



Fachbereich WD 4

Besteuerung von Immobilien zu Wohnzwecken

Besteuerung von Immobilien zu Wohnzwecken

Aktenzeichen: WD 4 - 3000 - 008/26
Abschluss der Arbeit: 12.02.2026
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	4
2.	Welcher Mehrwertsteuersatz gilt für Bau- und Sanierungsverträge für Immobilien, die als Haupt- und Dauerwohnsitz oder für Wohnraummietverträge erworben wurden?	4
3.	Im Falle eines ermäßigten Mehrwertsteuersatzes für Dienstleistungen, die die Bereitstellung, den Bau, die Renovierung und den Umbau von Wohnraum oder den Mietwohnungsmarkt umfassen:	4
3.1.	Gibt es spezifische Kriterien für die Anwendung dieses ermäßigten Satzes?	4
3.2.	Wenn ja, geben Sie bitte die Zulassungskriterien an.	4
3.3.	Bitte geben Sie den Link zum geltenden Rechtsrahmen an.	4
4.	Welche Mehrwertsteuersätze gelten für Privatpersonen, die außerhalb ihrer geschäftlichen oder beruflichen Tätigkeit Bauleistungen für Immobilien erwerben, die für ihren eigenen dauerhaften Wohnsitz bestimmt sind?	4
5.	Welcher Steuersatz gilt für Mieteinnahmen aus Mietverträgen im Rahmen der Einkommensteuer?	5
6.	Gibt es neue Entwicklungen hinsichtlich der Gesetzgebung zur Wohnbesteuerung in Deutschland? Wenn ja, gibt es weitere Informationen zu diesem Thema?	5

1. Fragestellung

Es wird um die Beantwortung der nachfolgenden Fragen zur Besteuerung von Immobilien zu Wohnzwecken gebeten.

2. Welcher Mehrwertsteuersatz gilt für Bau- und Sanierungsverträge für Immobilien, die als Haupt- und Dauerwohnsitz oder für Wohnraummietverträge erworben wurden?

In Deutschland beträgt der allgemeine Steuersatz gemäß § 12 Abs. 1 des [Umsatzsteuergesetzes](#) (UStG)¹ 19 Prozent. Eine davon abweichende Regelung für Bauleistungen oder Gebäudesanierungen gibt es nicht.

3. Im Falle eines ermäßigten Mehrwertsteuersatzes für Dienstleistungen, die die Bereitstellung, den Bau, die Renovierung und den Umbau von Wohnraum oder den Mietwohnungsmarkt umfassen:

- 3.1. Gibt es spezifische Kriterien für die Anwendung dieses ermäßigten Satzes?
- 3.2. Wenn ja, geben Sie bitte die Zulassungskriterien an.
- 3.3. Bitte geben Sie den Link zum geltenden Rechtsrahmen an.

Die deutsche Gesetzgebung sieht in diesem Zusammenhang keine ermäßigten Mehrwertsteuersätze vor.

Nur die Vermietung von Grundstücken und damit auch von Wohnraum ist gemäß § 4 Nr. 12 Satz 1 lit. a UStG von der Umsatzsteuer befreit. Eine Vermietung von Wohn- und Schlafräumen zur kurzfristigen Beherbergung von Fremden ist gemäß § 4 Nr. 12 Satz 2 UStG von dieser Befreiung ausgenommen. In Anlehnung an § 9 Satz 2 der [Abgabenordnung](#) (AO) wird man einen Aufenthalt von mehr als sechs Monaten nicht mehr als kurzfristig ansehen können.²

4. Welche Mehrwertsteuersätze gelten für Privatpersonen, die außerhalb ihrer geschäftlichen oder beruflichen Tätigkeit Bauleistungen für Immobilien erwerben, die für ihren eigenen dauerhaften Wohnsitz bestimmt sind?

Der allgemeine Steuersatz beträgt 19 Prozent.

1 Umsatzsteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Februar 2005 (BGBl. I S. 386), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 369) geändert worden ist.

2 Heidner, in: Bunjes, UStG, 24. Auflage 2025, Stand: 1.4.2025, § 4 Nr. 12, Rn. 41.

5. Welcher Steuersatz gilt für Mieteinnahmen aus Mietverträgen im Rahmen der Einkommensteuer?

Es gelten die allgemeinen Regeln. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 des [Einkommensteuergesetzes](#) (EStG)³ oder aus Vermietung als gewerbliche Tätigkeit nach § 15 EStG unterliegen zusammen mit anderen Einkünften, vermindert um Entlastungsbeträge, Sonderausgaben, außergewöhnliche Belastungen, Freibeträge und sonstige abzuziehende Beträge gemäß § 2 EStG einer tariflichen Einkommensteuer. Der Einkommensteuertarif nach § 32a EStG ist ein progressiver Steuertarif. Ein Grundfreibetrag von derzeit 12.348 Euro im Jahr bleibt steuerfrei. Für die darüber liegenden Teile beträgt der Eingangssteuersatz 14 Prozent, der Spitzensteuersatz 42 Prozent und der Höchstsatz 45 Prozent.⁴

6. Gibt es neue Entwicklungen hinsichtlich der Gesetzgebung zur Wohnbesteuerung in Deutschland? Wenn ja, gibt es weitere Informationen zu diesem Thema?

