



Wortprotokoll der 15. Sitzung

Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen

Berlin, den 13. Februar 2019, 10:30 Uhr
Dorotheenstraße 100, 10117 Berlin
Jakob-Kaiser-Haus 1.302

Vorsitz: Mechthild Heil, MdB

Stellvertretender Vorsitz: Volkmar Vogel, MdB

Tagesordnung – Öffentliches Fachgespräch

Einzigiger Tagesordnungspunkt **Seite 4**

Öffentliches Fachgespräch zu den Auswirkungen der geplanten Neuregelungen im Grunderwerbsteuerrecht auf den Wohnungsmarkt (Share Deals)

Selbstbefassung 19(24)SB-19



Liste der Sachverständigen

Dr. Norbert Kuhn

Leiter Unternehmensfinanzierung, Deutsches Aktieninstitut e. V.

Florian Schmidt

Bezirksstadtrat für Bauen, Planen und Facility Management,
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Prof. Dr. Henning Tappe

Lehrstuhl für Öffentliches Recht, deutsches und internationales Finanz- und Steuerrecht,
Universität Trier

Christoph Trautvetter

Netzwerk Steuergerechtigkeit

Dr. Hans Volkert Volckens

Präsidiumsmitglied und Ausschussvorsitzender Steuerrecht,
Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. (ZIA)

Dr. Kai H. Warnecke

Präsident, Haus & Grund Deutschland e. V.



Mitglieder des Ausschusses

	Ordentliche Mitglieder	Stellvertretende Mitglieder
CDU/CSU	Heil, Mechthild Kießling, Michael Möring, Karsten Pols, Eckhard Schweiger, Torsten Vogel (Kleinsaara), Volkmar Wegner, Kai Weisgerber, Dr. Anja Zeulner, Emmi	Benning, Sybille Haase, Christian Lange, Ulrich Luczak, Dr. Jan-Marco Nicolaisen, Petra Oßner, Florian Simon, Björn Stracke, Stephan Throm, Alexander
SPD	Daldrup, Bernhard Kaiser, Elisabeth Mindrup, Klaus Nissen, Ulli Tausend, Claudia	Bartol, Sören Gerster, Martin Korkmaz, Elvan Müller (Chemnitz), Detlef Müller, Bettina
AfD	Bernhard, Marc Hemmelgarn, Udo Theodor Magnitz, Frank	Chrupalla, Tino Pasemann, Frank Spangenberg, Detlev
FDP	Föst, Daniel Reinhold, Hagen Strack-Zimmermann, Dr. Marie-Agnes	Faber, Dr. Marcus Sitta, Frank Todtenhausen, Manfred
DIE LINKE.	Kassner, Kerstin Lay, Caren	Gohlke, Nicole Tatti, Jessica
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	Kühn (Tübingen), Christian Wagner, Daniela	Häbelmann, Britta Schmidt, Stefan



Einzigster Tagesordnungspunkt

Öffentliches Fachgespräch zu den Auswirkungen der geplanten Neuregelungen im Grunderwerbsteuerrecht auf den Wohnungsmarkt (Share Deals)

Selbstbefassung 19(24)SB-19

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Guten Morgen, meine sehr verehrten Damen und Herren, liebe Kolleginnen und Kollegen, Herr Staatssekretär. Wie Sie wahrscheinlich unschwer erkennen können, ist nicht die Vorsitzende diejenige, die heute hier das Fachgespräch eröffnet, sondern der stellvertretende Vorsitzende, Volkmar Vogel. Aber unsere Vorsitzende wird in wenigen Minuten zu uns stoßen. Aber da das zeitliche Budget beschränkt ist, wollen wir beginnen, nicht zuletzt auch, um unseren Sachverständigen, die ja extra hier auf unsere Einladung hin angereist sind, die Möglichkeit zu geben, ihre Stellungnahmen abzugeben und uns für Fragen zur Verfügung zu stehen.

Ich begrüße herzlich unseren Staatssekretär, Herrn Marco Wanderwitz, zu unserem Fachgespräch und genauso herzlich natürlich die Sachverständigen, die unserer Einladung folgen konnten: Herrn Dr. Norbert Kuhn, Leiter Unternehmensfinanzierung, Deutsches Aktieninstitut e. V., Herrn Florian Schmidt, Bezirksstadtrat für Bauen, Planen und Facility Management, Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Herrn Prof. Dr. Henning Tappe, Lehrstuhl für Öffentliches Recht, deutsches und internationales Finanz- und Steuerrecht, von der Universität Trier, Herrn Christoph Trautvetter, Netzwerk Steuergerechtigkeit, Herrn Dr. Hans Volckert Volckens, Präsidiumsmitglied und Ausschussvorsitzender Steuerrecht, Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. (ZIA) und Herrn Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland e. V. Nochmals vielen Dank, dass Sie sich uns als Experte für dieses doch recht komplizierte Thema, nämlich Auswirkungen der geplanten Neuregelung im Grunderwerbsteuerrecht auf den Wohnungsmarkt, besser bekannt unter „Share Deals“, zur Verfügung gestellt haben.

Ich möchte darauf hinweisen, dass das Fachgespräch öffentlich übertragen wird, das heißt zum einen im Internet live gestreamt, aber auch im hauseigenen Parlamentskanal übertragen wird. Wir werden zudem auch diesmal zu dem Fachgespräch ein Wortprotokoll anfertigen.

Vor Eintritt in die Tagesordnung vielleicht noch einige Hinweise zum Ablauf. Als erstes kommen wir zu dreiminütigen Statements der Sachverständigen. Dann stehen für jede Frage einschließlich der Antworten fünf Minuten zur Verfügung. Also, liebe Kollegen, je kürzer Sie die Fragen halten, umso mehr Zeit haben die Sachverständigen für die Beantwortung der Fragen. Ich würde dann gern mit der ersten Runde beginnen, nämlich dem dreiminütigen Statement der Sachverständigen. Und bevor ich Herrn Dr. Kuhn als erstem das Wort gebe, möchte ich jetzt auch unsere Vorsitzende begrüßen und übergebe ihr die Sitzungsleitung. Vielen Dank.

Dr. Norbert Kuhn (Deutsches Aktieninstitut e. V.):

Ja, vielen Dank für die Einladung. Unsere Stellungnahme haben wir ja abgegeben. Wir beziehen uns insbesondere auf den Paragraphen 1 Absatz 2b Grunderwerbsteuergesetz, der von den Länderfinanzministern eingebracht wurde. Danach werden die inländischen Grundstücke von Kapitalgesellschaften steuerpflichtig, wenn 90 Prozent des Gesellschaftsanteils in den Händen neuer Besitzer ist, das geht über eine 10-Jahrsfrist. Jetzt klingen 10 Jahre und 90 Prozent relativ viel. Für börsennotierte Unternehmen ist das sehr, sehr wenig. Dort wird eben die Aktie mehrmals täglich gehandelt, das heißt, es findet täglich ein Gesellschafterwechsel statt. Wir haben mal berechnet, auf Basis von Daten der Deutschen Börse AG, wie lange es dauert, bis 90 Prozent der Gesellschafteranteile bei den DAX-Unternehmen, den großen börsennotierten Unternehmen, wechseln. Das ist im Extremfall dreimal pro Jahr der Fall, wenn es ein bisschen besser läuft alle zweieinhalb Jahre. Insgesamt müssten die DAX-Unternehmen im Durchschnitt alle 14 Monate Grunderwerbsteuer bezahlen, wenn man diesen Ansatz wählen würde. Jetzt gibt es den Einwand, dass viele börsennotierte Unternehmen doch einen Anker-Aktionär haben. Unter Anker-Aktionär versteht man einen Aktionär, der langfristig investiert, der auch einen bestimmten Anteil hält, beispielsweise über 10 Prozent. Beispiel hierfür wäre die Familie Quandt bei BMW, die Stiftungen Fresenius oder Thyssen Krupp. Allerdings haben wir uns auch das näher angeschaut, wiederum für die größeren börsennotierten Unternehmen, und da haben wir festgestellt, dass ein Drittel dieser Unternehmen eben keinen Anker-Aktionär hat, also auch hier Gefahr läuft, Grunderwerbsteuer in diesem Intervall zu zahlen, den ich gerade skizziert habe. Aber selbst wenn sie einen Anker-Aktionär



haben, heißt das nicht, dass der nicht auch mal die Aktie verkaufen und dementsprechend die Grunderwerbsteuer auslösen kann. Insgesamt haben wir bei börsennotierten Unternehmen das rechtliche Problem, dass diese gar nicht nachvollziehen können, wer eigentlich Eigentümer ist, beziehungsweise wenn ein Eigentümerwechsel stattgefunden hat. Der Handel der Aktien findet an der Börse statt. Das ist unabhängig von den Emittenten, also den Unternehmen. Hier haben die börsennotierten Unternehmen nur die Möglichkeit, über sogenannte Stimmrechtsmitteilungen von größeren Aktienpaketen zu erfahren. Wenn eine Versicherung oder ein Fonds über drei Prozent der Stimmrechte kauft, dann muss er das der Gesellschaft melden. Bei allem, was darunter ist, ist für die Gesellschaft nicht nachvollziehbar, wer eigentlich wann Aktien gekauft hat. Jetzt ist ein neues Gesetz in der Umsetzung, das es den Unternehmen erleichtern soll, die Aktionäre zu identifizieren. Das heißt aber nicht, dass sie quasi täglich die ganzen Transaktionen nachvollziehen können, wann es zu einem Gesellschafterwechsel gekommen ist und schon gar nicht, dass sie das Ganze aktuell machen können. Das ist das Problem. Deswegen denken wir, dass dieser Vorschlag mit diesem Paragraphen 1 Absatz 2b doch enorme, negative Auswirkungen für börsennotierte Unternehmen hätte. Es würde auch den Sparer treffen, der beispielsweise zwecks Altersvorsorge über Riester in diese Unternehmen investiert. Letztendlich wäre es auch ein Wettbewerbsnachteil für die deutschen Unternehmen. Zumindest ist mir nicht bekannt, dass wir international eine ähnliche Regelung haben.

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Dr. Kuhn. Herr Schmidt bitte.

Florian Schmidt (Bezirksstadtrat Friedrichshain-Kreuzberg): Vielen Dank auch für die Einladung. Natürlich erläutere ich es jetzt aus der Perspektive dessen, der für eine Art Kommune zuständig ist, und dort stehen wir vor erheblichen Umwälzungen auf dem Wohnungsmarkt. Bei jedem Verkauf, bei jeder Transaktion, egal ob es jetzt ein „Share Deal“ ist oder ein normaler Verkauf von Grundstücken, gibt es normalerweise einen Aufwertungs- und Verwertungsdruck, was sich wiederum direkt auf die Lebensumstände der Menschen auswirkt. Genau deshalb hat ja auch der Gesetzgeber im Baugesetzbuch die Möglichkeiten des Vorkaufsrechtes vorgesehen und wir stellen eben

bei 50 Prozent der Transaktionen eine Umgehung des Vorkaufsrechtes fest, wenn auch vielleicht nicht im rechtlichen Sinne. Das heißt, schätzungsweise 50 Prozent, genaues weiß man ja nicht, werden mittlerweile über „Share Deals“ abgewickelt, womit dem Gesetzgeber oder eben auch der Exekutive die Möglichkeit entgeht, Recht anzuwenden, zum Schutz der Menschen, aber auch zur Verminderung von negativen städtebaulichen Effekten. Da steht also im Grunde so eine Art Steuerrecht gegen Baurecht oder Städtebaurecht.

Beim Vorkaufsrecht unterscheiden wir natürlich verschiedene Vorkaufsrechte. Es gibt diejenigen, die Maßnahmen kommunaler Infrastruktur ermöglichen sollen, meistens bei Bebauungsplänen gesichert, den Milieuschutz, aber auch das Mietervorkaufsrecht. Alle diese drei werden durch „Share Deals“ im Grunde ausgehebelt. Es gibt ein wunderschönes Beispiel: Die BOW, ein mittelständisches Unternehmen mit ganz vielen kleinen Einzelgesellschaften, hat an die Deutsche Wohnen über 150 Häuser verkauft und die Menschen in diesen Häusern sind äußerst alarmiert und empört. Das geht auch in das Thema „sozialer Unfrieden“ hinein, weil sie sagen, dass eben diese städtebaulichen Themen überhaupt nicht mehr greifbar wären durch diese Transaktion. Das hat auch was mit der Legitimation von wirtschaftlichen Vorgängen und auch von bestimmten Akteuren zu tun, die dann dort auftreten. Sicherlich ist der Nachweis nicht einfach. Wir wissen aber teilweise auch gar nicht, wo die „Share Deals“ stattfinden. Deshalb wäre eine wichtige Forderung, dass man hier Transparenz schafft, dass eine Art Melderegister entsteht, damit wir überhaupt prüfen können, ob eine Umgehung vorliegt. Die besteht dann, wenn der Grundstücks-transfer im Vordergrund steht und nicht die Steuer-ermeidung. Die Steuer-ermeidung an sich ist natürlich auch schon ein Thema, was die Menschen bewegt und weiterhin zu diesem Thema „sozialer Unfrieden“ beiträgt.

Was wir konkret vorschlagen ist letztlich, dass „Share Deals“ unattraktiver gemacht werden. Dann, dass es irgendwo eine Reform gibt, ausgehend vom Baugesetzbuch, die den Zugriff auf Grundstücke mit städtebaulichen Belangen ermöglicht. Dazu haben wir gerade ein Gutachten in Auftrag gegeben und ich denke, dass wir in ein paar Monaten Ergebnisse werden vorlegen können, die auch in Gesetzesreformen münden können.



