



Fachbereich WD 4

**Entwicklung von Daten der Bauwirtschaft während der Gewährung
von Steuererleichterungen und Direktzuschüssen im Bereich
Wohnungsbau/Eigentumsförderung**

Entwicklung von Daten der Bauwirtschaft während der Gewährung von Steuererleichterungen und Direktzuschüssen im Bereich Wohnungsbau/Eigentumsförderung

Aktenzeichen: WD 4 - 3000 - 061/25
Abschluss der Arbeit: 08.12.2025
Fachbereich: WD 4: Haushalt und Finanzen

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Fragestellung und Vorbemerkung	4
2.	Grunderwerbsteuergesetz des Bundes und Senkung des Satzes	4
2.1.	Gründe für die Senkung des Grunderwerbsteuersatzes	4
2.2.	Statistische Daten	6
2.2.1.	Entwicklung der Grunderwerbsteuereinnahmen der Länder	6
2.2.2.	Daten zur Bautätigkeit	8
3.	Senkung des Grunderwerbsteuersatzes in Thüringen	9
3.1.	Gesetzesänderung	9
3.2.	Wissenschaftliche Analyse	10
3.3.	Statistische Daten	11
4.	Eigenheimzulage	13
4.1.	Gegenstand der Förderung	13
4.2.	Wissenschaftliche Analysen	13
4.3.	Statistische Daten im Zeitraum der Förderung	15
4.3.1.	Steuermindereinnahmen	15
4.3.2.	Entwicklungen in der Bauwirtschaft	16
5.	Baukindergeld	18
5.1.	Gegenstand der Förderung	18
5.2.	Wissenschaftliche Analysen	18
5.3.	Steuermindereinnahmen	20
6.	Sonderausgabenabzug nach § 10e EStG	20
6.1.	Gegenstand der Förderung	20
6.2.	Gründe für die Abschaffung	21
6.3.	Statistische Daten im Zeitraum der Förderung	22
6.3.1.	Steuermindereinnahmen	22
6.3.2.	Entwicklungen in der Bauwirtschaft	23
7.	Sonderabschreibung nach § 7b EStG	24
7.1.	Inhalt der Förderung	24
7.2.	Wissenschaftliche Analysen	24
7.3.	Statistische Daten im Zeitraum der Förderung	25
7.3.1.	Steuermindereinnahmen	25
7.3.2.	Entwicklung der Bautätigkeit	25

1. Fragestellung und Vorbemerkung

Der Auftraggeber bitte um Darstellung der volkswirtschaftlichen Auswirkungen von in der Vergangenheit gewährten Steuererleichterungen und Direktzuschüssen im Bereich Wohnungsbau/Eigentumsförderung, insbesondere in Bezug auf Steuerausfälle, Folgeinvestitionen, Zuwachs im Bereich der Wertschöpfung und Beschäftigung.

Konkret von Interesse seien folgende Maßnahmen:

- Folgen der Senkung der Grunderwerbsteuer, zum Beispiel die bundesweite Senkung von 7 Prozent auf 2 Prozent in den Jahren 1983 bis 1996 oder länderspezifisch in Thüringen 2024,
- Direktzuschüsse wie Eigenheimzulage und Baukindergeld,
- Erleichterung für Selbstnutzer nach §10e Einkommensteuergesetz (EStG),
- Wirkung der Sonder-AfA nach § 7b EStG.

Die genannten Steuererleichterungen und Zuschüsse werden in der obigen Reihenfolge in den Kapiteln 2 bis 7 behandelt. Neben einer kurzen Beschreibung der Förderung enthalten die Kapitel, sofern vorhanden, Ergebnisse von wissenschaftlichen Analysen. Zudem sind die Steuermindereinnahmen während der Laufzeit der Maßnahmen dokumentiert. Die meisten Kapitel enden mit statistischen Daten der Entwicklungen in der Bauwirtschaft im Zeitraum der Förderung. Dabei wird bewusst auf eine kausale Verbindung zwischen den Förderungen und den Entwicklungen in der Bauwirtschaft verzichtet, weil die Entscheidung von Privaten, eine Wohnung zu bauen oder zu kaufen, nicht ausschließlich von der staatlichen Förderung abhängt. Entscheidend sind neben der Einkommenssituation zahlreiche Faktoren wie beispielsweise die Zinsen für die Kredite, die Baunebenkosten wie etwa die Grunderwerbsteuer (siehe dazu Kapitel 3.2), die regional teils sehr unterschiedlichen Immobilienpreise oder auch die Verfügbarkeit von Förderprogrammen der Länder.

2. Grunderwerbsteuergesetz des Bundes und Senkung des Satzes

2.1. Gründe für die Senkung des Grunderwerbsteuersatzes

Die Grunderwerbsteuersenkung mit Wirkung vom 1. Januar 1983 verfolgte nicht ausschließlich das Ziel eines erhöhten Transfers von Grundstücken. Die Initiative zur Gesetzesänderung ging vom Bundesrat aus.

Im Jahr 1981 (zuvor bereits gleichlautend 1979¹) brachte der Bundesrat den Entwurf eines Grunderwerbsteuergesetzes des Bundes in den Bundestag ein. Die Länder begründeten ihre Initiative damit, dass das damals geltende Grunderwerbsteuerrecht auf das Grunderwerbsteuergesetz des

1 Entwurf des Bundesrates eines Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG 1980), Bundestags-Drucksache 8/3524, 20. Dezember 1979.

Reiches vom 29. März 1940² zurückgehe, das nach Inkrafttreten des Grundgesetzes (GG) als Landesrecht fortgalt. Bis zum Inkrafttreten des Finanzreformgesetzes vom 12. Mai 1969³ verfügten die Länder über die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz. In dieser Zeit blieben zwar die Steuertatbestände und die Höhe der steuerlichen Belastung (in der Regel 7 Prozent) erhalten, die meisten Länder nutzten jedoch die Gesetzgebungskompetenz vornehmlich zur Schaffung neuer Befreiungsvorschriften, die trotz vielfach übereinstimmender Zielsetzungen von Land zu Land zum Teil erheblich voneinander abwichen.

Seit dem Inkrafttreten der Finanzreform am 1. Januar 1970 besaß der Bund die konkurrierende Gesetzgebung über die Grunderwerbsteuer. Er machte von diesem Gesetzgebungsrecht jedoch nur in Teilbereichen Gebrauch und schuf vor allem weitere Befreiungstatbestände.⁴

Ergebnisse dieser Entwicklung waren zum einen eine Zersplitterung des Grunderwerbsteuerrechts, zum anderen erschwerten die zahlreichen Befreiungsvorschriften die ohnehin schon wegen der oft komplizierten Sachverhalte aufwändige Bearbeitung. Die für die Finanzverwaltung entstandenen Personalkosten wurden unter Ansatz von Mittelwerten (für Beamte ohne kalkulatorische Pensionsrücklagen, für Angestellte ohne Sozialversicherungsanteil) auf insgesamt 56 Millionen DM pro Jahr geschätzt, das entsprach einem Anteil von rund 3,6 Prozent des im Jahre 1977 erzielten Gesamtaufkommens an Grunderwerbsteuer.

Darüber hinaus ergaben Schätzungen hohe Steuerausfälle infolge der Befreiungstatbestände. Danach waren von dem theoretischen Aufkommen, das bei Besteuerung aller unter den Tatbestand des Grunderwerbsteuergesetzes fallenden Erwerbsvorgänge erzielt worden wäre, infolge von Befreiungsvorschriften rund 65 Prozent der Steuereinnahmen ausgefallen.⁵ Dieser Ausfall drohte mit dem Grundsatz der Gleichmäßigkeit der Besteuerung gemäß Artikel 3 Absatz 1 Grundgesetz (GG) nicht mehr vereinbar zu sein.⁶

Der Gesetzentwurf des Bundesrates sah ein Grunderwerbsteuergesetz des Bundes vor, das im Wesentlichen an das reichsrechtliche Grunderwerbsteuergesetz von 1940 anknüpfte und zugleich 68 bundes- und landesrechtliche Gesetze und Verordnungen sowie 131 Einzelvorschriften aufhob. Steuerbefreiungen wurden in großem Maße abgebaut und gleichzeitig der Steuersatz auf 2 Prozent gesenkt. Der zuvor von der Grunderwerbsteuer befreite Erwerb von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen zur Eigennutzung wurde allerdings steuerlich belastet. Mit

2 Grunderwerbsteuergesetz vom 29. März 1940, Reichsgesetzblatt I Seite 585.

3 Einundzwanzigstes Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 12. Mai 1969, Bundesgesetzblatt I Seite 359.

4 Entwurf des Bundesrates eines Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG 1980), Bundestags-Drucksache 9/251, 19. März 1981, Seite 12.

