

Stephan Reiß-Schmidt

Bodenpolitik: „Nichts ist erledigt“¹

Sichtung von Wahlprogrammen zur Bundestagswahl 2025



Boden ist der Schlüssel

Bodenpolitik ist für die Bewältigung aktueller Herausforderungen und für den sozialen Zusammenhalt von zentraler Bedeutung. Ohne die Verfügbarkeit von „spekulationsfreiem“ Boden schaffen wir weder eine bezahlbare Wohnraumversorgung noch Klimaschutz, Biodiversität und gesunde Ernährung noch eine gerechtere Vermögensverteilung. Zugleich gehört Bodenpolitik zu den jahrzehntelang am meisten vernachlässigten Politikfeldern. Als äußerst komplexe Querschnittsaufgabe bietet sie - anders als manche Fachpolitiken - wenig politische Profilierungsmöglichkeiten durch rasche Erfolge innerhalb einer Legislaturperiode. Vor allem aber führt sie auf das politisch und kulturell verminten Gelände des Eigentums und seiner Gemeinwohlverpflichtung.

Schon 1967 hat das Bundesverfassungsgericht dem Gesetzgeber dazu ins Stammbuch geschrieben: „Die Tatsache, dass der Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich

¹ Klaus Staeck (2004): Nichts ist erledigt. Eine Retrospektive. Göttingen

ist, verbietet es, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen; eine gerechte Rechts- und Gesellschaftsordnung zwingt vielmehr dazu, die Interessen der Allgemeinheit in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen Vermögensgütern. [...] Das Gebot sozial gerechter Nutzung ist aber nicht nur eine Anweisung für das konkrete Verhalten des Eigentümers, sondern in erster Linie eine Richtschnur für den Gesetzgeber, bei der Regelung des Eigentumsinhalts das Wohl der Allgemeinheit zu beachten [...].“²

Bodenwende jetzt!

So waren die im Vorfeld der Bundestagswahl 2021 zusammen mit bodenpolitischen Wahlprüfsteinen veröffentlichten Forderungen des BÜNDNIS BODENWENDE überschrieben, eines überparteilichen Zusammenschlusses von Akademien, Verbänden, Kammern und Stiftungen aus den Bereichen Architektur, Stadt- und Raumplanung, Umwelt und Naturschutz sowie Soziales und gesellschaftliche Teilhabe.³

In einer Bilanz zur Halbzeit der 20. Legislaturperiode stellt das BÜNDNIS BODENWENDE 2023 fest: *„Die Wahlprogramme der späteren Koalitionspartner enthielten, wenn auch in unterschiedlicher Intensität, vielfältige bodenpolitische Ziele. SPD und Bündnis 90/Die Grünen bekannten sich direkt oder indirekt zu einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik und bekundeten u.a. die Absicht, die Bodenspekulation einzudämmen, das Vorkaufsrecht gemeinwohlorientiert zu erweitern, den schon seit langem diskutierten Planungswertausgleich endlich einzuführen (SPD) und den sogenannten Share Deals entgegenzuwirken. Letzteres fand sich ebenfalls im Wahlprogramm der FDP. Bis auf dieses Vorhaben enthält der Koalitionsvertrag vom 07.12.2021 (S. 69 ff.) ansonsten eher allgemeine Aussagen zur Bodenpolitik: ‚Wir werden das Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Ziel novellieren, seine Instrumente noch effektiver und unkomplizierter anwenden zu können, Klimaschutz und -anpassung, Gemeinwohlorientierung und die Innenentwicklung zu stärken sowie zusätzliche Bauflächen zu mobilisieren und weitere Beschleunigungen der Planungs- und Genehmigungsverfahren vorzunehmen. ...“⁴*

Als konkrete Punkte werden im Koalitionsvertrag u.a. die Prüfung eines „Innenentwicklungsmaßnahmegebietes“ (IEM), die Entfristung der Regelungen des Baulandmobilisierungsgesetzes mit Ausnahme von § 13b BauGB sowie die Prüfung gesetzgeberischen Handlungsbedarfs auf Grund des aktuellen BVerwG-Urteils zum gemeindlichen Vorkaufsrecht in Gebieten einer Erhaltungssatzung genannt. Selbst diese wenigen Vorhaben wurden sämtlich in der 20. Legislaturperiode nicht umgesetzt.

Dagegen stellt die Zwischenbilanz erfreuliche Fortschritte auf der kommunalen Ebene im Sinne einer aktiven, gemeinwohlorientierten Bodenpolitik fest: *„Eine im Jahr 2021 vor Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes durchgeführte Untersuchung des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu) zur Praxis der kommunalen Baulandmobilisierung und Bodenpolitik hat gezeigt, dass vor Ort die Notwendigkeit einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik zunehmend bewusst ist und vorhandene Instrumente verstärkt genutzt werden.“*

² BVerfGE 21, 73

³ https://dasl.de/wp-content/uploads/2018/11/Bodenwende-jetzt_Forderungen.pdf und https://dasl.de/wp-content/uploads/2018/11/Bodenpolitische-Wahlpruefsteine-2021_Antworten-der-Parteien.pdf

⁴ https://dasl.de/wp-content/uploads/2018/11/BUeNDNIS-BODENWENDE_Zwischenfazit_141223.pdf

Diese Untersuchung hat auch weiteren Ergänzungsbedarf des „Instrumentenkastens“ deutlich gemacht (z.B. beim Vorkaufsrecht und beim Baugebot), dem mit dem Baulandmobilisierungsgesetz 2021 nur zum Teil Rechnung getragen wurde.“

Sichtung von Wahlprogrammen zur Bundestagswahl 2025

Nachfolgend werden bodenpolitisch relevante Inhalte der Wahlprogramme von **SPD, CDU/CSU, Bündnis 90/Die Grünen, FDP, AfD, Die Linke** und **BSW** in den drei Bereichen „Planungs- und Bodenrecht“, „Flächensparen und Landwirtschaft“ sowie „Steuerrecht“ ohne Anspruch auf Vollständigkeit dokumentiert und kursorisch analysiert⁵.

1. Planungs- und Bodenrecht

Bodenpolitisch relevante Vorhaben finden sich in den meisten Wahlprogrammen vor allem im Zusammenhang mit der Wohnungspolitik. **SPD, Bündnis 90/Die Grünen** und **BSW** nennen eine soziale, am Gemeinwohl orientierte oder aktive, langfristige Bodenpolitik explizit als Handlungsfeld. Die **SPD** will „*die in vielen Regionen rasante Preisentwicklung bei Grund und Boden stoppen*“ und hält „*eine Trendwende zu einer sozialen Bodenpolitik*“ für notwendig, „*denn Boden ist ein unvermehrbares Gut. Seine Nutzung soll auch dem Gemeinwohl dienen.*“ Für die **Grünen** und ähnlich für **Die Linke** dürfen „*Wohnraum und Bauflächen [...] keine Spekulationsobjekte sein*“, das **BSW** will „*die Spekulation mit Bauland eindämmen sowie eine aktive, langfristige Bodenpolitik und eine nachhaltige Stadtentwicklungspolitik mit gemischten Quartieren fördern*“.