Und last but not least werden wir, oder sind gerade dabei, die Zusammenarbeit mit der Zivilgesellschaft zu verstärken, sodass immer dann, wenn „Share Deals“ stattfinden, die Menschen darauf aufmerksam werden und sich auch entsprechend artikulieren können, wenn diese eine Umgehung sind im einen oder anderen Sinne, wo es wirklich um den Grundstückstransfer geht. Sodass wir auch dort, bevor wir all diese Reformen haben, die ja noch einige Zeit dauern werden, die Debatte der Gesellschaft auf jeden Fall haben werden und das kann auch schon eine gewisse Wirkung haben. Danke.

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank. Dann haben wir als nächstes den Herrn Professor Dr. Tappe aus der schönen Stadt Trier.

Prof. Dr. Henning Tappe (Universität Trier): Herzlichen Dank, Frau Vorsitzende. Meine Damen und Herren, der Philosoph Peter Sloterdijk hat vor ein paar Jahren vorgeschlagen, Steuern nicht mehr zwangsweise zu erheben, sondern als freiwillige Abgabe auszugestalten. Er nannte das die Revolution der gebenden Hand. Die Idee ist durchaus interessant, es kann die individuelle Freiheit und auch den Gemeinsinn stärken, wenn der Bürger freiwillig zahlt und der Staat ihn nicht mehr als Steuerpflichtigen behandelt, die Steuer nicht mehr einseitig auferlegt. Ein bisschen scheint das wie eine Utopie. Schon in der damaligen Debatte haben einige, unter anderem Paul Kirchhof, darauf hingewiesen, dass der Staat eigentlich nicht auf diese freiwillige Zahlung setzen kann, wenn er nicht nur, Zitat, „das Scherflein der Witwe empfangen, sondern auch den Geldsack des Geizkragens belasten will“. Denn Freiwilligkeit bevorzugt immer den Nichtzahlungsbereiten. Deswegen setzen fast alle Staaten auf eine zwangsweise Steuer, auf einen hoheitlichen Zugriff, und nicht auf eine freiwillige Steuerzahlung. Das heißt, die Steuer kann notfalls mit Befehl und Zwang durchgesetzt werden. Dieser Zwang rechtfertigt sich einerseits durch den staatlichen Finanzbedarf, andererseits aber auch durch ganz grundlegende Gerechtigkeitsideen. Das rechtfertigt sich vor allen Dingen aus der gerechten Lastenverteilung. Dieses System der gerechten Lastenverteilung wird dann untergraben, auch der Steuerstaat wird untergraben, wenn sich der Einzelne vor dem Steuerzugriff drücken kann, wenn Steuerzahlung also letztlich freiwillig wird, weil sich dem Kundigen das steuerliche Schlupfloch geradezu aufdrängt. Und genau das passiert im Fall der

„Share Deals“. Während nämlich der normale Hauskäufer, je nach Bundesland, zwischen 3,5 und 6,5 Prozent des Kaufpreises als Grunderwerbsteuer zahlen muss – im Land Berlin wären das für ein Einfamilienhaus für 400 000 Euro Steuern in Höhe von 24 000 Euro – kann der Investor, und das Beispiel kennen vermutlich viele, der das Sony-Center für 1,1 Mrd. Euro im Wege des „Share Deal“ kauft, die eigentlich fällige Steuer von 66 Mio. sparen. Nun ist das Vermeiden von Steuern im Prinzip nicht verboten und auch nicht unmoralisch. Es ist sogar grundrechtlich geschützt. Wer die Hundesteuer nicht zahlen möchte, der darf eine Katze kaufen und wer die Grunderwerbsteuer sparen möchte, der muss das Haus nicht kaufen, er kann es mieten. Wer aber eine Immobilie erwerben will, der muss auch die Steuerzahlung einplanen. Wer zum Zwecke des Kaufs eine Gesellschaft zwischen-schaltet und diese kauft, um die Grunderwerbsteuer zu sparen – oder Vorkaufsrechte zu umgehen, das hatten wir gerade gehört, ist vielleicht noch ein anderes Thema –, der darf sich nicht wundern, wenn der Gesetzgeber gegensteuert, das Schlupfloch schließt und diesen Fall des „Share Deal“ dem direkten Kauf, dem „Asset Deal“ gleich achtet und gleich behandelt. Aus verfassungsrechtlicher Sicht wird das häufig kritisiert. Aber aus verfassungsrechtlicher Sicht ist das, aus meiner Sicht, nicht verboten, sondern sogar im Gegenteil geboten. Denn Steuergesetze, das hat das Bundesverfassungsgericht häufig entschieden, müssen so ausgestaltet sein, dass auch eine Gleichheit im Belastungserfolg garantiert wird, erreicht wird. Ein Steuergesetz ist verfassungswidrig, wenn es Gestaltungen zulässt, mit denen Steuerentlastungen erzielt werden können, die es nicht bezweckt und die gleichheitsrechtlich nicht zu rechtfertigen sind. Kurz, ein Staat darf Steuern nur dann zwangsweise erheben, wenn er gleichheitsgerecht zugreift. Eine Steuer wird fragwürdig und in letzter Konsequenz sogar verfassungswidrig, wenn die Vermeidung dieser Steuer so einfach ist, dass sie letztlich nur noch von Freiwilligen gezahlt wird. Dann haben wir es nämlich mit einer Art Dummen-Steuer zu tun. Wenn gerade die größten Transaktionen, die unter dem Gesichtspunkt der finanziellen Leistungsfähigkeit besonders besteuernswürdig sind, in der Praxis nicht erfasst werden, dann ist der Gesetzgeber sicher nicht nur berechtigt, sondern sogar verpflichtet diese Lücke zu schließen. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Tappe. Dann



geht es jetzt weiter mit dem Vertreter des Netzwerks für Steuergerechtigkeit, Herrn Trautvetter.

Christoph Trautvetter (Netzwerk Steuergerechtigkeit):

Frau Vorsitzende, meine Damen und Herren, danke für die Einladung. Ich würde gerne nochmal das Petitum von Herrn Tappe wiederholen, auch wenn nicht alle anwesenden Sachverständigen hier einverstanden sind. „Share Deals“ sind eine Steuerlücke und diese Lücke versucht man schon seit 1997 zu schließen. Dass das nicht funktioniert, zeigen die Zahlen die wir haben. Herr Schmidt hat vorhin gerade gesagt, 50 Prozent – die Zahlen von den großen Wohnungsverkäufen sagen 71 Prozent – aller verkauften Wohnungen in den letzten 10 Jahren waren „Share Deals“. Der jetzige Gesetzesvorschlag schließt diese Steuerlücke nicht, sondern macht „Share Deals“ noch etwas teurer und etwas komplizierter und führt dann letztlich zu einem Effekt, den eigentlich fast alle ungerecht finden. Große Investoren zahlen die Steuern nicht, der kleine Eigentumswohnungskäufer trägt dadurch eine höhere Steuerlast und die Steuerraten steigen. Dass das unfair und eine Steuerlücke ist, ist zumindest dem normalen Beobachter relativ leicht zu verkaufen. Ich will heute für diese Diskussion noch zwei weitere Punkte einbringen. Herr Schmidt hat kurz das Vorkaufsrecht angesprochen. „Share Deals“ führen eben nicht nur dazu, dass die Grunderwerbsteuer umgangen werden kann, sondern sie führen auch dazu, dass ein großer Teil der Immobilientransaktionen weder statistisch noch planungsrechtlich irgendwie erfasst wird, weil weder die Steuerbehörden, noch die Statistikämter, noch die Gutachterausschüsse irgendwas davon mitkriegen. Der zweite Punkt: Vor kurzem wurde ein neues Gesetz im Jahressteuergesetz 2018 verabschiedet, der Paragraph 49, nach dem Veräußerungsgewinne über „Share Deals“ jetzt auch steuerpflichtig werden sollen. Das ist bisher in der öffentlichen Wahrnehmung etwas untergegangen. Auf alle die Wertsteigerungen, die sie auf dem Berliner Wohnungsmarkt, auf dem Münchener Wohnungsmarkt sehen, werden zurzeit überhaupt keine Steuern fällig, wenn man es richtig anstellt. Denn wer einen „Share Deal“ im Ausland gestaltet, zahlt auf Wertsteigerungen keinerlei Steuern. Dieses weitere Schlupfloch hat der Gesetzgeber jetzt gerade mit dem Jahressteuergesetz 2018 geschlossen und dabei gezeigt, dass wir eben diese „Share Deals“, auch wenn sie schwer zu greifen sind, fassen müssen, um das Steuerrecht ordentlich durchzusetzen.

Ich denke, mit dieser jetzigen Reform müssen wir dahin kommen „Share Deals“ ordentlich zu besteuern. Ich denke, dafür sollte sich eine verfassungsgerechte Lösung finden. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende:** Bitte schön, Herr Dr. Volckens.

Dr. Hans Volkert Volckens (ZIA): Vielen Dank.

Werte Frau Vorsitzende, meine Damen und Herren Abgeordnete, erlauben Sie mir zu Beginn meines Statements kurz mit einem Missverständnis aufzuräumen. Bei sogenannten „Share Deals“, also Transaktionen der indirekten Übertragung von Immobilien handelt es sich nicht um eine missbräuchliche Gestaltung. Im Grunderwerbsteuergesetz unterlagen zunächst viel mehr nur die direkten Erwerbe von Immobilienbeständen der Steuer. Um allerdings wirtschaftlich gleichgestellte Transaktionen ebenfalls der Grunderwerbsteuer unterwerfen zu können, hat der Gesetzgeber im sehr engen Rahmen bestimmte, indirekte Übertragungsakte dem direkten Immobilienerwerb gleichgestellt. Alle Gestaltungen die diese engen Fiktionstatbestände nicht treffen, unterliegen folglich nicht der Grunderwerbsteuer. Schon der Bundesfinanzhof hat klargestellt, dass kein Steuerpflichtiger verpflichtet ist, bewusst steuerauslösende Tatbestände zu verwirklichen. Bezüglich des Zurückbehalts von Gesellschaftsanteilen im Zusammenhang mit „Share Deals“ hat er sogar explizit ausgeurteilt, dass insoweit kein Gestaltungsmissbrauch vorliegt. In diesem Kontext also von Missbrauch zu sprechen, geht an der Steuersystematik und der höchstrichterlichen Rechtsprechung vollständig vorbei. Des Weiteren hat die Grunderwerbsteuer in den vergangenen 20 Jahren eine beispiellose Erhöhung erfahren. Zum einen wurde der Steuersatz von ursprünglich 2 Prozent auf in manchen Bundesländern nun 6,5 Prozent angehoben. Allein der Steuersatz hat sich somit in 20 Jahren mehr als verdreifacht. Problematisch in diesem Zusammenhang ist aber, dass sich auch die Bemessungsgrundlage in diesem Zeitraum dramatisch verändert hat. Wurden ursprünglich noch Einheitswerte als Bemessungsgrundlage herangezogen, sind es heute die sogenannten Grundbesitzwerte. Berücksichtigt man also Steuertarif und Änderung der Bemessungsgrundlage, hat sich in den letzten 20 Jahren die Grunderwerbsteuerbelastung mehr als verzehnfacht. Auf der Grundlage der heutigen Renditen muss ein Erwerber bis zu zwei Jahresumsätze dafür aufwenden, um eine Immobilie überhaupt kaufen zu dürfen.



Bezogen auf den Neubau verdient der Staat durch das Zusammenwirken mehrfacher Grunderwerbsteuerbelastungen sowie der nicht abziehbaren Vorsteuer auf den Wohnungsneubau rund 21 Prozent und treibt damit Kosten für Eigentümer und Mieter. Und die Kosten zahlt am Ende immer der Nutzer. Immer!

Was würden die angedachten Neuregelungen nun für die Praxis bedeuten? Der Wohnungsneubau könnte noch teurer werden. Altersvorsorgeprodukte könnten durch steuerliche Mehrbelastungen unattraktiver und Umstrukturierungen in Konzernen mit inländischen Verwaltungsgebäuden und Produktionsanlagen deutlich erschwert werden. Zudem enthält der Reformvorschlag Regelungen, die überhaupt nicht überwachbar und gar nicht vollziehbar sind. Somit tragen Teile der Reform schon heute die Verfassungswidrigkeit auf der Stirn.

Meine sehr geehrten Damen und Herren Abgeordnete, zuletzt muss auch festgehalten werden, dass kaum ein anderes Land solche Grunderwerbsteuerlichen Besteuerungstatbestände für „Share Deals“ hat wie Deutschland. Die Bundesrepublik geht hier schon einen fast einmaligen Sonderweg. Viele europäische Nachbarländer erheben überhaupt keine Grunderwerbsteuer auf Anteilstransfers, oder haben wesentlich einfachere Systeme mit wesentlich geringeren Steuersätzen. Lassen Sie mich abschließend festhalten: Die Grunderwerbsteuer ist bereits heute zu hoch, zu kompliziert und bedarf deshalb einer Reform, die die Steuersenkung und die Vereinfachung in den Mittelpunkt des Interesses stellt. Die nun vorgeschlagenen Reformansätze zeigen jedoch in die gegenteilige Richtung und belasten den Wirtschaftsstandort Deutschland. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Ja, vielen Dank. Dann haben wir jetzt als Letzten den Präsidenten von Haus & Grund, Herrn Dr. Warnecke.

