämpfen, um so die Einnahmehöhe des Staates zu stärken.⁶ Allein durch die vorgeschlagenen Maßnahmen des BRH zum Abbau der Steuervergünstigungen bestehe ein Einnahmepotenzial von jährlich 30 Milliarden Euro bei Bund und Ländern.

Deutschland ist zwar in der Mitte ein Hochsteuerland für Arbeitseinkünfte, aber ein Niedrigsteuerland für sehr hohe Vermögen und den daraus generierten Einkünften.⁷ Die Gerechtigkeitslücken glatt zu ziehen, ist also auch im Sinne der faireren Beteiligung aller an der Finanzierung der Gemeinwohlaufgaben wie Bildung und Sicherheit.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

1. einen Gesetzentwurf zum Abbau unsystematischer Ausnahmeregelungen im deutschen Steuerrecht vorzulegen, der
 - a) Gerechtigkeitslücken im Erbschaftsteuerrecht schließt und sich zunächst auf den Abbau von Ausnahmen für extrem große Erbschaften konzentriert,
 - i. indem er die in 2016 eingeführte Verschonungsbedarfsprüfung gem. § 28a ErbStG für sehr große Betriebsvermögen von mehr als 26 Mio.

⁴ Vgl. Bach/Eichfelder (2021), „Reform der Immobilienbesteuerung: Bodenwerte belasten und Privilegien streichen“, DIW Wochenbericht 27/2021, https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.821121.de/21-27-3.pdf (abgerufen am 25.05.2025); Bach (2022), „Erbschaftsteuer: Privilegien abschaffen“, Working Paper, <https://www.fes.de/index.php?eID=dumpFile&t=f&f=80210&toKen=0ffe8a620d49361f21e14d6e46941e53b99173ce> (abgerufen am 25.05.2025); Finanzwende e.V. (2023), „Die zehn wichtigsten Steuerprivilegien und die 80 Milliarden Euro“, <https://www.finanzwende.de/themen/steuergerechtigkeit/die-zehn-wichtigsten-steuerprivilegien-und-die-80-milliarden-euro/> (abgerufen am 25.05.2025).

⁵ C. Spengel 2021, Estimation of the Tax Revenue Loss Caused by Cum/Cum Transactions, Universität Mannheim, zuletzt aufgerufen am 19.05.2025. https://www.bwl.uni-mannheim.de/media/Lehrstuehle/bwl/Spengel/Dokumente/Medien/Steuerschaden_Cum-Cum_update.pdf

⁶ Bericht des Bundesrechnungshofs nach §99 BHO „Maßnahmen zur Stärkung der Einnahmehöhe“, 15.04.2025, https://www.bundesrechnungshof.de/SharedDocs/Downloads/DE/Berichte/2025/einnahmen-volltext.pdf?__blob=publicationFile&v=4

⁷ Vgl. Jirmann/Trautvetter (2024), „Jahrbuch Steuergerechtigkeit 2024“, https://www.netzwerk-steuergerechtigkeit.de/wp-content/uploads/2024/05/240425_Jahrbuch2024.pdf

Euro abschafft, die de facto meist zu einer kompletten Steuerbefreiung dieser sehr großen Erbschaften und damit zu einer sehr regressiv wirkenden Erbschaftsbesteuerung führt, und diese durch flexible und großzügige Stundungsmöglichkeiten ersetzt, die eine Fortführung des Betriebs und den Erhalt von Arbeitsplätzen gewährleistet,