5 Unterrichtung durch die Bundesregierung über die Auswirkungen des Gesetzes über steuerliche Vergünstigungen bei der Herstellung oder Anschaffung bestimmter Wohngebäude auf das geltende Grunderwerbsteuerrecht und über die Überlegungen, die zur Reform des Rechts der Grunderwerbsteuer angestellt worden sind - Grunderwerbsteuerbericht -, Bundestags-Drucksache 8/2555 vom 8. Februar 1979, Seite 6. Nach der Grunderwerbsteuerbefreiung von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen im Juli 1977 war nach einer groben Schätzung auf Grundlage der Gesamtzahl der Fälle mit einem Ausfall von 80 Prozent zu rechnen.

6 Entwurf des Bundesrates eines Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG 1980), Bundestags-Drucksache 9/251, 19. März 1981, Seite 13.

dem Gesetzentwurf sollten die gebotene Rechtsvereinheitlichung herbeigeführt, erhobene verfassungsrechtliche Bedenken ausgeräumt und eine Verwaltungsvereinfachung mit Personaleinsparungen erzielt werden. Außerdem sollten die Vorwürfe entkräftet werden, die Grunderwerbsteuer wirke sich hemmend auf den Grundstücksverkehr aus.⁷

Das Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) trat am 1. Januar 1983 in Kraft.⁸ Die Erhöhung des Steuersatzes auf 3,5 Prozent (§ 11 Absatz 1 GrEStG in der Fassung des Jahressteuergesetzes (JStG) 1997) erfolgte mit Wirkung vom 1. Januar 1997 als Einnahmenkompensation für die Länder wegen des Wegfalls der Vermögensteuer.⁹ Mit der Föderalismusreform 2006 wurde den Ländern zur Stärkung der regionalen Steuerautonomie¹⁰ die Befugnis zur Bestimmung des Steuersatzes bei der Grunderwerbsteuer übertragen.

2.2. Statistische Daten

2.2.1. Entwicklung der Grunderwerbsteuereinnahmen der Länder

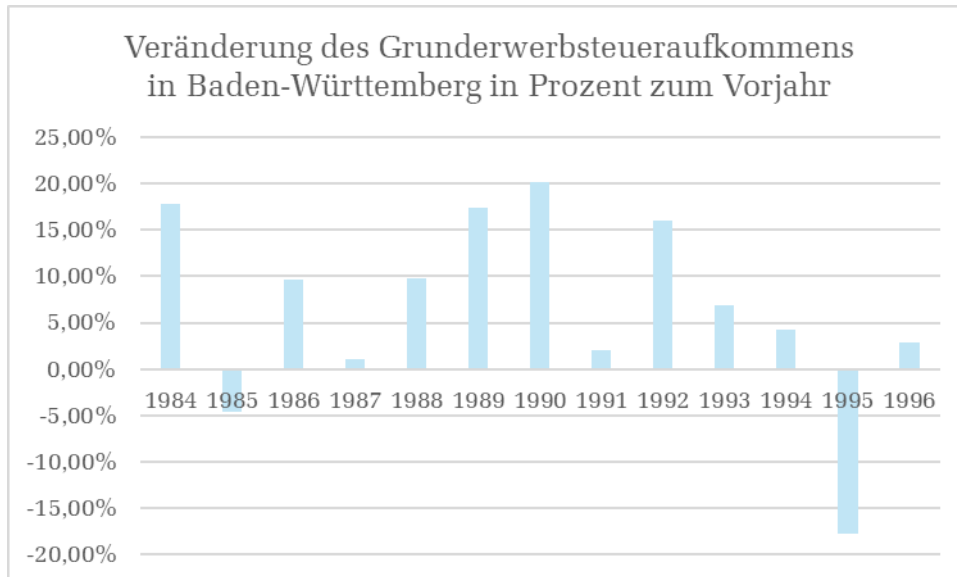
Zu den erwarteten Auswirkungen auf die Steuereinnahmen stellte der oben genannte Entwurf eines Grunderwerbsteuergesetzes fest, dass der durch die Herabsetzung des Steuersatzes verursachte Steuerausfall insgesamt gesehen durch den Abbau der Steuerbefreiungen ausgeglichen werde. Auf die Haushalte der Länder und kommunalen Gebietskörperschaften werde sich das Gesetz unterschiedlich auswirken; bei einer Vereinheitlichung des Grunderwerbsteuerrechts durch Bundesgesetz sei das jedoch zwangsläufig.¹¹

Die Entwicklung der Grunderwerbsteuer in den Jahren bis 1996 wird exemplarisch an dem großen Flächenland Baden-Württemberg, an dem kleinen Flächenland Saarland und am Stadtstaat Hamburg grafisch dargestellt.¹²

-
- 7 Entwurf des Bundesrates eines Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG 1980), Bundestags-Drucksache 9/251, 19. März 1981, Seite 1f.
- 8 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG 1983) vom 17. Dezember 1982, Bundesgesetzblatt I Seite 1777.
- 9 Beschlussempfehlung des Vermittlungsausschusses zu dem Jahressteuergesetz (JStG) 1997, Bundestags-Drucksache 13/6530 vom 12. Dezember 1996, Seite 5, sowie Zweiter Bericht des Finanzausschusses zu dem Entwurf der Fraktionen der CDU/CSU und F.D.P. eines Jahressteuergesetzes (JStG) 1997, Bundestags-Drucksache 13/5952 vom 5. November 1996, Seite 27.
- 10 Entwurf der Fraktionen der CDU/CSU und SPD eines Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes (Artikel 22, 23, 33, 52, 72, 73, 74, 74a, 75, 84, 85, 87c, 91a, 91b, 93, 98, 104a, 104b, 105, 107, 109, 125a, 125b, 125c, 143c), Bundestags-Drucksache 16/813 vom 7. März 2006, Seite 10.
- 11 Entwurf des Bundesrates eines Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG 1980), Bundestags-Drucksache 9/251, 19. März 1981, Seite 2.
- 12 Die Daten sind entnommen aus: Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Statistische Bibliothek, Finanzen und Steuern, [Steuerhaushalt](#), Fachserie/14/4/ Vierteljährlich.

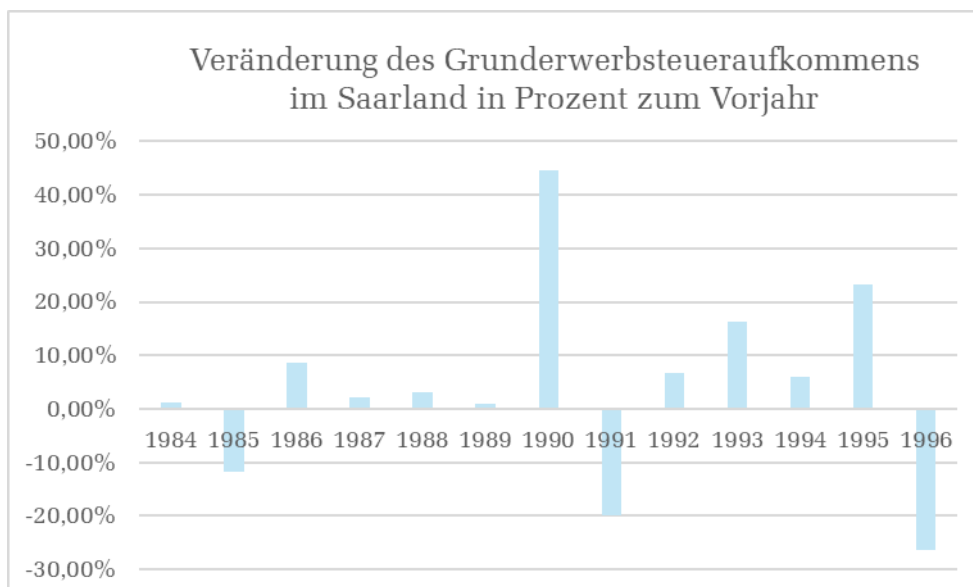
Baden-Württemberg erzielte im Jahr 1982, vor der Gesetzänderung, ein Grunderwerbsteueraufkommen in Höhe von 148,185 Millionen DM. 1983 stieg das Aufkommen auf 405,673 Millionen DM. Danach veränderte sich das Aufkommen prozentual bis 1996 wie in Abbildung 1 dargestellt.