Die (teilweise) **Abschöpfung planungsbedingter Bodenwertsteigerungen** (Planungswertausgleich) findet sich bei diesen vier Parteien mit unterschiedlichen Formulierungen. Aus Sicht der **SPD** „*sollen Modelle unterstützt werden, durch die Kommunen von Bodenwertsteigerungen durch Planung profitieren*“. „*Bei Bodenwertsteigerungen durch Planungsrechtänderungen beteiligen wir die öffentliche Hand stärker*“ versprechen die **Grünen**. Das **BSW** fordert „*leistungslose Gewinne privater Grundeigentümer, die durch planungsbedingte Wertsteigerungen entstehen, sind mindestens teilweise abzuschöpfen*“. **Die Linke** will weitergehend dem „*Profitstreben mit Grund und Boden entgegenwirken: Leistungslose Bodenwertzuwächse sollen in einem ersten Schritt abgeschöpft werden*“.

Die Grünen kündigen „*einen Bundesbodenfonds*“ an und wollen wie die **SPD** „*den Aufbau von kommunalen Bodenfonds*“ unterstützen. Einig sind sich **SPD, Grüne und Linke** auch bei der **Stärkung des kommunalen Vorkaufsrechts**, ergänzt um Hinweise auf das „*Ertragswertverfahren*“ und den „*Milieuschutz*“ (**Grüne**) sowie „*Einheimischen-Modelle und Konzeptvergaben bei der Vergabe von Bauland*“ (**SPD**). **Die Linke** setzt sich „*für ein preislimitiertes Vorkaufsrecht ein, das sich nicht am spekulativen „Marktpreis“ orientiert, sondern an für die Bewohner*innen bezahlbaren Mieten (sozialer Ertragswert)*“.

Für **CDU/CSU, FDP** und **AFD** ist eine gemeinwohlorientierte Weiterentwicklung des Bodenrechts kein Thema. Lösungen für die Wohnungskrise werden eher von einer **Deregulierung** des Planungs- und Bauordnungsrechts, von einer vereinfachten **Ausweisung von mehr Bauland** oder von **steuerlichen Abschreibungen** erwartet. **CDU/CSU** wollen etwa durch eine „*befristete Sonderregelung für angespannte*

⁵ Quellen siehe Anhang, Hervorhebungen vom Autor

*Wohnungsmärkte [...] bei Wohnungsbauvorhaben **Ausnahmen vom geltenden Planungsrecht**“ erlauben und verweisen damit auf das umstrittene Konzept des § 246e BauGB. Außerdem sollen „**bundeseigene Grundstücke der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben** [...] für den Wohnungsbau genutzt werden.“*

*Die **AfD** will „Wohnungsbaugenossenschaften [...] bei der Vergabe von öffentlichen Grundstücken bevorzug[en]. [...] Bei der Vergabe von Wohnbaugrundstücken und Wohnraum sind Einheimische nach dem Einheimischen-Modell zu bevorzugen.“*

2. Flächensparen und Landwirtschaft

Der sparsame Umgang mit dem unvermehraren Boden und eine **Verminderung der Flächenneuinanspruchnahme** für Siedlungs- und Verkehrsflächen (30 Hektar--Ziel, Nettonull) wird nur im Wahlprogramm von **Bündnis 90/Die Grünen** ausführlich thematisiert und mit der Forderung nach **neuen Steuerungsinstrumenten** verknüpft:

*„Die Siedlungs- und Verkehrsfläche wächst immer mehr auf Kosten von landwirtschaftlichen Flächen und Wald. Mit Raumordnung, Stadt- und Regionalplanung allein ließ sich der Flächenverbrauch nicht wirksam reduzieren. Deshalb setzen wir auf neue Instrumente, wie den **Flächenzertifikatehandel** oder ein **Baulandabgabemodell**. So setzen wir Anreize, den Flächenverbrauch bis 2030 auf 30 Hektar pro Tag und langfristig auf Nettonull zu senken.“* Darüber hinaus wollen sie unter Verweis auf die neuen EU-Vorschriften zur Wiederherstellung der Natur *„**Flächen für die Wiederherstellung von Natur** gesetzlich garantiert zur Verfügung stellen“* sowie *„wirksame **Maßnahmen gegen weiteren Flächenverbrauch**, unbürokratische und schnellere Ausweisung von Naturschutzgebieten und die Übertragung von weiteren geeigneten Flächen ins Nationale Naturerbe sowie zusammenhängende Biotopverbünde und Großschutzgebiete.“* Außerdem wollen die **Grünen** *„im Planungsrecht **Vorrangflächen für die Nahrungsmittelproduktion** einführen und Agri-Photovoltaik und weitere Ansätze zu höherer Flächeneffizienz stärken“* und kündigen außerdem *„ein **neues Bodenschutzgesetz**“* an, um der Übernutzung und Schädigung von Böden vorzubeugen.

Den Zusammenhang von **Bodenversiegelung, Klimaanpassung und Biodiversität** greift die **SPD** auf: *„Wir wollen eine Städtebauförderung zur Anpassung an den Klimawandel, um den Städten zu ermöglichen, grüne Infrastruktur zu schaffen und hitzeresiliente Städteplanung umzusetzen. Das soll ihnen ermöglichen, wichtige Maßnahmen wie die **Begrünung und Entsiegelung** von Stadtflächen (**Schwammstadt**), die Schaffung kühlender öffentlicher Räume und den Ausbau von Wasserflächen umzusetzen, um die Lebensqualität zu sichern und den städtischen Raum zukunftsfähig zu gestalten.“* Auch die **Grünen** fordern für dicht bebaute Stadtquartiere *„**mehr Bodenentsiegelung**, Frischluftschneisen, Gebäudebegrünung, Stadtgrün und öffentlichen Trinkbrunnen. Als **Schwammstädte** sollen sie künftig mehr Wasser aufnehmen, speichern und im Sommer kühlend wirken.“* Schließlich fordern die **Grünen** *„auch einen sorgsameren Umgang mit wertvollen Agrarflächen.“*

CDU/CSU wollen die **Flächenversiegelung reduzieren** und *„die kluge Flächennutzung durch **Doppel- und Mehrfachnutzungen**“* unterstützen. Sie lehnen *„einen **Ausverkauf** der landwirtschaftlichen Flächen an **Kapitalinvestoren**“* ab.

Die Linke will *„Grund und Boden **vor Spekulation schützen** und Landwirt*innen sozial absichern. [...] Bauernland gehört nicht in die Hand von Spekulanten und Investoren,*

*die nicht aus der Landwirtschaft kommen: Wir stehen für ein Agrarstrukturgesetz, das **gemeinschaftliches und öffentliches Eigentum an Grund und Boden** stärkt und die Bäuer*innen schützt.“* Das **BSW** fordert allgemein „**bezahlbaren Boden** zum Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Flächen“ und gibt dem „**Erhalt von Agrarflächen**“ Priorität. Auch die **AfD** wendet sich „gegen die Abnahme der landwirtschaftlichen Nutzfläche“ und will „**außerlandwirtschaftlichen Investoren** den Zugang zum Bodenmarkt erschweren.“

3. Steuerrecht

Wegen der starken Wertsteigerungen in der langen Nullzinsphase nach der Weltfinanzkrise 2008 ist **Boden- und Immobilieneigentum** eine wesentliche Ursache des enormen **Vermögenszuwachses der 10 % vermögensreichsten Haushalte**.⁶ Verstärkt wird die in Deutschland im europäischen Vergleich besonders **ungleiche Vermögensverteilung** durch die Aussetzung der **Vermögensteuer**, durch eine im Verhältnis zu anderen Einkommensarten **niedrigere Besteuerung von Immobiliengewinnen** und durch Privilegierung großer Immobilienvermögen bei der **Erbschaftsteuer**. Den Handlungsbedarf hat das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung schon 2021 in einer detaillierten Übersicht unter dem Titel „Reform der Immobilienbesteuerung: Bodenwerte belasten und Privilegien streichen“⁷ dargestellt.