- ii. indem er die de facto Steuerbefreiung bei Erbschaften ab 300 Wohneinheiten beendet und gesetzlich klarstellt, dass Immobilien, die zum Betriebsvermögen einer Gesellschaft gehören, deren Hauptzweck des Betriebs in der Vermietung von Wohnungen besteht, stets als Verwaltungsvermögen zu qualifizieren ist,⁸
- b) Gerechtigkeitslücken bei der Immobilienbesteuerung schließt und
- i. die steuerrechtliche Behandlung von „Share Deals“ bei der Grunderwerbsteuer grundlegend reformiert, um die Umgehung von Steuerzahlungen bei großen Immobilienkäufen zu verhindern, so dass Grunderwerbsteuer grundsätzlich bei jeder Übertragung von Anteilen zwischen Gesellschaften anteilig zur Beteiligungsquote anfällt,⁹
 - ii. die Gewerbesteuerfreiheit von vermögensverwaltenden Kapitalgesellschaften im Immobilienbereich (sogenannte „erweiterte Grundstückskürzung“) beendet, also § 9 Nr. 1 S. 2 - 6 GewStG abschafft,
 - iii. die sogenannte „Spekulationsfrist“ für nicht zu eigenen Wohnzwecken genutzte Immobilien, also die Steuerfreiheit nach 10 Jahren Haltedauer für Gewinne aus privaten Veräußerungsgeschäften (§ 22 Abs. 2 EStG) gem. § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG bei Grundstücken und Rechten, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen (z. B. Erbbaurecht, Mineralgewinnungsrecht), inkl. der weiteren Wirtschaftsgüter i.S.d. § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 S. 2 EStG, abschafft, und so gleichzeitig auch einen Beitrag zur Verringerung von Leerstand und einer Entspannung am Wohnungsmarkt leistet.
2. organisierte Steuerhinterziehung, wie Cum/Cum, entschieden zu bekämpfen, ihren wiederholten Ankündigungen zur Bekämpfung von Finanzkriminalität nicht nur bei Schwarzarbeitsbekämpfung Taten folgen zulassen, sondern auch aktiv die organisierte Steuerkriminalität anzugehen, insbesondere
- a) für die bessere Aufdeckung und Rechtsdurchsetzung die Behörden bei der Aufklärung und Rückforderung der schätzungsweise 28,5 Mrd. Euro Steuerschäden durch Cum/Cum-Fälle gezielt zu unterstützen (vgl. BT-DS 21/226), indem sie darauf hinwirkt, dass das Bundesministerium der Finanzen nächstmöglich von seiner Rechts- und Fachaufsicht über das Bundeszentralamt für Steuern Gebrauch macht, um die ihm unterstellten Bundesbetriebsprüfer*innen anzuweisen, Finanzinstitute im Hinblick auf Fälle schwerer Steuerhinterziehung wie Cum/Cum mit höchster Priorität zu prüfen, und

⁸ Vgl. Bundesministerium der Finanzen (2019), 27. Subventionsbericht des Bundes: 2017-2020, 19 und Bach/Eichfelder (2021), „Reform der Immobilienbesteuerung: Bodenwerte belasten und Privilegien streichen“, DIW Wochenbericht 2021/27, https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.821121.de/21-27-3.pdf.

⁹ Vgl. Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages (2017), Nr. 06/17 (09. Februar 2017), <https://www.bundestag.de/resource/blob/492650/e9d89abdbbc0db56c08c8b2073371a51/Share-Deals-in-derGrunderwerbsteuer.pdf>

- b) zusätzlich gesetzgeberische Maßnahmen zu prüfen, wie z.B. eine mögliche Ausweitung der Regelungen zur beschränkten Steuerpflicht für Steuerausländer in § 49 EStG neben Dividenden auch auf Wertpapierleihgebühren und Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an Kapitalgesellschaften, um CumCum-ähnliche, grenzüberschreitende Steuergeschäfte in Zukunft finanziell unattraktiver zu machen.