Abbildung 1: Veränderung des Grunderwerbsteueraufkommens in Baden-Württemberg in Prozent zum Vorjahr (1984 bis 1996)



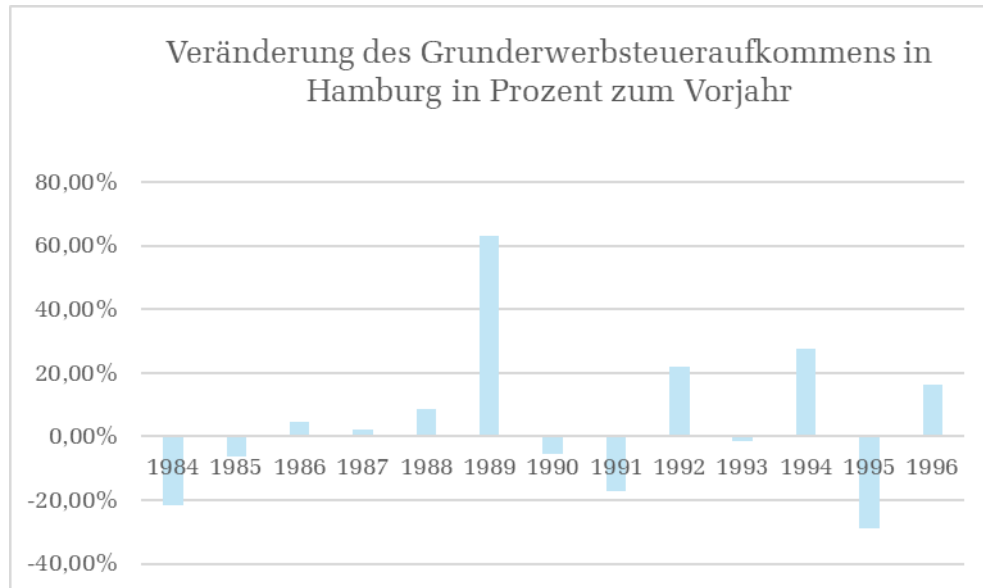
Das Saarland erzielte im Jahr 1982 auf Länderebene (der Teil des Aufkommens, den die Kommunen erhalten, wurde laut saarländischem Landesrecht nicht im Landeshaushalt vereinnahmt) ein Grunderwerbsteueraufkommen in Höhe von 9,821 Millionen DM. 1983 stieg das Aufkommen auf 13,708 Millionen DM. Danach veränderte sich das Aufkommen prozentual bis 1996 wie in Abbildung 2 dargestellt.

Abbildung 2: Veränderung des Grunderwerbsteueraufkommens im Saarland in Prozent zum Vorjahr (1984 bis 1996)



Hamburg erzielte im Jahr 1982 ein Grunderwerbsteueraufkommen in Höhe von 148,185 Millionen DM. 1983 stieg das Aufkommen auf 405,673 Millionen DM. Danach veränderte sich das Aufkommen prozentual bis 1996 wie in Abbildung 3 dargestellt.

Abbildung 3: Veränderung des Grunderwerbsteueraufkommens in Hamburg in Prozent zum Vorjahr (1984 bis 1996)



2.2.2. Daten zur Bautätigkeit

Die nachfolgenden Daten sind der Publikation [„Ausgewählte Zahlen für die Bauwirtschaft“](#) der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder entnommen, sofern sie für die Jahrgänge ausgewiesen waren. Ein Rückgang im Vergleich zum Vorjahreswert ist zur besseren Lesbarkeit in Rot dargestellt. Die Veränderungsdaten sind zum Teil selbst ermittelt, nach der Wiedervereinigung wurde keine Wichtung in Ost und West für die Veränderungsdaten vorgenommen, sondern ein Gesamtwert im Vergleich zum Vorjahr ermittelt.

Tabelle 1: Entwicklungen in der Bauwirtschaft in den Jahren 1982 bis 1996 nach Senkung des Grunderwerbsteuersatzes zum 1. Januar 1983

Jahr	Genehmigte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Baumaßnahmen insgesamt)	Veränderungen gegenüber Vorjahreszeitraum in Prozent	darunter: Wohnungen in neuen Gebäuden	Veränderungen gegenüber Vorjahreszeitraum in Prozent	Geleistete Arbeitsstunden im Wohnungsbau in 1.000 Stunden	Veränderungen gegenüber Vorjahreszeitraum in Prozent	Baugewerblicher Umsatz im Wohnungsbau in Milliarden DM	Veränderungen gegenüber Vorjahreszeitraum in Prozent
1982	334.839	-5,9	305.476		620.241	-5,9	38,650	-7,3
1983	419.569	25,2	384.859	26,0	631.694	1,8	40,872	5,7
1984	336.246	-19,6	306.923	-20,3	620.907	-1,7	42,713	4,5

Jahr	Genehmigte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Baumaßnahmen insgesamt)	Veränderungen gegenüber Vorjahreszeitraum in Prozent	darunter: Wohnungen in neuen Gebäuden	Veränderungen gegenüber Vorjahreszeitraum in Prozent	Geleistete Arbeitsstunden im Wohnungsbau in 1.000 Stunden	Veränderungen gegenüber Vorjahreszeitraum in Prozent	Baugewerblicher Umsatz im Wohnungsbau in Milliarden <u>DM</u>	Veränderungen gegenüber Vorjahreszeitraum in Prozent
1985	252.351	-24,9	225.567	-26,5	484.248	-22,0	34,081	-20,2
1986	219.171	-13,1	195.711	-13,2	462.039	-4,6	33,140	-2,8
1987	190.696	-13,0	169.566	-13,4	433.769	-6,1	32,354	-2,4
1988	214.213	12,3	191.233	12,8	444.282	2,4	34,934	8,0
1989	276.022	28,8	245.642	28,5	468.105	2,0	38,827	7,8
1990	386.648	40,1	328.140	33,6	502.625	7,4	45,910	18,2
1991	400.618 (nur früheres Bundesgebiet)		keine Angabe		512.370		51,755	
1992	484.404		427.855		616.897		65,207	
1993	606.686	25,2	541.885	26,7	659.051	6,8	71,175	9,2
1994	712.798	17,5	641.692	18,4	772.577	17,2	89,463	25,7
1995	639.101	-10,3	569.802	-11,2	768.520	-0,5	90,967	1,7
1996	576.376	-9,8	511.381	-10,3	646.458	-15,9	80,532	-11,5

3. Senkung des Grunderwerbsteuersatzes in Thüringen

3.1. Gesetzesänderung

Gemäß Artikel 105 Absatz 2a Satz 2 Grundgesetz (GG) haben die Länder die Befugnis zur Bestimmung des Steuersatzes bei der Grunderwerbsteuer. Sie wurde ihnen im Rahmen der Föderalismusreform 2006¹³ übertragen, nachdem der Bund seit 1983 von seinem konkurrierenden Gesetzgebungsrecht bezüglich des Steuersatzes Gebrauch gemacht hatte.

Bis auf Bayern erhöhten die Länder im Laufe der Jahre den bis zur Föderalismusreform geltenden Grunderwerbsteuersatz in Höhe von 3,5 Prozent¹⁴, einzig Thüringen senkte den Steuersatz mit

¹³ Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes (Artikel 22, 23, 33, 52, 72, 73, 74, 74a, 75, 84, 85, 87c, 91a, 91b, 93, 98, 104a, 104b, 105, 107, 109, 125a, 125b, 125c, 143c) vom 28. August 2006, Bundesgesetzblatt I Seite 2034.

¹⁴ Übersicht bei: Sagner, Pekka; Voigtländer, Michael: [Auswirkungen einer Grunderwerbsteuersenkung auf die Neubaunachfrage](#), Gutachten des Instituts der deutschen Wirtschaft (iw) vom 20. September 2024, Seite 14, abgerufen am 17. November 2025.

Wirkung vom 1. Januar 2024 wieder von 6,5 Prozent auf 5,0 Prozent.¹⁵ Die Absenkung wurde mit der Erhöhung der Attraktivität Thüringens als Wohn- und Investitionsstandort und vor allem mit einer Entlastung der Nebenkosten beim Erwerb eines Grundstückes oder einer Immobilie begründet. Dies solle bauwillige Familien entlasten und die Altersvorsorge erleichtern.¹⁶

3.2. Wissenschaftliche Analyse

Im September 2024 veröffentlichte das Institut der deutschen Wirtschaft ein Gutachten zu den Auswirkungen einer Grunderwerbsteuersenkung auf die Neubaunachfrage. Die Forscher gingen davon aus, dass die Grunderwerbsteuer eine erhebliche Wirkung auf die Eigentumsnachfrage hat, zum einen wegen ihrer quantitativen Bedeutung für die zu tätigende Investition, zum anderen dadurch, dass die Steuerzahlung in der Regel nicht über Kredite finanziert werden kann.

Das Gutachten verwendete den Difference-in-Differences-Ansatz, um die Auswirkungen von Änderungen der Grunderwerbsteuer auf die Baugenehmigungszahlen in verschiedenen Bundesländern zu untersuchen. Dabei würden Bundesländer, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer vorgenommen hätten, als „Behandlungsgruppe“ betrachtet. Bundesländer, in denen diese Steuer entweder später oder gar nicht erhöht worden sei, dienten als „Kontrollgruppe“. Durch den Vergleich der Gruppen komme man dem kausalen Effekt der Steuererhöhung auf die Baugenehmigungen näher, indem Unterschiede, die unabhängig von der Steuererhöhung existierten, herausgefiltert würden.