Dr. Kai Warnecke (Haus & Grund Deutschland e. V.): Vielen Dank. Frau Vorsitzende, sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete, im ersten Jahrzehnt dieses Jahrtausends von 2000 bis 2010 dümpelten die Grunderwerbsteuereinnahmen zwischen 4,5 bis 6 Mrd. Euro. Seit 2010 hat sich das Bild dramatisch geändert. Wir sehen bei den meisten Bundesländern eine Erhöhung des Hebesatzes. Wir haben natürlich Steigerungen der Grundstücks- und auch der Immobilienpreise, wir haben mehr Transaktionen und wir liegen jetzt so bei 13 bis

14 Mrd. Euro, was einer Explosion der Grunderwerbsteuereinnahmen gleichkommt. Was hier aber schon geschildert wurde, ist in der Tat richtig. Der Teil derjenigen, der die Grunderwerbsteuer tatsächlich bezahlen muss, wird immer kleiner. Er reduziert sich letztlich nur noch auf den Bürger in diesem Land, während Unternehmen und unternehmerisch Tätige im Bereich der Immobilienwirtschaft in der Lage und bei der hohen Steuerlast auch willens sind, die – ich will es gar nicht rechtlich werten – Lücken, die es eben gibt, steuerlich zu nutzen. Das bedeutet, die einzigen, die diese Lücken eben nicht für sich nutzen können und dann die Dummen sind, die also zahlen müssen, sind diejenigen, die auf den Immobilienmarkt drängen und Immobilieneigentum erwerben wollen, klassischerweise junge Familien, junge Paare. Und es geht um gewaltige Summen mit heftigen Konsequenzen. Beispiel: Für eine Doppelhaushälfte in Bremen für 300 000 Euro, sind 15 000 Euro Grunderwerbsteuer fällig, für ein Einfamilienhaus in Stuttgart, das heutzutage gut 750 000 Euro kostet, zahlt man 37 500 Euro Grunderwerbsteuer. Und wenn man jetzt denkt, 750 000 Euro ist ja besonders viel und das trifft nur die Superreichen: Das sind eben Immobilienpreise, die bei den niedrigen Kapitalmarktzinsen auch dazu führen, dass auch das Lehrehopaar in dieser Größenordnung einsteigt und sich über 30 Jahre bindet und hofft, dass in 10 Jahren am Ende der Zinsbindung die Zinsen nicht steigen. Mit den übrigen Erwerbsnebenkosten und der Grunderwerbsteuer kommen wir in einen Bereich, der für die meisten Bürger, die Wohneigentum erwerben wollen, sechsstellig ist. Dazu kommt dann noch der Eigenkapitalanteil und das wiederum führt dazu, dass es für viele junge, angehende Eigentümer gar nicht mehr möglich ist, Eigentum in diesem Land zu erwerben. Wir schließen also durch diese hohen Kosten systematisch die Bürger davon aus, Wohneigentum zu erwerben und das halten wir für nicht nachvollziehbar. Deswegen ist es aus Sicht von Haus & Grund dringend erforderlich, die Lücken, die sich für Unternehmen bieten und die diese immer systematischer und intelligenter ausnutzen, zumindest soweit zurückzudrehen, dass der Standardverkehr von Immobilien, der Transaktionsverkehr, tatsächlich vollständig von der Grunderwerbsteuer erfasst wird. Das muss nicht beim Kauf einer einzelnen Aktie eines DAX-Unternehmens sein, aber überall dort, wo Wohnungen und Immobilien gehandelt werden,



sollte auch die Grunderwerbsteuer fällig sein.

Die fünf Maßnahmen, die von Ministerin Heinold aus Schleswig-Holstein vorgelegt worden sind, sind ein richtiger Weg. Zwei der der Maßnahmen haben die Landesfinanzminister aufgegriffen. Wir würden uns freuen, wenn die übrigen drei Maßnahmen zusammen mit den beiden Maßnahmen, die schon angegangen werden sollen, vom Deutschen Bundestag verabschiedet werden würden. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende:** Ja, wir haben zu danken, allen sechs, die hier ein Statement abgegeben haben. Wir haben jetzt die Gelegenheit Fragen zu stellen. Wir hatten uns auf fünf Minuten für Fragen und Antworten geeinigt. Und bitte immer sagen, an wen Sie die Frage stellen. Bitte, Frau Weisgerber.

Abg. Dr. Anja Weisgerber (CDU/CSU): Ja, vielen Dank, Frau Vorsitzende. Ich richte meine beiden Fragen an Dr. Volckens. Es wurde bereits gesagt, dass die Grunderwerbsteuer beim Grundstückskauf eine sehr, sehr erhebliche Rolle spielt und man muss erwähnen, dass zum Beispiel in Bayern und Sachsen der Satz mit 3,5 Prozent sehr niedrig ist. Es gibt aber einige Bundesländer, wo der Satz mittlerweile auf 6,5 Prozent angewachsen ist und die hohen Steuersätze natürlich dazu geführt haben, dass „Share Deals“ generell an Bedeutung gewonnen haben. Das ist auch dadurch bedingt, dass die Hebesatzkompetenz an die Länder gegangen ist. Wir besprechen heute die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Wir haben uns ja das Ziel gesetzt, pro Jahr 400 000 neue Wohnungen zu bauen. Meine Frage ist, welche Auswirkungen die Vorschläge, die im Moment auf dem Tisch liegen – wir haben bislang ja nur den Vorschlag aus den Bundesländern, noch keinen Vorschlag aus dem Bundesfinanzministerium, deswegen kann man ja auch erstmal nur darüber reden –, auf die Immobilienwirtschaft haben werden, auf das Ziel eben, die 400 000 Wohnungen zu bauen. Und stimmen Sie der Schlussfolgerung zu, dass die Investitionskosten dann möglicherweise auf die Mieter und Käufer umgelegt werden? Sie haben es auch schon im Eingangstatement angedeutet. Wie wird es dann wahrscheinlich laufen und wie wird sich auch die mögliche Reform der Grundsteuer auf unser Ziel – wir sind ja jetzt hier nicht im Finanzausschuss, sondern im Bauausschuss – auswirken, eben diese Wohnungen bauen zu wollen? Danke.

Dr. Hans Volkert Volckens (ZIA): Ja, Frau Dr.

Weisgerber, vielen Dank. Wenn Sie heute, beispielsweise als Projektentwickler, ein Grundstück im Rahmen des „Share Deal“ erwerben, also Grunderwerbsteuer sparen, darauf ein Mehrfamilienhaus bauen und dann die einzelnen Wohnungen abverkaufen, haben Sie in der ganzen Wertschöpfungskette zumindest einmal Grunderwerbsteuer sparen können. Wenn Sie das ausschließen, und das ist natürlich eine denkbare Option, dann muss man aber auch wissen, dass im Wohnungsneubau mehrfach Steuern anfallen. Sie erwerben ein Grundstück, Sie zahlen darauf Grunderwerbsteuer. Dann wird darauf gebaut, Sie haben auf die Baukosten, weil Sie keine Umsatzsteuer als Vorsteuer geltend machen können, 19 Prozent. Selbst auf diese 19 Prozent wird daraufhin wieder im Abverkauf der einzelnen Wohnungen Grunderwerbsteuer erhoben und damit haben wir eine multiple Steuerbelastung des Wohnungsneubaus. Wir haben überschlägige Rechnungen, durch die wir sagen können, die Staatsquote auf den Wohnungsneubau beträgt heute 20/21 Prozent, Tendenz steigend durch die weiteren Erhöhungen der Steuertarife in den einzelnen Bundesländern. Es ist natürlich so, dass Steuerbelastungen im Bau immer da, wo es rechtlich möglich ist, auf den Nutzer umgelegt werden. Denn am Ende des Tages ist jeder steuerliche Eingriff in den Wohnungsneubau oder die Wohnungsinvestition etwas, was der Investor natürlich umlegen muss. Dies geschieht da, wo es geht, gerade in angespannten Wohnungsmärkten, gerade auch im Neubau. Das ist natürlich etwas, wenn man das jetzt isoliert betrachtet, was Kosten treibt und damit letztlich auch Mieten teurer macht. Man kann dann natürlich regulatorisch eingreifen und überlegen, diese Möglichkeit der Umlage zu schließen. Nur, dann werden Investitionen irgendwann unwirtschaftlich und man muss sich überlegen, wie man das Ziel erreichen kann, den Wohnungsneubau anzukurbeln.

Ich möchte ein letztes Thema benennen, weil wir hier im Bauausschuss sitzen. Ich habe selber mehrere Jahre große Bauunternehmen bzw. Projektentwickler geführt. Wenn Sie heute für die bauplanungsrechtliche Betreuung 5 oder 10, teilweise mehr Jahre brauchen, dann haben Sie natürlich auch Vorhaltekosten des Grundstückes und der Finanzierung, die dann wieder aufgeschlagen werden müssen. Also insofern haben wir multiple Belastungen im Wohnungsneubau, die wir angehen müssen, aber ein Aspekt ist sicherlich eine sehr



hohe Steuerquote.

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank. Der Herr Daldrup ist der nächste.

Abg. Bernhard Daldrup (SPD): Es wird den einen oder anderen ja sicherlich nicht wundern, Herr Dr. Volckens, dass ich Ihre Einschätzung nicht so ganz teile. Deswegen wollte ich ja nicht mit Ihnen debattieren, sondern wir wollen Fragen stellen und das will ich heute auch machen, mit der Vorbemerkung, dass wir Hilfestellungen von dieser Anhörung erwarten, weil wir zwei Festlegungen im Koalitionsvertrag drinstehen haben. Die erste Festlegung lautet: Wir werden die „Share Deals“ beenden, nicht: Wir diskutieren darüber. Die zweite lautet: Wir werden prüfen, ob wir die Grunderwerbsteuer, die Rahmenbedingungen dafür senken können, denn wir reden ja über das Geld der Länder, und die Entwicklung ist eben so, wie Herr Warnecke sie zu Recht geschildert hat. Deswegen lautet jetzt die Frage, wie man das eigentlich hin kriegt. Deswegen möchte ich an Herrn Prof. Tappe eine Frage stellen.

Erste Frage ist: Wenn es auf der einen Seite Steuergestaltung ist, hat der Staat nicht ein Vollzugsproblem bei der Grunderwerbsteuer, das er auflösen muss, dem er begeben muss?

Zweite Frage: Wenn er das täte, durch Veränderungen von Anteilseignern bei Gesellschaften, haben wir folgendes Problem. Nehmen wir mal an, die Grenze läge bei 75 Prozent, dann haben wir die Situation, dass die Grunderwerbsteuer, die sich ja aus dem Gedanken eines Grundstückswechsels, also aus einem Rechtsvorgang ergibt, hinterher das Grundstück zu 100 Prozent zugrunde legt, obwohl nur ein 75prozentiger Eigentümerwechsel stattgefunden hat. Das wird häufig steuerfachlich als ein Argument dafür verwandt, dass dieser Weg nicht geht. Falls das stimmen sollte, was ich nicht glaube, hätten Sie einen besseren Weg aufzuzeigen?

Prof. Dr. Henning Tappe (Universität Trier): Vielen Dank. Ich glaube, die erste Frage kann man leicht beantworten. In der Tat ist es so, dass es ein Vollzugsdefizit gibt und sich dieses Vollzugsdefizit im Moment dadurch äußert, dass man die privaten Grundstückskäufer, Hauskäufer belastet und die institutionellen, die den Weg des „Share Deals“ gehen, nicht belastet. Und dann ist man in einem Bereich wo man aus meiner Sicht sagen muss, da muss der Gesetzgeber tätig werden. Wir haben es

gerade gehört, das Problem mag sein, dass die Steuer zu hoch ist, dass die Höhe irgendwelche Gestaltungswirkungen hat, die als unschön empfunden werden, aber das eigentliche Problem ist ein relatives, nämlich das Gleichheitsproblem. Es geht nicht so sehr um die absolute Höhe, die kann man ja dann, wenn es gleicher belastet ist, vielleicht auch angehen und senken. Aber solange wir das Problem haben, dass manche die Steuer zahlen und mache nicht, haben wir ein Gleichheitsproblem, das verfassungsrechtlich schwierig ist.

Die schwierigere Frage ist, wie kriegt man das hin? Ich glaube, ganz verhindern kann man „Share Deals“ nicht. Ganz verhindern kann man sie deswegen nicht, weil es natürlich erlaubt ist, Unternehmen zu kaufen und zu verkaufen und es natürlich erlaubt ist, für jedes Unternehmen ein Grundstück zu besitzen. Immer wenn ich ein Unternehmen kaufe, kaufe ich zugleich immer auch ein Grundstück mit. Das ist normal und das kann man nicht verhindern. Das will man, glaube ich, auch nicht verhindern. Das Problem taucht dadurch auf, dass ich Grundstücke hineinpacken kann in eine Zweckgesellschaft, die nur zum Schein so eine Art Mantel um das Grundstück legt und dann kaufe ich das Grundstück und das ist das eigentliche Problem. Das kann ich angehen, indem ich es verteuere. Verteuern kann man es deshalb, damit sind wir bei der Prozentgrenze, indem man diese Mantelstruktur erschwert. Bei 100 Prozent ist das Beispiel ganz offensichtlich. Also, wenn ich ein Grundstück kaufen will, will ich 100 Prozent kaufen, jetzt hat man es auf 95 Prozent gesetzt. Das führt zu diesen sogenannten „RETT-Blocker“-Strukturen, die bedeuten, dass man eben einen Alteigentümer oder eine Investmentbank oder wen auch immer findet, der einem die restlichen Prozente, die 5,1 Prozent, hält. Und dieser Investor, wenn es eine Investmentbank ist, will natürlich Geld dafür haben, dass er einen Teil dieser Anteile hat. Je höher dieser Anteil ist, den ich externalisieren muss, desto teuer wird das ganze Konstrukt, desto beratungsintensiver wird es, und damit wird es wirtschaftlich weniger lohnend. Insofern ist es der richtige Schritt, an dem Prozentsatz anzusetzen. 95 oder 90 Prozent sind aus meiner Sicht zu wenig. In der Tat halte ich die 75 Prozent für angemessen. Man kann sich fragen, ob man vielleicht sogar bis 50 oder 51 Prozent runter gehen kann, denn selbst da hat man ja die Mehrheit über ein Unternehmen und damit auch die Mehrheit über das, was an Werten in dem Unternehmen



steckt. Aber bei 75 Prozent sind wir, auch wenn man vergleicht, bei den Mehrheiten in einem Bereich, wo man sagen kann, hier ist diese wirtschaftliche Verfügungsmacht über das Grundstück da; da ist der Einfluss auf ein Unternehmen so stark, also aus dem Aktienrecht sind diese Werte ja bekannt, da habe ich mit der dreiviertel Mehrheit Möglichkeiten, meinen Willen durchzusetzen. Man verhindert zugleich Missbräuche und dadurch kann ich dann auch, was Sie zuletzt gefragt haben, voll zugreifen.

