

## **Antrag**

**der Abgeordneten Udo Theodor Hemmelgarn, Marc Bernhard, Frank Magnitz, Kay Gottschalk, Stefan Keuter, Albrecht Glaser, Franziska Gminder, Dr. Bruno Hollnagel, Frank Pasemann, Dr. Dirk Spaniel, Dr. Harald Weyel, Dr. Christian Wirth, Stephan Brandner, Jürgen Braun, Marcus Bühl, Petr Bystron, Dr. Michael Ependiller, Peter Felser, Dr. Götz Frömming, Wilhelm von Gottberg, Mariana Iris Harder-Kühnel, Lars Herrmann, Dr. Heiko Heßenkemper, Nicole Höchst, Martin Hohmann, Jörn König, Steffen Kotré, Jens Maier, Andreas Mrosek, Jan Ralf Nolte, Ulrich Oehme, Jürgen Pohl, Ulrike Schielke-Ziesing, Dr. Robby Schlund, Uwe Schulz, Detlev Spangenberg, René Springer und der Fraktion der AfD**

### **Änderung des Steuerrechts – Besteuerung der sogenannten Share Deals im Immobilienbereich**

Der Bundestag wolle beschließen:

#### **I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:**

Nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG unterliegen Kaufverträge oder sonstige Rechtsgeschäfte, die die Übereignung eines Grundstücks zum Gegenstand haben, der Grunderwerbsteuer.

Institutionelle Immobilienerwerber können die Grunderwerbsteuer durch sogenannte Share Deals vermeiden. Bei einem Share Deal wird nicht das Grundstück an sich verkauft, sondern ein Anteil an der Gesellschaft, die Eigentümer des Grundstücks ist.

Obwohl es sich bei den Share Deals um legale Gestaltungsmöglichkeiten handelt, werden diese nicht selten zur Vermeidung der Grunderwerbsteuer genutzt.

Für Personengesellschaften, die Immobilienvermögen haben, bestimmt § 1 Abs. 2a GrEStG, dass Grunderwerbsteuer dann anfällt, wenn mindestens 95 % der Gesellschaftsanteile erworben werden. Für Kapitalgesellschaften wird in § 1 Abs. 3 und 3a GrEStG eine gleichlautende Regelung getroffen. In der Praxis werden daher regelmäßig 94,9 % der Gesellschaftsanteile erworben, während 5,1 % entweder beim Alteigentümer verbleiben oder an einen (rechtlich vom Erwerber unabhängigen) Dritten übertragen werden.

Nach einer Haltefrist von fünf Jahren kann der Erwerber die restlichen 5,1 % vom Alteigentümer oder vom Dritten erwerben, ohne dass dadurch die Grunderwerbsteuerpflicht ausgelöst wird.

Der Erwerb des Grundstücks vollzieht sich dabei außerhalb des Grundbuchs. Wirtschaftlich betrachtet, werden zunächst mit 94,9 % die faktische Kontrolle und fast das

komplette Eigentum an dem Grundstück erworben, mit Ablauf der Haltefrist und Erwerb der restlichen 5,1 % wird das Volleigentum erworben.

In der Rechtswirklichkeit handelt es sich bei den zu veräußernden Gesellschaften oftmals um solche, die nur das zu veräußernde Grundstück im Eigentum haben und ansonsten über keinerlei nennenswerte Vermögensgegenstände verfügen. Diese sogenannten Objektgesellschaften werden oftmals schon im Hinblick auf einen späteren Share Deal gegründet.

Die Grunderwerbsteuerpflicht nach den oben genannten Regelungen entsteht dabei auch bei Umstrukturierungen von Unternehmen, die zum Beispiel eigene Produktions- oder Verwaltungsstätten in Deutschland unterhalten. Auch diese Fallgestaltungen werden regelmäßig mit der Grunderwerbsteuer belastet, so dass dort u. U. auf Fallgestaltungen ausgewichen wird, die die Grunderwerbsteuer vermeiden.