Im Gutachten zeigte sich, dass im Zeitverlauf die Zahl der Baugenehmigungen in den Ländern mit erhöhter Grunderwerbsteuer bis zu 9 Prozent niedriger lag als in den Ländern, in denen die Grunderwerbsteuer unverändert geblieben ist oder weniger stark erhöht wurde. Ausgehend von diesem empirischen Resultat wurden die Kosten für den Bau von 9 Prozent mehr Wohnungen durch das Bundesland und die darauf theoretisch anfallende Grunderwerbsteuer berechnet. Abschließend erfolgte eine Gegenüberstellung der Kosten, die durch ein Halbieren der Grunderwerbsteuer entstehen würden, mit den hypothetischen Kosten, die anfallen würden, wenn das Land 9 Prozent der Baufertigstellungen komplett selbst finanzieren müsste. Dabei wurde geprüft, ob die entgangenen Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer durch die Einsparungen im Wohnungsbau kompensiert werden könnten, und ob es für das Land kostengünstiger wäre, durch die Steuererleichterung den privaten Bau zu fördern, anstatt selbst Wohnungen zu errichten.

Für Thüringen kamen die Forscher zu dem Ergebnis, dass die Reduktion des Grunderwerbsteuersatzes um die Hälfte und die damit erzielte Ankurbelung des privaten Wohnungsbaus für das

15 § 1 Thüringer Gesetz über die Bestimmung des Steuersatzes bei der Grunderwerbsteuer vom 29. März 2011, letzte berücksichtigte Änderung: § 2 neu gefasst durch Gesetz vom 20. Dezember 2023, Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 396.

16 Entwurf der Fraktion der CDU eines Zweiten Gesetzes zur Änderung des Thüringer Gesetzes über die Bestimmung des Steuersatzes bei der Grunderwerbsteuer, Thüringer Landtag, Drucksache 7/6813 vom 7. Dezember 2022.

Land 61 Millionen Euro niedrigere Kosten bedeutete. Für die anderen Länder wurden ebenfalls vergleichsweise niedrigere Kosten der Grunderwerbsteuersenkung festgestellt.¹⁷

Zur Kausalität und Interpretation der Ergebnisse schrieben die Forscher des Instituts der deutschen Wirtschaft:

„Eine der wesentlichen Einschränkungen besteht darin, dass die Ergebnisse der Analyse möglicherweise nicht vollständig kausale Zusammenhänge widerspiegeln. Obwohl der verwendete Difference-in-Differences-Ansatz darauf abzielt, den kausalen Effekt der Grunderwerbsteuerverhöhung auf die Baugenehmigungszahlen und Neubaunachfrage zu isolieren, können dennoch unberücksichtigte Faktoren die Ergebnisse beeinflussen. Beispielsweise könnten gleichzeitig auftretende wirtschaftliche Entwicklungen oder politische Maßnahmen in den Bundesländern die Baugenehmigungen ebenfalls beeinflussen und so die Wirkung der Grunderwerbsteuerverhöhung überlagern. Diese simultanen Ereignisse können es erschweren, den alleinigen Einfluss der Steuererhöhung präzise zu bestimmen. Zudem könnte es Unterschiede zwischen den Bundesländern geben, die bereits vor der Steuererhöhung bestanden haben und sich auf die Baugenehmigungszahlen auswirken. Es bleibt die Möglichkeit bestehen, dass unerkannte, regionsspezifische Faktoren die Ergebnisse verzerren.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Interpretation der Ergebnisse. Selbst wenn eine Veränderung in den Baugenehmigungszahlen nach der Erhöhung der Grunderwerbsteuer festgestellt wird, bedeutet dies nicht zwangsläufig, dass die Steuererhöhung der alleinige oder primäre Grund für diese Veränderung ist. Es ist möglich, dass die beobachteten Effekte teilweise durch andere, nicht erfasste Faktoren erklärt werden.“¹⁸

3.3. Statistische Daten

Das thüringische Grunderwerbsteueraufkommen belief sich 2024 auf rund 145,6 Millionen Euro, das bedeutet einen Rückgang von ca. 19 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.¹⁹

Für die Jahre 2019 bis 2024 meldete das Thüringer Landesamt für Statistik einen Rückgang der gemeldeten Baugenehmigungen seit 2021 von 5.263 auf 2.850 im Jahr 2024. Unter den für 2024

17 Sagner, Pekka; Voigtländer, Michael: [Auswirkungen einer Grunderwerbsteuersenkung auf die Neubaunachfrage](#), Gutachten des Instituts der deutschen Wirtschaft (iw) vom 20. September 2024, Seite 19, abgerufen am 8. Dezember 2025.

18 Sagner, Pekka; Voigtländer, Michael: [Auswirkungen einer Grunderwerbsteuersenkung auf die Neubaunachfrage](#), Gutachten des Instituts der deutschen Wirtschaft (iw) vom 20. September 2024, Seite 13f., abgerufen am 8. Dezember 2025.

19 Freistaat Thüringen Finanzministerium: [Bilanz der Thüringer Finanzämter 2024](#), Seite 8, abgerufen am 14. November 2025.

gemeldeten Baugenehmigungen wurden 678 für die Errichtung neuer Wohngebäude und 769 für die Errichtung neuer Nichtwohngebäude erteilt (siehe Abbildung).²⁰

Abbildung 4: Baugenehmigungen, Errichtung neuer Wohngebäude und Nichtwohngebäude in Thüringen 2019 bis 2024



In den ersten neun Monaten des Jahres 2025 stieg die Zahl der Baugenehmigungen zur Errichtung neuer Wohnungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 31,2 Prozent.²¹

20 Thüringer Landesamt für Statistik: Daten aus der Tabelle: [Baugenehmigungen – Jahresdaten ab 1995](#). Die Daten wurden für die grafische Aufbereitung nach dem Zeitraum (2019 bis 2024) und nach gemeldeten Baugenehmigungen insgesamt, für die Errichtung neuer Wohngebäude und für die Errichtung neuer Nichtwohngebäude gefiltert, abgerufen am 14. November 2025.

21 Thüringer Landesamt für Statistik: [Baugenehmigungen im Wohnungsbau um 31,2 Prozent gestiegen](#), Pressemitteilung 275/2025 vom 13. November 2025, abgerufen am 14. November 2025.

4. Eigenheimzulage

4.1. Gegenstand der Förderung

Mit dem Eigenheimzulagengesetz²² erfolgte die Umstellung der Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums auf eine einkommensunabhängige Zulage (Eigenheimzulage) bei Herstellung oder Erwerb nach dem 31. Dezember 1995. Die Kinderzulage wurde auf 1.500 DM je Kind erhöht.

Ziel der Umstellung von der indirekten und progressionsabhängigen Förderung durch Abzug von der einkommensteuerrechtlichen Bemessungsgrundlage auf eine für alle Bürger gleich hohe Zulage sollte eine verstärkte direkte Unterstützung der sogenannten Schwellenhaushalte und dabei vorrangig der Familien mit Kindern sein.²³

Auch die Eigenheimzulage wurde mehrfach modifiziert, bis sie 2006 für Neuanträge abgeschafft wurde. Wissenschaftliche Untersuchungen hätten gezeigt, dass die Ausgestaltung der Förderung auch Mitnahmeeffekte bewirke und nicht immer zielführend sei. Zudem erlaube auch die angespannte Finanzlage von Bund, Ländern und Kommunen eine Förderung nach dem Eigenheimzulagengesetz nicht mehr.²⁴

Seit 2008 wird selbstgenutztes Wohneigentum mit dem Gesetz zur verbesserten Einbeziehung der selbstgenutzten Wohnimmobilie in die geförderte Altersvorsorge (Eigenheimrentengesetz - EigRentG)²⁵ als gleichberechtigte Anlageform in die staatlich geförderte private Altersvorsorge (Riesterrente) einbezogen.²⁶

4.2. Wissenschaftliche Analysen

Eine Analyse des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) aus dem Jahr 2002 bewertete die Wirkung der Maßnahme wie folgt:

„Schon im Jahre 1987, nach der damaligen Volkszählung (VZ) und Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ), folgte das Statistische Bundesamt, dass sich die Wohnungsversorgung gegenüber den vorangegangenen Zählungen ganz erheblich verbessert hat: Rund 6,6 Mill. zusätzliche Wohnungen – im Vergleich zur GWZ 1968 – standen einer Zunahme der wohnberechtigten Bevölkerung um nur rund 1 Mill. Einwohner (seit 1970) gegenüber; kräftiger

22 Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung der steuerrechtlichen Wohneigentumsförderung vom 15. Dezember 1995, Bundesgesetzblatt I Seite 1783.

23 Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Neuregelung der steuerrechtlichen Wohneigentumsförderung, Bundestags-Drucksache 13/2235.

24 Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und SPD: Entwurf eines Gesetzes zur Abschaffung der Eigenheimzulage, Bundestags-Drucksache 16/108, 29. November 2005, Seite 3.

25 Gesetz zur verbesserten Einbeziehung der selbstgenutzten Wohnimmobilie in die geförderte Altersvorsorge (Eigenheimrentengesetz – EigRentG) vom 29. Juli 2008, Bundesgesetzblatt I Seite 1509.