Eine **gerechtere Besteuerung bodenbezogener Einkünfte bzw. Vermögen** wird mit unterschiedlichen Akzenten in den Wahlprogrammen von **SPD, Bündnis 90/Die Grünen, Die Linke** und **BSW** aufgegriffen. So will die **SPD** (und ähnlich **Die Linke**) „**die vermögensbezogene Besteuerung stärken und Spitzenvermögen stärker an der Finanzierung der Modernisierung unseres Landes und unserer Gemeinschaft beteiligen [...]**“ und die „**ausgesetzte Vermögensteuer [...] für sehr hohe Vermögen revitalisieren**.“ Auch die **Grünen** sehen „**insbesondere bei der Konzentration von sehr hohen Vermögen [...] auch im internationalen Vergleich große Handlungsnotwendigkeit[en] in Deutschland**.“ Sie bieten verschiedene Konzepte an, „**die die Vermögensungleichheit effektiv reduzieren [...]**“ z.B. „**eine globale Milliardärssteuer, eine fairere Erbschaftssteuer, eine gerechte Immobilienbesteuerung ohne Schlupflöcher und eine nationale Vermögensteuer auf sehr hohe Vermögen**.“

CDU/CSU und **FDP** lehnen eine Vermögensteuer ab, ebenso wie die **AfD**, die darüber hinaus auch die Erbschaftsteuer abschaffen will.

Die **Befreiung großer betrieblicher (Immobilien)Vermögen von der Erbschaftsteuer** wollen mit unterschiedlichen Konzepten **SPD, Grüne, Linke** und **BSW** beenden, wobei selbstgenutztes Wohneigentum unangetastet bleiben soll. Am weitesten will dabei **Die Linke** gehen: „**Der Eingangssteuersatz ist 6 Prozent und steigt bis auf 60 Prozent ab einem zu versteuernden Erbe von 3 Millionen Euro** (zuzüglich des Freibetrags).

⁶ Vgl. dazu die Studie der Deutschen Bundesbank (2022): „Eine verteilungsbasierte Vermögensbilanz der privaten Haushalte in Deutschland – Ergebnisse und Anwendungen.“
<https://www.bundesbank.de/resource/blob/894880/958edb67dec48f1dbdeccaf0efd36768/472B63F073F071307366337C94F8C870/2022-07-vermoegensbilanz-data.pdf>

⁷ https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.821121.de/21-27-3.pdf

CDU/CSU wollen „die **Freibeträge** bei der Erbschaftsteuer deutlich [...] **erhöhen**. So kann das Eigenheim in höherem Maße steuerfrei vererbt werden“.

Das **BSW** sieht „ein weiteres dringend zu schließendes Schlupfloch für Vermögende [...] in der **Steuerfreiheit von Wertzuwächsen bei Immobilien ab einer Haltedauer von zehn Jahren**“ und will „dieses Privileg auf selbstgenutzten Wohnraum begrenzen“.

Auch die **SPD** will diese sogenannte **Spekulationsfrist abschaffen**.

Die Grünen planen „die erweiterte **Kürzung für Grundstücksunternehmen im Gewerbesteuerrecht [zu] streichen**.“

CDU/CSU plädieren ähnlich wie das **BSW** dafür, dass die „Länder [...] einen **Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer** von 250.000 Euro pro Erwachsenen und 150.000 Euro für jedes Kind beim erstmaligen Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums gewähren können“, um Familien dabei zu unterstützen, „sich den **Traum vom Eigenheim** zu erfüllen.“ Die Absichten der **FDP** gehen noch darüber hinaus: „Mit einem **Grunderwerbsteuerfreibetrag von 500.000 EUR** für die erste selbst genutzte Immobilie von natürlichen Personen erleichtern wir den Zugang zu Eigentum. Für Familien erhöht sich dieser Freibetrag für jedes Kind um 100.000 Euro.“ Auch die **AfD** beabsichtigt, „die **Grunderwerbsteuer für Selbstnutzer, die Grundsteuer und den Rundfunkbeitrag (GEZ) aufzuheben**“ und schlägt zur Refinanzierung vor „die Grunderwerbssteuer für ausländische Käufer mit Hauptwohnsitz außerhalb der EU auf 20% zu erhöhen, so wie in Österreich.“

Hinsichtlich der **Abschaffung der Steuerschlupflöcher für Share Deals** bei der Grunderwerbsteuer sind sich **Grüne, Linke** und **BSW** einig.

Bei der **Grundsteuer** will die **SPD** „**Mieterinnen und Mieter [...] entlasten**. Die Umlagefähigkeit der Grundsteuer darf deshalb nicht so weit gehen, dass der Eigentümer sämtliche Lasten auf die Mietparteien umlegen darf.“ Mit ähnlicher Zielrichtung fordert das **BSW** „ein **Belastungsmoratorium** für normale Eigenheimbesitzer und Mieter“ bei der Grundsteuer. **Die Linke** und **Die Grünen** wollen die Umlegung der Grundsteuer auf die Mieter*innen komplett ausschließen.

Die **AfD** fordert dagegen die aus ihrer Sicht „äußerst kompliziert[e] und mit sehr hohem Verwaltungsaufwand verbunden[e]“ **Grundsteuer völlig abzuschaffen**, da sich „das Bundesmodell [...] nach den Bodenrichtwerten [berechnet], die oft veraltet, ungenau oder willkürlich sind.“ Sie will „die Kommunen [...] durch einen Zuschlag auf die Einkommensteuer und die Körperschaftsteuer vollumfänglich entschädigen.“

Fazit und Ausblick

Nach der bodenpolitischen Zurückhaltung im Koalitionsvertrag der Ampel und dem dahinter noch zurückbleibenden Ergebnis der 20. Legislaturperiode greifen **SPD** und **Bündnis 90/Die Grünen**, aber auch **Die Linke** und **BSW** nun eine Reihe schon länger diskutierter bodenrechtlicher Reformvorhaben wie die Ausweitung und stärkere Preislimitierung des **Vorkaufsrechts** und eine (teilweise) **Abschöpfung planungsbedingter Bodenwertsteigerungen** in ihren Wahlprogrammen wieder auf. Breiten Raum nehmen bei diesen Parteien auch Vorhaben zur **gerechteren Besteuerung** von Immobilieneinkünften und -vermögen in der Einkommen-, Vermögen und Erbschaftsteuer sowie Forderungen zur Schließung von Schlupflöchern bei der Grunderwerbsteuer ein; **SPD** und **Linke** wollen zudem die Umlegung der Grundsteuer auf

Mieter*innen begrenzen bzw. abschaffen. Zur **Reduzierung der Flächeninanspruchnahme** für Siedlung und Verkehr (30 Hektar-Ziel) finden sich allerdings nur bei den **Grünen** konkrete instrumentelle Vorschläge.