Grundsätzlich bergen die Share Deals höhere Risiken als der einfache Ankauf des Grundstücks, da auch die rechtlichen und wirtschaftlichen Bedingungen der zu erwerbenden Gesellschaft vor Abschluss des Kaufvertrages geprüft werden müssen. Diese Prüfung führt zu erheblich höheren Rechtsberatungskosten. Share Deals „lohnen“ sich daher im Regelfall erst ab 15 bis 20 Mio. Euro Kaufpreis.

Die Grunderwerbsteuer beträgt je nach Bundesland zwischen 3,5 % (Bayern und Sachsen) bis zu 6,5 % (Brandenburg, Thüringen, Saarland und Nordrhein-Westfalen). Tendenziell wurde die Grunderwerbsteuer seit der Einführung der Steuersatzautonomie der Länder deutlich erhöht. Das Aufkommen aus der Grunderwerbsteuer wuchs von 6,1 Mrd. Euro im Jahr 2006 auf über 13 Mrd. Euro im Jahr 2017. Share Deals werden dabei umso stärker genutzt, je höher die Grunderwerbsteuer und damit die Höhe der vermiedenen Erwerbsnebenkosten ist.

Der Wettlauf der Länder um die Erhöhung der Grunderwerbsteuer, wird durch die seit 2006 geltende Fassung des Länderfinanzausgleiches begünstigt. Zur Ermittlung der Steuerkraft der jeweiligen Länder werden nicht die tatsächlichen, sondern normierte Grunderwerbsteuereinnahmen zu Grunde gelegt. Diese normierten Steuereinnahmen werden im Hinblick auf den durchschnittlichen Grunderwerbsteuersatz und das gesamte, bundesweite Grunderwerbsteueraufkommen ermittelt. Es besteht somit ein Anreiz der Länder, die Grunderwerbsteuer weiter zu erhöhen.

Die derzeit geplanten Neuregelungen zur Grunderwerbsteuer und zu den Share Deals sollen darauf hinauslaufen, dass weniger als 90 % der Anteile erworben werden dürfen und die Haltefrist auf zehn bis 15 Jahre ausgedehnt wird. Diese Einschränkungen werden die Share Deals etwas weniger attraktiv machen. Das grundsätzliche Problem wird dadurch jedoch nicht gelöst, vielmehr werden lediglich die Wertgrenzen, bei denen sich Share Deals für Unternehmen lohnen, nach oben verschoben.

## II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

1. die Voraussetzungen zu schaffen und Maßnahmen ergreifen, um die Grunderwerbsteuer unter Berücksichtigung der auf Bundestagsdrucksache 19/4546 geforderten Entlastung von Familien einheitlich auf bundesweit maximal 3,5 % zu begrenzen;
2. den Länderfinanzausgleich dahingehend zu reformieren, dass Fehlanreize zur Erhöhung der Grunderwerbsteuer abgeschafft werden;
3. die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die Grunderwerbsteuer im Rahmen von Anteilskäufen an Gesellschaften nur dann anfällt, wenn ein Anteil von mehr als 50 v. H. an einem „echten“ Immobilienunternehmen erworben wird. Echte Immobilienunternehmen in diesem Sinne sind Unternehmen, bei denen der Verkehrswert des Immobilienvermögens 80 % oder mehr des für den Anteilserwerb

vereinbarten Kaufpreises ausmacht. Der Kaufpreis ist dabei um den Kassenbestand zu vermindern, soweit dieser durch Gesellschafterdarlehen und/oder Darlehen verbundener Unternehmen abgedeckt ist. Die Höhe der zu zahlenden Steuer richtet sich nach dem (ggf. anteiligen) Wert des so erworbenen Immobilienvermögens.