26 Eigenheimerverband Deutschland e.V.: [Geschichte der Wohneigentumsförderung](#), abgerufen am 4. Dezember 2025.

gestiegen war die Zahl der Privathaushalte, gegenüber 1968 um mehr als ein Viertel. Die weitgehend entspannte Wohnungsmarktlage im Jahr der Zählung 1987 ist insofern beachtlich, als die Wohnungsbautätigkeit im Verlauf der 80er Jahre rückläufig war. Wenig später setzte im früheren Bundesgebiet ein neuer Aufschwung ein. Er verstärkte sich boomartig bis etwa zum Jahre 1995; danach fielen zunächst der Mietwohnungsbau und später, im Jahre 2000, der Eigenheimbau deutlich zurück. Von 1987 bis 2000 sind in Westdeutschland 5,25 Mill. Wohnungen durch Neubau und Ausbau hinzugekommen. ... Bis zum Ende der 90er Jahre hat sich die Wohnungsmarktsituation wieder entspannt – es gab eher Angebotsüberhänge, ...

Diese Einschätzung gilt erst recht für das Gebiet der neuen Länder. Von 1991 bis 1997 war auch dort die Wohnungsbautätigkeit – infolge der besonderen Förderung mittels Investitionszulagen und Sonderabschreibungen – außerordentlich hoch. ... Infolge der überzogenen steuerlichen Förderung ist in den neuen Ländern zu viel und zu teuer gebaut worden, außerdem mehr im Umland als in den Städten selbst. Die Förderung zielte eigentlich auf den Mietwohnungsbau, entstanden sind aber sehr viele Eigenheime und Eigentumswohnungen, die nicht auf Dauer vermietet wurden, sondern nach und nach zum Kauf angeboten werden.“²⁷

Die Arbeitsgruppe „Wirkungsanalyse Eigenheimzulage“ des Ausschusses für Wohnungswesen der ARGEBAU kam im Hinblick auf die Eigenheimzulage zu folgendem Ergebnis:

„Die Bildung selbstgenutzten Wohneigentums hat in Deutschland seit 1996 bis 2000 mit 2,6 Mio. Grundförderungen eine kräftige Belebung erfahren. Über alle Förderkategorien erhöhte sich die Anzahl der mit Zulagen geförderten Eigentumsmaßnahmen von rd. 260.000 in 1996 auf über 660.000 in 1999. Im Jahr 2000 setzte ein Rückgang um 6 % ein, der sich im weiteren Verlauf — wie die Daten der Genehmigungen und Fertigstellungen zeigen — deutlich beschleunigte. Wenngleich auch besondere Faktoren die dynamische Belebung der Wohneigentumsbildung im Untersuchungszeitraum begünstigten, ist dennoch davon auszugehen, dass die progressionsunabhängige, leicht zu berechnende Neuregelung der Förderung einen erheblichen Anteil an dieser Entwicklung hat. Das Ziel einer Belebung der Eigentumsbildung wurde erreicht. ... Ein wesentliches Ziel des Eigenheimzulagen-Gesetzes war die verstärkte Förderung für Familien mit Kindern. Die Analyse der Kinderzulagen zeigt, dass dieses sozialpolitische Ziel in hohem Maße erreicht wurde. Während in der Bundesrepublik Deutschland Familien mit Kindern ein Drittel aller Haushalte stellen, wurden in fast 60 % aller Förderfälle zugleich eine oder mehr Kinderzulagen ausgezahlt.“²⁸

Hingegen schrieb Färber:

„Die stärkere Inanspruchnahme der Eigenheimzulage setzte erst ein, als der Bau von Wohnungen in West- und Ostdeutschland seinen Höhepunkt überschritten hatte.“

27 Bartholmai, Bernd: Wohnungsbau und Eigentumsbildung – Für eine einfachere und effizientere Wohneigentumsförderung, in: Wochenbericht des DIW Berlin Nr. 22/2002, Seite 354f.

28 Arbeitsgruppe „Wirkungsanalyse Eigenheimzulage“ des Ausschusses für Wohnungswesen der ARGEBAU, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: [Bericht zur Inanspruchnahme der Eigenheimzulage in den Jahren 1996 bis 2000](#), Bonn 2002, Seite 28, abgerufen am 4. Dezember 2025.

„Deutlich stärkere Effekte für die Entscheidung zugunsten von Wohnungseigentum zur Selbstnutzung dürften von den sinkenden Hypothekenzinsen ausgegangen sein.“

„Der Rückgang bei den Baufertigstellungen im Jahr 2000 ist ebenfalls kaum auf die Absenkung der Einkommensgrenzen bei der Eigenheimzulage zurückzuführen.“²⁹

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sprach sich in seinem Jahresgutachten 2003/2004 für die Abschaffung der Eigenheimzulage aus. Diese habe sich überlebt. Angesichts eines in vielen Regionen gesättigten Wohnungsmarkts, zunehmender Leerstände und des zu erwartenden Bevölkerungsrückgangs in den kommenden Jahrzehnten solle der Staat den Immobilienmarkt nicht mehr fördern.³⁰

4.3. Statistische Daten im Zeitraum der Förderung

4.3.1. Steuermindereinnahmen

Bis zu ihrer Abschaffung führte die Eigenheimzulage zu folgenden Steuermindereinnahmen:³¹

Tabelle 2: Steuermindereinnahmen durch die Gewährung der Eigenheimzulage 1996 bis 2018

in Millionen <u>DM</u>	1996	1997	1998
Grundzulage	345	1.765	2.740
ökologische Zusatzförderung	30	120	150
Kinderzulage	195	885	1.320

noch Tabelle 2

in Millionen <u>Euro</u>	1999	2000	2001	2002	2003
Grundzulage	3.577	4.626	5.332	6.124	6.990
ökologische Zusatzförderung	38	49	97	112	110
Kinderzulage	1.690	2.186	2.621	3.011	3.436

noch Tabelle 2

in Millionen <u>Euro</u>	2004	2005	2006	2007	2008
Grundzulage	7.196	6.812	6.197	5.140	4.172

29 Färber, Gisela unter Mitarbeit von Sandra Renn: Wirkungen der Eigenheimzulage, Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen, 1. Auflage 2003, Seite 42.

30 Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung: Jahresgutachten 2003/2004, Textziffer 478.

31 16. bis 27. Bericht der Bundesregierung über die Entwicklung der Finanzhilfen des Bundes und der Steuervergünstigungen (Subventionsbericht). Die Berichte umfassen den Zeitraum 1996 bis 2018.

in Millionen Euro	2004	2005	2006	2007	2008
ökologische Zusatzförderung	95	85	70	55	40
Kinderzulage	3.538	3.349	3.047	1.074	2.051

noch Tabelle 2

in Millionen Euro	2009	2010	2011	2012	2013
Grundzulage	4.971	3.616	1.594	916	364
ökologische Zusatzförderung	30	15	0	0	0
Kinderzulage	1.629	1.187	784	450	179

noch Tabelle 2

in Millionen Euro	2014	2015	2016	2017	2018
Grundzulage	101	35	27	10	5
Kinderzulage	50	17	9	5	3

4.3.2. Entwicklungen in der Bauwirtschaft

Die nachfolgenden Daten sind der Publikation „[Ausgewählte Zahlen für die Bauwirtschaft](#)“ der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder entnommen, sofern sie für die Jahrgänge ausgewiesen waren. Ein Rückgang im Vergleich zum Vorjahreswert ist zur besseren Lesbarkeit in Rot dargestellt. Die Veränderungsdaten sind zum Teil selbst ermittelt, es wurde keine Wichtung in Ost und West für die Veränderungsdaten vorgenommen, sondern ein Gesamtwert im Vergleich zum Vorjahr ermittelt.

