

**Antrag 111/I/2022**

**KDV Pankow**

**Der Landesparteitag möge beschließen:**

**Steuerprivileg für vermietete Immobilien im Privatbesitz beseitigen**

1 Die SPD setzt sich dafür ein, das Steuerprivileg für vermietete Immobilien im Privatbesitz zu beseitigen.

2

3

4 **Begründung**

5 Spekulationsgewinne aus Immobilien im Privatvermögen werden in Deutschland nur dann besteuert, wenn die Immobilien nach weniger als zehn Jahren (Haltefrist) veräußert werden. Dieses Privileg ist besonders relevant bei vermieteten Immobilien, die sehr oft von der besonders reichen Bevölkerung gehalten werden.

6

7 In Berlin sind in den letzten 10 Jahren bis zur Änderung des BauGB im Jahr 2021 viele Mietshäuser in Eigentumswohnungen umgewandelt worden. Dort haben die Mieter:innen i.d.R. für 10 Jahre einen guten Kündigungsschutz, danach kommt es auf die individuelle Vertragssituation an. Durch die Aufteilung und den auslaufenden Kündigungsschutz können die Häuser im Ganzen oder die Wohnungen im Einzelnen mit einem hohen Gewinn nach 10 Jahren verkauft werden, ohne dass darauf Steuern zu zahlen sind. Dem Staat entgehen so nicht nur hohe Einnahmen, er muss auch massiv in die Schaffung von Ersatzwohnraum investieren.

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

**Empfehlung der Antragskommission**

**Annahme in der Fassung der AK (Konsens)**

**LPT I-2022 - Überweisen an: ASJ - Stellungnahme ASJ - Annahme in folgender geänderter Fassung:**

—

**Annahme in der Fassung der Antragskommission:**

Die SPD setzt sich weiterhin mit Nachdruck dafür ein, die bislang nach einer Zehn-Jahres-Frist geltende Steuerfreiheit für Veräußerungsgewinne nicht selbst genutzter Immobilien abzuschaffen.

**Begründung:**

Die Forderung der Antragstellerin war bereits Bestandteil des SPD-Wahlprogramms für die Bundestagswahl 2021. Dort heißt es in Kapitel 3.6: „Wir werden die bislang nach einer Zehn-Jahres-Frist geltende Steuerfreiheit für Veräußerungsgewinne nicht selbst genutzter Immobilien abschaffen (...)“

**Rechtlicher Hintergrund**

Der Antrag bezieht sich auf die Frage, inwiefern Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien der Einkommensteuer unterliegen. Nach geltendem Recht unterliegen Einkünfte dann der Einkommensteuer, die einer der in § 2 Absatz 1 EStG aufgelisteten Einkunftsarten zuzuordnen sind. Danach können Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien in zwei Fällen der Einkommensteuer unterliegen:

1. wenn sie sich den Einkünften aus Gewerbebetrieb gem. § 15 EStG zuordnen lassen,
2. wenn es sich um private Veräußerungsgeschäfte handelt, die ausnahmsweise gem. § 23 EStG als sonstige Einkünfte steuerpflichtig sind.

Einkünfte aus Gewerbebetrieb liegen dann vor, wenn der Verkauf von Immobilien als selbständige nachhaltige Betätigung anzusehen ist, die mit Gewinnerzielungsabsicht unternommen wird und sich als Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellt (§ 15 Absatz 2 EStG). In der Praxis zählt es als Indiz für das Vorliegen eines Gewerbebetriebs, wenn eine steuerpflichtige Person binnen fünf Jahren mehr als drei Objekte veräußert.

Private Veräußerungsgeschäfte sind grundsätzlich steuerfrei, weil die private Vermögensverwaltung nicht der Einkommensteuer unterliegt. § 23 EStG enthält jedoch eine Ausnahme für private Veräußerungsgeschäfte, die unter

49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68

gewissen Umständen dennoch in die Steuerpflicht einbezogen werden. Insofern trifft der Begriff „Steuerprivileg“ in der Formulierung des Antrags nicht ganz zu: § 23 EStG ist systematisch gesehen keine Privilegierung, sondern bezieht im Gegenteil eigentlich nicht steuerpflichtige Einnahmen ausnahmsweise in die Steuerpflicht ein. Bei Gewinnen aus der Veräußerung von Immobilien sieht § 23 Absatz 1 Nr. 1 EStG vor, dass diese der Einkommensteuer unterliegen, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre beträgt (Spekulationsfrist) und sie nicht vor Veräußerung zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden.

Die Höhe der Steuer hängt vom persönlichen Einkommensteuersatz des Veräußerers ab. Beim Höchstsatz wird der Gewinn also mit 45 Prozent versteuert.

Im Falle privater Veräußerungsgeschäfte ist der Gewinn gem. § 23 Absatz 3 EStG der Verkaufspreis abzüglich Anschaffungs- und Herstellungskosten, ggf. gemindert um Abschreibungen, sowie Werbungskosten.