Berlin, den 7. Oktober 2025

Katharina Dröge, Britta Haßelmann und Fraktion

Begründung

Das deutsche Steuersystem ist unübersichtlich und weist substantielle Lücken für sehr Vermögende auf, meist zu Ungunsten der breiten Bevölkerung. Jahrzehntelang wurden Ausnahmen in Gesetze aufgenommen, die nur sehr wenigen, sehr reichen Menschen zugutekommen. Denn komplizierte Gestaltungsmodelle können sich nur Reiche leisten. Unsere Gesellschaft insgesamt hat von diesen Steuerlücken praktisch nichts – im Gegenteil, sie schaden ihr enorm. Während die große Mehrheit der erwerbsfähigen Menschen arbeitet und genau wie kleine und mittlere Unternehmen fair reguläre Steuersätze zahlt, ist es einigen möglich, sich mit heute noch legalen Ausnahmen der gemeinsamen Verantwortung für das Gemeinwohl steuerlich weitgehend zu entziehen. Nicht alles, was heute legal ist, ist fair. Das hat negative Effekte auf das für unseren Zusammenhalt so wichtige Vertrauen, dass es in unserem Land gerecht zugeht. Zugleich verschärfen die Einnahmeausfälle Probleme, z.B. bei der Finanzierung von Kinderbetreuung und Bildung. Das aus unserer Verfassung abgeleitete Prinzip der Besteuerung nach Leistungsfähigkeit muss daher wieder gestärkt werden.

Durch mehr Fairness im Steuersystem kann das Vertrauen in die staatlichen Institutionen gestärkt werden, denn das „Wohlstand-für-alle“-Versprechen kann besser eingelöst werden, wenn auch alle ihren fairen Beitrag zahlen und nicht wenige sehr Wohlhabende durch viele Lücken davon ausgenommen sind. Insgesamt können so auch vor Ort die Handlungsfähigkeit und das Vertrauen in die Demokratie durch besser funktionierende staatliche Leistungen wie Kitas, Schulen oder ausreichend Polizist*innen gestärkt werden. Das ist auch eine Frage des Zusammenhalts und guten Zusammenlebens.

Zu 1. a) i. Abschaffung Verschonungsbedarfsprüfung

Ein Beispiel in der Erbschaft-/Schenkungsteuer ist der komplette Steuererlass für besonders hohes Vermögen ab 26 Mio. Euro – die Verschonungsbedarfsprüfung, die 2016 von der damaligen schwarz-roten Regierung beschlossen wurde. Durch diese Ausnahme lag der effektive Steuersatz auf Milliardenvermögen im letzten

Jahr bei gerade einmal 1,5%, trotz sehr hoher theoretischer, nominaler Steuersätze im Erbschaft- und Schenkungssteuerrecht.¹⁰

Die Folge: Das Kind eines Bäckers, das den elterlichen Betrieb erbt, zahlt trotz der für jegliches Betriebsvermögen geltenden Verschonungsregeln in der Regel mehr Erbschaftsteuer als das Kind, das einen ganzen Lebensmittelkonzern erbt. Das ist derzeit Realität in Deutschland – und es ist ungerecht.

Die eigentlich zu zahlende Erbschaftsteuer kann bei übertragenen Vermögenswerten von mehr als 26 Mio. Euro vollständig erlassen werden, wenn die Erbinnen oder Erben in einer Verschonungsbedarfsprüfung nachweisen, dass sie „bedürftig“ sind und die Steuer nicht aus ihrem aktuell verfügbaren Privatvermögen zahlen können. Milliardenschwere Schenkungen an Kinder und Vermögensübertragungen auf extra neu gegründete Familienstiftungen bleiben so steuerfrei. 2024 wurden so 45-mal Steuern in Höhe von insgesamt 3,4 Mrd. Euro erlassen, obwohl eigentlich 3,6 Mrd. Euro ans Finanzamt hätten gezahlt werden müssen – ein neuer Rekordwert und somit ein Steuererlass von 95%.¹¹

Ein bekanntes Beispiel für die Anwendung der Verschonungsbedarfsprüfung ist der Fall Döpfner. Dem Axel-Springer-Chef wurden beim Schenken von Springer-Aktien hunderte Millionen Euro Steuern auf seine 1 Mrd. Euro Schenkung erlassen.¹²

Es geht beim Abschaffen dieser einen in 2016 zusätzlich zu den restlichen Verschonungsregeln bei Betriebsvermögen eingeführten Ausnahme nicht um die grundsätzliche Verschonung von Betriebsvermögen, die beim Abschaffen dieser „Verschonungsbedarfsprüfung“ weiterhin gelten würde. Es geht ausschließlich um die extreme Sonderbehandlung von Betriebsvermögen von über 26 Millionen Euro. Es ist auch genau diese Regel, die gerade von einem Mittelständler vor dem Bundesverfassungsgericht beklagt wird und deren Beendigung auch von einigen konservativen Stimmen gefordert wird.