Es existieren unterschiedliche Steuervergünstigungen des Bundes zur Förderung von Wohngebäuden, wie beispielsweise:⁵

- Steuerfreie Entnahme von Grund und Boden aus dem Betriebsvermögen beim Bau einer eigengenutzten Wohnung oder einer Altenteilerwohnung gemäß §§ 13 Abs. 5, 15 Abs. 1, 18 Abs. 4 EStG seit 1988
- Steuerbefreiung der Vermietungsgenossenschaften und -vereine und der gemeinnützigen Siedlungsunternehmen gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 10, 12 des [Körperschaftsteuergesetzes](#) (KStG)⁶ und § 3 Nr. 15, 17 des [Gewerbsteuergesetzes](#) (GewStG)⁷ seit 1990
- Steuerbefreiung der Mietpreisvorteile, die einem Arbeitnehmer im Rahmen eines Dienstverhältnisses gewährt werden gemäß § 3 Nr. 59 EStG seit 1994
- Sonderabschreibungen zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus in Höhe von jährlich 5 Prozent der Anschaffungs- oder Herstellungskosten neuer begünstigter Mietwohnungen in den ersten 4 Jahren gemäß § 7b EStG seit 2018
- Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen gemäß § 10f EStG seit 1989

3 Einkommensteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3366, 3862), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 14) geändert worden ist.

4 Bundesministerium der Finanzen: Glossar: Begriffe von A – Z, [Eintrag „Einkommensteuertarif“](#), abgerufen am 12.2.2026.

5 Bericht der Bundesregierung über die Entwicklung der Finanzhilfen des Bundes und der Steuervergünstigungen für die Jahre 2023 bis 2026 (30. Subventionsbericht) vom 15.9.2025, BT-Drs. 21/1600, S. 441, 449, 457, 564, 566, 572, 576, 577, 579, <https://dserver.bundestag.de/btd/21/016/2101600.pdf>, abgerufen am 12.2.2026.

6 Körperschaftsteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2002 (BGBl. I S. 4144), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 347) geändert worden ist.

7 Gewerbsteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2002 (BGBl. I S. 4167), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 69) geändert worden ist.

- Steuerermäßigung für energetische Gebäudesanierungsmaßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden gemäß § 35c EStG seit 2020
- Eigenheimzulage gemäß § 9 Abs. 2 des [Eigenheimzulagengesetzes](#) (EigZulG)⁸ seit 1995
- Kinderzulage gemäß § 9 Abs. 5 EigZulG seit 1996.

Darüber hinaus wurde mit dem Gesetz zur Stärkung von Wachstumschancen, Investitionen und Innovation sowie Steuervereinfachung und Steuerfairness (Wachstumschancengesetz) vom 27.03.2024⁹ aufgrund des akuten Wohnraummangels § 7 Abs. 5a EStG eingeführt, der die Inanspruchnahme einer geometrisch-degressiven Abschreibung für Gebäude, die Wohnzwecken dienen, mit fallenden Jahresbeträgen befristet ermöglicht.¹⁰

Im Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD für die seit 2025 laufende 21. Wahlperiode des Deutschen Bundestages heißt es: „Zur Wohneigentumsbildung für Familien („Starthilfe Wohneigentum“), zur Neubauförderung und zur Sanierung bestehenden Wohnraums werden steuerliche Maßnahmen verbessert, eigenkapitalersetzende Maßnahmen geschaffen und die Übernahme von staatlichen Bürgschaften für Hypotheken geprüft.“¹¹ Einzelheiten zur Umsetzung dieses Vorhabens sind noch nicht bekannt.

8 Eigenheimzulagengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. März 1997 (BGBl. I S. 734), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 18. Juli 2014 (BGBl. I S. 1042) geändert worden ist.

9 BGBl. 2024 I Nr. 108 vom 27.03.2024.

10 BT-Drs. 20/8628, S. 122, <https://dserver.bundestag.de/btd/20/086/2008628.pdf>, abgerufen am 12.2.2026.

11 CDU, CSU, SPD: [Verantwortung für Deutschland. Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD, 21. Legislaturperiode](#), S. 23, abgerufen am 12.2.2026.