Tabelle 3: Entwicklungen in der Bauwirtschaft während der Gewährung der Eigenheimzulage

Jahr	Genehmigte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Baumaßnahmen insgesamt)	Veränderungen gegenüber Vorjahreszeitraum in Prozent	darunter: Wohnungen in neuen Gebäuden	Veränderungen gegenüber Vorjahreszeitraum in Prozent	Geleistete Arbeitsstunden im Wohnungsbau in 1.000 Stunden	Veränderungen gegenüber Vorjahreszeitraum in Prozent	Baugewerblicher Umsatz im Wohnungsbau in Milliarden DM	Veränderungen gegenüber Vorjahreszeitraum in Prozent
1996	576.376		511.381		646.458	-4,8	80,532	0,5
1997	529.323		465.906		629.648	-2,6	78,703	-2,3
1998	477.708		419.121		602.582	-4,3	75,403	-4,2
1999	437.584		388.748		582.299	-3,4	74,616	-1,0
2000	348.508		312.027		537.939	-7,6	67,927	-9,0

Jahr	Genehmigte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Baumaßnahmen insgesamt)	Veränderungen gegenüber Vorjahreszeitraum in Prozent	darunter: Wohnungen in neuen Gebäuden	Veränderungen gegenüber Vorjahreszeitraum in Prozent	Geleistete Arbeitsstunden im Wohnungsbau in 1.000 Stunden	Veränderungen gegenüber Vorjahreszeitraum in Prozent	Baugewerblicher Umsatz im Wohnungsbau in Milliarden <u>DM</u>	Veränderungen gegenüber Vorjahreszeitraum in Prozent
2001	291.084		262.148		445.593	-17,2	57,100	-15,9

noch Tabelle 3

Jahr	Genehmigte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Baumaßnahmen insgesamt)	Veränderungen gegenüber Vorjahreszeitraum in Prozent	darunter: Wohnungen in neuen Gebäuden	Veränderungen gegenüber Vorjahreszeitraum in Prozent	Geleistete Arbeitsstunden im Wohnungsbau in 1.000 Stunden	Veränderungen gegenüber Vorjahreszeitraum in Prozent	Baugewerblicher Umsatz im Wohnungsbau in Milliarden <u>Euro</u>	Veränderungen gegenüber Vorjahreszeitraum in Prozent
2002	274.120	-5,8	248.434	-5,2	400.368	-10,0	27,483	-5,9
2003	296.854	8,3	267.589	7,7	382.471	-4,5	27,455	-0,1
2004	229.426	-22,7	206.188	-22,9	360.628	-5,7	26,499	-3,5
2005	240.488	4,8	215.268	4,4	322.878	-10,5	24,460	-7,7
2006	247.541	2,9	220.435	2,4	334.301	3,5	26,954	10,2
2007	182.315	-26,3	160.968	-27,0	339.249	1,5	25,379	-5,8
2008	174.595	-4,2	151.641	-5,8	322.063	-5,1	25,912	2,1
2009	177.939	1,9	157.396	3,8	314.843	-2,2	24,673	-4,8
2010	187.667	5,5	167.779	6,6	321.777	2,2	26,301	6,6
2011	228.395	21,7	204.783	22,1	371.188	15,4	30,950	17,7
2012	239.465	4,8	215.053	5,0	371.226	0,0	32,416	4,7
2013	270.364	12,9	240.299	11,7	374.990	1,0	33,698	4,0
2014	284.851	5,4	251.139	4,5	393.860	5,0	35,823	6,3
2015	308.687	8,4	268.083	6,7	392.641	-0,3	36,874	2,9
2016	375.589	21,7	323.311	20,6	406.999	3,7	40,007	8,5
2017	348.128	-7,3	305.991	-5,4	keine Angabe		keine Angabe	

5. Baukindergeld

5.1. Gegenstand der Förderung

Die Zuschussförderung „Baukindergeld“ ist als KfW-Programm ausgestaltet (Produktnummer 424). Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat fördert damit seit September 2018 den erstmaligen Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum für Familien mit Kindern. Die Antragsfrist für die Förderung endete am 31. Dezember 2023.

Ziel des Programms sei es, die individuelle Finanzierungsbelastung zu senken und Familien dadurch den Schritt ins Wohneigentum zu ermöglichen. Dabei solle einerseits das Angebot an Wohnraum insbesondere in wachsenden Städten und Regionen mit Wohnraumengpässen erweitert werden. Andererseits sollten in strukturschwachen Regionen mit dem Programm Impulse zur Belebung und Erhöhung der Attraktivität gesetzt werden. Anreize zur Wohneigentumsbildung in schrumpfenden Regionen könnten dazu beitragen, dass die Wohnungsmärkte in angespannten Regionen entlastet werden.

Die Förderung beläuft sich bei Haushalten mit einem Kind unter 18 Jahren und mit einem zu versteuernden Haushaltseinkommen bis zu 75.000 Euro pro Jahr, zuzüglich 15.000 Euro pro Kind, auf 1.200 Euro pro Kind und Jahr für 10 Jahre.

Für das Baukindergeld existiert keine Verwendungsvorschrift. Es kann beispielsweise dazu genutzt werden, um in der Zins- und Tilgungsphase 10 Jahre nach Einzug in die neue Immobilie das laufende Einkommen der Haushalte aufzustocken. Ebenso sind Sondertilgungen mit dem Baukindergeld möglich.³²

5.2. Wissenschaftliche Analysen

Schon vor der Einführung des Baukindergeldes gab es kontroverse Debatten über die Kosten und die Wirkung.³³ In seinem Jahresgutachten 2017/2018 nahm der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung angesichts der laufenden Diskussion wie folgt Stellung:

„In der Wohnungspolitik wird darüber diskutiert, das zusammen mit der Eigenheimzulage abgeschaffte Baukindergeld wieder einzuführen. Davon erhoffen sich manche, dass Familien mit Kindern eher Wohneigentum bilden. Die Abschaffung der Eigenheimzulage und des Baukindergelds war gerechtfertigt, weil sie eine stärkere Verbreitung von Wohneigentum nicht erreichte, erhebliche Mitnahmeeffekte hatte und vermutlich zu Immobilienpreissteigerungen führte.“

32 Weber, Ines; Deschermeier, Philipp; Vaché, Martin: [Evaluierung des Baukindergeldes](#), Online-Publikation 05/2022 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), Seite 11, abgerufen am 1. Dezember 2025.

33 Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages: [Baukindergeld](#), WD 4 - 3000 - 071/18, 8. Mai 2018, abgerufen am 1. Dezember 2025.

Der Sachverständigenrat wiederholte seine Kritik am Baukindergeld in seinem Jahresgutachten 2025/26 unter Hinweis auf eine Evaluation des Bundesinstituts für Bau, Stadt- und Raumforschung und einer Untersuchung von Krolage.³⁴

Das Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung führte in der Evaluation aus:

„Das Baukindergeld entfaltet Effekte, die über die eigentliche Zielsetzung des Förderprogramms hinausgehen. Denn die im Rahmen der Wohneigentumsbildung erfolgten Investitionen haben unterschiedliche Effekte auf verschiedene volkswirtschaftliche Größen, die Beschäftigung und dadurch auch auf die Einnahmen und Ausgaben des Staats. Dabei muss jedoch berücksichtigt werden, dass zwischen kausalen Effekten des Förderprogramms und Effekten sowieso durchgeführter Baumaßnahmen bzw. Erwerbsvorgängen nicht differenziert werden kann. Vor diesem Hintergrund wurden insgesamt im Evaluationszeitraum Investitionen in Höhe von etwa 22,1 Milliarden Euro im Baugewerbe angestoßen. Diese bewirkten eine Steigerung der Produktion im Wert von etwa 38,2 Milliarden Euro. Aus der gesteigerten Produktion leiten sich direkte und indirekte Bruttowertschöpfungseffekte in Höhe von etwa 17,9 Milliarden Euro ab.

Die Bruttowertschöpfung ist eng mit den Beschäftigungseffekten verknüpft, die wiederum von der Arbeitsproduktivität abhängen. Insgesamt wurden etwa 291.000 Beschäftigungsstellen in Personenjahren zwischen 2018 und 2020 gesichert bzw. neu geschaffen. Etwa 62 % davon bilden den direkten Beschäftigungseffekt in Höhe von etwa 181.000 Beschäftigungsstellen, also Stellen, die im Baugewerbe gesichert bzw. neu geschaffen wurden. In anderen Wirtschaftszweigen sind es entsprechend etwa 110.000 Stellen. Aus den Ergebnissen folgt, dass je einer Million Euro angestoßener Investition im Durchschnitt der dargestellten Jahre etwa 12,9 Stellen gesichert bzw. neu geschaffen wurden.

Aus der Steigerung der volkswirtschaftlichen Produktion und den Beschäftigungseffekten resultieren Einnahmen für die öffentliche Hand. Diese belaufen sich im Evaluationszeitraum auf etwa zehn Milliarden Euro. Gleichzeitig sind der Erwerb eines Hauses oder einer Eigentumswohnung grunderwerbsteuerbare Erwerbsvorgänge und stellen somit Einnahmen für die öffentliche Hand dar. Diese resultieren direkt aus der Bezuschussung des Förderprogramms und werden näherungsweise geschätzt. Ebenso entstehen zusätzliche Grundsteuereinnahmen aus neu errichteten Wohnimmobilien. Die Gesamteinnahmen durch den Erwerb und die Errichtung belaufen sich auf etwa 3,2 Milliarden Euro.