Auch wenn dieser Antrag ausschließlich die Ausnahme ab 26 Mio. Euro angeht, und die grundsätzlichen Verschonungsregeln bei Betriebsvermögen nicht adressiert, ist gerade in der heutigen wirtschaftlichen Lage ein sehr sensibler und gut durchdachter Umgang mit Ausnahmen beim Betriebsvermögen wichtig. Großzügige Stundungs- und Ratenzahlungsmöglichkeiten sind eine gute Antwort auf die Problematik des Umgangs mit der Erbschaft- und Schenkungsteuer bei Betriebsvermögen. Hier mit ausreichenden Zeiträumen, moderaten Zinssätzen oder Aussetzungen in Phasen der Reinvestition zu arbeiten bringt keinen Betrieb in Schwierigkeiten und sichert den Erhalt von Arbeitsplätzen. Auch wenn beispielsweise ein aktueller Erbschaftsfall¹³ in der Praxis zeigt, dass man selbst heute schon nicht in Zahlungsschwierigkeiten wegen der Erbschaftsteuer kommen muss, ist uns ein schützender Umgang mit Betriebsvermögen, die Ermöglichung von Investitionstätigkeit und dem Erhalt von Arbeitsplätzen auch bei der wahrscheinlich ja auch weiterhin geführten Debatte um die Erbschaft- und Schenkungsteuer ein zentrales Anliegen.

¹⁰ Statistisches Bundesamt (2025): <https://www.destatis.de/DE/Themen/Staat/Steuern/Weitere-Steuern/Tabellen/erbschaftsteuer-steuererlasse-verschonungsbedarfspruefung.html>

¹¹ Vgl. Statistisches Bundesamt (2025): <https://www.destatis.de/DE/Themen/Staat/Steuern/Weitere-Steuern/Tabellen/erbschaftsteuer-steuererlasse-verschonungsbedarfspruefung.html>

¹² Vgl. <https://www.fr.de/wirtschaft/einfach-arm-rechnen-lassen-so-umgehen-reiche-die-erbschaft-und-schenkungssteuer-92050686.html>

¹³ Vgl. <https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/thiele-erbe-knorr-bremse-finanzamt-li.3273903>, <https://www.netzwerk-steuergerechtigkeit.de/steuern-nur-bei-versaemnis-wie-der-erfall-thiele-die-schwaechen-des-erbschaftsteuerrechts-offenbart/>

Zu 1. a) ii. Abschaffung Steuerbefreiung 300 Wohneinheiten

Drei Wohnungen zu erben, darf nicht mehr besteuert werden als 300 oder mehr Wohnungen. Aber: Wer heute Anteile an einem Wohnungsunternehmen mit einem Immobilienbestand von mindestens 300 Wohneinheiten erbt, muss darauf keine Erbschaftsteuer zahlen. Wer hingegen zwei oder drei Immobilien erbt oder geschenkt bekommt, zahlt, wenn er die Freibeträge überschreitet, auf den restlichen Wert Erbschaft- oder Schenkungsteuer.

Diese Ausnahme von großen Immobilienbeständen bei Erbschaften ist seltsam ungerecht und sollte abgeschafft werden. Die finanziellen Effekte können nur geschätzt werden, manche Wirtschaftsforscher*innen gehen von ca. 1 Mrd. Euro an Mindereinnahmen für die Länder pro Jahr aus.¹⁴

Mit seinem Urteil vom 24.10.2017 hat der Bundesfinanzhof klargestellt, dass für die Steuerbefreiung nicht die Anzahl der Wohnungen ausschlaggebend sein kann. Vielmehr muss 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. In den 2019 veröffentlichten Erbschaftsteuer-Richtlinien wurde diese Verwaltungspraxis fortgesetzt.