Den **Ausverkauf landwirtschaftlichen Bodens** an Finanzinvestoren wollen **CDU/CSU** und **AfD**, aber auch **Die Linke** stoppen.

Bei den kommenden Koalitionsverhandlungen werden wahrscheinlich Vertreter*innen von Parteien mit unterschiedlich ausgeprägtem „**Bodenbewusstsein**“ aufeinandertreffen und nach Kompromissen zur künftigen Ausgestaltung der rechtlichen, ökonomischen, sozialen und ökologischen Parameter dieser unverzichtbaren Ressource suchen müssen.

Als Orientierung dabei kann aus meiner Sicht weiterhin und mit inzwischen größerer Dringlichkeit der Appell des BÜNDNIS BODENWENDE aus der Halbzeitbilanz 2023 dienen:

„Eine wirksame gemeinwohlorientierte Bodenpolitik ist unabdingbare Voraussetzung für den Erfolg zentraler politischer Handlungsfelder. Sie dient nicht nur der Baulandbeschaffung. Das zeigen aktuell die Auswirkungen einer verstärkten Nutzungskonkurrenz zwischen Ernährungssicherung, Erzeugung erneuerbarer Energien, natürlichem Klimaschutz und Sicherung der Biodiversität auf den landwirtschaftlichen Bodenmarkt. [...]

Das Bündnis Bodenwende appelliert daher an den Bundesgesetzgeber, zur grundlegenden Aufbereitung des Handlungsfeldes ‚Gemeinwohlorientierte und nachhaltige Bodenpolitik‘ spätestens in der 21. Legislaturperiode eine Enquete-Kommission einzurichten.“

Bodenpolitik: Was versprechen die Parteien in den Wahlprogrammen zur Bundestagswahl 2025?

+ Ziel/Vorhaben (+) Ziel/Vorhaben mit Einschränkung ○ keine Aussage - gegenläufiges Ziel

Mehr dazu in meinem
 LinkedIn-Bertrag
 Bodenpolitik:
 „Nichts ist erledigt“

<https://www.linkedin.com/feed/update/urn:li:activity:7293656583157260288/>



	SPD	CDU/CSU	ZUSAMMEN WACHSEN	Alles lässt sich ändern	ZEIT FÜR DEUTSCHLAND.	Die Linke	Unser Land verdient mehr!	
Boden- und Planungsrecht	Soziale Bodenpolitik, Spekulation stoppen	+	○	+	○	○	+	+
	Planungswertausgleich	(+)	○	(+)	○	○	+	(+)
	Bodenfonds Bund/Kommunen, Konzeptvergabe	+	(+ „Bundesgrundstücke nutzen“)	+	○	○	+	○
	Vorkaufsrecht erweitern, stärkere Preislimitierung	(+)	○	+	○	○	+	○
	Deregulierung, z.B. Bauturbo § 246e	○	+	○	+	+	○	○
Flächensparen Landwirtschaft	30 ha-Ziel: Flächenzertifikate, Mehrfachnutzung	○	(+)	+	○	○	○	○
	Klimaanpassung: entsiegeln, Schwammstadt	+	(+)	+	○	○	+	○
	Kein Ausverkauf von Agrarflächen an Investoren	○	+	+	○	+	+	+
Steuerrecht	Immobilien fair besteuern (Vermögen-/Erbschaftst.)	+	-	+	-	-	+	+
	Einkommensteuer: keine Spekulationsfrist	+	○	○	○	○	+	+
	Grunderwerbsteuer auch bei Share Deals	○	○	+	○	○	+	+
	Umlage Grundsteuer auf die Miete reduz./ausschließen	+	○	+	○	(+ „Grd.steuer abschaffen“)	+	+

ANHANG

Ausgewählte Zitate aus den Wahlprogrammen

1. Planungs- und Bodenrecht

SPD

„Wir wollen, dass mehr bezahlbare Wohnungen gebaut werden.

Um das Angebot bezahlbaren Wohnraums mittel- und langfristig zu stabilisieren, sind gemeinschaftliche Kraftanstrengungen für schnelleres Bauen und eine soziale Bodenpolitik notwendig. Wir wollen dafür die richtigen Rahmenbedingungen und Impulse setzen. [...]

Wir wollen die in vielen Regionen rasante Preisentwicklung bei Grund und Boden stoppen. Wir brauchen eine Trendwende zu einer sozialen Bodenpolitik, denn Boden ist ein unvermehrbares Gut. Seine Nutzung soll auch dem Gemeinwohl dienen. Um eine langfristige und nachhaltige Stadtentwicklung zu ermöglichen, müssen Kommunen beim Aufbau von Bodenfonds unterstützt werden. Es sollen Modelle unterstützt werden, durch die Kommunen von Bodenwertsteigerungen durch Planung profitieren. Das Vorkaufsrecht für Kommunen muss gestärkt werden. [...]

Um eine soziale und demografische Stabilität in den Gemeinden zu gewährleisten, sollen außerdem Einheimischen-Modelle und Konzeptvergaben bei der Vergabe von Bauland gestärkt werden. Einheimischen-Modelle ermöglichen es Kommunen, ortsansässigen Familien und Personen vergünstigtes Bauland anzubieten. Dies gibt wiederum insbesondere jungen Familien die Chance, in ihrer Heimatgemeinde Eigentum zu erwerben, und trägt dazu bei, den sozialen Zusammenhalt vor Ort zu stärken. Gleichzeitig wirken diese Modelle spekulativen Preissteigerungen entgegen. Mit Konzeptvergaben wird gewährleistet, dass die Vergabe von Grundstücken nicht ausschließlich nach Höchstgeboten erfolgen muss. Soziale Durchmischung, nachhaltiges Bauen und innovative Wohnformen sollen besonders berücksichtigt werden. Dadurch können Kommunen gezielt Projekte fördern, die langfristig einen Mehrwert für das Gemeinwesen schaffen, zum Beispiel Wohnen für Alleinerziehende, genossenschaftliche Wohnprojekte oder generationenübergreifendes Wohnen.“ (S. 21-22)

CDU/CSU

„Bauen und Wohnen wieder bezahlbar machen. Dazu entschlacken wir das Bauordnungs- und Raumordnungsrecht grundlegend und reduzieren die Vorschriften spürbar und verantwortungsbewusst. Mit dem Gebäudetyp E – wie „Einfach“ – schaffen wir die Voraussetzungen für kostengünstigeres, aber sicheres Bauen. Mit einer befristeten Sonderregelung für angespannte Wohnungsmärkte erlauben wir bei Wohnungsbauvorhaben Ausnahmen vom geltenden Planungsrecht. [...]

Mehr Pragmatismus. Wir erlauben dauerhaftes Bauen auch dort, wo bisher nur vereinfachtes Bauen nach Sonderregelungen erlaubt war. [...]

