

Stellungnahme zum öffentlichen Fachgespräch des Bauausschusses am 13.2.2019 zu den Auswirkungen der geplanten Neuregelung im Grunderwerbsteuerrecht auf dem Wohnungsmarkt (Share Deals)

Christoph Trautvetter, Netzwerk Steuergerechtigkeit

Ausgangslage

Laut einer Antwort der Bundesregierung auf eine kleine Anfrage vom 11.04.2017 (BT-Drucksache 18/11919) wurden zwischen 1999 und 2016 durchschnittlich 32% aller Verkäufe größerer Wohnportfolios (>800 Wohnungen) und damit 71% aller dabei verkauften Wohnungen als Share Deal strukturiert. Laut Schätzung des hessischen Finanzministeriums von 2016 entgehen den Ländern dadurch bei der Grunderwerbsteuer Einnahmen von jährlich ca. €1 Mrd. (knapp 10% der Einnahmen). Genaue Zahlen oder offizielle Statistiken liegen jedoch nicht vor, da Share Deals nicht strukturell erfasst werden.

Seit die Länder die Steuersätze selbst festlegen können (2006) sind die Steuereinnahmen von knapp €6Mrd. auf mehr als €14Mrd. gestiegen, während sich die Steuersätze von 3,5% auf im Durchschnitt 5,37% erhöhten.

Durch Share Deals erzeugte Probleme

Share Deals führen zu einer zu fehlenden Steuereinnahmen und zu einer ungerechten Verteilung der Besteuerung. Schätzungen gehen davon aus, dass Share Deals sich auch nach der Neuregelung für Transaktionen über €25 Millionen (vorher €15 Millionen)¹ lohnen. Das führt dazu, dass private sowie kleine und mittlere gewerbliche Immobilienkäufer*innen einen immer größeren Anteil des Aufkommens aus der Grunderwerbssteuer tragen und höhere Steuersätze in Kauf nehmen müssen, während in- und ausländische institutionelle Investoren die Steuer vermeiden. Zusätzlich ermöglichen es ausländische Share Deals auch, die Steuer auf Veräußerungsgewinne zu umgehen.

Zum anderen sind Share Deals ein Problem für die Regulierung des Immobilienmarktes. Dadurch, dass Share Deals nicht als Verkaufsfälle erfasst werden, können sie dafür missbraucht werden, dass in Milieuschutzgebieten geltende Vorkaufsrecht zu umgehen. Außerdem verringern Share Deals die Transaktionskosten für (kurzfristige) Immobilienspekulation.

Die Neuregelung und alternative Lösungsvorschläge

Der aktuelle Gesetzentwurf für die Neuregelung der Grunderwerbsteuer sieht eine Absenkung der Beteiligungsschwelle auf 90%, eine Verlängerung der Frist für kumulierte Gesellschafterwechsel auf 10 Jahre und eine Ausweitung der Regel auf die Kapitalgesellschaften vor. Dadurch wird die Nutzung des

¹ Vergleiche z.B. Süddeutsche Zeitung (31.01.2019) und Zeit-online (20.8.2015)

Share Deals komplizierter und teurer aber nicht unmöglich. Gestaltungen bei denen der Alteigentümer den Minderheitsanteil weiterhin hält, möglicherweise in Verbindung mit schuldrechtlichen Vereinbarungen, oder das Stiftungsmodell sind weiterhin möglich. Schließlich scheint es auch ein Vollzugsproblem zu geben, weil möglicherweise steuerpflichtige Share Deals von den Vertragsparteien nicht gemeldet werden und eine Überprüfung der gewählten Strukturen nicht stattfindet. Akteure im Markt haben sich teilweise bereits auf die neue Regelung eingestellt. So hat Blackstone beispielsweise zum 7. September 2018 das Anteilsverhältnis bei einem Berliner Immobilieninvestment (Taliesin 1 GmbH) von 94/6% zu 88,9/11,1% geändert (siehe Anhang 1).

a) Weitere Verschärfung der Regeln

Der aktuelle Gesetzesvorschlag müsste also bereits bei seiner Unterzeichnung dringend verschärft werden. Die Finanzministerkonferenz hat die Steuerabteilungsleiter bereits mit der Prüfung weiterer Gegenmaßnahmen – zum Beispiel Strafzinsen bei nicht rechtzeitiger Meldung von Share Deals oder Regelbeispiele für missbräuchliche Gestaltungen durch schuldrechtlichen Regelungen sowie Stiftungs- und Treuhandmodelle – beauftragt. Diese sollten möglichst zeitnah umgesetzt werden.

b) Umstellung auf ein Quotenmodell

Ein Quotenmodell nach niederländischem Vorbild wurde von der Finanzministerkonferenz aufgrund des hohen Verwaltungsaufwands abgelehnt. Fast gleichzeitig wurde die Neuregelung zur Besteuerung von Veräußerungsgewinnen im Jahressteuergesetz 2018 trotz zum Teil ähnlicher Probleme beschlossen. Laut § 49 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe e Doppelbuchstabe cc (EStG) unterliegen Wertsteigerungen demnach ab dem 1.1.2019 auch bei ausländischen Share Deals der beschränkten Steuerpflicht, solange es sich um ein Unternehmen handelt, dessen Wert zu mehr als 50% aus inländischem unbewegten Vermögen besteht. Vor diesem Hintergrund sollte das Quotenmodell noch einmal geprüft werden.