Zu 1. b) i. Reform Share Deals bei Immobilienerwerben

Gerechtigkeitslücken führen zu Fehlallokationen auch im Immobilienmarkt und nutzen fast ausschließlich vermögenden Bevölkerungsschichten. Zu diesem Ergebnis kamen im ifo-Schnelldienst 12/2021 Herr Prof. Fuest, Herr Prof. Spengel und Frau Prof. Hey und forderten verschiedene Maßnahmen, diesem entgegenzuwirken.¹⁵ Ein Beispiel: Bei großen Transaktionen werden Immobilien oft nicht direkt verkauft, sondern durch „Share Deals“ nur Anteile an Gesellschaften. Dadurch kann die Grunderwerbsteuer von Wohnkonzernen oft komplett umgangen werden.

Eine 2021 erfolgte Reform hat daran nicht wirklich etwas geändert: Weiterhin fällt keine Steuer an, wenn „nur“ bis zu 89,9% einer anderen Immobiliengesellschaft übernommen wird. So entgehen dem Staat erhebliche Einnahmen. Schätzungen gehen von rund 1 Mrd. Euro aus, die diese aktuell nach wie vor legalen Umgehungen den Staat jährlich kosten.¹⁶ Die Praxis der „Share Deals“ fördert zudem Preisspekulation auf dem Immobilienmarkt und begünstigt Großinvestitionen gegenüber Einzelkäufen. Denn jede Privatperson zahlt bei einem Haus- oder Wohnungserwerb die Grunderwerbsteuer, große Unternehmen, die die Praxis der „Share Deals“ nutzen, hingegen nicht.

Ein bekanntes Beispiel, bei dem kein Cent an Steuern gezahlt werden musste, war die Milliardenübernahme von Deutsche Wohnen durch den Immobiliengiganten

¹⁴ Vgl. Bundesministerium der Finanzen (2019), 27. Subventionsbericht des Bundes: 2017-2020, 19 und Bach/Eichfelder (2021), „Reform der Immobilienbesteuerung: Bodenwerte belasten und Privilegien streichen“, DIW Wochenbericht 2021/27, https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.821121.de/21-27-3.pdf

¹⁵ Vgl. ifo Schnelldienst 12/2021 74. Jahrgang 8. Dezember 2021: <https://www.ifo.de/DocDL/sd-2021-12-fuest-hey-spengel-immobilienbesteuerung.pdf>

¹⁶ Vgl. Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages (2017), Nr. 06/17 (09. Februar 2017), <https://www.bundestag.de/resource/blob/492650/e9d89abdbbc0db56c08c8b2073371a51/Share-Deals-in-derGrunderwerbsteuer.pdf>

Vonovia, bei dem allein 2024 dem Staat über eine Milliarde Euro an Steuern entgangen sind.¹⁷

Eine echte, innovative Lösung wäre ein Optionsmodell nach niederländischem Vorbild. So würde die Grunderwerbsteuer anteilig ab einer Übernahme von 10% einer Immobiliengesellschaft durch einen anderen Konzern anfallen. Kauft ein Immobilienunternehmen somit 10% eines anderen Immobilienunternehmens, wären 10% der Grunderwerbsteuer fällig. Kauft es 89,9% eines anderen Immobilienunternehmens, wären 89,9% der Grunderwerbsteuer fällig. Immobilienkonzerne würden dann ihren fairen Beitrag leisten und nicht gegenüber Privatpersonen bevorteilt werden.