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank. Herr Hemmelgarn, Ihre Frage.

Abg. Udo Hemmelgarn (AfD): Vielen Dank. Meine erste Frage geht an Herrn Warnecke und die Fragen zwei und drei an Herrn Volckens.

Frage eins: Ein immer wieder genanntes Argument für die „Share Deals“ ist, dass die hohen Erwerbsnebenkosten zu hohen Mieten führen. Die „Share Deals“ würden den Erwerbern eine Reduzierung dieser Kosten ermöglichen. Gibt es Erkenntnisse und Daten darüber, ob Gesellschaften, die Wohnungen durch „Share Deals“ erworben haben, günstigere Mieten anbieten?

Frage zwei: Die Problematik der „Share Deals“ im Immobilienbereich hat sich nicht zuletzt vor dem Hintergrund von ständig steigenden Grunderwerbsteuern entwickelt. Wir glauben, es ist immer besser, mit geringen Steuersätzen hohe Einnahmen zu erzielen, als mit hohen Steuersätzen niedrige Einnahmen. Wie würde sich eine Absenkung der Grunderwerbsteuer auf, sagen wir mal, 3,5 Prozent auswirken, zum einen im Hinblick auf die Höhe des Transaktionsvolumens insgesamt und zum anderen auf die Höhe des einzelnen „Share Deals“?

Frage drei: Das Thema des Anteilsverkaufs von Immobilienunternehmen besteht ja nicht nur in Deutschland. Wie stellt sich das Problem der „Share Deals“ im internationalen, insbesondere im europäischen Vergleich dar? Wie gehen andere Länder damit um? Danke.

Die **Vorsitzende**: Danke schön. Herr Warnecke zuerst.

Dr. Kai Warnecke (Haus & Grund Deutschland e. V.): Zur Frage eins kann ich leider nichts sagen, da wir private Einzeleigentümer vertreten und keine Unternehmen.

Dr. Hans Volkert Volckens (ZIA): Frage zwei: Zweigeteilte Antwort. Erstens, natürlich sind Grunderwerbsteuersätze in dieser inzwischen enormen Höhe etwas, wo Sie alleine schon aktienrechtlich verpflichtet sind zu überprüfen, ob Sie das Vermögen der Unternehmen auch dadurch mehrern können, dass Sie unnötige Steuern nicht zahlen müssen. Es steht völlig außer Frage, dass Sie durch Gestaltungen, wenn Sie das entsprechend angehen, Grunderwerbsteuer optimieren können. Das ist eine völlig zulässige Form, das ist in allen Bereichen des Steuerrechts so. Da, wo Sie Möglichkeiten der Gestaltung haben, die nicht rechtsmissbräuchlich sind, nutzen sie sie. Sie müssen sie sogar nutzen als Geschäftsführer oder Vorstand. Aber es ist ja nicht einfach so, und das ist glaube ich auch eine falsche Vorstellung, dass Sie hier eine Gesellschaft kaufen mit einem ganz sauberen Mantel und dann haben Sie darin ein Grundstück, sondern häufig haben Sie da vorher eine Projektentwicklungstätigkeit, Sie haben Chancen und Risiken abzuwägen. Es ist deutlich teurer in der anwaltlichen und der steuerlichen Betrachtung der Unternehmenshistorie und „Share Deals“ werden nicht durchgehend gemacht. Insofern muss man auch ein bisschen Abstand davon nehmen, dass man einfach sagt, ich packe eine Gesellschaft in einen Mantel und verkaufe sie. Es ist natürlich eines völlig richtig, wir in Deutschland, ich hatte das erwähnt, gehen einen Sonderweg. Wir besteuern indirekte Immobilienanlagen im internationalen Kontext sehr, sehr hoch. Ich gebe Ihnen ein Beispiel: Ich habe längere Zeit Unternehmen in Österreich geführt, da ist der „Share Deal“ ähnlich wie in Deutschland besteuert, aber mit 0,5 Prozent. Das ist eine völlig andere Form. Belgien besteuert ihn nicht, Tschechen, Dänemark, ich habe hier Finnland mit knapp 2 Prozent. In Frankreich haben Sie 5 Prozent. Sie können aber die Fremdfinanzierungskosten der Immobilie abziehen. Das können Sie in Deutschland nicht. Selbst Unternehmen, die hochgradig fremdfinanziert sind, zahlen auf den Grundbesitz die volle Steuer. Sie haben in Italien, in Luxemburg, in Norwegen, in Polen keine oder sehr geringe Steuersätze. Das heißt, das, was wir hier tun, ist europäisch schon eine besondere Ausnahme.

Ich möchte noch eines erwähnen: Wir vergessen im Rahmen der Grunderwerbsteuerrückblicks völlig, dass es eine Vielzahl von Produktionsunternehmen in Deutschland gibt, in- und ausländischer Provenienz, mit deutschen Produktionsanlagen, deut-



schen Verwaltungsgebäuden, die natürlich auch heute schon eine Heerschar von Steuerberatern beschäftigen müssen. Bei denen sind Umstrukturierungen im Konzern, die betriebswirtschaftlich geboten sind, kaum oder nur in sehr begrenzter Form möglich, weil sie der Grunderwerbsteuer unterliegen. Da geht das Grundstück nicht aus dem Konzern heraus. Da bleibt die Zuordnung zur Holding die gleiche. Aber wenn wir die „Share Deals“ jetzt verschärfen, müssen wir dringend auch darüber sprechen, wie wir konzerninterne Umstrukturierungen deutlich erleichtern, denn wenn am Ende die Frage steht, ob ein internationaler Investor mit einer Automobilproduktion in Deutschland alle drei, vier Jahre, so wie das Deutsche Aktieninstitut das erwähnt hat, Grunderwerbsteuer zahlen muss oder nicht, dann wird so eine Produktion mit Sicherheit sehr viel schwerer nach Deutschland zu lotsen sein, alleine aufgrund der Grunderwerbsteuerlichen Mehrbelastung. Vor diesem Hintergrund warne ich davor, die „Share Deal“-Diskussion losgelöst vom Industriestandort Deutschland zu führen.

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank. Herr Föst.

Abg. Daniel Föst (FDP): Vielen Dank an alle Experten. Ich finde es sehr wichtig, dass Sie auch deutlich gemacht haben, dass wir uns hier in einer Diskussion bewegen, die Gefahr läuft, das Wohnen und das Nutzen von Immobilien weiter zu verteuern. Wir müssten ja eigentlich genau das Gegenteil erreichen. Ich habe drei kleine Fragen sowohl an Herrn Dr. Kuhn als auch an Herrn Dr. Volckens. Die große Koalition hat ja im Koalitionsvertrag festgelegt, ich möchte das kurz zitieren: „... effektive und rechtssichere gesetzliche Regelung umzusetzen, um missbräuchliche Steuergestaltungen bei der Grunderwerbsteuer mittels „Share Deals“ zu beenden.“ Jetzt habe ich Sie, Herr Dr. Volckens so verstanden, dass es diesen Missbrauch gar nicht gibt. Aber trotzdem, angenommen die Große Koalition hat Recht, wäre dieser vorliegende Vorschlag überhaupt in der Lage, dieses missbräuchliche Verwenden der „Share Deals“ zu beenden? Oder/und ist er überhaupt verhältnismäßig oder werden die Kollateralschäden für den Industriestandort Deutschland, wir haben es gerade gehört, zu groß?

Zweite Frage: Immobilien sind ja auch Teil von Altersvorsorge, Anlagefonds. Was würde durch diese Neuregelung, mit diesen Anlageformen passieren?

Und dritte Frage: Ich muss nochmal auf den europäischen Vergleich zu sprechen kommen. Welche Vorteile hätten wir in Deutschland für unsere Immobilienwirtschaft, wenn wir das machen würden, was unsere europäischen Nachbarn machen? Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: So, wer soll zuerst antworten? Herr Kuhn oder Herr Volckens? Ist den Herren egal, dann Herr Kuhn.

Dr. Norbert Kuhn (Deutsches Aktieninstitut e. V.):

Ich würde etwas zu der Angemessenheit des Vorschlags sagen. Ich hatte es ja schon in meinem Eingangsstatement gesagt, dass der Vorschlag sehr weit ist, der jetzt von den Finanzministern annonciert wurde. Unser Problem ist, er zielt zu sehr auf GmbH ab, umfasst aber alle Kapitalgesellschaften. Das sind eben auch börsennotierte Unternehmen, die nicht zwei oder drei Gesellschafter haben, sondern wie BASF 500 000; die Post hat 1 Mio. usw. Dementsprechend ist der Vorschlag sehr weit und ich hatte ja schon die Auswirkungen auf die börsennotierten Unternehmen skizziert, wo das Gesellschaftervermögen sehr schnell umgeschlagen wird, was ein typisches Merkmal der Börse ist. So kann es eben sein, dass diese Steuerlast tatsächlich anfällt, obwohl eigentlich kein wirklicher Eigentümerwechsel in dem Sinne, dass jetzt die Verfügungsrechte über dieses Grundstückeigentum wirklich völlig auseinander gedriftet sind, vorliegt. Deswegen halten wir diesen Vorschlag für nicht angemessen. Er führt zu einem Kollateralschaden, was Herr Volckens gerade gesagt hat, für die gesamte Wirtschaft, für den Produktionsstandort Deutschland. Dieser umfasst eben nicht nur die Immobilienwirtschaft, sondern auch alle börsennotierten Unternehmen, Bayer, Siemens usw., wo man ja wirklich sehr guten Gewissens sagen kann, das sind jetzt keine Mantelgesellschaften, die zur Vermeidung der Grunderwerbsteuer gegründet wurden. Ich glaube, da müsste man auch ansetzen, dass man nach dem Zweck dieser Konstruktion fragt. Gerade bei börsennotierten Unternehmen würden wir sagen, ist es recht eindeutig. Ein DAX-Unternehmen ist kein Konstrukt zur Vermeidung der Grunderwerbsteuer, wir würden auch sagen, der Kauf einer Aktie dient nicht der missbräuchlichen Hinterziehung oder Gestaltung von Grunderwerbsteuer, sondern ist ein Altersvorsorgeprodukt oder so was. Man muss schauen, was eigentlich der Zweck des Kaufs und was der Zweck der Gesellschaft ist, die



gegründet wurde. Vielleicht kann man noch nach Frankreich schauen, da sind zum Beispiel börsennotierte Anteile von diesen „Share Deals“ ausgenommen.

Dr. Hans Volkert Volckens (ZIA): Ich glaube Missbrauch, so wie er hier verstanden wird, und ich hatte das vorhin mit Bezug auf die BFH-Rechtsprechung erwähnt, ist ein rein politischer Begriff. Steuerrechtlicher Missbrauch liegt bekanntlich für diese Gestaltung nicht vor. Es ist nicht richtig. Vor diesem Hintergrund ist es ein gefühlter Missbrauch, der vielleicht an die Steuergerechtigkeit appelliert, was immer das am Ende des Tages tatsächlich ist. Und insofern ist es kein wirklich zweckdienlicher Begriff. Es wurde die Frage aufgeworfen: Verhindert dies das? Ich bin völlig anderer Auffassung, wenn hinsichtlich der Motivation gesagt wird, hier werden Vorkaufsrechte etc. ausgehebelt. „Share Deals“ wird es immer wieder geben. Es gehen beispielsweise die Mietverträge, auch Betreiberverträge ohne Weiteres mit über. Gerade beispielsweise bei Shoppingcentern haben Sie einen riesen Strauß an vertraglichen Gestaltungen und vertraglichen Wechselwirkungen, die sich durch die Übertragung der Immobilie nicht eins zu eins mitgeben lassen, sondern Sie übertragen die Gesellschaft und haben damit automatisch ein in sich geschlossenes, funktionierendes Produkt. Insofern muss man auch immer sehr vorsichtig bei der Frage nach der Motivation sein, warum „Share Deals“ gewählt wurden.

Natürlich hat das Auswirkungen auf die Vermögensvorsorge. Wenn wir zukünftig Unternehmen haben, die zufällig deutschen Grundbesitz haben und durch die entsprechende Börsenumschlagshäufigkeit in eine Grunderwerbsteuer getrieben werden, völlig losgelöst davon, wie eigentlich ein Unternehmen das zukünftig beispielsweise auf mittelbarer Ebene verfolgen soll, können wir erhebliche Liquiditätsprobleme in deutschen Unternehmen bekommen. Darüber wird nicht gesprochen. Aber wir vermeiden natürlich hier die vernünftige Betrachtung einer Liquiditätsplanung, wenn völlig aus dem Nichts Grunderwerbsteuerbelastungen kommen könnten.