Schnell für mehr Bauland sorgen. Für mehr Neubau braucht es auch mehr Bauland – gerade in den Metropolen und Wachstumsregionen. Notwendig ist ein Mix aus (Innen-)Verdichtung, Neubaugebieten und Aufstockung von Wohn- und Geschäftsgebäuden. In enger Zusammenarbeit mit Ländern und Kommunen wollen wir Brach- und Konversionsflächen stärker nutzen. Bundeseigene Grundstücke der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sollen für den Wohnungsbau genutzt werden.“ (S. 71)

Bündnis 90/Die Grünen

„Wir wollen gute Rahmenbedingungen für klimaverträgliches, schnelles und möglichst preiswertes Bauen und Umbauen schaffen. Dafür braucht es eine realistische Strategie für mehr Wohnraum. Der beste Weg liegt darin, vorhandenes Potenzial zu nutzen: bestehende Gebäude aufstocken, ungenutzte Büro- und Gewerbeflächen zu Wohnraum umwandeln, Dachböden ausbauen, zweckentfremdete und leer stehende Gebäude wieder aktivieren. [...]

Wohnraum und Bauflächen dürfen keine Spekulationsobjekte sein. Wir setzen uns für eine Bodenpolitik ein, die sich auch am Gemeinwohl orientiert, und passen das Baurecht entsprechend an. Wir richten einen Bundesbodenfonds ein und unterstützen den Aufbau von kommunalen Bodenfonds. Bei Bodenwertsteigerungen durch Planungsrechtänderungen beteiligen wir die öffentliche Hand stärker. [...] Gleichzeitig stärken wir das Vorkaufsrecht von Kommunen im Ertragswertverfahren und den Milieuschutz.“ (S. 71)

FDP

„Das Bundesministerium für Bau und Wohnen wird in ein bestehendes Ministerium integriert.“ (S. 36)

Wir Freie Demokraten werden die steuerlichen Abschreibungen im Wohnungsbau verbessern – das macht Investitionen attraktiver und schafft schneller neuen Wohnraum. [...] Mit einem sofortigen Baukostenmoratorium stoppen wir staatliche Kostentreiber. Wir beschleunigen Genehmigungsverfahren, schaffen überflüssige Umweltgutachten ab und geben dem Wohnungsbau Vorrang. [...] Neben der Nachverdichtung und Aufstockung vereinfachen wir auch die Ausweisung neuer Bauflächen. Reagiert die Behörde nicht fristgerecht, gilt der Bauantrag als genehmigt (Genehmigungsfiktion).“ (S. 42-43)

AfD

„[...] Ausufernde gesetzliche Vorgaben zum Bau- und Mietrecht, wie das sogenannte Heizungsgesetz, behindern die Erstellung preiswerter Wohnungen. Wir werden den Wohnungsbau von diesen Fesseln befreien, damit sich in Zukunft jeder Bürger eine Wohnung oder ein Haus leisten kann. [...] Zum Schutz von Eigentum und Bestand vor veränderten Bauvorschriften muss immer das Baurecht aus dem Erstellungszeitraum anwendbar bleiben [...]. Zur Förderung der Eigentumbildung werden wir einen Rahmen schaffen, in dem Mieter ihre Wohnungen von öffentlichen Wohnungsbauunternehmen zu vergünstigten Bedingungen erwerben können. Wohnungsbaugenossenschaften sollen bei der Vergabe von öffentlichen Grundstücken bevorzugt werden. Bei der Vergabe von Wohnbaugrundstücken und Wohnraum sind Einheimische nach dem Einheimischen-Modell zu bevorzugen.“ (S. 36-37)

Die Linke

„Explodierende Mieten sind kein Naturgesetz: Bezahlbare Wohnungen, Sicherheit vor Mieterhöhungen, genossenschaftlicher Wohnungsbau sind sinnvoll, gerecht und auch erreichbar. Auch der Ausverkauf von öffentlichem Grund und Boden ist eine bewusste politische Entscheidung – er könnte morgen gestoppt werden. (S. 8)

*„Wir wollen das kommunale Vorkaufsrecht wieder einführen und stärken. Mit einem (Re-) Kommunalisierungsfond sollen Kommunen unterstützt werden, Wohnungen in die öffentliche Hand (zurück) zu holen. Wir setzen uns für ein preislimitiertes Vorkaufsrecht ein, das sich nicht am spekulativen „Marktpreis“ orientiert, sondern an für die Bewohner*innen bezahlbaren Mieten (sozialer Ertragswert. [...]*

Öffentliche Förderung soll es nur für gemeinnützigen Wohnungsbau geben. Kommunen sollen ein Vorkaufsrecht auf alle Grundstücke bekommen. Wir wollen Gewinne aus Spekulationen mit Immobilien stärker besteuern und Steuertricks beim massenhaften Kauf und Verkauf von Wohnungen, wie sogenannte Share Deals, verbieten.

Keine Spekulation mit Wohnraum und Bauland! Wir wollen Zweckentfremdung von Wohnraum verbieten und dem Profitstreben mit Grund und Boden entgegenwirken: Leistungslose Bodenwertzuwächse sollen in einem ersten Schritt abgeschöpft werden.“
(S. 9)

BSW

„Wir wollen die Spekulation mit Bauland eindämmen sowie eine aktive, langfristige Bodenpolitik und eine nachhaltige Stadtentwicklungspolitik mit gemischten Quartieren fördern. Zur Dämpfung der Baukosten müssen überzogene Bauvorschriften auf den Prüfstand gestellt werden. Leistungslose Gewinne privater Grundeigentümer, die durch planungsbedingte Wertsteigerungen entstehen, sind mindestens teilweise abzuschöpfen.“
(S. 28)

2. Flächensparen und Landwirtschaft

SPD

„Wir wollen eine Städtebauförderung zur Anpassung an den Klimawandel, um den Städten zu ermöglichen, grüne Infrastruktur zu schaffen und hitzeresiliente Städteplanung umzusetzen. Das soll ihnen ermöglichen, wichtige Maßnahmen wie die Begrünung und Entsiegelung von Stadtflächen (Schwammstadt), die Schaffung kühlender öffentlicher Räume und den Ausbau von Wasserflächen umzusetzen, um die Lebensqualität zu sichern und den städtischen Raum zukunftsfähig zu gestalten.“ (S.34)

„Um Natur und Ökosysteme im Einklang mit europäischen und internationalen Verpflichtungen zu schützen, braucht es effektive Maßnahmen in bestehenden Schutzgebieten und die Vernetzung ökologisch wertvoller Flächen. Wir wollen eine Flächenplanung, die Wildnis- und Kulturlandschaften und heimische Arten schützt und ein konfliktfreies Miteinander von Land- und Energiewirtschaft, Tourismus, Industrie, Wohnen und Naturschutz ermöglicht.“ (S. 53)

CDU/CSU

„Flächen besser nutzen. Wir nutzen Flächen an Land und Gewässer nachhaltig. Dazu reduzieren wir die Flächenversiegelung, unterstützen die kluge Flächennutzung durch Doppel- und Mehrfachnutzungen und verbessern die Ausgleichsmaßnahmen. Hier braucht es innovative Ansätze.“ (S. 24) [...]