Insgesamt entstehen somit über den Evaluationszeitraum etwa 13,1 Milliarden Euro Einnahmen für die öffentliche Hand. Der fiskalischen Entlastung steht ein Fördervolumen von etwa 3,5 Milliarden Euro (für den Evaluationszeitraum) gegenüber, die generierten Staatseinnahmen übersteigen somit die vom Bund eingesetzten Mittel. Ein Euro angestoßene Investition

34 Jahresgutachten 2025/26 des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Bundestags-Drucksache 21/2850 vom 18. November 2025, Randnummer 134.

generiert etwa 60 Cent Staatseinnahmen. Ein Euro Förderung generiert etwa 3,71 Euro Staatseinnahmen.“³⁵

Krolage untersuchte die Auswirkungen direkter Wohnbauförderungen, in diesem Fall des Bundes und des Freistaats Bayern, auf die Immobilienpreise und kam zu dem Ergebnis, dass die Subventionsregelung zu einem Anstieg der Nachfrage nach Wohnraum führe, der sich in den Preisen niederschläge. Während die Empfänger von Subventionen in Marktsegmenten mit geringerer Preissteigerung individuell möglicherweise noch profitierten, stiegen die Preise für Immobilien, die am ehesten von berechtigten Haushalten bewohnt würden, um den vollen Subventionsbetrag. Damit wirke sich die Subventionsregelung auch auf Haushalte aus, die keine Subventionen erhielten, aber dennoch mit höheren Preisen konfrontiert seien.³⁶

5.3. Steuermindereinnahmen

Das Baukindergeld ist eine Finanzhilfe. Die Steuermindereinnahmen wirkten sich zum ersten Mal auf den Haushalt 2018 aus.³⁷

Tabelle 4: Steuermindereinnahmen durch das Baukindergeld

in Millionen <u>Euro</u>	2018	2019	2020	2021	2022
Baukindergeld KfW	11,000	278,730	488,008	656,003	725,715

noch Tabelle 4

in Millionen <u>Euro</u>	2023	2024	2025 geschätzt	2026 geschätzt
Baukindergeld KfW	772,788	726,529	798,393	807,946

6. Sonderausgabenabzug nach § 10e EStG

6.1. Gegenstand der Förderung

Das Gesetz zur Neuregelung der steuerrechtlichen Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums³⁸ ersetzte ab dem Veranlagungszeitraum 1987 den damals geltenden § 7b EStG durch § 10e EStG. Die Förderung, ausgestaltet als Sonderausgabenabzug von der Einkommensteuer-

35 Weber, Ines; Deschermeier, Philipp; Vaché, Martin: [Evaluierung des Baukindergeldes](#), Online-Publikation 05/2022 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), Seite 99f., abgerufen am 1. Dezember 2025.

36 Krolage, Carla: [The effect of real estate purchase subsidies on property prices](#), International Tax and Public Finance, veröffentlicht am 25. Februar 2022, Seite 215 bis 246, abgerufen am 4. Dezember 2025.

37 27. bis 30. Bericht der Bundesregierung über die Entwicklung der Finanzhilfen des Bundes und der Steuervergünstigungen (Subventionsbericht).

38 Gesetz zur Neuregelung der steuerrechtlichen Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums (Wohneigentumsförderungs-gesetz – WohneigFG) vom 15. Mai 1986, Bundesgesetzblatt I Seite 730.

Bemessungsgrundlage, wurde auf selbstgenutzte Eigentümerwohnungen in Mehrfamilienhäusern und auf Ausbauten und Erweiterungen ausgedehnt. Zudem wurde die Hälfte der Grundstückskosten in die Förderung einbezogen. Die Kinderkomponente galt jetzt nicht erst ab dem zweiten, sondern bereits auch für das erste Kind.

Ab 1992 wurde die Kinderkomponente auf 1.000 DM je Kind erhöht. § 10e EStG wurde in den ostdeutschen Ländern auf eigengenutzte Wohnungen angewendet, die nach dem 31. Dezember 1990 angeschafft oder hergestellt worden sind. In den Jahren 1991 bis 1996 wurden mehrfach die Höchstbezugsgrößen, die Einkommensobergrenzen, die Abschreibungssätze und der Schuldzinsenabzug modifiziert.

Die Einkommensgrenze des § 10e Absatz 5a EStG für die Inanspruchnahme des Sonderausgabenabzugs galt für alle Objekte, die ab 1992 nach § 10e EStG begünstigt waren. Gemäß dieser Einkommensgrenze konnten die Abzugsbeträge nur für die Veranlagungszeiträume in Anspruch genommen werden, in denen der Gesamtbetrag der Einkünfte 120.000 DM (61.355 Euro), bei zusammenveranlagten Ehegatten 240.000 DM (122.710 Euro) nicht übersteigt.³⁹

Ab 1996 galt § 10e EStG nur noch für Altfälle und wurde von der bis 2006 geltenden Eigenheimzulage abgelöst.⁴⁰

6.2. Gründe für die Abschaffung

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung vertrat in seinem Jahresgutachten 1995/96 erneut die Auffassung, dass Abzüge bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage als Instrument der Wirtschaftspolitik (zum Beispiel Sonderabschreibungen zur Wohnbauförderung) grundsätzlich abgeschafft werden sollten. Wenn man überhaupt die Förderung bestimmter Aktivitäten wirtschaftspolitisch für vertretbar halte, sollte man mit Abzügen von der Steuerschuld oder (besser) mit Transferzahlungen (Prämien, Zulagen) arbeiten und nicht mit Abzügen von der Bemessungsgrundlage. Gegen das zuletzt genannte Instrument spreche schließlich auch der Progressionseffekt: Beziehen hoher Einkommen kämen solche Steuervergünstigungen in besonders großem Maße zugute, denn die individuelle Steuerentlastung richte sich nach dem Grenzsteuersatz.⁴¹

39 Erhard, Gerd: EStG § 10e Steuerbegünstigung der zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung im eigenen Haus, Randnummer 41, Brandis/Heuermann, Ertragsteuerrecht, Werkstand: 178. Ergänzungslieferung August 2025. Die Änderung der Kinderkomponente und die Einfügung der Einkommensgrenzen erfolgte durch Artikel 1 des Gesetzes zur Entlastung der Familien und zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für Investitionen und Arbeitsplätze (Steueränderungsgesetz 1992 - StÄndG 1992) vom 25. Februar 1992, Bundesgesetzblatt I Seite 297.

40 Erhard, Gerd: EStG § 10e Steuerbegünstigung der zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung im eigenen Haus, Randnummer 1ff., Brandis/Heuermann, Ertragsteuerrecht, Werkstand: 178. Ergänzungslieferung August 2025.

41 Jahresgutachten 1995/96 des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Bundestags-Drucksache 13/3016 vom 15. November 1995, Randnummer 321.

Auch das Finanzwissenschaftliche Forschungsinstitut an der Universität zu Köln kritisierte §10e EStG, weil Haushalte höherer Einkommensklassen eine größere Steuerersparnis bei gleichen Ausgaben erhielten.⁴²

Neben vielen anderen Kritikpunkten verwies die Friedrich-Ebert-Stiftung auf das Fehlen einer regionalen Komponente des § 10e EStG. Die Förderung trage den Anschaffungskosten beziehungsweise Herstellungskosten in Ballungsräumen nicht Rechnung und führe zu einer „Überförderung“ im ländlichen Raum und unzureichender Förderung in Ballungsgebieten. Die unzureichende Wirkung der Wohneigentumsförderung belegten Zahlen: Während 1980 von 400.000 fertiggestellten Wohnungen noch 250.000 von Selbstnutzern bezogen worden und 150.000 vermietet worden seien, habe sich dieses Verhältnis in den 1990er Jahren umgekehrt.⁴³

In der Folge schaffte der Gesetzgeber den Sonderausgabenabzug ab. Die Abkehr von der bisherigen Progressionsabhängigkeit der Eigenheimförderung bewirke, dass auch nicht steuerbelastete Bezieher kleinerer Einkommen im vollen Umfang an der Förderung teilhaben.⁴⁴

6.3. Statistische Daten im Zeitraum der Förderung

6.3.1. Steuermindereinnahmen

Die Steuervergünstigung des Sonderausgabenabzugs gemäß § 10e EStG führte in den Jahren 1987 bis 2005 zu Steuermindereinnahmen.⁴⁵

Tabelle 5. Steuermindereinnahmen während der Gewährung des Sonderausgabenabzugs nach § 10e EStG

in Millionen <u>DM</u>	1987	1988	1989	1990	1991	1992
Sonderausgaben § 10e EStG	950	1.800	2.000	2.350	3.200	4.200

noch Tabelle 5

in Millionen <u>DM</u>	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Sonderausgaben § 10e EStG	6.300	7.550	8.100	8.700	7.750	6.750

42 Thöne Michael (Herausgeber): [Evaluierung von Steuervergünstigungen](#), Evaluierungsgruppe D, Einkommensteuer – Wohnungswesen und Städtebau, Finanzwissenschaftliches Forschungsinstitut (FiFo) an der Universität zu Köln, Bericht Nr. 28-D, Oktober 2019, Seite 96, abgerufen am 4. Dezember 2025.

43 Lerch, Achim: Reform der Wohneigentumsförderung, Tagung der Friedrich-Ebert-Stiftung, 13. Juni 1995 in Mainz, Seite 20 der Druckfassung, abgerufen am 4. Dezember 2025.