Zu 1. b) ii. Abschaffung Gewerbesteuerfreiheit bei Immobiliengesellschaften

Derzeit sind Immobiliengesellschaften, die ausschließlich vermögensverwaltend tätig sind, von der Gewerbesteuer auf Mieteinnahmen befreit. Sie müssen also nur Körperschaftsteuer von 15% auf ihre Gewinne zahlen (perspektivisch durch die von der schwarz-roten Koalition beschlossenen Körperschaftsteuersenkung sogar nur noch 10%), während alle anderen Gesellschaften mit anderen Einkunftsquellen durchschnittlich etwa 29% Steuern (Körperschaft- und Gewerbesteuer) zahlen.

Diese Steuervergünstigung führt zu Ungerechtigkeiten zwischen Wirtschaftszweigen, lockt stark renditegetriebene Investitionen in den Immobiliensektor und mindert die Einnahmen der Kommunen, die die Gewerbesteuer als einzige eigene Einnahmequelle haben. Schätzungsweise 1,5 Mrd. Euro jährlich verlieren die Kommunen aufgrund dieser Regelung¹⁸ – Geld, das für Projekte wie Schulen, Kitas oder öffentliche Einrichtungen fehlt.

Die Regelung 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 der Körperschaftsteuersatz sich am Spitzensteuersatz orientierte. Eine Doppelbesteuerung wollte man verhindern. Spätestens seit der Unternehmenssteuerreform 2008/2009 gilt dies aber nicht mehr.

Mögliche unintendierte negative Effekte auf Mietpreise sollten geprüft werden. Grundsätzlich sollte mit einer Abflachung der Möglichkeit zur Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete in angespannten Wohnungsmärkten entgegengewirkt werden, indem die sogenannte Kappungsgrenze beispielsweise von 15 auf 9 Prozent in drei Jahren abgesenkt wird.

Zu 1. b) iii. Abschaffung Spekulationsfrist bei privaten Immobilienverkäufen

Private Veräußerungsgewinne von Immobilien unterliegen nach aktuellem Rechtsstand spätestens zehn Jahre nach Erwerb nicht mehr der Einkommensteuer.

Anders verhält es sich bei den Veräußerungsgewinnen von Aktien, Fonds und anderen Wertpapieren, bei denen die Abgeltungsteuer in Höhe von 25% ohne zeitliche Einschränkungen greift. Werden Immobilien also als Kapitalanlage genutzt –

¹⁷ Vgl. <https://www.rbb24.de/wirtschaft/beitrag/2024/10/berlin-vonovia-uebernimmt-deutsche-wohnen-share-deal-steuerschlupfloch.html>

¹⁸ Vgl. Bach/Eichfelder (2021), "Reform der Immobilienbesteuerung: Bodenwerte belasten und Privilegien streichen", DIW Wochenbericht 2021/27, https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.821121.de/21-27-3.pdf

spricht vermietet – findet hier demnach eine Ungleichbehandlung statt (Wertpapiere vs. Immobilien). Die Besteuerung von Arbeitseinkommen mit dem progressiven Steuersatz ist bei mittleren bis hohen Einkommen noch einmal stärker, so dass hier eine noch ausgeprägtere Ungleichbehandlung (Einkünfte aus Immobilien vs. Einkommen aus Arbeit) vorliegt.

Wird eine Immobilie vermietet, können Abschreibungen, Erhaltungsaufwand und sonstige Werbungskosten, die im Zusammenhang mit der Immobilie entstehen, steuerlich geltend gemacht werden. Diese Aufwendungen verringern somit das zu versteuernde Einkommen der Immobilieneigentümer*innen. Hierdurch und durch allgemeine Wertsteigerungen können stille Reserven entstehen. Wird, wie es bisher geltende Gesetzeslage ist, auf die Besteuerung der Veräußerungsgewinne nach Ablauf der Spekulationsfrist verzichtet, führt dies zu einer nicht gerechtfertigten Doppelbegünstigung im Falle einer Realisierung der stillen Reserven.

