

Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Reform der Einkommensteuer (EStReformG 2027)

**Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater, Makler,
Sachverständigen und Verwalter e.V.**

30. Oktober 2026

Stellungnahme des IVD zum**Referentenentwurf eines Gesetzes zur Reform der Einkommensteuer (EStReformG 2027)****1. Kürzung der Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen (§ 35a Abs. 3 EStG)****Regelungsinhalt**

Artikel 1 Nummer 5 des Entwurfs senkt den Prozentsatz der nach § 35a Absatz 3 EStG abzugsfähigen Aufwendungen für Handwerkerleistungen (Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen) von 20 Prozent auf 15 Prozent und reduziert gleichzeitig den Höchstbetrag der Steuerermäßigung von 1.200 Euro auf 900 Euro. Laut der Gesetzesbegründung sowie den Angaben zu den Haushaltsausgaben in Abschnitt D des Vorblatts führt diese Maßnahme zu Mehreinnahmen für die öffentliche Hand von rund 710 bis 805 Millionen Euro pro Jahr, die dem Steuerpflichtigen entsprechend als Entlastung entzogen werden.

Bewertung aus Sicht des IVD

Die geplante Kürzung trifft die Wohnungswirtschaft in zweifacher Hinsicht unmittelbar.

– Geringere Investitionsanreize für Instandhaltung und Modernisierung: In Wohnungseigentümergeinschaften werden Handwerkerleistungen für Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen über das Hausgeld finanziert und den einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümern anteilig über die vom Verwalter erstellte Abrechnung nach § 35a EStG bescheinigt. Mit der Absenkung des Fördersatzes und der Kappungsgrenze sinkt der steuerliche Anreiz, notwendige Sanierungs- und Erhaltungsbeschlüsse in den Eigentümerversammlungen zu fassen und ausreichend hohe Erhaltungsrücklagen zu bilden. Verwalterinnen und Verwalter verlieren damit ein wichtiges Argument, um Eigentümergeinschaften von dringend erforderlichen Maßnahmen zu überzeugen – zu einem Zeitpunkt, an dem angesichts des bestehenden Sanierungsstaus im Wohnungsbestand sowie der Anforderungen aus dem Gebäudeenergiegesetz und der europäischen Gebäuderichtlinie eigentlich zusätzliche Investitionsanreize erforderlich wären. Die Maßnahme wirkt damit den energie- und wohnungspolitischen Zielen der Bundesregierung entgegen.

– Konterkarierung des ursprünglichen Gesetzeszwecks – Bekämpfung der Schwarzarbeit: § 35a EStG wurde 2003 mit dem Zweiten Gesetz für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt ausdrücklich eingeführt, um einen Anreiz für die legale, rechnungsbasierte Beauftragung von Handwerksleistungen zu schaffen und Schwarzarbeit zurückzudrängen; dies wird auch in der Begründung des vorliegenden Entwurfs selbst so dargestellt. Eine Reduzierung des Fördersatzes und der Förderhöchstgrenze schwächt genau diesen Anreiz. In der Objektbewirtschaftung, in der Auftragsvolumina für kleinere Reparatur- und Erhaltungsmaßnahmen erfahrungsgemäß besonders preissensibel vergeben werden, steigt damit das Risiko, dass Aufträge zunehmend ohne Rechnung und unter Umgehung der Sozialversicherungs- und Steuerpflicht vergeben werden. Dies widerspricht nicht nur fiskalischen Interessen, sondern auch dem Interesse seriöser Handwerksbetriebe und der Auftraggeberseite an rechtssicherer Vergabe.

Forderung

Der IVD fordert, von der Absenkung des Fördersatzes und des Höchstbetrages nach § 35a Absatz 3 EStG abzusehen. Die geltenden Beträge (20 Prozent, Höchstbetrag 1.200 Euro) sind seit ihrer letzten Anpassung zum 1. Januar 2009 unverändert, während die Preise für Handwerkerleistungen seither erheblich gestiegen sind. Der IVD fordert daher nicht lediglich die Beibehaltung des bisherigen Rechtsstands, sondern eine Anhebung des Fördersatzes und des Höchstbetrages, um die reale Entlastungswirkung der Regelung an das gestiegene Preisniveau anzupassen.

2. Verdopplung bis Verdreifachung der Minijob-Pauschsteuer (§ 40a Abs. 2 EStG)

Regelungsinhalt

Artikel 1 Nummer 7 des Entwurfs erhöht den einheitlichen Pauschsteuersatz für geringfügig entlohnte Beschäftigungsverhältnisse (sog. Minijobs) nach § 40a Absatz 2 EStG von bisher 2 Prozent auf 5 Prozent des Arbeitsentgelts. Dieser Pauschsteuersatz ist seit seiner Einführung durch das Zweite Gesetz für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt im Jahr 2003 unverändert geblieben. Nach den Angaben im Vorblatt des Entwurfs führt die Anhebung zu Mehreinnahmen von rund 750 bis 765 Millionen Euro pro Jahr, die vom Arbeitgeber zu tragen sind.

Bewertung aus Sicht des IVD

Die Anhebung entspricht einer Verdopplung bis Verdreifachung der Pauschsteuerlast und verteuert den Arbeitgeberanteil für geringfügig Beschäftigte spürbar. Hausverwaltungen und WEG-Verwaltungen setzen in großem Umfang Minijobberinnen und Minijobber für Hausmeister-, Reinigungs- und Concierge-Dienste sowie für einfache Verwaltungstätigkeiten ein. Diese Beschäftigungsform ist in der Immobilienverwaltung fest etabliert, weil sie flexible, haushaltsnahe Dienstleistungen rund um die Bewirtschaftung von Mietshäusern und Wohnungseigentumsanlagen ermöglicht.

Die zusätzlichen Personalkosten können von den Verwaltungsunternehmen nicht aufgefangen werden, sondern werden – wie im Geschäftsbesorgungsverhältnis üblich – über die Betriebskostenabrechnung an die Mieterinnen und Mieter beziehungsweise über das Hausgeld an die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer weitergereicht. Damit erhöht die Maßnahme unmittelbar die Wohnnebenkosten, obwohl deren Dämpfung erklärtes wohnungs- und sozialpolitisches Ziel der Bundesregierung ist. Zwischen dem fiskalischen Ziel der Regelung und der wohnungspolitischen Zielsetzung besteht insofern ein Widerspruch, der aus Sicht des IVD im Gesetzgebungsverfahren nicht ausreichend gewürdigt wurde; eine gesonderte Folgenabschätzung für die Wohnungswirtschaft und die Betriebs- bzw. Hausgeldabrechnungen enthält der Entwurf nicht.

Forderung

Der IVD fordert, die Anhebung des einheitlichen Pauschsteuersatzes für Minijobs nach § 40a Absatz 2 EStG auf ein moderates Maß zu begrenzen.

Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater, Makler,
Sachverständigen und Verwalter e.V.
Präsident: Dirk Wohltorf
Bundesgeschäftsführerin: Carolin Hegenbarth
Littenstraße 10 • 10179 Berlin
Tel.: 030 – 27 57 26 0
info@ivd.net
www.ivd.net

Lobbyregisternummer: R001210