44 Entwurf der Bundesregierung eines Gesetzes zur Neuregelung der steuerrechtlichen Wohneigentumsförderung, Bundestags-Drucksache 13/2235 vom 4. September 1995, Seite 14.

45 12. bis 20 Bericht der Bundesregierung über die Entwicklung der Finanzhilfen des Bundes und der Steuervergünstigungen (Subventionsbericht).

noch Tabelle 5

in Millionen <u>Euro</u>	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Sonderausgaben § 10e EStG	3.196	2.480	1.730	1.110	430	145	30

6.3.2. Entwicklungen in der Bauwirtschaft

Die nachfolgenden Daten sind der Publikation „[Ausgewählte Zahlen für die Bauwirtschaft](#)“ der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder entnommen, sofern sie für die Jahrgänge ausgewiesen waren. Ein Rückgang im Vergleich zum Vorjahreswert ist zur besseren Lesbarkeit in Rot dargestellt.

Tabelle 6: Entwicklungen in der Bauwirtschaft während der Gewährung des Sonderausgabenabzugs nach § 10e EStG

Jahr	Genehmigte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohnbau (Baumaßnahmen insgesamt)	Veränderungen gegenüber Vorjahreszeitraum in Prozent	darunter: Wohnungen in neuen Gebäuden	Veränderungen gegenüber Vorjahreszeitraum in Prozent	Geleistete Arbeitsstunden im Wohnungsbau in 1.000 Stunden	Veränderungen gegenüber Vorjahreszeitraum in Prozent	Baugewerblicher Umsatz im Wohnungsbau in Milliarden <u>DM</u>	Veränderungen gegenüber Vorjahreszeitraum in Prozent
1987	190.696	-13,0	169.566		433.769	-6,1	32,354	-2,4
1988	214.213	12,3	191.233		444.282	2,4	34,934	8,0
1989	276.022	28,8	245.642		468.105	2,0	38,827	7,8
1990	386.648	40,1	328.140		502.625	7,4	45,910	18,2
1991	400.618 (nur früheres Bundesgebiet)		keine Angabe		512.370		51,755	
1992	484.404		427.855		616.897		65,207	
1993	606.686	25,2	541.885	26,7	659.051	6,8	71,175	9,2
1994	712.798	17,5	641.692	18,4	772.577	17,2	89,463	25,7
1995	639.101	-10,3	569.802	-11,2	768.520	-0,5	90,967	1,7
1996	576.376	-9,8	511.381	-10,3	646.458	-15,9	80,532	-11,5
1997	529.323	-8,2	465.906	-8,9	629.648	-2,6	78,703	-2,3
1998	477.708	-9,8	419.121	-10,0	602.582	-4,3	75,403	-4,2
1999	437.584	-8,4	388.748	-7,2	582.299	-3,4	74,616	-1,0
2000	348.508	-20,4	312.027	-19,7	537.939	-7,6	67,927	-9,0
2001	291.084	-16,5	262.148	-16,0	445.593	-17,2	57,100	-15,9

noch Tabelle 6

Jahr	Genehmigte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngeländen (Baumaßnahmen insgesamt)	darunter: Wohnungen in neuen Gebäuden	Geleistete Arbeitsstunden im Wohnungsbau in 1.000 Stunden	Veränderungen gegenüber Vorjahreszeitraum in Prozent	Baugewerblicher Umsatz im Wohnungsbau in Milliarden Euro	Veränderungen gegenüber Vorjahreszeitraum in Prozent
2002	274.120	248.434	400.368	-10,0	27.483	-5,9

7. Sonderabschreibung nach § 7b EStG

7.1. Inhalt der Förderung

Um eine Liquiditätshilfe mittels steuerlicher Förderung des Mietwohnungsneubaus im bezahlbaren Mietsegment zu gewähren und steuerliche Anreize zur Stärkung der Investitionstätigkeit zu schaffen, kann der Steuerpflichtige seit dem 1. September 2018 eine Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau nach § 7b EStG geltend machen. Die Frist für die Einreichung des Bauantrags endete zunächst am 31. Dezember 2021.⁴⁶

Seit dem Veranlagungszeitraum 2023⁴⁷ gilt: Die Sonderabschreibung beträgt jährlich 5 Prozent über einen Gesamtzeitraum von 4 Jahren. Sie ist zusätzlich zur linearen Absetzung für Abnutzung von jährlich 3 Prozent (§ 7 Absatz 4 EStG) oder zur degressiven Absetzung (§ 7 Absatz 5a EStG) abziehbar, wenn die geförderten neuen Wohnungen mindestens 10 Jahre zu Wohnzwecken vermietet werden. Zudem muss der Bauantrag/die Bauanzeige nach dem 31. Dezember 2022 und vor dem 1. Oktober 2029 gestellt werden sowie eine Baukostenobergrenze in Höhe von 5.200 Euro je m² Wohnfläche eingehalten werden. Zusätzlich ist die maximal förderfähige Bemessungsgrundlage auf 4.000 Euro je m² Wohnfläche begrenzt.

7.2. Wissenschaftliche Analysen

Die mit § 7b EStG erreichten Effekte, so Marx, seien bisher noch nicht bekannt. Eine Evaluierung habe 2022 begonnen, Ergebnisse würden 2025 erwartet. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sei der Wohnungsneubau weiter rückläufig (2024 minus 14,4 Prozent). Grundsätzlich sei

⁴⁶ Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus vom 4. August 2019, Bundesgesetzblatt I Seite 1122.

⁴⁷ Geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung von Wachstumschancen, Investitionen und Innovation sowie Steuervereinfachung und Steuerfairness (Wachstumschancengesetz) vom 27. März 2024, Bundesgesetzblatt I Nr. 108.

anzumerken, dass subventionelle Steuervergünstigungen Mitnahmeeffekte erzeugten. Eine direkte Förderung über Zuschüsse, Zinsvergünstigungen und Deregulierung wäre sinnvoller.⁴⁸

7.3. Statistische Daten im Zeitraum der Förderung

7.3.1. Steuermindereinnahmen

Die Steuervergünstigung des § 7b EStG führt seit 2020 zu Steuermindereinnahmen.⁴⁹

Tabelle 7: Steuermindereinnahmen durch die Gewährung von § 7b EStG

in Millionen <u>Euro</u>	2020	2021	2022	2023	2024
Sonderabschreibung § 7b EStG	5	90	295	125	195

Für das Jahr 2025 geht die Bundesregierung von Steuermindereinnahmen in Höhe von 245 Millionen Euro und für das Jahr 2026 in Höhe von 270 Millionen Euro aus. In den Vorjahren war die Bundesregierung von einer höheren Inanspruchnahme der Sonderabschreibung ausgegangen, so war sie für das Jahr 2023 von Steuermindereinnahmen in Höhe von 570 Millionen Euro und für 2024 in Höhe von 815 Millionen Euro ausgegangen.⁵⁰

7.3.2. Entwicklung der Bautätigkeit

Die nachfolgenden Daten für den Zeitraum 2018 bis 2022 für die Anzahl der genehmigten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Baumaßnahmen insgesamt) und die darin enthaltenen Angaben zu Wohnungen in neuen Gebäuden sind der Publikation [„Ausgewählte Zahlen für die Bauwirtschaft“](#) der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder entnommen, sofern sie für die Jahrgänge ausgewiesen waren. Die Werte für die Jahre 2023 und 2024 ([Genehmigte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden](#) und [Wohnungen in neuen Gebäuden](#)) wurden aus der Genesis Datenbank von destatis (Tabelle 31111-0001) generiert. Ein Rückgang im Vergleich zum Vorjahreswert ist zur besseren Lesbarkeit in Rot dargestellt.

48 Marx, Franz Jürgen: Eine direkte Förderung wäre sinnvoller, Neue Wirtschaftsbriefe (NWB) Nr. 25 vom 21. Juni 2025, Seite 1697.

49 28. bis 30 Bericht der Bundesregierung über die Entwicklung der Finanzhilfen des Bundes und der Steuervergünstigungen (Subventionsbericht).

50 Bericht der Bundesregierung über die Entwicklung der Finanzhilfen des Bundes und der Steuervergünstigungen für die Jahre 2021 bis 2024 (29. Subventionsbericht), Bundestags-Drucksache 20/8300, Seite 110.

Tabelle 8: Entwicklungen in der Bauwirtschaft während der Gewährung der Sonderabschreibung nach § 7b EStG

Jahr	Genehmigte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Baumaßnahmen insgesamt)	Veränderungen ge- genüber Vorjahres- zeitraum in Pro- zent	darunter: Woh- nungen in neuen Gebäuden	Veränderungen ge- genüber Vorjahres- zeitraum in Pro- zent
2018	347.292	-0,2	308.688	-0,2
2019	360.578	3,8	317.881	3,0
2020	368.439	2,2	327.129	2,9
2021	380.914	3,4	336.578	2,9
2022	354.403	-7,0	311.019	-7,6
2023	259.639	-26,7	252.462	-18,8
2024	215.289	-17,0	209.548	-16,9
