



Antrag

der Abgeordneten **Katharina Schulze, Ludwig Hartmann, Jürgen Mistol, Tim Pargent, Gülseren Demirel, Thomas Gehring, Verena Osgyan, Gisela Sengl, Johannes Becher, Cemal Bozoğlu, Dr. Martin Runge, Toni Schuberl, Florian Siekmann, Ursula Sowa, Dr. Sabine Weigand, Benjamin Adjei, Kerstin Celina, Barbara Fuchs, Tessa Ganserer, Christina Haubrich, Claudia Köhler, Andreas Krahl, Eva Lettenbauer, Stephanie Schuhknecht** und **Fraktion (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)**

Spekulationen eindämmen! Steuerschlupfloch „Share Deals“ endlich schließen

Der Landtag wolle beschließen:

Die Staatsregierung wird aufgefordert, sich auf Bundesebene für eine rechtssichere Regelung einzusetzen, die die Umgehung der Grunderwerbsteuer durch sog. Share Deals effektiv eindämmt. Es soll insbesondere darauf hingewirkt werden, dass schnellstmöglich ein neuer Gesetzentwurf vorgelegt wird, der das Modell einer quotalen Besteuerung mit der Erweiterung nach niederländischem Vorbild als Grundlage für die Neuregelung von Share Deals heranzieht. Als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer auf die Übertragung von Anteilen sollen die Verkehrswerte der Immobilien gelten, die sich im Anteilspreis niederschlagen.

Begründung:

Der deutsche Immobilienmarkt erfreut sich bei in- und ausländischen Investorinnen und Investoren großer Beliebtheit. So bleibt auch im Jahr 2019 das Interesse am deutschen Immobilienmarkt auf hohem Niveau. Ebenso wie die Transaktionsvolumina, die sich seit mehreren Jahren auf Rekordniveau befinden. Immobilientransaktionen unterliegen grundsätzlich der Grunderwerbsteuer, welche an die Länder geht. Grundstücke können durch einen direkten Erwerb übertragen werden („Asset Deal“). Gerade bei großen Transaktionen werden Immobilien aber nicht direkt verkauft, sondern mit Hilfe sog. Share Deals nur Anteile an Gesellschaften. Bei diesen Gestaltungen fällt keine Grunderwerbsteuer an – jedenfalls dann nicht, wenn weniger als 95 Prozent der Unternehmensanteile erworben werden. Bei Millionendeals, in denen große Wohnungsbestände oder Gewerbekomplexe übertragen werden, gehen daher oftmals nur 94,9 Prozent der Anteile in andere Hände, sodass man gerade unter der Grenze der Steuerpflicht bleibt. Neben den erheblichen Steuermindereinnahmen bei den Ländern, fördert die Umgehung der Grunderwerbsteuer mittels Share Deals Immobilienspekulation und fungiert somit als zusätzlicher Mieten- und Preistreiber in ohnehin schon überhitzten Märkten.

Die Bundesregierung legte im September 2019 dem Bundestag einen Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes – BT-Drs. 19/13437 – vor. Dieser beabsichtigte die Eindämmung missbräuchlicher Steuergestaltungen in der Grunderwerbsteuer durch verschiedene Einzelmaßnahmen. Im Wesentlichen sollte die Eindämmung solcher Gestaltungen durch die Einführung eines weiteren Ergänzungstatbestandes für Kapitalgesellschaften, die Absenkung der bisherigen Beteiligungsschwellen von 95 auf 90 Prozent sowie die Verlängerung der Haltefristen von fünf

auf zehn Jahre erreicht werden. An der bisherigen Systementscheidung der Grunderwerbsteuer sollte festgehalten werden. Aufgrund der Kritik von allen Seiten wurde das Gesetzgebungsverfahren jedoch vertagt, sodass die Steuerumgehung mittels Share Deals immer noch fortgeführt werden kann. Als eine Alternative zu diesen gängigen Geschäften besteht darüber hinaus die Möglichkeit der Übertragung von Fondsanteilen, dem sog. Unit Deal. Dabei handelt es sich um eine Umplatzierung bzw. ein Anteilschein-geschäft. Bei dieser Verkaufsstruktur findet zwar ein Anteilseignerwechsel im Fonds statt. Zivilrechtlich verändert sich das Eigentum an den im (offenen) Fonds gehaltenen Immobilien jedoch nicht, da nicht die Anteilseigner als Eigentümer betrachtet werden, sondern die die Anteile verwaltende Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG). Aus diesem Grund fällt auch regelmäßig bei Unit Deals keine Grunderwerbsteuer an, weshalb sie als neuer Weg zur Gestaltung von Immobilientransaktionen in Betracht gezogen werden, zumal der Gesetzentwurf der Bundesregierung nicht geeignet ist, etwaige Steuer-
vermeidungen durch Unit Deals zu verhindern.

Insbesondere eine quotale Besteuerung mit der Erweiterung nach niederländischem Vorbild wäre eine innovative und wirksame Möglichkeit, den Missbrauch und die Umgehung der Grunderwerbsteuer mittels Share Deals deutlich einzuschränken. Dieser Vorschlag erlaubt es ab einer Anteilsübertragung an einem Unternehmen von mehr als 50 Prozent die darin enthaltenen Immobilien anteilig zu besteuern. Für Unternehmen der Immobilienbranche beginnt die anteilige Besteuerung der Immobilien bereits bei einer Übertragung von mehr als 10 Prozent. Ähnliches wurde auch anfänglich von den Ländern diskutiert, aber dann vorschnell verworfen. Durch die Anknüpfung bei der Bemessung der Grunderwerbsteuer auf den in dem Anteilswert der Anteile verkörperten anteiligen Verkehrswert der Immobilien wird deutlich, dass es sich weiterhin um den Typus der Grunderwerbsteuer handelt.

Auch ein Gutachten des Wissenschaftlichen Dienstes kommt zu dem Ergebnis, dass das Reformmodell II der Finanzministerkonferenz und das niederländische Wertdurchgriffsmodell beide einen Durchgriff auf die Anteilseignerebene und eine anteilige Besteuerung der Grundstücksanteile vorsehen. Damit sind beide Modelle grundsätzlich geeignet auch die Anteilsveräußerungen im treuhänderischen Sondervermögen einer KVG der Grunderwerbsteuer zu unterwerfen.