c) Maßnahmen zur Beseitigung eines Vollzugsdefizits

Um ein strukturelles Vollzugsdefizit sowohl bei den Veräußerungsgewinnen als auch bei der Grunderwerbssteuer zu vermeiden müssen die Finanzbehörden gestärkt und die Transparenz auf dem Immobilienmarkt erhöht werden. Ein verbessertes Transparenzregister und die Erfassung der wirtschaftlich Berechtigten für alle Immobilien, wie nach britischem Vorschlag würden den Verwaltungsaufwand erheblich senken.

d) Stärkung des Vorkaufsrechts

Parallel zu den steuerlichen Überlegungen, sollte geprüft werden ob die Anwendung des Vorkaufsrechts z.B. durch rechtssichere Definitionen von Umgehungstatbeständen durch Share Deals oder Regelungen zur Anwendung des Vorkaufsrechts im Fall von Share Deals im Baugesetzbuch gestärkt werden kann. Besonders dann, wenn wie im Fall des derzeitigen Vorschlags zur Neuregelung die steuerliche Attraktivität des Share Deals nicht beseitigt wird.

e) Weitere Maßnahmen

Um die Verteilungsgerechtigkeit und Steuerungswirkung zu verbessern können darüber hinaus weitere Maßnahmen, wie z.B. progressive Steuersätze oder eine Strafsteuer für Spekulationen erwogen werden.



Die hier vertretenen Auffassungen geben die Meinung des Verfassers wieder und entsprechen nicht unbedingt dem offiziellen Standpunkt des Netzwerks Steuergerechtigkeit.

Das Netzwerk Steuergerechtigkeit setzt sich für Transparenz auf den internationalen Finanzmärkten ein und lehnt Geheimhaltungspraktiken ab. Wir unterstützen faire Spielregeln im Steuerbereich und stellen uns gegen Schlupflöcher und Verzerrungen bei Besteuerung und Regulierung und gegen den Missbrauch, der aus diesen folgt. Wir fördern die Einhaltung von Steuergesetzen und lehnen Steuerhinterziehung, Steuervermeidung und all jene Mechanismen ab, die es Vermögenseigentümer*innen und –verwalter*innen ermöglicht, sich aus der Verantwortung gegenüber den Gesellschaften zu stehlen, von denen sie und ihr Wohlstand abhängen. Als zentrales Anliegen lehnen wir Steuer- bzw. Verdunkelungssoasen ab.

Das Netzwerk Steuergerechtigkeit betreibt den Blog Steuergerechtigkeit mit aktuellen Informationen zu Themen der Steuerpolitik.

Mail: info@netzwerk-steuergerechtigkeit.de

Homepage: www.netzwerk-steuergerechtigkeit.de

Blog: www.blog-steuergerechtigkeit.de

Mitglieder des Netzwerk Steuergerechtigkeit:

Transparency International Deutschland
Forum Ökologisch-Soziale Marktwirtschaft
Kirchlicher Dienst in der Arbeitswelt (KDA-EKD)
WEED – Weltwirtschaft, Ökologie & Entwicklung
ver.di – Vereinigte Dienstleistungsgewerkschaft
Global Policy Forum

MISEREOR
Oxfam Deutschland
Attac Deutschland
Arbeitsgruppe Alternative Wirtschaftspolitik
Gewerkschaft Erziehung und Wissenschaft (GEW)

Liste der Gesellschafter der

Taliesin I GmbH

mit Sitz in Berlin

(Amtsgericht Charlottenburg, HRB 101787 B)

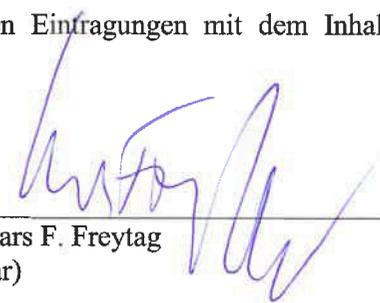
Stammkapital: EUR 25.000

Gesellschafter	lfd. Nr. der Geschäftsanteile	Nennbetrag der Geschäftsanteile	prozentuale Beteiligung der Geschäftsanteile am Stammkapital	Gesamtumfang der Beteiligung des Gesellschafters am Stammkapital	Veränderungen
Canary Holdco S.à r.l. (Sitz: Luxemburg; eingetragen im <i>Registre de Commerce et des Sociétés</i> Luxemburg unter Nr. B222684)	1-22.225	je 1,00 EUR	je 0,004%	88,9%	Lfd. Nr. 22.226-23.500 übertragen auf Wren Holdco S.à r.l.
Wren Holdco S.à r.l. (Sitz: Luxemburg; eingetragen im <i>Registre de Commerce et des Sociétés</i> Luxemburg unter Nr. B222692)	22.226-25.000	je 1,00 EUR	je 0,004%	11,1%	Lfd. Nr. 22.226-23.500 erworben von Canary Holdco S.à r.l.
Summe			25.000,00	100%	

Ich bescheinige hiermit, dass die geänderten Eintragungen in der vorstehenden Liste der Gesellschafter den Veränderungen entsprechen, die sich aufgrund meiner Urkunde vom 07. September 2018, Urkundenrolle-Nr. 195/2018, ergeben, und die übrigen Eintragungen mit dem Inhalt der zuletzt im Handelsregister aufgenommenen Liste der Gesellschafter übereinstimmen.

Frankfurt am Main, 07. September 2018




Dr. Lars F. Freytag
(Notar)