„Kein Ausverkauf von Ackerland. Für Innovationen und neue Geschäftsmodelle braucht es auch Kapital. Einen Ausverkauf der landwirtschaftlichen Flächen an Kapitalinvestoren lehnen wir jedoch ab.“ (S. 35)

Bündnis 90/Die Grünen

„Besonders die Menschen in dicht bebauten Städten müssen besser vor Hitzewellen und Starkregen geschützt werden. Dafür sorgen wir mit mehr Bodenentsiegelung, Frischluftschneisen, Gebäudebegrünung, Stadtgrün und öffentlichen Trinkbrunnen. Als Schwammstädte sollen sie künftig mehr Wasser aufnehmen, speichern und im Sommer kühlend wirken.“ (S. 46)

„Europäisch ist ein Meilenstein gelungen: ein Gesetz zur Wiederherstellung der Natur. Um das unter Einbeziehung einer naturverträglichen Nutzung schnellstmöglich umzusetzen, werden wir Flächen für die Wiederherstellung von Natur gesetzlich garantiert zur Verfügung stellen, denn auch ökosystembasierter Natur- und Artenschutz liegt in einem überragenden gesellschaftlichen Interesse. Dazu wollen wir einen Schub für den Naturschutz: wirksame Maßnahmen gegen weiteren Flächenverbrauch, unbürokratische und schnellere Ausweisung von Naturschutzgebieten und die Übertragung von weiteren geeigneten Flächen ins Nationale

Naturerbe sowie zusammenhängende Biotopverbünde und Großschutzgebiete nach dem Vorbild des ostdeutschen Großschutzgebietsprogramms während der Friedlichen Revolution.“ (S. 50)

„Dem Ausverkauf landwirtschaftlichen Bodens durch sogenannte Share Deals treten wir entschieden entgegen. [...] Wir brauchen auch einen sorgsameren Umgang mit wertvollen Agrarflächen. Daher wollen wir im Planungsrecht Vorrangflächen für die Nahrungsmittelproduktion einführen und Agri-Photovoltaik und weitere Ansätze zu höherer Flächeneffizienz stärken. [...] Übernutzte und geschädigte Böden gefährden die Neubildung sauberen Grundwassers und die Erzeugung gesunder Lebensmittel. Sie speichern weniger Wasser und verlieren relevante Nährstoffe. Dem wollen wir durch ein neues Bodenschutzgesetz vorbeugen.“ (S. 58, 60)

„Die Siedlungs- und Verkehrsfläche wächst immer mehr auf Kosten von landwirtschaftlichen Flächen und Wald. Mit Raumordnung, Stadt- und Regionalplanung allein ließ sich der Flächenverbrauch nicht wirksam reduzieren. Deshalb setzen wir auf neue Instrumente, wie den Flächenzertifikatehandel oder ein Baulandabgabemodell. So setzen wir Anreize, den Flächenverbrauch bis 2030 auf 30 Hektar pro Tag und langfristig auf Nettonull zu senken.“ (S. 73)

AfD

„Um unsere vielfältigen Agrarstrukturen zu erhalten, werden wir Junglandwirte besserstellen, die ihre Agrarflächen selbst bewirtschaften. Wir werden Existenzgründer steuerlich entlasten. Flankierend dazu stellen wir uns gegen die Abnahme der landwirtschaftlichen Nutzfläche und werden außerlandwirtschaftlichen Investoren den Zugang zum Bodenmarkt erschweren.“ (S. 74)

Die Linke

„Wir wollen mehr öffentliche Parks und Grünflächen, Kleingärten und Gemeinschaftsgärten gegen die Hitze, öffentliche Toiletten und Wasserspender. Hierfür ist es erforderlich, dass das Kleingartenwesen gestärkt wird. Gebäude- und Flächenbegrünung wollen wir ausweiten, da Pflanzen eine kühlende Wirkung haben. Wir müssen die Flächenentsiegelung vorantreiben, Städte müssen zu Schwammstädten werden und vor Flutkatastrophen geschützt werden. Den Luftaustausch zwischen der Stadt und dem Umland wollen wir durch eine bessere Raumplanung verbessern.“ (S. 45)

„Agrarwende jetzt!

*Wir brauchen eine soziale und ökologische Agrarwende, die ihren Namen auch verdient. Die Linke kämpft für eine sozial gerechte und auf das Gemeinwohl orientierte Landwirtschaft, die das Klima und die Natur schont und mit dem Tierschutz vereinbar ist. [...] Dafür wollen wir Grund und Boden vor Spekulation schützen und Landwirt*innen sozial absichern. [...] Bauernland gehört nicht in die Hand von Spekulanten und Investoren, die nicht aus der Landwirtschaft kommen: Wir stehen für ein Agrarstrukturgesetz, das gemeinschaftliches und öffentliches Eigentum an Grund und Boden stärkt und die Bäuer*innen schützt.“ (S. 41-42)*

BSW

„Wir fordern bezahlbaren Boden zum Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Flächen. [...] Der Erhalt von Agrarflächen hat für uns Priorität. Wälder, Grünland und Moore sind durch schonende Nutzung zu erhalten. Ausgleichsmaßnahmen für Bauvorhaben sind mit den landwirtschaftlichen Betrieben vor Ort produktionsintegriert umzusetzen. Photovoltaikanlagen dürfen die agrarische Nutzung nicht verdrängen.“ (S. 19 - 20)

3. Steuerrecht

SPD

„Eigentum gibt Sicherheit, aber Eigentum verpflichtet auch. Daher wollen wir die vermögensbezogene Besteuerung stärken und Spitzenvermögen stärker an der Finanzierung der Modernisierung unseres Landes und unserer Gemeinschaft beteiligen.

Die Erbschaft- und Schenkungsteuer in ihrer heutigen Form ist nicht gerecht, denn die übermäßige Privilegierung großer Unternehmensvermögen führt dazu, dass bei der Übertragung solcher Multimillionen- oder Milliardenvermögen oftmals nur sehr wenig oder gar keine Steuern gezahlt werden. Diese Ungerechtigkeit wollen wir abschaffen. Innerhalb des bestehenden progressiven Steuertarifs führen wir eine effektive Mindestbesteuerung für große Betriebsvermögen ein, die auch für vermögenshaltende Familienstiftungen gilt. Die persönlichen Freibeträge wollen wir erhöhen, um den Vermögenspreissteigerungen seit der letzten Anpassung Rechnung zu tragen. Das selbstgenutzte Familienheim bleibt auch in Zukunft unangetastet. [...]

Wenn eine nicht selbst genutzte Immobilie privat verkauft wird, ist der Gewinn nach Ablauf einer Spekulationsfrist von zehn Jahren aktuell steuerfrei. Das wollen wir ändern und damit für mehr Steuergerechtigkeit sorgen. Außerdem werden auf diese Weise Anreize für rein spekulative Immobilienkäufe reduziert und gleichzeitig Anreize für langfristige Investitionen in Immobilien erhöht. Daraus können sich auch positive Effekte auf das Angebot auf dem Wohnungsmarkt ergeben. [...]

Die Grundsteuer ist eine Steuer auf Eigentum an Grund und Boden. Mieterinnen und Mieter wollen wir bei der Grundsteuer entlasten. Die Umlagefähigkeit der Grundsteuer darf deshalb nicht so weit gehen, dass der Eigentümer sämtliche Lasten auf die Mietparteien umlegen darf.“ (S. 19, 21)

CDU/CSU

*„Neue Impulse für mehr Eigentum im Land
Mehr Menschen sollen die Möglichkeit haben, Eigentum aufzubauen – gerade auch Wohneigentum. Sie sollen besser am Erfolg der Unternehmen und deren Produktivkapital teilhaben. Damit wollen wir endlich ein bisher nicht erfülltes Versprechen der Sozialen Marktwirtschaft einlösen: neuen Wohlstand durch Vermögensaufbau, gerade auch für kleinere und mittlere Einkommen; neue Chancen bei der Altersvorsorge – ohne Abstriche bei den gesetzlichen Renten. Linke Politik heißt Verteilungsstreit und mehr Lasten für die junge Generation. Wir setzen auf mehr Wohlstand für alle.*

Traum vom Eigenheim verwirklichen.

