

Stand: 08.07.2026 18:55:05

Vorgangsmappe für die Drucksache 19/12786

"Wohnungsbau-Turbo auch im Steuerrecht: Umnutzung landwirtschaftlicher Hofstellen steuerlich ermöglichen"

Vorgangsverlauf:

1. Initiativdrucksache 19/12786 vom 08.07.2026



Antrag

der Abgeordneten **Katharina Schulze, Johannes Becher, Ursula Sowa, Jürgen Mistol, Claudia Köhler, Tim Pargent, Ludwig Hartmann, Verena Osgyan, Stephanie Schuhknecht, Dr. Markus Büchler, Patrick Friedl, Barbara Fuchs, Mia Goller, Christian Hierneis, Paul Knoblach, Martin Stümpfig, Laura Weber** und **Fraktion (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)**

Wohnungsbau-Turbo auch im Steuerrecht: Umnutzung landwirtschaftlicher Hofstellen steuerlich ermöglichen

Der Landtag wolle beschließen:

Die Staatsregierung wird aufgefordert, sich bei der Bundesregierung und im Rahmen einer Bundesratsinitiative dafür einzusetzen, dass geeignete steuerrechtliche Instrumente geschaffen werden, um die Steuerlast bei der Umnutzung landwirtschaftlicher Hofstellen für den Wohnungsbau zu entschärfen.

In Betracht kommen insbesondere folgende Maßnahmen:

- Erweiterung von § 6b Einkommensteuergesetz (EStG) dahingehend, dass die steuerlich neutrale Übertragung stiller Reserven künftig auch bei der Entnahme landwirtschaftlicher Grundstücke aus dem Betriebsvermögen auf die Herstellungskosten der neu errichteten Wohnimmobilie möglich ist – und nicht länger auf Fälle einer Veräußerung beschränkt bleibt,
- ermäßigter Einkommensteuersatz in Anlehnung an die Regelungen für Betriebsaufgaben (§§ 16 i. V. m. § 34 EStG) in Höhe von 20 bis 25 Prozent, ergänzt um einen angemessenen Freibetrag, für Entnahmen von Grundstücken aus landwirtschaftlichem Betriebsvermögen, die nachweislich dem preisgünstigen oder sozialen Mietwohnungsbau dienen,
- Einführung einer gesetzlichen Stundungsmöglichkeit für Eigentümer landwirtschaftlicher Betriebsgrundstücke, die es ermöglicht, die bei Entnahme eines Hofgrundstücks aus dem steuerlichen Betriebsvermögen anfallende Einkommensteuer auf aufgedeckte stille Reserven zinslos über einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren ab Fertigstellung des Umbaus zu strecken – sofern das Grundstück innerhalb von fünf Jahren mit Wohnraum bebaut und dauerhaft zu Wohnzwecken genutzt wird.

Begründung:

In Bayern wie in ganz Deutschland befinden sich zahlreiche landwirtschaftliche Hofstellen in Ortslagen, die für den Wohnungsbau prädestiniert wären: mitten im Ort gelegen, verkehrsinfrastrukturell erschlossen und planungsrechtlich bebaubar. Viele dieser Grundstücke befinden sich im steuerlichen Betriebsvermögen landwirtschaftlicher Betriebe, die sie über Generationen bewirtschaftet haben.

Nach geltendem Steuerrecht löst jede Nutzungsänderung eines solchen Grundstücks – sei es die Übertragung in das Privatvermögen, sei es die Einbringung in eine Projektgesellschaft – die sogenannte Aufdeckung stiller Reserven aus. Das Finanzamt setzt

dabei den aktuellen Verkehrswert an und besteuert die Differenz zum oft verschwindend geringen Buchwert mit dem vollen Einkommensteuersatz. In der Praxis entstehen auf diese Weise Steuerforderungen von mehreren Hunderttausend Euro, die fällig werden, bevor auch nur der erste Spatenstich erfolgt.

Für landwirtschaftliche Betriebe, die über Grund und Gebäude, aber keine entsprechende Liquidität verfügen, ist dies faktisch ein Bauverbot. Die Folge: Grundstücke im planungsrechtlichen Innenbereich, die Wohnraum schaffen könnten, bleiben ungenutzt.

Bund und Länder haben sich dem Ziel eines deutlich beschleunigten Wohnungsbaus verpflichtet. Dieses Ziel erfordert jedoch nicht nur bauplanungsrechtliche Maßnahmen, sondern auch ein Steuerrecht, das Baubereitschaft belohnt statt bestraft.

Derzeit gilt das Gegenteil:

- Wer sein Grundstück nicht entwickelt, vermeidet die Steuer.
- Wer Wohnraum schaffen will, wird mit einer sofortigen Steuerforderung konfrontiert, die den Baubeginn de facto verhindert.
- Ein Verkauf an Projektentwickler Dritter löst zusätzlich Grunderwerbsteuer aus und widerspricht häufig dem Interesse der Eigentümerfamilien.

Das bestehende Steuerrecht kennt bereits Instrumente, die eine sofortige Aufdeckung stiller Reserven aus wirtschafts- oder sozialpolitischen Gründen vermeiden oder mildern: § 6b EStG ermöglicht die steuerneutrale Reinvestition bei Verkauf, §§ 16 i. V. m. § 34 EStG gewährt bei Betriebsaufgabe einen ermäßigten Steuersatz. Es ist folgerichtig und systemkonsistent, diese Logik auch auf Entnahmen zum Zweck des Wohnungsbaus auszudehnen.

Die hier geforderten Maßnahmen bedeuten keinen dauerhaften Steuerverzicht, sondern lediglich eine zeitliche Streckung oder rechnerische Verrechnung der Steuerlast. Der Fiskus erhält seinen Anteil – jedoch nicht als Vorbedingung für Wohnungsbau, sondern aus dessen Ertrag. Das schafft Liquidität, wo sie fehlt, und erschließt Bauland, das andernfalls brach liegt.

Bayern vereint die relevanten Problemdimensionen in besonderer Weise: eine starke Landwirtschaft mit vielen Hofstellenbesitzenden Familien, stark angespannte Wohnungsmärkte insbesondere in Orts- und Stadtrandlagen sowie eine ausgeprägte Tradition der Innenentwicklung vor Flächenversiegelung. Eine Bundesratsinitiative Bayerns zu diesem Thema wäre konsequent, politisch glaubwürdig und könnte Signalwirkung für andere Länder entfalten.

Ein Wohnungsbau-Turbo, der nur das Baurecht in den Blick nimmt, greift zu kurz. Wer es ernst meint, muss auch das Steuerrecht ändern.