

# Pressemitteilung vom 13.01.2026

## SPD-Pläne zur Erbschaftsteuer bedrohen privates Eigentum

### Vermietete Mehrfamilienhäuser komplett ausgeblendet

### Haus & Grund Deutschland lehnt das SPD-Konzept zur Reform der Erbschaftsteuer entschieden ab.

Der angekündigte Lebensfreibetrag von einer Million Euro soll laut SPD in den allermeisten Fällen die Vererbung von Wohnhaus oder Grundstück steuerfrei machen. *„Diese Behauptung geht an der Realität vieler Immobilienmärkte vorbei – und sie blendet eine ganze Erbengruppe komplett aus: Erben vermieteter Mehrfamilienhäuser“*, kritisiert Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke.

Ein Freibetrag von einer Million Euro möge auf dem Papier großzügig wirken. In zahlreichen Städten sei es das nicht. Wer dann Erbschaftsteuer zahlen müsse, sei nicht reich, sondern häufig ein Normalverdiener, der das Elternhaus weiter bewohnen oder in der Familie halten wolle. Aus Sicht von Haus & Grund ist besonders problematisch, dass die SPD weiter auf starre Freibeträge setzt, ohne einen Mechanismus, der Freibeträge dauerhaft an steigende Immobilienwerte anpasst.

Der Eigentümerverband kritisiert zudem, dass in dem SPD-Konzept vermietete Mehrfamilienhäuser faktisch nicht vorkommen, sondern als Leitbild nur das selbstbewohnte Familienheim. Genau hier liege jedoch eines der größten Risiken für Eigentümer und Mieter:

Wer ein Mehrfamilienhaus erbt, hat das Vermögen in der Substanz gebunden – nicht als frei verfügbares Konto-Guthaben. Unter dem SPD-Vorschlag bleiben in der Praxis oft nur zwei schlechte Optionen:

- Verkauf, um die Erbschaftsteuer zu bezahlen – im Zweifel an kapitalkräftige, häufig auch ausländische Investoren, weil private Käufer das Objekt und die Steuerlast kaum stemmen können.
- Mieterhöhungen, um die Steuerbelastung zu finanzieren – das wäre einerseits sozialpolitisch fatal, andererseits in vielen Regionen rechtlich und marktbedingt gar nicht in dem Umfang möglich.

Warnecke: *„Damit würde die SPD ausgerechnet das befeuern, was sie vorgibt, verhindern zu wollen: mehr Marktdruck auf Mieten und mehr Verdrängung privater Eigentümer zugunsten großer Player.“*