Ich glaube die europäischen Nachbarn haben sehr bewusst nicht diese sehr weitgehenden Regelungen so getroffen wie wir. Die weitestgehenden Staaten, ich hatte Österreich erwähnt, versuchen es sehr einfach zu halten, auch kostengünstig. Ich glaube,

dass wir einen Blick über die Grenze werfen sollten, um zu verstehen, auf welcher Ebene der Diskussion wir uns hier bewegen.

Die **Vorsitzende:** Vielen Dank. Dann haben wir jetzt noch Frau Lay und Herrn Kühn und dann die nächste Runde.

Abg. Caren Lay (DIE LINKE.): Vielen Dank auch von meiner Seite an alle Referenten. Aus unserer Sicht als Linke ist es natürlich vollkommen unstrittig, dass die „Share Deals“ und die damit verbundene Steuervermeidung beendet werden muss. Insofern stellt sich für uns nicht die Frage nach dem ob, sondern nach dem wie. Ich habe zwei Fragen an Herrn Trautvetter und danach eine weitere an Dr. Volckens.

Herr Trautvetter, wie können Sie sich eine rechtssichere Beendigung von „Share Deals“ vorstellen? Vielleicht auch besonders im Hinblick auf ein brutales Besteuerungssystem, ob das für diese rechtssichere Ausgestaltung geeignet wäre? Und zweitens, es gab den Beschluss der Finanzministerkonferenz vom Juni 2018, dort sind auch begleitende Einzelmaßnahmen zur Eindämmung von „Share Deals“ genannt worden. Was würden Sie uns da empfehlen?

Meine dritte Frage richtet sich an Sie, Herr Dr. Volckens. Es ist ja so, dass jeder Arbeiter und jede Angestellte, die sich mit Mühe und Not von ihrem hart erarbeiteten Geld ein Eigenheim kaufen, die Grunderwerbsteuer zahlen müssen, wohingegen große börsennotierte Aktiengesellschaften durch „Share Deals“ umgehen können. Es hat niemand gesagt, dass es missbräuchlich ist, aber ich finde es ungerecht. Meine Frage an Sie ist, finden Sie es gerecht? Ja oder nein? Für eine kurze Antwort wäre ich Ihnen dankbar.

Die **Vorsitzende:** Sollen wir mit der kurzen Antwort anfangen? Ja oder nein?

Dr. Hans Volkert Volckens (ZIA): Gerne. Kurze, einfache Antwort: Nein, es ist nicht ungerecht, und ich erkläre Ihnen auch warum. Jede Form der Belastung wird umgelegt auf den Nutzer. Das heißt, jeder Käufer einer Eigentumswohnung, ob sie neu oder alt ist, jeder Mieter trägt am Ende diese Mehrbelastung. Das heißt, je weniger wir am Ende des Tages mit Steuern belastet sind, umso besser können wir wirtschaften und umso niedriger können auch die Mieten ausfallen.



Die **Vorsitzende**: Vielen Dank. Herr Trautvetter.

Christoph Trautvetter (Netzwerk Steuergerechtigkeit): Bevor ich Ihre Frage beantworte, Frau Lay, zwei kurze Anmerkungen. Nach höchstrichterlicher Sprechung ist Missbrauch relativ schwer festzustellen. Der Bundesfinanzhof findet auch die „Goldfinger-Lösung“ nicht schlecht, hat auch bei Cum-Ex seine Zweifel, ob das vielleicht nicht doch legal ist. Das heißt, da muss man vorsichtig sein, wie man das interpretiert. Die Mieter tragen die Kosten. Firmen, die „Share Deals“ machen, verlangen keine niedrigeren Mieten. Dafür gibt es keine Daten, dafür gibt es keine Belege und wir sehen viele Firmen, die „Share Deals“ machen, um höhere Renditen zu erzielen, und nicht, um niedrigere Mieten zu verlangen. Von daher ist dieser Wunsch ein ferner Wunsch.

Zu Ihrer Frage. Ich bin kein Verfassungsexperte, aber ich denke, wir sollten schon öfter über die europäische Grenze schauen und dann auch mal in die Niederlande schauen, wo dieses Quotenmodell, das Sie angesprochen hatten, umgesetzt wird und wo die Behörden auch keine Probleme damit sehen. In den Diskussionen der Finanzministerkonferenz und der Abteilungsleiter kam das niederländische Modell ganz kurz vor und wurde vor allen Dingen wegen verwaltungstechnischen Aufwands zur Seite gewischt und nicht wegen verfassungsrechtlicher Bedenken. Ich denke aber, es gibt auch über das Quotenmodell hinaus eine Vielzahl von Möglichkeiten, die „Share Deals“ zu beschränken. Eine niedrigere Grenze hat Herr Tappe schon erwähnt. Da fragen Sie einen Verfassungsrechtler, der sagt Ihnen, 90 Prozent ist das Maximum dessen, was wir machen können, bei 75 Prozent weiß ich nicht, was da das Verfassungsgericht dazu sagt. Herr Tappe sagt, denkbar wären sogar 50 Prozent. Ich denke, das kann man einfach ausprobieren. Zu den anderen Vorschlägen aus Schleswig-Holstein zur Bekämpfung von schuldrechtlichen Regelungen, den Stiftungs- und Treuhandmodellen, eines Strafzinses auf nicht angezeigte „Share Deals“: Ich denke, da ist noch ein ganzer Strauß von Maßnahmen, um die „Share Deals“ zu verschärfen, die durchaus verfassungsrechtlich möglich und inhaltlich auch sehr sinnvoll wären. Da appelliere ich an Sie, diese Möglichkeiten zu nutzen und die „Share Deals“ wirklich wirksam zu bekämpfen. Entweder über ein Quotenmodell oder über die weiterreichenden Maßnahmen und eine niedrigere Schwelle.

Ein genannter Kritikpunkt ist das Vollzugsdefizit. Vollzugsdefizit heißt, dass die Steuerbehörden nicht in der Lage sind herauszufinden, wer im Ausland unsere Immobilien verkauft. Das ist, finde ich, kein plausibles Argument, und da muss einfach eine Lösung gefunden werden: Transparenzregister, bessere Anzeigepflichten, auch da sind die Möglichkeiten relativ weit. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Danke schön. Und als letzter in der Runde Herr Kühn.

Abg. Christian Kühn (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Danke für Ihre Ausführungen, die ich alle sehr erhellend und auch sehr hilfreich finde für die Debatte, die wir hier im Deutschen Bundestag haben, zu der Frage Bezahlbarkeit und zu der Frage, wie man mit „Share Deals“ umgeht. Vorab, wir sprechen heute hier über „Share Deals“, weil diese Praxis dem Gerechtigkeitsempfinden vieler Menschen in Deutschland grundsätzlich widerspricht. Keiner sagt hier, dass das nicht legal wäre. Aber es wird gesellschaftlich im Augenblick nicht mehr akzeptiert. Ich glaube, deswegen braucht es hier eine klare Regelung. Gerade in den Zeiten, in denen Menschen an diesem Gemeinwesen verzweifeln und zweifeln. Deswegen meine Frage an Florian Schmidt: Sie haben gesagt, Steuerrecht steht gegen Städtebaurecht. Kommunen versuchen, die Kontrolle zu behalten, trotz dem Druck des internationalen Kapitals, das in Immobilienmärkten, gerade hier in Berlin, aufschlägt. Vorkaufsrechte werden umgangen. Können Sie noch mal aufzählen, wie das genau läuft und welche Möglichkeiten die Kommunen haben, trotzdem noch zu steuern? Braucht man nicht bei den „Share Deals“ auch mehr Steuerungsmöglichkeiten direkt für die Kommune? Vielleicht können Sie das nochmal an einem Beispiel ausführen, wie das direkt in Ihrem Bezirk vonstatten gegangen ist.

Und die Frage, die ja auch schon öfter anklang: Wo werden eigentlich die geringeren Mieten verlangt? Von den Unternehmen, die „Share Deals“ benutzen, oder sind es andere Unternehmen?

Die **Vorsitzende**: Herr Schmidt, bitte.

Florian Schmidt (Bezirksstadtrat Friedrichshain-Kreuzberg): Vielen Dank für die Fragen. Wie gesagt, wir haben da nur grobe Schätzungen, was die Umgehung betrifft, und gehen davon aus, dass eben mittlerweile rund 50 Prozent der Transaktionen über „Share Deals“ abgewickelt werden. Es gibt Regelungen, die das Mietervorkaufsrecht betreffen,



wo man sich vielleicht auch quer zu den politischen Linien eigentlich nochmal verständigen könnte, wie die sogenannte Siebenjahresregelung beim Verkaufrecht. Diese besagt, dass man im Milieuschutzgebiet das Haus aufteilen in Eigentumswohnungen kann, wenn man sich als Eigentümer verpflichtet, binnen sieben Jahren nur an die Mieter zu verkaufen. Diese Häuser sind dann eigentlich erstmal quasi unverkäuflich, weil man ja nur an die Mieter verkaufen kann. Aber sie können mittels „Share Deal“ dann doch weiterverkauft werden. Also wird schon eine recht schlechte Regelung, die nur einen gewissen Mieterschutz bietet, mit diesem einzigen Instrument noch einmal extra umgangen, um Häuser doch zu verkaufen. Genau das haben wir auch erlebt bei diesem Fall, den ich vorhin schon erwähnt habe, wo ein wirklich berücktigter Entwickler, der mit Entmietungsmethoden und ähnlichem aufwartet, verschiedene Häuser mit dieser Siebenjahresregelung aufgeteilt oder auch ganz normal aufgeteilt hat, außerhalb oder vor Milieuschutzgebiet. Dieser hat dann all seine kleinen Gesellschaften nochmal gesammelt, in diesem schönen Mantel, der auch eben angesprochen wurde, und dann ging es an die Deutsche Wohnen in Kooperation mit der Accentro, einem der wichtigsten Aufteiler und Privatisierer auf dem deutschen Wohnungsmarkt. So ein Vorgang führt eben dazu, dass die Kommunen, die an all diesen Grundstücken dran sind und diese auch bearbeiten – da entsteht auch ein erheblicher Aufwand, ein Monitoring zu machen, gerade was die Siebenjahresregelung betrifft und ähnliches –, auf einmal komplett ausgehebelt sind. Das mag auch legal sein, aber an der Basis wird das sehr, sehr negativ wahrgenommen, also dort, wo die Menschen es politisch auch bewerten, wie das Ganze von staten geht. Und wir erfahren, dass dort dann auch eine Protestwelle auf uns alle zukommt, mit der wir umgehen müssen. Was die Mieten betrifft, es geht hier nicht so sehr um Mietsteigerungen im Sinne, dass ein Mieter dann eine höhere Miete bekommt, sondern es geht darum, dass entmietet oder das aufgeteilt wird. Wenn jetzt große Unternehmen wie die Accentro – ein riesengroßer Aufteiler, dessen Beteiligung im Übrigen mittlerweile anscheinend schon eher in ganz anderen Gefilden der Welt liegt – im großen Stil Einzelhäuser, die vorher von jemand anderem als Einzelhäuser gesammelt wurden, aufkauft, in die Verwertungsmaschinerie gibt – wo dann übrigens die Grunderwerbsteuer wegen des Abverkaufs auch

nochmal anfällt – und dann die Mieten noch mal erhöht werden – aber das ist ja alles am Markt platzierbar –, dann wird es wirklich brisant.

Da wird der deutsche Mietmarkt natürlich auch noch mal ganz anders ausgehebelt, wenn wir jetzt mit diesen Aufteilern zu tun haben, die mit „Share Deals“ arbeiten. Die Enteignungsdebatte, die wir im Moment in Berlin haben und die Sie ja sicherlich alle kennen, wird befeuert, wenn hier keine Lösung gefunden wird. Wenn solche Beispiele bekannter werden, wenn große Unternehmen sich in dieser Form aktiv mit „Share Deals“ bereichern, dann wird die Enteignungsdebatte noch mehr an Fahrt aufnehmen. Deshalb mahne ich – aus einer grünen, mittleren Perspektive –, auch die Wirtschaft, hier vorsichtig zu sein und zu wissen: Es können noch ganz andere Dinge kommen, wenn man an dieser Stelle nicht Einhalt gebietet.

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank. Dann gehen wir in die zweite Runde. Ich habe schon die erste Wortmeldung von Frau Weisgerber.

Abg. Dr. Anja Weisgerber (CDU/CSU): Vielen Dank, Frau Vorsitzende. Herr Dr. Volckens, Sie hatten vorhin das Modell von Österreich angesprochen. Ich wollte Sie einfach noch mal bitten, das zu präzisieren. Nach meinem Wissensstand ist es so, dass dort der Satz sehr, sehr niedrig ist, ich glaube 0,5 Prozent, und dass er einheitlich erhoben wird. Wir haben natürlich bei uns in Deutschland die Situation, dass die Bundesländer die Höhe des Satzes festlegen und die Kompetenz auf die Länder übergegangen ist, sodass es wahrscheinlich schwer sein wird – so verlockend es wäre –, auf dieses einfache Modell umzuschwenken. Da würde mich mal Ihre Antwort interessieren.