Dabei soll es unerheblich sein, ob dieser Anteil durch ein oder sukzessive, durch mehrere Rechtsgeschäfte erworben wird. Andere Transaktionen, wie die Umstrukturierung von Unternehmen soll künftig nicht grunderwerbsteuerpflichtig sein, ebenso soll der Aktienkauf von Immobilienunternehmen grunderwerbsteuerfrei sein, sofern die o. g. Voraussetzungen nicht erfüllt werden. Maßgebliche Betrachtungsebene ist daher die Ebene auf der die Anteile erworben werden, so dass der Erwerb von Immobilienvermögen von Tochtergesellschaften nur dann steuerpflichtig ist, wenn die oben genannte 80 %-Grenze in der Gesamtschau des Erwerbsvorgangs überschritten wird.

Berlin, den 25. September 2019

**Dr. Alice Weidel, Dr. Alexander Gauland und Fraktion**

## **Begründung**

Die Tatsache, dass Erwerber größerer Immobilienportfolios die Möglichkeit haben, die Grunderwerbsteuer durch einen Share Deal zu vermeiden, steht gesellschaftlich stark in der Kritik. Es widerspricht dem Gerechtigkeitsgefühl weiter Kreise, dass große, institutionelle Anleger Immobilien erwerben können, ohne die gesetzlich vorgesehene Grunderwerbsteuer zu zahlen, während der „normale“ Häuslebauer, der Erwerber eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung durch die Grunderwerbsteuer erheblich belastet wird und keine Möglichkeit hat, diese Belastung zu mindern.

Die Erhöhung der Grunderwerbsteuer in den meisten Bundesländern hat dazu beigetragen, dass Anleger, die diese Möglichkeit haben, zunehmend auf die Share Deals ausgewichen sind.

Anders als die bisherigen Lösungsansätze soll nicht allein auf die Höhe der erworbenen Anteile abgestellt werden, vielmehr soll das wirtschaftliche Interesse des betreffenden Share Deals berücksichtigt werden. Nur wenn der Erwerb des Grundeigentums im wirtschaftlichen Fokus des Anteilserwerbs steht, soll Grunderwerbsteuer anfallen. Es erscheint dabei angemessen, ein entsprechendes wirtschaftliches Interesse anzunehmen, wenn der Wert des Grundeigentums 80 % des vereinbarten Kaufpreises ausmacht.

Bei einem Kaufpreis von 20 Mio. Euro müsste der Verkehrswert des Betriebsgrundstücks 16 Mio. Euro oder mehr ausmachen, um im Falle der Übertragung eine Grunderwerbsteuerpflicht auszulösen. Bei der Berechnung des Kaufpreises ist der Kassenbestand abzuziehen, soweit dieser durch Gesellschafterdarlehen und/oder Darlehen verbundener Unternehmen abgedeckt ist. Diese Regelung ist erforderlich, um zu verhindern, dass über derartige Darlehen eine Bilanzverlängerung und damit eine Erhöhung des Kaufpreises bewirkt wird, die dazu dient, den Anteil des Immobilienvermögens unter die 80 %-Grenze zu senken.

Da die Share Deals derzeit nicht systematisch erfasst werden, kann die Höhe der vermiedenen Steuer nicht zuverlässig beziffert werden. Schätzungen gehen davon aus, dass dem Staat durch die Share Deals etwa 1 Milliarde Euro jährlich an Grunderwerbsteuer entgeht. In jedem Fall ist davon auszugehen, dass die vermiedene Steuer nicht unerheblich ist.

Dieses Geld sollte besser für andere Zwecke, insbesondere die Deckelung der Grunderwerbsteuersätze und die Entlastung von Familien beim Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum verwendet werden. Es ist ein Gebot der sozialen Gerechtigkeit hier entsprechende Staffelungen in der Steuerbelastung vorzusehen.

Unabhängig von der Höhe der entgangenen Steuer ist es ein Gebot des Rechtsstaats für einen gleichmäßigen Vollzug der Gesetze Sorge zu tragen. Es ist nicht vermittelbar und für das Ansehen und die Akzeptanz des Rechtsstaats schädlich, wenn private Erwerber von Immobilien in jedem Fall zur Zahlung der Grunderwerbsteuer herangezogen werden, während große, institutionelle Anleger diese vermeiden können.