



# Stellungnahme zum Entwurf eines Jahressteuergesetzes 2024 (JStG 2024)

**Berlin, Mai 2024**

Haus & Grund Deutschland, Mohrenstraße 33, 10117 Berlin  
[info@hausundgrund.de](mailto:info@hausundgrund.de), [www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)  
Telefon: 030 20216-0, Fax: 030 20216-555

Haus & Grund Deutschland dankt für die – wiewohl extrem zeitkritische – Gelegenheit zur Stellungnahme. Aus Sicht der privaten Vermieter und Immobilieneigentümer sind folgende Punkte hervorzuheben:

## **Einkommenssteuerbefreiung für kleine PV-Anlagen (§ 3 Nr. 72 EstG-E)**

### **Klarstellung Freigrenze statt Freibetrag**

Die im Entwurf angestrebte Klarstellung, dass diese Regelung eine Freigrenze und keinen Freibetrag zum Gegenstand hat, ist zu begrüßen, auch wenn dies natürlich aus Sicht der Investoren in PV-Anlagen die schlechtere Alternative ist. Die Klarstellung kommt aber spät und ist damit symptomatisch für eine „Salamitaktik“, mit der nur schrittweise steuerliche Vergünstigungen für privat in Photovoltaik Investierende eingeführt bzw. erweitert wurden. Nachdem zunächst ein einkommensteuerliches Wahlrecht eingeführt worden war, kam es zu einem zwangsweisen „Austritt aus der Einkommensteuer“. Das hat die Planbarkeit von Investitionen in PV-Anlagen für private Eigentümer mit begrenzter Liquidität wegen wegfallender Abschreibungsmöglichkeiten deutlich erschwert.

### **Ausweitung der zulässigen Bruttoleistung von 15 auf 30 kW (peak)**

Gleiches gilt für die grundsätzlich ebenfalls zu begrüßende Verdoppelung (!) der kW (peak)- Höchstgrenzen je Wohneinheit als Voraussetzung für die Steuerfreiheit. Mit der jetzt erfolgten deutlichen Anhebung der Höchstgrenzen wird ein deutliches, begrüßenswertes Signal für die Investition in private PV-Anlagen – leider etwas spät – gesetzt. Ungelöst bleibt in zivilrechtlicher Hinsicht das Risiko beim Mieterstrom: Dieses wirtschaftliche Risiko geht ein Vermieter ein, der mit seiner Investition auf die freiwillige und dauerhafte Abnahme des Stroms durch die Mieter vertraut. Haus & Grund Deutschland plädiert daher dafür, dass im, am oder auf dem Haus erzeugter Ökostrom künftig unbürokratisch von den Mietern genutzt werden kann. Dafür müssen die Voraussetzungen geschaffen werden, sodass Vermieter diesen Teil des Stroms über die Betriebskosten mit ihren Mietern abrechnen können.

## **Erweiterung der Stundungsregelung auf sämtliche zu eigenen oder fremden Wohnzwecken erworbenen Grundstücke (§ 28 Abs. 3 ErbStG-E)**

Haus & Grund Deutschland begrüßt ausdrücklich die Ausweitung der Stundungsmöglichkeit nach § 28 Abs. 3 ErbStG. Sie behandelt jedoch nur das Symptom, nicht die Ursache einer sich seit Jahren massiv



verschärfenden Erbschaft- und Schenkungssteuerbelastung beim Übergang von privatem Immobilieneigentum innerhalb einer Familie. Die Ursache des Problems liegt in einem Missverhältnis zwischen den in den letzten Jahren massiv angestiegenen steuerlichen Immobilienwerten einerseits und den seit 15 Jahren unveränderten erbschaft- und schenkungssteuerlichen Freibeträgen andererseits. Dass der Erbe einer Immobilie durch Mieteinnahmen die Erbschaftsteuer quasi „abstottert“, ist in der Praxis für viele Erben aufgrund hoher Anforderungen an energetische Sanierung einerseits und gedeckelte Mieten andererseits kaum eine Alternative. Zudem wird nach wie vor für eine Stundung der vorherige unzureichende Einsatz eigenen Vermögens verlangt und eine zinslose Stundung nur im Erbfall gewährt. Wir sehen die Erweiterung der Stundungsmöglichkeit daher nur als ein erstes politisches Signal, sich diesem Problem vertieft zuzuwenden, um das zunehmende Ausscheiden privater Vermieter aus dem Wohnungsmarkt aufzuhalten.

## Nicht enthaltene Anzeigepflicht für innerstaatliche Steuergestaltung

Die geplante Übertragung von Immobilieneigentum innerhalb der Familie enthält regelmäßig auch Elemente steuerlicher Optimierung. Haus & Grund Deutschland erachtet es als sinnvoll, dass angesichts der zahlreichen Unklarheiten und Auslegungsprobleme des Begriffs „Steuergestaltung“ auf eine Ausweitung der grenzüberschreitenden Anzeigepflicht auf rein innerstaatliche Sachverhalte verzichtet werden soll. Eine solche Anzeigepflicht würde die ohnehin durch Bewertungseffekte steuerlich zunehmend belastenden lebzeitigen als auch die Übertragungen von Todes wegen mit der zusätzlichen Unsicherheit einer u.U. sachlich gar nicht erforderlichen Anzeigepflicht belasten.

## Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit über 920.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die Haus & Grund-Mitglieder bieten über 10 Millionen Mietern ein Zuhause. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und über 867 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

### Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- Sie bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an.
- Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.