Der Verzicht auf die Besteuerung nach Ablauf der Spekulationsfrist führt auch dazu, dass Steuergestaltungen, bspw. durch die Veräußerung an nahestehende Personen attraktiver werden. So kommt es nicht nur zu einer einmaligen Subventionierung beim Verkauf, sondern es können bei jedem erfolgtem Neuerwerb Aufwendungen aufs Neue und in voller Höhe steuerlich geltend gemacht werden - ohne dass die Gewinne aus dieser Vermögensverschiebung jemals versteuert werden müssen. Zudem wird die Regelung dafür genutzt, um Unternehmensgewinne steuerfrei „auszuschütten“. Schätzungsweise stünden der Gesellschaft ohne diese Steuerprivilegien perspektivisch bis zu 6 Mrd. Euro im Jahr mehr für das Gemeinwohl zur Verfügung.¹⁹

Zu 2. a) Ausüben der Fach- und Rechtsaufsicht beim Bundeszentralamt für Steuern

Bei organisierter Steuerhinterziehung allein durch Cum/Cum-Geschäfte beläuft sich der Schaden in Deutschland auf geschätzte 28,5 Mrd. Euro²⁰, von denen bis heute erst ein minimaler Anteil zurückgefordert werden konnte (vgl. BT-DS 21/226). Das anzugehen ist nicht nur eine Chance für die öffentlichen Haushalte, sondern wäre auch gerecht den vielen gegenüber, die ehrlich ihre Steuern zahlen.

In der Vergangenheit haben die Behörden im Hinblick auf die Cum/Cum-Fälle nicht ausreichend Ressourcen und Unterstützung erhalten, um die Tatbestände vollständig zu erfassen und die Rückforderung der Steuergelder konsequent zu verfolgen. Doch nur durch eine konsequente und schnelle Prüfung von Finanzinstituten, die in Cum/Cum-Fälle involviert sind, kann sichergestellt werden, dass die Verantwortlichen zur Rechenschaft gezogen und die Steuergelder zurückgeholt werden.

Zu 2. b) Ausweitung der Regelungen zur beschränkten Steuerpflicht

Es ist derzeit nicht auszuschließen, dass weiterhin mit Cum/Cum-ähnlichen Nachfolgemodellen Steuerbetrug betrieben wird.²¹ Ein Grund hierfür ist die weiterhin

¹⁹ Vgl. Bach/Eichfelder (2021), „Reform der Immobilienbesteuerung: Bodenwerte belasten und Privilegien streichen“, DIW Wochenbericht 2021/27, https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.821121.de/21-27-3.pdf

²⁰ Vgl. Spengel (2021), „Estimation of the Tax Revenue Loss Caused by Cum/Cum Transactions“, www.bwl.uni-mannheim.de/media/Lehrstuehle/bwl/Spengel/Dokumente/Medien/Steuerschaden_Cum-Cum_update.pdf

²¹ Vgl. https://www.bwl.uni-mannheim.de/media/Lehrstuehle/bwl/Spengel/Dokumente/Medien/Spengel_Stellungnahme_Rechtsausschuss_NRW_2025-02-28_.pdf

bestehende unterschiedliche Besteuerung bei beschränkter Steuerpflicht von Dividenden einerseits und Veräußerungsgewinnen und Wertpapierleihgebühren andererseits, also den Begleitgeschäften von Cum/Cum, und der sich hieraus ergebenden Steuerarbitrage. Durch eine mögliche Ergänzung der beschränkten Steuerpflicht in § 49 EStG um Wertpapierleihgebühren und Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an Kapitalgesellschaften könnten alle gängigen Modelle erfasst und somit Steuerbetrug durch derartige Konstrukte ausgeschlossen werden. Die Bundesregierung sollte diese Gesetzesänderung baldmöglichst prüfen, unter einer Kosten-Nutzen-Analyse inklusive möglicher unintendierter Nebeneffekte, damit nicht weitere Cum/Cum-ähnliche Geschäfte möglich bleiben und gleichzeitig keine neuen, europäischen Markthemmnisse aufgebaut werden.