Wir unterstützen vor allem Familien, sich den Traum vom Eigenheim zu erfüllen. Länder sollen einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer von 250.000 Euro pro Erwachsenen und 150.000 Euro für jedes Kind beim erstmaligen Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums gewähren können.

Keine Vermögensteuer.

Wir wollen Menschen, die sich etwas erarbeitet und aufgebaut haben, nicht bestrafen. Stattdessen wollen wir alle Menschen beim Aufbau eines eigenen Vermögens unterstützen. Eine Vermögensteuer lehnen wir ab.

Eigenheim günstiger vererben.

Wir erhöhen die Freibeträge bei der Erbschaftsteuer deutlich. So kann das Eigenheim in höherem Maße steuerfrei vererbt werden.“ (S. 31, 32)

Bündnis 90/Die Grünen

*„Zudem wollen wir die Umlagefähigkeit der Grundsteuer beenden, damit diese nicht mehr auf Mieter*innen umgewälzt werden kann.“ (S. 69)*

„Steuerschlußflöcher bei Immobiliengeschäften, etwa über sogenannte Share Deals, sind zu schließen.“ (S. 71)

„Insbesondere bei der Konzentration von sehr hohen Vermögen gibt es auch im internationalen Vergleich große Handlungsnotwendigkeit in Deutschland. Wir haben gute Konzepte, die die Vermögensungleichheit effektiv reduzieren. Zu möglichen Ansätzen gehören: Eine globale Milliardärssteuer, eine fairere Erbschaftssteuer, eine gerechte Immobilienbesteuerung ohne Schlußflöcher und eine nationale Vermögenssteuer auf sehr hohe Vermögen. Wir wollen die Ziele Gerechtigkeit, Gemeinwohlfinanzierung und den Erhalt von Betrieben, ihren Investitionsmöglichkeiten und ihren Arbeitsplätzen zusammenbringen. Das ist alles andere als einfach, aber wir möchten endlich etwas erreichen. Deswegen fokussieren wir uns auf folgende Maßnahmen: eine Reform der Erbschaftssteuer hin zu einem Modell mit personenbezogenem Lebensfreibetrag, weitgehender Streichung bestehender Ausnahmen für außerordentlich große Erbschaften (selbstbewohntes Eigentum bleibt befreit) und großzügigen Stundensregelungen, den aktiven Einsatz für die Einführung der globalen Milliardärssteuer sowie das Schließen weiterer offenkundiger Gerechtigkeitslücken im Steuersystem, vor allem bei der Immobilienbesteuerung wie Share Deals und beim Auseinanderklaffen der Besteuerung von Arbeits- und Kapitaleinkünften [...].

Gewerbsteuerdumping von Kommunen werden wir durch wirksame Maßnahmen entgegnetreten, unter Berücksichtigung des Hebesatzrechts der Kommunen. Die erweiterte Kürzung für Grundstücksunternehmen im Gewerbebesteuerrecht streichen wir.“ (S. 73-74)

FDP

„Auch die Freibeträge der Erbschaft- und müssen Schenkungsteuer müssen automatisch um die Inflationsrate erhöht werden. Wir lehnen jede Form einer Vermögensteuer oder Vermögensabgabe ab. [...]

Die Ungleichbehandlung von Eigenkapital- zu Fremdkapitalverzinsung wollen wir beenden, indem wir die steuerliche Absetzbarkeit fiktiver Eigenkapitalzinsen einführen. [...] Zudem wollen wir Sonderabschreibungen für bewegliche Wirtschaftsgüter und Immobilien angelehnt an das frühere Fördergebietsgesetz in den Blick nehmen. Daraus kann ein echter Investitionsboom entstehen.“ (S. 13-14)

„Eigentümergebiet Deutschland

Wohneigentum ist zentral für Vermögensaufbau und Altersvorsorge. Wir wollen, dass der Traum vom Eigenheim für mehr Menschen zur Realität werden kann. Wir wollen, dass Deutschland eine Eigentümergebiet wird: Dafür senken wir die Hürden. Mit einem Grunderwerbsteuerfreibetrag von 500.000 EUR für die erste selbst genutzte Immobilie von natürlichen Personen erleichtern wir den Zugang zu Eigentum. Für Familien erhöht sich dieser Freibetrag für jedes Kind um 100.000 Euro. Nach Schweizer Vorbild sollen Mittel aus der betrieblichen Altersvorsorge für den Eigentumserwerb genutzt werden können -eine zusätzliche, flexible Finanzierungsquelle.“ (S. 43-44)

AfD

„Wohn- und Baunebenkosten senken

Neben den Baukosten sind die Wohnnebenkosten deutlich zu senken, um Wohnen für die Bürger wieder bezahlbar zu machen. So sind die Grunderwerbsteuer für Selbstnutzer, die Grundsteuer und der Rundfunkbeitrag (GEZ) aufzuheben, sowie die Grunderwerbssteuer für ausländische Käufer mit Hauptwohnsitz außerhalb der EU auf 20% zu erhöhen, so wie in Österreich.“ (S. 36)

„Grundsteuer abschaffen und Steuerausfälle kompensieren

Die Erhebung der den Städten und Gemeinden zugutekommenden Grundsteuer ist äußerst kompliziert und mit sehr hohem Verwaltungsaufwand verbunden. Das Bundesmodell berechnet sich nach den Bodenrichtwerten, die oft veraltet, ungenau oder willkürlich sind. Die Grundsteuer verletzt zudem den Gleichheitsgrundsatz, da sie nicht die individuellen Merkmale der Grundstücke berücksichtigt. Deshalb wird sie gänzlich abgeschafft. Die Kommunen werden durch einen Zuschlag auf die Einkommensteuer und die Körperschaftsteuer vollumfänglich entschädigt. Damit orientiert man sich an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Steuerpflichtigen. Für Mieter ergibt sich dadurch ebenfalls eine Entlastung.“ (S. 58)

„Vermögen- und Erbschaftsteuer abschaffen

Die AfD will die derzeit zur Erhebung ausgesetzte Vermögensteuer sowie die Erbschaftssteuer abschaffen. Beide sind Substanzsteuern, d.h. sie werden unabhängig von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Steuerbürgers erhoben. Substanzsteuern greifen auf Vermögen zu, die typischerweise aus versteuertem Einkommen entstanden sind. Sie führen somit zu einer Doppelbesteuerung. Sowohl der Verwaltungsaufwand für die Erhebung ist überproportional hoch als auch der Ertrag für die Staatseinnahmen nur marginal. Hinzu kommt, dass die Erbschaftsteuer Fehlanreize im Hinblick auf den nachhaltigen Umgang mit erwirtschaftetem Vermögen beim Übergang zur nächsten Generation setzt. Im Erbfall kann sie zur Veräußerung von Unternehmen oder deren wirtschaftlicher Aufgabe sowie dem Verlust von Arbeitsplätzen führen. Zudem lassen sich verschiedene Vermögensformen nicht rechtssicher bewerten.“ (S. 60)

