

Stellungnahme zum Regierungsentwurf eines Jahressteuergesetzes 2026

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

30. Oktober 2026

Stellungnahme des IVD zum Regierungsentwurf eines Jahressteuergesetzes 2026

1. Steuerliche Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums (Wiedereinführung einer Eigentumsförderung)

Hintergrund

Das Bundeskabinett hat am 12. August 2026 den Regierungsentwurf eines Jahressteuergesetzes 2026 beschlossen. Bereits zuvor hatte der Finanzausschuss des Bundesrates empfohlen, im Rahmen dieses Gesetzgebungsverfahrens eine steuerliche Förderung für den Erwerb beziehungsweise die Herstellung selbstgenutzten Wohneigentums wiedereinzuführen. Danach sollen künftig jährlich 5 Prozent der Anschaffungs- oder Herstellungskosten selbstgenutzten Wohneigentums wahlweise als Sonderausgaben von der Einkommensteuer abgezogen oder alternativ als direkte Zulage gewährt werden können. Der Regierungsentwurf des Jahressteuergesetzes 2026 enthält eine entsprechende Regelung bislang nicht.

Bewertung aus Sicht des IVD

Der IVD begrüßt den Vorschlag des Bundesrates. Angesichts hoher Baukosten, gestiegener Finanzierungszinsen und einer spürbar rückläufigen Wohneigentumsquote gerade bei jüngeren Haushalten setzt eine eigenständige steuerliche Förderung des Erwerbs beziehungsweise der Herstellung selbstgenutzten Wohneigentums ein wichtiges Signal für die private Vermögensbildung breiter Bevölkerungsschichten. Für die Erwerberinnen und Erwerber würde eine solche Förderung die Finanzierbarkeit des Eigentumserwerbs verbessern und damit auch die Nachfrage im Neubau- und Bestandserwerb stabilisieren. Der IVD hält es für sachgerecht, dieses Anliegen im laufenden Gesetzgebungsverfahren zum Jahressteuergesetz 2026 aufzugreifen, um eine zeitnahe Umsetzung sicherzustellen.

Forderung

Der IVD fordert, die vom Bundesrat vorgeschlagene steuerliche Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums – wahlweise als jährlichen Sonderausgabenabzug oder als direkte Zulage in Höhe von 5 Prozent der Anschaffungs- oder Herstellungskosten – in das laufende Gesetzgebungsverfahren zum Jahressteuergesetz 2026 aufzunehmen.

2. Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück (§ 6f EStG-E)

Regelungsinhalt

Artikel 3 Nummer 3 des Entwurfs fügt einen neuen § 6f EStG ein, der die Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück auf den Grund und Boden einerseits sowie das Gebäude andererseits – insbesondere für Zwecke der Gebäude-AfA – erstmals gesetzlich regelt. Eine im Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreisaufteilung ist danach grundsätzlich der Besteuerung zugrunde zu legen, sofern sie die realen Wertverhältnisse nicht in grundsätzlicher Weise verfehlt. Fehlt eine vertragliche Aufteilung oder ist sie nicht maßgeblich, ist der Gebäudewertanteil nach einer an der Immobilienwertermittlungsverordnung orientierten Formel zu ermitteln. Das

Bundesministerium der Finanzen soll hierzu im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der Länder eine vereinfachte Arbeitshilfe veröffentlichen; eine hiervon abweichende Aufteilung kann der Steuerpflichtige nur durch das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder eines nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten Sachverständigen nachweisen, das eine persönliche Vor-Ort-Besichtigung voraussetzt. Die Neuregelung soll erstmals auf Anschaffungen aufgrund von nach Verkündung des Gesetzes abgeschlossenen Verträgen anzuwenden sein.

Bewertung aus Sicht des IVD

Der IVD unterstützt das Anliegen, die Aufteilung des Gesamtkaufpreises für Zwecke der Gebäude-AfA rechtssicher und bundeseinheitlich zu regeln; die bisherige Praxis auf Grundlage einer unverbindlichen BMF-Arbeitshilfe ist für die Beteiligten mit erheblicher Unsicherheit verbunden. Kritisch sieht der IVD jedoch die in § 6f Absatz 3 EStG-E vorgesehenen Anforderungen an den Nachweis einer von der Arbeitshilfe abweichenden Kaufpreisaufteilung: Danach ist ein Gutachten ausschließlich durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder eine nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Person zulässig. Dieser Kreis ist enger gefasst als der Kreis der im Rahmen der Bedarfswertfeststellung nach § 198 BewG anerkannten Sachverständigen, obwohl es sich in der Sache um dieselbe Verkehrswertermittlung handelt. Eine sachlich nicht gerechtfertigte Einschränkung des Sachverständigenkreises erschwert Steuerpflichtigen den Nachweis einer abweichenden Aufteilung unnötig und führt zu Wertungswidersprüchen zwischen verschiedenen Steuerarten, die dieselbe Immobilienbewertung betreffen.

Forderung

Der IVD fordert, den Kreis der zum Nachweis einer von der BMF-Arbeitshilfe abweichenden Kaufpreisaufteilung nach § 6f Absatz 3 EStG-E zugelassenen Sachverständigen nicht unsachgemäß einzuschränken und an die im Rahmen des § 198 BewG anerkannten Anforderungen anzugleichen.

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