Dann wollte ich nochmal klarstellen, auch gegenüber dem Kollegen Daldrup: Was wir im Koalitionsvertrag verabredet haben, ist, die missbräuchliche Steuergestaltung bei der Grunderwerbsteuer mittels „Share Deals“ zu beenden. Das ist die Formulierung aus dem Koalitionsvertrag. Jetzt ist natürlich die Frage, was missbräuchliche Gestaltung heißt. Da würde ich jetzt in der zweiten Runde gerne ins Detail gehen. Die Bundesländer haben sehr konkrete Vorschläge gemacht, zum Beispiel die Verlängerung der Fristen von fünf auf zehn Jahre, die Schaffung eines Ergänzungstatbestandes eben für die Kapitalgesellschaften und die Absenkung der Anteilsschwelle von 95 auf 90 Prozent, um mal



die wichtigsten Vorschläge zu nennen. Wie sehen Sie diese Vorschläge? Wie wirkt sich das auf die „Share Deals“ aus? Sie werden unattraktiver. Welcher Tatbestand ist der, der sich am meisten auswirkt? Wie wären denn überhaupt die Übergangsfristen? Da gibt es ja sicher noch großen Diskussionsbedarf. Wie wird es rückwirkend angewandt? Gibt es einen Stichtag? Wie ist es dann mit dem sogenannten „signing“ und „closing“ usw.?

Wir haben bei den Kapitalgesellschaften gehört, dass es sehr schwer umsetzbar ist, weil man gar nicht merkt, was am Markt gehandelt wird. Wie könnte denn dann dieser Vorschlag überhaupt umgesetzt werden?

Dr. Hans Volkert Volckens (ZIA): Vielen Dank. Ich versuche, das in wenigen Minuten abzuarbeiten.

Erstens: Österreich hat in der Tat ein zweigeteiltes System. Unmittelbare Übertragungen von Grundstücken unterliegen bundeseinheitlich einer Steuer von 3,5 Prozent. Das war bei uns auch mal so. „Share Deals“ – ähnlich übrigens in der Struktur, wie wir sie heute auch bei uns haben, etwas abgeschwächer – unterliegen einer Steuer von 0,5 Prozent. Das ist die österreichische Variante. Wobei es in Österreich so ist, dass schon die mittelbare Übertragung von Gesellschaftsanteilen nicht mehr der Grunderwerbsteuer unterliegt, weil man sagt, dass es zu weit weg vom eigentlichen Grundstück ist. Die Österreicher gehen hier einen pragmatischen Weg.

Zu den einzelnen Regelungen: Ich möchte mit dem wesentlichen Problem anfangen, das ist der Absatz 2b. Ich möchte auch mit einem Missverständnis aufräumen, was Transparenz tatsächlich leisten kann. Wir reden von Gesellschaften, bei denen ich unter Umständen – wenn ich in einer Personengesellschaft bin oder in einer GmbH – meine Gesellschafter kenne. Warum? Weil sie in der Regel im Handelsregister stehen oder die Gesellschafterliste vorliegt. Im börsennotierten Kontext habe ich das Wertpapierhandelsrecht, das mir ermöglicht, Gesellschafter zu identifizieren, die drei Prozent überschreiten, weil sie dann selber meldepflichtig werden. Das bezieht sich aber natürlich nur auf den unmittelbaren Besitz. Das heißt also, der Streubesitz der unterhalb von drei Prozent liegt, der täglich gehandelt wird, vielleicht nicht nur an einer, sondern bei Großunternehmen an mehreren Börsen, ist gar nicht zu erfassen. In diesem Zusammenhang ist

auch wichtig, dass nicht nur eine Privatperson entsprechende Aktien erwirbt, sondern auch Fonds. Große internationale Fonds investieren in den deutschen Industriestandort und in verschiedenste Firmen mit deutschem Grundbesitz. Wie wollen wir denn die Fonds, die teilweise Milliarden von Vermögen verwalten, dazu bringen, bei einer kleinen Beteiligung an der Siemens AG zukünftig in New York Register für unsere Grunderwerbsteuer vorzuhalten, wo jeder Anteilsscheinwechsel an die deutschen Vorstände einer deutschen Industrie-Holding geliefert und gemeldet wird. Das ist schlicht und einfach Wunsch, aber es ist nicht Wirklichkeit. Ich weiß auch nicht, wie das funktionieren soll. Wenn wir das umzusetzen versuchen, werden internationale Kapitalgeber in deutsche Industrieunternehmen auch nicht mehr investieren, weil diesbezüglich ja auch Haftungsfragen geklärt werden müssen, wenn entsprechende Meldungen unterbleiben. Ganz nebenbei, der Vorstand ist nicht in der Lage, so etwas tatsächlich zu verfolgen, und deswegen ist diese Regelung aus unserer Sicht – und ich sage das auch ganz persönlich als jemand, der börsennotierte Unternehmen geführt hat –, nach dem heutigen Rechtsinstrumentarium vollkommen vollzugsuntauglich.

Der letzte Punkt in dem Zusammenhang, Herr Daldrup hatte es erwähnt, wir wollen über die Grundstückstransfers sprechen. Wenn ein Grundstück von einer Hand in die andere wechselt: Was hat denn der Anteilsbesitz, granular bei einer börsennotierten Gesellschaft, mit dem Wechsel des Grundstücks zu tun, das als Verwaltungsgebäude oder Produktionsanlage Betriebsvermögen dieses entsprechenden Immobilienunternehmens ist? Keiner erwirbt nennenswerte Beteiligungen. Wenn Sie 20 000 Anleger haben, die alle null oder ein Prozent halten, erwirbt keiner. Es sind in der Summe 95, aber das ist doch kein Grundstücksverkauf. Insofern ist es auch wichtig zu sagen, dass man wirklich mit der Grunderwerbsteuer da ansetzt, wo sie eine Rolle spielt, nämlich wenn Grundstücke den Besitzer wechseln, aber nicht, wenn auf irgendwelchen Ebenen Aktionäre irgendwelche minimalen Anteile an deutschen Grundstücksvermögen halten.

Zu der Frage der Übergangsfristen: Eine unglaublich komplizierte Regelung. Wenn Sie die 90 Prozent einführen und wenn Sie auch von fünf auf zehn Jahre gehen, greifen Sie natürlich in bestehende Strukturen ein. Aus der Erfahrung, wie wir das ge-



macht haben auf der Basis der Absenkung auf 95 Prozent, kann ich sagen: Wir müssen sehr genau betrachten, ab welchem Zeitpunkt das gelten soll, welche Rückwirkungen überhaupt hier greifen. Ich halte es für ganz wichtig, dass man hierauf ein ganz besonderes Augenmerk legt, wenn man entsprechende Beteiligungsgrenzen absenkt und Zeiträume ausdehnt. Auch die Themen „closing“ und „signing“ sind hier natürlich ein Bestandteil dieser intensiven Betrachtung.

Die **Vorsitzende**: Liebe Kollegen, wenn wir uns alle ein bisschen an die fünf Minuten halten, können wir es sogar schaffen, mit der zweiten Runde ganz durchzukommen. Herr Daldrup.

Abg. Bernhard Daldrup (SPD): Herr Dr. Volckens, Sie wissen, Rabulistik hilft uns nicht weiter, wir wollen Ergebnisse erhalten. Deswegen habe ich eine Bitte an alle Sachverständigen, die diese These vertreten, uns bitte darüber zu informieren, wie sich eigentlich die durch „Share Deals“ verminderte oder eingesparte Grundsteuerbelastung mietpreismindernd ausgewirkt hat. Ich bin für jedes Beispiel dankbar und würde mich freuen, wenn Sie mir das zukommen lassen.

Zweiter Punkt: Man muss vielleicht wissen, das ist nochmal eine Frage an Herrn Tappe, ab welcher Größenordnung eigentlich „Share Deals“ interessant werden. Herr Warnecke hat darauf hingewiesen, dass die Entwicklung sich auf den Kopf gestellt hat, was ich auch ausgesprochen bedauere. Vor 20 Jahren war es aufgrund der Vielzahl von Spezifika im Grunderwerbsteuerrecht so, dass die kleinen Leute meistens nichts bezahlten, die großen Unternehmen dagegen schon. Und das hat sich zu 100 Prozent auf den Kopf gestellt. Diese Korrelation zwischen den einzelnen Steuerpflichtigen, braucht die unter dem Gesichtspunkt von Gleichbehandlung nicht zwingend ein staatliches Handeln?

Die **Vorsitzende**: Herr Dr. Tappe.

Prof. Dr. Henning Tappe (Universität Trier): Vielen Dank. Die zweite Frage kann ich ganz klar mit ja beantworten und bin damit auch schon fast fertig.

Zur Größenordnung: Da geht es so ein bisschen durcheinander. In der Presse geistern immer so Werte von ungefähr 20 Mio. Euro herum, wo man sagen kann, ab da lohnt sich das. Man muss allerdings auch sehen, dass das ja ein eingefahrenes System ist. Das heißt, die beteiligten Anwaltskanz-

leien wissen, wie das funktioniert, die Verträge sind fertig in der Schublade. Das kann also durchaus auch schon bei günstigeren Fällen funktionieren. Da muss ich sagen, fehlt mir genau der Einblick, aber ich kann mir vorstellen, dass es durchaus auch schon bei niedrigeren Beträgen funktioniert.

Mir sind in der Diskussion gerade ein paar Dinge aufgefallen, zu denen ich gerne was sagen würde, wenn ich darf. Einmal scheint es mir bei dieser Missbräuchlichkeit so ein bisschen Wortklauberei zu sein. Wenn wir eine echte Missbräuchlichkeit im steuerrechtlichen Sinne hätten, dann wären wir im 42 AO und dann würde die Steuer bezahlt. Also einen echten Missbrauch haben wir nicht. Wir haben etwas, was man als missbräuchlich begreifen kann, wenn man es im untechnischen Sinne versteht, dass man hier durch eine legale Steuergestaltung die Steuern umgeht. Legal sage ich deswegen, weil sie im Moment legal ist, wenn man eben diese 95 Prozent nicht erreicht. Wenn man sie erreicht ist es auch legal, aber dann zahlt man halt die Steuern. Worüber wir reden, ist ja eine Gesetzesänderung. Wir reden ja nicht drüber, ob man dem mit dem geltenden Instrumentarium Herr werden kann, da ist die Antwort nein, das kann man nicht, sondern wir reden darüber, dass wir das Gesetz ändern. Das wir die fünf Jahre auf zehn Jahre erhöhen, dass wir die 95 Prozent auf 90, vielleicht 75 Prozent absenken. Das ist natürlich ein ganz anderer Fall und da hilft es auch nicht zu sagen, das hat nichts mit Missbrauch zu tun. Insofern hat es auch nichts mit Missbrauch zu tun, aber genau dafür ist ja Gesetzesänderung geplant.

Zweiter Punkt: Hier wird immer über den Absatz 2b geredet. Den gibt es ja in der Form gar nicht. Wir haben ja noch keinen konkreten Gesetzentwurf, sondern wir haben Vorschläge, wo diese Zahlen – fünf Jahre, 90 Prozent – auftauchen. Worauf sich die beziehen, ist noch gar nicht so ganz sicher. In der Tat ist es so, wenn ich diese 75/90/95 Prozent auf einen reinen Anteilseignerwechsel beziehe, dann habe ich das Problem, auf das Herr Dr. Kuhn schon hingewiesen hat, dass man bei börsennotierten Unternehmen eigentlich jeden Minierwerb nachhalten muss, weil man irgendwann innerhalb der fünf oder zehn Jahre vielleicht auf insgesamt 95/90/75 oder wieviel Prozent auch immer kommt. Vielleicht ist es ein sinnvollerer Weg, so zu arbeiten wie im Moment das Gesetz in Abs. 3 mit der Anteilsvereinigung arbeitet. Dass man nämlich darauf



schauf, ob irgendjemand zu einem bestimmten Zeitpunkt eine gewisse Menge an Aktien erwirbt, was es rechtfertigt, ihm das Grundstück zuzurechnen und was es gleichzeitig rechtfertigt, das als missbräuchlich im untechnischen Sinne anzusehen, nämlich: Ich will eigentlich ein Grundstück erwerben, erwerbe aber in Wahrheit einen Mantel. Wenn man das so macht, dann ist es völlig unproblematisch zu sagen, wir setzen einen deutlich niedrigeren Wert an; 75 Prozent statt der jetzt vorgeschlagenen 90 oder die jetzt im Gesetz stehenden 95 Prozent. Weil man dadurch diesen „Share Deal“ schlicht verteuert und genau die Fälle erfasst, die man auch erfassen will. Das ist im Moment im Ländervorschlag noch nicht so ganz deutlich, aber es geht aus meiner Sicht nicht so sehr darum, oder sollte jedenfalls nicht darum gehen, dass man jeden Anteilseignerwechsel erfasst, sondern darum, dass man das erfasst, was man im Moment im Gesetz als Anteilsvereinigung erfasst. Wenn also irgendjemand diese Schwelle überschreitet – und wir haben gerade gehört, dass man ab drei Prozent schon meldepflichtig ist –, dann erkennt man den problemlos und wenn man in dem Fall die Grunderwerbsteuer ansetzt und fällig werden lässt, dann ist das im Fall Siemens genauso richtig wie im Fall der Mantelgesellschaft. Denn ich greife ja immer nur zurück auf den jeweiligen Grundbesitzwert. Ich besteuere keine Finanztransaktionen, sondern ich greife immer durch auf das konkrete Grundstück, und wenn ich eine entsprechende Mehrheit erwerbe, dann habe ich diesen Zugriff.

Die **Vorsitzende**: Herr Hemmelgarn, bitte.