Die Linke

*„Die Grundsteuer darf nicht mehr als Teil der Betriebskosten auf die Mieter*innen umgelegt werden. [...]“ (S. 8)*

„Wir wollen Gewinne aus Spekulationen mit Immobilien stärker besteuern und Steuertricks beim massenhaften Kauf und Verkauf von Wohnungen, wie sogenannte Share Deals, verbieten. [...]“

Die Linke fordert, dass die Vermögensteuer wieder eingeführt wird. Damit wir nur die reichsten 2,5 Prozent unserer Gesellschaft belasten, fordern wir einen Freibetrag für Privatvermögen von einer Million Euro pro Person (abzüglich aller Schulden, wie zum Beispiel Hypotheken auf ein Eigenheim). Der Freibetrag für Betriebsvermögen liegt bei 5 Millionen Euro. Unser Steuersatz ist progressiv und steigt linear von 1 Prozent bei einem Vermögen von 1 Million Euro auf bis zu 5 Prozent bei einem Vermögen von 50 Millionen Euro. [...] Für Vermögen oberhalb der Grenze von einer Milliarde Euro legen wir einen Sondersteuersatz von 12 Prozent fest: die Milliardärsteuer. Damit soll eine weitere Anhäufung von Vermögen bei den Superreichen verhindert werden. Unser Ziel: Milliardäre abschaffen!“ (S. 9 - 10)

„Schlupflöcher für die Reichen schließen: Erbschaft- und Schenkungssteuer

Vermögen werden durch Erbschaften und Schenkungen oft steuerfrei über Generationen weitergegeben. Insbesondere die Weitergabe von Unternehmen oder Unternehmensanteilen ist weitgehend von der Erbschaftsteuer ausgenommen. [...] Für diese Superreichen sollen die Steuersätze für Erbschaften und Schenkungen erhöht und die persönlichen Freibeträge herabgesetzt werden. ‚Normales‘ selbstgenutztes Wohneigentum bleibt freigestellt. Zudem wollen wir die Steuersätze vereinheitlichen: Der Eingangssteuersatz ist 6 Prozent und steigt bis auf 60 Prozent ab einem zu versteuernden Erbe von 3 Millionen Euro (zuzüglich des Freibetrags). Wir fordern einheitliche Freibeträge von 200.000 Euro. Pro Erbschaft wollen wir eine Immobilie mit bis zu 200 Quadratmetern von der Erbschaftsteuer befreien, wenn sie selbst genutzt wird. [...] Die Schlupflöcher bei der Erbschaftsteuer müssen geschlossen werden. Vergünstigungen bei Unternehmensvermögen, großen Wohnungsbeständen und insbesondere der Verschonungsbedarfsprüfung sollen entfallen. [...]

*Steuervorteile für Immobilieninvestor*innen und -unternehmen müssen flächendeckend abgeschafft werden. Wir fordern eine Reform der Grunderwerbsteuer, sodass anteilige Immobilienkäufe (ab über 50 Prozent) entsprechend anteilig besteuert werden. Im Fall eines Erwerbs durch mehrere Personen oder Gesellschaften gemeinsam (sog. Co-Investments) wird entsprechend der jeweiligen Beteiligungsquote besteuert. Dadurch werden Share Deals weitgehend unattraktiv.“ (S. 11-12)*

BSW

„Ein weiteres dringend zu schließendes Schlupfloch für Vermögende liegt in der Steuerfreiheit von Wertzuwächsen bei Immobilien ab einer Haltedauer von zehn Jahren. Wir wollen, dass dieses Privileg auf selbstgenutzten Wohnraum begrenzt wird. Über sogenannte „Share Deals“ können institutionelle Investoren bei einem Grundstücksverkauf die Grunderwerbsteuer umgehen. Dieses lange bekannte Schlupfloch wollen wir ebenfalls schließen. Gleichzeitig wollen wir Familien beim Erwerb des ersten selbstgenutzten Eigenheims von der Grunderwerbsteuer befreien.

Die Grundsteuer-Reform, die aufkommensneutral sein sollte, führt aktuell zu erheblichen Mehrkosten für Millionen Bürger. Wir fordern ein Belastungsmoratorium für normale Eigenheimbesitzer und Mieter.

Aktuell gilt: je höher das Erbvermögen, desto niedriger der effektive Steuersatz. Das ist weder gerecht noch vernünftig, denn dadurch wird ein vererbtes Einfamilienhaus mit höheren Steuern belegt als ein vererbtes Firmenimperium im Wert hunderter Millionen Euro. Das wollen wir verändern und alle vererbten Vermögen oberhalb der Freibeträge gleich besteuern. Die Vermögenssteuer wollen wir für Vermögen ab 25 Millionen Euro mit einem Steuersatz von 1 Prozent reaktivieren, der ab 100 Millionen Euro Vermögen auf 2 Prozent und ab 1 Mrd. Euro auf 3 Prozent steigt.“ (S. 17)

Quellen

SPD-Parteivorstand (Hg.) (2025): Mehr für Dich. Besser für Deutschland. Regierungsprogramm der SPD für die Bundestagswahl 2025. Berlin.

https://www.spd.de/fileadmin/Dokumente/Beschluesse/Programm/SPD_Programm_bf.pdf

CDU-Bundesgeschäftsstelle (Hg.)(2025): Politikwechsel für Deutschland. Wahlprogramm von CDU und CSU. Berlin.

https://www.cdu.de/app/uploads/2025/01/km_btw_2025_wahlprogramm_langfassung_ansicht.pdf

BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN (Hg.) (2025): Zusammen Wachsen. Regierungsprogramm 2025. Berlin.

https://cms.gruene.de/uploads/assets/20250205_Regierungsprogramm_DIGITAL_DINA5.pdf

Freie Demokraten FDP (Hg.) (2025): Alles lässt sich ändern. Das Wahlprogramm der FDP zur Bundestagswahl 2025. Berlin.

https://www.fdp.de/sites/default/files/2024-12/fdp-wahlprogramm_2025.pdf

Alternative für Deutschland AfD – Bundesgeschäftsstelle (Hg.) (2025): Zeit für Deutschland. Programm der Alternative für Deutschland für die Wahl zum 21. Deutschen Bundestag. Berlin.

https://www.afd.de/wp-content/uploads/2025/02/AfD_Bundestagswahlprogramm2025_web.pdf

Die Linke - Bundesgeschäftsstelle (Hg.) (2025): Alle wollen regieren. Wir wollen verändern. Reichtum teilen. Preise senken. Füreinander. Wahlprogramm. Berlin.

https://www.die-linke.de/fileadmin/user_upload/Wahlprogramm_Langfassung_Linke-BTW25_01.pdf

Bündnis Sarah Wagenknecht BSW (Hg.) (2025): Unser Land verdient mehr! Wahlprogramm für die Bundestagswahl 2025. Berlin.

<https://bsw-vg.de/wp-content/themes/bsw/assets/downloads/BSW%20Wahlprogramm%202025.pdf>

Stand: 07.02.2025