Abg. Udo Hemmelgarn (AfD): Danke schön. In der zweiten Runde habe ich auch wieder drei Fragen. Die erste und die dritte Frage gehen an Herrn Volckens. Die zweite Frage an Herrn Trautvetter.

Die geplante Neuregelung zum Thema „Share Deals“ beschränkt sich derzeit im Wesentlichen auf eine Erhöhung des sogenannten „RETT-Blockers“ von 5,1 auf 10,1 Prozent und eine Verlängerung der Haltefrist um fünf auf zehn Jahre. Außerdem müssen 10,1 Prozent in den Händen des Verkäufers verbleiben. Wir fragen uns, ob diese Maßnahme am Ende nicht nur zu einer Verschiebung der Wertgrenzen bei den „Share Deals“ führt. Wenn man also vorher Deals schon ab 15 bis 20 Mio. Euro Kaufpreis in Betracht gezogen hat, verschiebt sich diese Grenze dann auf 20 bis 25 Mio. Euro? Wie beurteilen Sie die geplante Neuregelung insgesamt?

Die Frage Nummer zwei an Herrn Trautvetter: Der „Share Deal“ hat in weiten Bereichen die Bedeutung eines Steuervermeidungsmodells. Gibt es belastbare Zahlen oder zumindest Schätzungen darüber, wie hoch die eingesparte Grunderwerbsteuer bundesweit ist?

Und Frage Nummer drei: Nach der geplanten Neuregelung müssen 10,1 Prozent der Anteile bei dem Verkäufer verbleiben. Nicht selten handelt es sich bei den Beteiligten jedoch um internationale Investoren, deren Verflechtungen kaum nachvollzogen werden können. Als Stichwort nenne ich nur: Handelsregister in Zypern. Wie ist der Fall zu betrachten, dass im Nachhinein eine Mehrheit einer Käufergesellschaft erworben wird, gerade im Hinblick auf internationale Verflechtungen? Besteht hier nicht die Gefahr, dass am Ende die 10,1-Prozent-Regel unterlaufen wird?

Die **Vorsitzende**: Dann fangen wir mit Dr. Volckens an.

Dr. Hans Volkert Volckens (ZIA): Wenn Sie jetzt von 5,1 auf 10,1 Prozent und von fünf Jahren auf zehn Jahre erhöhen, dann ist natürlich das Immobilienrisiko für denjenigen, der drin bleibt, solange groß. Insofern stärken Sie das unternehmerische Interesse, und das ist natürlich eine Möglichkeit – wenn man das im politischen Kontext möchte –, „Share Deals“ unattraktiver zu machen. Denn 10 Prozent, wir reden ja über relativ große Investitionen, über zehn Jahre zu halten, da gehen Sie sehr signifikant auch Wiedervermietungsrisiken ein als derjenige, der mit 10,1 Prozent drin bleibt. Insofern ist das eine denkbare politische Gestaltung für das Thema „Share Deal“. Ich beurteile die Situation aber eben nicht nur auf dieser Basis. Sondern wir haben, und da würde ich gern Herrn Professor Tappe widersprechen, konkret einen Absatz 2b vorliegen, der eben sagt, dass granulare Übertragungen von Aktienpaketen zu Grunderwerbsteuer bei Kapitalgesellschaften führen können, wie wir es heute bei Personengesellschaften auch schon haben. Und wir haben heute schon Vollzugsdefizite. Insofern sollten wir sie nicht maximieren, andernfalls muss man klären, wie man das im zivilrechtlichen Kontext vernünftig einfängt. Ich gebe dann erstmal an Sie, und dann mache ich die Dritte.

Die **Vorsitzende**: Ja, genau. Herr Trautvetter bitte.

Christoph Trautvetter (Netzwerk Steuergerechtigkeit): Es ist, glaube ich, relativ kurz beantwortet.



Wir haben keine Daten. Die einzige Schätzung, die immer wieder durch den Raum schwebt, ist die Schätzung von Herrn Schäfer aus Hessen, der die entgangenen Steuereinnahmen 2016 auf knapp 1 Mrd. geschätzt hat, aber nichts dazu sagt, für welches Jahr und auf welche Grundgesamtheit sich das bezieht. Ich denke, diese Schätzung ist nicht richtig, weil die Steuerbehörden einfach nicht wissen, wie viele „Share Deals“ tatsächlich stattfinden, und das bestätigen sie uns auch immer wieder. Ich habe Ihnen dazu ein Beispiel mitgebracht, im Anhang zur Stellungnahme. Ein Investor, Blackstone, der in Berlin 50 Häuser gekauft hat, 60 Häuser im Juni 2018, hat vorsorglich die Schwelle schon auf 11,1 Prozent gesenkt über internationale Verflechtungen in Jersey, was den Steuerbehörden eben nicht sichtbar ist, und deswegen sehr wahrscheinlich in diese Schätzungszahlen nicht mit eingeflossen ist.

Dr. Hans Volkert Volckens (ZIA): Zur dritten Frage: Da, wo Sie heute Grunderwerbsteuer auslösen, sind reichlich Berater tätig, um auch daran zu erinnern, dass bestimmte Meldepflichten einzuhalten sind. Beispielsweise im Rahmen des Paragraphen 2a, also des Gesellschafterwechsels, auch indirekter Art bei Personengesellschaften, da wird, wo es möglich ist, natürlich entsprechend darauf hingewirkt. Hier versucht keiner, Steuern missbräuchlich zu vermeiden. Es ist aber natürlich so, dass es im börsennotierten Kontext aufgrund der vorhin beschriebenen indirekten Vorgänge sehr, sehr viel schwieriger ist. Denn wenn Sie einen großen Blackrock-Fonds haben, der in Sie investiert, müsste dieser theoretisch auch seine ganzen Anteilsscheinänderungen nach Deutschland melden, damit ein deutscher Unternehmer weiß, ob sich bei ihm direkt 90 Prozent des Anteilsbesitzes über 10 Jahren ändern. Mir erschließt sich nicht, wie das funktionieren soll.

Ein letzter Punkt: Ich freue mich sehr, dass wir in eine politische Diskussion über die RETT-Blocker-Struktur kommen und nicht – wenn man die Zeitungsartikel der letzten Zeit verfolgt –, über Betrug, Trickserie und Ähnliches gesprochen wird. Ich halte das für eine ganz schädliche Debatte. Ich kann Ihnen gerne die Zeitungsartikel dazu zeigen. Das kommt nicht aus Ihrer Partei, sondern es kommt aus einer anderen Partei. Aber wenn hier mit Betrugsvorwürfen argumentiert wird, bei völlig legalen Gestaltungen, die dieser Ausschuss auch als

völlig legal darstellt, halte ich das für wahnsinnig problematisch. Ich möchte deswegen auch dafür danken, dass wir hier diese Sachlichkeit haben. Ich halte es für schwierig, legale Gestaltungen als Trick und Betrug zu beurteilen, weil das auch das Klima zwischen Immobilienbranche und Politik nicht gerade leichter macht.

Die **Vorsitzende:** Herr Reinhold, bitte.

Abg. Hagen Reinhold (FDP): Schönen Dank, Frau Vorsitzende. Ich bin sehr froh, dass bei dieser Befragung herauskommt, wie komplex das Thema eigentlich ist, auf wie viele Stellschrauben wir eigentlich achten müssen und dass es eben nicht die einfache Lösung gibt. Ich glaube, das ist klar geworden, wie schnell wir auch dabei sind, dem Finanzstandort Deutschland hier nachhaltig zu schaden, und das in der Brexit-Phase, wo wir eigentlich attraktiver werden wollen. Die gefühlte Ungerechtigkeit, Herr Kühn hat es angesprochen, empfinde ich auch für mich, habe nur eine andere Schlussfolgerung: Grunderwerbsteuer ganz abschaffen, dann wäre das Thema erledigt. Denn wir sehen ja, wie komplex das Thema ist. Was mich dabei wundert ist, dass diejenigen, die am lautesten schreien, die uns mit Mietpreispbremsen immer die Mieten begrenzen wollen und die immer auf alle Menschen in diesem Land achten, dass gerade die darauf abzielen, dass wir sowohl Einkaufszentren noch teurer machen – umgelegt auf die Miete, am Ende beim Verkäufer des Produktes landen – als auch die Mieten. Auf das Thema will ich jetzt nochmal abstellen. Übrigens, der Ankermieter am östlichen Ende des Sony-Centers, wird von diesem Staat ständig bezuschusst, weil er Schienen und Züge kauft. Bin ich auch sehr gespannt, was der mit der höheren Miete bei den 66 Mio. Euro Grunderwerbsteuer, umgelegt auf seine Miete, gemacht hätte. Aber ich versuche mal einen anderen Weg, um herauszukitzeln, was mit den Mieten wirklich passiert, und habe eine Idee dazu. Ich hab nämlich bei Herrn Kuhn in der Stellungnahme ein Unternehmen gefunden, was ausschließlich Wohnungen besitzt und ein aktiengeführtes Unternehmen ist. Bei aktiengeführten Unternehmen haben wir einen Vorteil: Wir wissen aus dem Anlagevermögen, wie viel Grundbesitz sie haben, und wir wissen, wie viel Gewinn sie haben, da sie diesen als Aktiengesellschaft ausweisen müssen. Haben Sie von der Vonovia zufällig die Zahlen im Kopf, was die an Gewinn machen und wieviel Anlagevermögen, das



heißt Wohnungen, sie eigentlich haben? Sie haben das Umschlagsvolumen genannt, 1,45 Jahre sind das. Dann könnte man ja ausrechnen, reicht überhaupt der Gewinn aus, den die im Jahr haben, um die Grunderwerbsteuer zu zahlen oder nicht. Dann wüssten wir nämlich, ob die ihre Mieten erhöhen müssten, wenn die nicht sowas machen würden.

Die zweite Frage ist vielleicht eher an die ZIA gerichtet. Wir diskutieren über 90 Prozent, 95 Prozent, ab 75 Prozent. Ich weiß gar nicht, wer vorhin sagte, sogar 50 Prozent sind denkbar. Mir scheint das eine völlig willkürliche Grenze zu sein. Kann mir irgendeiner erklären, auf welcher Grundlage wir die Prozentzahl festlegen wollen, dass sie nicht willkürlich ist?

Die **Vorsitzende**: Vielleicht erst Herr Kuhn?

Dr. Norbert Kuhn (Deutsches Aktieninstitut e. V.): Leider ist es nicht ganz so einfach, aus den Bilanzen den Marktwert der Grundstücke herauszulesen, aber bei Vonovia ist es tatsächlich relativ einfach, die haben einen Marktwert von 30 Mrd. Euro. Wenn man da im Durchschnitt eine Grunderwerbsteuer von sechs Prozent unterstellt, kommt man auf einen Wert von 1,8 Mrd. Euro, den Vonovia alle anderthalb Jahre zahlen müsste. Der operative Gewinn der Vonovia, ohne Abschreibungen usw., lag im Jahr 2017 bei ca. 1,4 Mrd. Euro. Diese 1,8 Mrd. Euro hätten also deutlich den Jahresgewinn überschritten. Das hat nichts mehr mit Mietsteigerung zu tun, sondern das ist existenzbedrohend. Wir haben jetzt nicht nur ein Beispiel aus der Wohnungswirtschaft, wir haben auch ein Beispiel von MEAG, deren Aktien viel häufiger gedreht werden und die auf Ihre Grundstücke – es ist ja kein Immobilienunternehmen – 125 Mio. Euro pro Jahr bezahlen müssten. Es ist nicht ganz so viel wie bei Vonovia, aber es beträgt immer noch sechs Prozent des Jahresgewinns. Also es ist schon ein deutlicher Betrag, der da anfällt.

Die **Vorsitzende**: Herr Volckens.

Dr. Hans Volkert Volckens (ZIA): Zu der zweiten Frage: Ja, die 95 Prozent waren auch damals in der Absenkung schon eine gegriffene Größe. Man hat immer gesagt, das hat was mit dem Squeeze-out zu tun. Wenn ich Beteiligungen von 95 Prozent und mehr habe, ist ein Squeeze-out möglich. Allerdings kamen die Squeeze-out-Regelungen erst nach dieser „Share Deal“-Reform. Die simple Antwort ist, dass das natürlich gegriffen ist. Es gibt keine vernünftige

Größe, die Sie irgendwo herleiten könnten. Auch die Immobiliendaten sind dafür einfach viel zu lückenhaft. Es ist am Ende des Tages reines Entscheiden, ohne natürlich hier eine feste Beweisführung machen zu können. Insofern muss man dann politisch die Entscheidung treffen und meinen, dass man damit einen entsprechenden Wirkungserfolg erzielt.

Die **Vorsitzende**: Dann haben wir jetzt Frau Lay und dann Frau Wagner.

Abg. Caren Lay (DIE LINKE.): Kurze Vorbemerkung: Herr Reinhold, ich denke, solange sich der Vorstandsvorsitzende der Vonovia, Herr Buch, noch ein Jahresgehalt von 5,7 Mio. Euro auszahlen kann, müssen wir uns über die Liquidität von Vonovia keine Sorgen machen.

Drei kurze Fragen. Erst an Sie, Herr Trautvetter: Gibt es noch weitere Abwehrmaßnahmen zur Vermeidung von „Share Deals“, die noch nicht genannt wurden, die Sie uns noch empfehlen würden? Beispielsweise Strafzinsen bei Transaktionen, Umgehungsgestaltungen etc.

Und zwei Fragen an Florian Schmidt. Erstens: Sie haben eingangs die Umgehung des Vorkaufsrechtes erwähnt. Wenn Sie das vielleicht noch mal aus kommunaler Sicht ausführen könnten. Und zweitens: Es ist ja von den Vertretern der Immobilienwirtschaft befürchtet worden, dass Immobilieninvestitionen in den Standort Deutschland unattraktiver werden in Bezug auf die „Share Deals“. Ist es eigentlich aus Ihrer Sicht schlimm? Vielleicht auch eine kurze Antwort darauf.

Die **Vorsitzende**: Also, Herr Schmidt.

Florian Schmidt (Bezirksstadtrat Friedrichshain-Kreuzberg): Vielen Dank. Zur Umgehung: Ich denke, dass man im Moment vor allem nicht genügend Informationen hat. Das wäre der erste Schritt. Das heißt, es bräuchte so eine Art Meldepflicht auch an die Kommunen, die sich letztlich mit städtebaulichen und anderen Belangen beschäftigen. Die Meldepflicht dafür, wo eigentlich und in welchem Umfang Grundstücke im Rahmen der Übertragung von Gesellschaftsanteilen vorhanden sind. Um die Umgehung dann letztlich einzugrenzen, brauchen wir natürlich einen Gesetzesentwurf. Wir sind wie gesagt dabei, ein Gutachten von einer sehr renommierten Kanzlei ausarbeiten zu lassen, da wird also etwas kommen. Mir scheint es wichtig, dass auch



der Zeitpunkt der kompletten Übertragung der Gesellschaftsanteile in den Blick genommen wird. Natürlich, wenn jemand ein komplettes Unternehmen oder einen sehr wichtigen Anteil zum Beispiel über ganz viele Kleinstverkäufe an der Börse im Rahmen von einem Jahr übertragen würde an ein Unternehmen, was peu a peu auf Einkaufstour geht, dann wäre das ein „Share Deal“ auf Raten.

Am Ende müsste es dazu Regelungen geben, dass, wenn man letztlich das Ziel feststellt, da wird Grund und Boden erworben, dann irgendwo auch die Grunderwerbsteuer fällig wird. Das ist aufwändig, aber wenn man es auch in späteren Jahren noch tun kann, sodass nichts verfristet, sondern letztlich die Umgehung auch später noch festgestellt werden kann, dann tritt ja auch eine abschreckende Wirkung ein. Dann wird es so wie bei manch anderen steuerrechtlichen Themen sein, dass man halt angeben muss, was man tut. Wenn man es nicht tut, dann gibt es entsprechende Strafen. In diese Richtung müsste das Ganze gehen.

Zur zweiten Frage: Ich glaube, dass die Attraktivität der Bestandsimmobilien, aber auch teilweise der Brachen, die zum Bebauen da sind, teilweise das Problem sind, was wir in Deutschland haben. Wir haben ja eine Kapitalflucht aus den Finanzmärkten in die Immobilien. Die Fonds und die Versicherer sind unglaublich treibend in der ganzen Sache, was die Bodenpreise betrifft. Insofern ist jegliche Art der Abschreckung gut für die Mieter.

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Trautvetter.

Christoph Trautvetter (Netzwerk Steuergerechtigkeit): Ich will in der Kürze der Zeit nur noch eine zusätzliche Abwehrmaßnahme, die auch im Papier der Abteilungsleiter schon enthalten war, hervorheben. Es geht um die Strafzinsen und eine verschärfte Meldepflicht. Ich denke, die erste Maßnahme muss sein, dass wir die „Share Deals“ registrieren und überprüfen. Dafür brauchen wir eine bessere Abschreckung und auch eine bessere Überprüfung durch die Steuerbehörden. Die Abteilungsleiter der Steuerbehörden sagen, dass „Share Deals“ oft schlichtweg nicht angezeigt werden. Das ist auch das, was wir an den Beispielen sehen. Die Steuerbehörden bekommen oft davon nichts mit, sehen das dann später bei der Betriebsprüfung und genau in diesem Moment müssen dann höhere Strafen erhoben werden. Die Steuerbehörden müssen aber auch schon vorher prüfend tätig

werden und gewisse Modelle auch einfach vor Gericht klären lassen. In diesem Zusammenhang spielt noch eine zweite Abwehrmaßnahme, die hier fast nie diskutiert wird, eine ganz große Rolle: Wir brauchen ein Immobilienregister, aus dem sowohl für die Steuerbehörden als auch für die Presse und die Zivilgesellschaft ersichtlich ist, wer in Deutschland Immobilien besitzt. Dann wären diese ganzen Verflechtungen keine Entschuldigung mehr, um sich zu verstecken und Regeln auszuhebeln.

Die **Vorsitzende**: Frau Wagner bitte.

Abg. Daniela Wagner (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Ja, die Transaktionskosten für Immobilienbesitzerwechsel sind in Deutschland im internationalen Vergleich unstrittig sehr hoch. Das ist nicht unbedingt schön, allerdings ist es so, dass die Umgehung der Transaktionskosten leider Gottes vor allem denjenigen möglich ist, die es am allerwenigsten brauchen. Das ist es, was ich an der Debatte spannend finde.

Ich habe drei Fragen. Eine an Dr. Tappe, eine an Dr. Warnecke und eine an Stadtrat Schmidt. Herr Tappe, Sie hatten gesagt, wir können oder wollen „Share Deals“ nicht ersatzlos abschaffen. Jetzt wollte ich mal fragen, wie Sie zu der Einschätzung kommen oder ob Sie sich eine rechtssichere Ausgestaltung des kompletten Endes von „Share Deals“ vorstellen könnten.

Herrn Warnecke, wir diskutieren ja immer darüber, dass alles an die Mieter durchgereicht wird, im Sinne einer Umlage. Wäre es nicht auch denkbar, im Mietrecht zu verankern, dass ein Vermieter, der sich ganz offensichtlich durch bestimmte steuerliche Konstruktionen klar entlasten kann, gezwungen werden kann, das im positiven Sinne an seine Mieterinnen und Mieter weiterzugeben? Es ist ja im Moment nach dem Mietrecht eine ziemliche Einbahnstraße.

Und Stadtrat Schmidt wollte ich fragen, welche Akteure, insbesondere in Berlin, eigentlich „Share Deals“ nutzen. Wer sind die Hauptprofiteure davon?

Die **Vorsitzende**: Dann machen wir das so in der Reihenfolge. Erst Herr Tappe, dann Herr Warnecke, dann Herr Schmidt.

Prof. Dr. Henning Tappe (Universität Trier): Vielen Dank. Vielleicht habe ich mich ein bisschen missverständlich ausgedrückt, wenn ich gesagt habe,



dass man „Share Deals“ nicht vollständig abschaffen kann. Was ich zunächst gemeint habe, ist, dass man Anteilskäufe von Unternehmen, die Immobilien haben, natürlich nicht verhindern kann und will. Sondern es geht darum, dass man dann zugreifen kann, wenn diese Anteilskäufe dazu führen, dass man Vermögen an Grundstücken auch erwirbt, also mittelbar das Eigentum an Grundstücken. Jetzt ist die Frage, wie man das macht, wenn man jeden Grundstückserwerb erfassen will. Auch im Fall des Anteilskaufs müsste man das in der Tat eins zu eins durchgehen. Da müsste bei jeder Beteiligung von einem Prozent auch ein Prozent am Grundstück zugerechnet werden. Das halte ich für schwierig in der praktischen Umsetzung. In der Theorie wäre das vielleicht sogar ein schönes Modell, aber praxistauglich ist es nicht. Das meine ich damit, dass man es nicht vollständig wird beheben können. Man wird es aber mittels dieser Grenzen so erschweren können, dass es für die Fälle, die wir eigentlich im Blick haben – wir dürfen sie jetzt nicht mehr missbräuchlich nennen, nennen wir sie Schlupflöcher – so teuer hinkriegen, dass diese Schlupflöcher effektiv geschlossen werden. In diesem pragmatischen Sinne kann man sie vielleicht doch abschaffen. Als Anteilskäufe wird man sie nie abschaffen können, aber das will man ja auch nicht.

Die **Vorsitzende**: Herr Dr. Warnecke.

Dr. Kai Warnecke (Haus & Grund Deutschland e. V.): Da die privaten Eigentümer und die privaten Vermieter derzeit voll grunderwerbsteuerpflichtig sind, hat sich für sie bisher nicht die Frage gestellt, ob das Ersparen der Grunderwerbsteuer auch weitergereicht werden könnte. Schlicht und ergreifend, weil sie immer bezahlen müssen. Wenn ich jetzt die Frage, gebe ich die Kosten weiter oder nicht, aus mietrechtlicher Sicht betrachte, dann komme ich relativ schnell an den Punkt, dass das deutsche Mietrecht nicht von der Frage ausgeht, wie viel Kosten der Vermieter hat. Sondern Maßstab für die Miete ist im Mietrecht die ortsübliche Vergleichsmiete bzw. die Mietpreisbremse. Wenn man das wiederum zum Maßstab macht, sieht man, dass ein Teil der Vermieter Grunderwerbsteuer bezahlen muss und der andere Teil der Vermieter nicht, beide aber die gleiche Miete nehmen können oder dürfen. Das bedeutet, dass durch die „Share Deal“-Regelung der unternehmerischen Wohnungswirtschaft ein höher Gewinn in die Hände fällt als dem privaten Einzeleigentümer. Das heißt, die „Share

Deal“-Regelung führt zu einer Gewinnmaximierung auf Seiten der unternehmerischen Wohnungswirtschaft. Das ist das, was man dem Mietrecht erstmal entnehmen kann, was wir nicht möchten und was letztlich dazu führen wird – und was wir auf dem Markt auch sehen, sogar in Städten wie Halle –, dass die Wohnungen von Unternehmen und nicht mehr von den Bürgern aufgekauft werden. Diese Grunderwerbsteuerregelung ist ein Baustein, der dazu führt, dass die Bürger in diesem Land vom Immobilieneigentum ferngehalten werden, und dass letztlich Immobilieneigentum in die Hand von großen Unternehmen und weltweit agierenden Konzernen kommt. Dazu trägt auch diese Regelung ein Stück weit mit bei. Deswegen plädieren wir für eine Gleichbehandlung. Am schönsten wäre natürlich das Abschaffen der Grunderwerbsteuer, das wäre auch eine Gleichbehandlung.

Die **Vorsitzende**: Tja, das wäre ein schönes Schlusswort gewesen, aber Herr Schmidt...

Florian Schmidt (Bezirksstadtrat Friedrichshain-Kreuzberg): Tut mir leid, ich muss das ein bisschen konterkarieren, denn das Interessante ist ja, wenn man sich die Akteure anschaut und es so wäre – es kann so sein, wir wissen es nicht genau –, dass zum Beispiel jemand wie Accento mit Deutsche Wohnen zusammenarbeitet oder mit Vonovia oder mit Akelius, also große Unternehmen, die eigentlich auch Bestandteil sind, dann doch mit aufteilen und dann zu Einzeleigentum führen, dann haben wir da doch eine Schwierigkeit, dass die großen Konzerne und am Ende der Einzeleigentümer, der zwar vielleicht zu teuer gekauft hat – aber dann sind es auch nur bestimmte, die sich's leisten können, so wird es ja eh sein, auch mit den Fördermaßnahmen der Bundesregierung –, dass wir da einen merkwürdigen Zusammenhang haben zwischen Eigentumsmodellen. Es gibt, Sie haben hier nach Akteuren gefragt, auch noch die gemeinwohlorientierten Akteure. Die arbeiten jetzt zum Beispiel oft mit dem Erbbaurecht und dann haben sie nochmal eine Grunderwerbsteuer, und die nehmen das freiwillig auf sich. Das heißt, ich möchte wirklich nochmal davor warnen, hier nur so ein BWL-Kostenmodell anzuwenden, da stecken noch viele, viele andere Sachen drin. Sie haben es gesagt, den Profitmaximierern ist es vollkommen egal; die nehmen, was geht, und das versprechen sie ihren Aktionären, denn nur so kommt das nächste große Bonusgehalt zustande, sag ich mal, blöde verein-



facht. Es gibt andere Akteure – die könnte man zum Beispiel mit einer Wohngemeinnützigkeit unterstützen –, die dauerhaft Grund und Boden und Immobilien der Spekulation entziehen. Dann haben wir beide hier bestimmt Diskussionsbedarf, weil ich glaube, dass die Immobilien von Einzeleigentümern, die nicht gemeinwohlorientiert sind, sondern eventuell auch eigenorientiert, am Ende des Tages auch auf dem spekulativen Markt landen. Das haben wir jetzt schon mehrfach erlebt in Deutschland, auch bei Baugruppen. Das heißt also, diese ganze Debatte muss auch dazu geführt werden, was für Kostenstrukturen es gibt. Und dann bin ich eben auch dafür, die Grunderwerbsteuer, von mir aus alle Steuern, abzuschaffen, wenn langfristig nicht-spekulatives Wohneigentum entsteht. Sie haben also einen Kostensparpotential, das enorm ist, und von mir aus machen Sie noch ein Sonderthema, dass Gemeinwohlorientierte auch im „Share Deal“ erwerben dürfen. Hätte ich dann auch kein Problem damit, aber nur die.

Die **Vorsitzende**: Dann vielen Dank an unsere Gäste. Das war eine spannende Diskussion. Hoffentlich sind wir ein Stückchen schlauer als vorher.

Danke, dass Sie da waren. Wir haben auch die Zeit einigermaßen eingehalten. Die Gäste auf der Tribüne: Danke, dass Sie da waren.

Schluss der Sitzung: 12:09 Uhr

Mechthild Heil, MdB
Vorsitzende