

Share Deals zur Steuervermeidung ausbremsen

Verantwortliche Abgeordnete:
Jörg Cezanne, Fabio De Masi

Die **größte Ungerechtigkeit beim Hauskauf** soll jetzt verschwinden. Jede Privatperson, die eine Immobilie kauft, muss Grunderwerbsteuer zahlen – doch viele Investoren umgehen diese bei ihren Deals. *(Welt)*

Megadeals mit Immobilien. **Bürger zahlt, Investor strahlt.** Investoren kaufen Hunderttausende Wohnungen. Mit sogenannten Share Deals sparen sie Steuern und **unterlaufen die Rechte der Kommunen.** Eine Art Dummensteuer. *(Spiegel-online)*

Protest gegen »Share Deals«. Kreuzberg wehrt sich gegen **explodierende Mietpreise.** *(Deutschlandfunk Kultur)*

Share Deals sind **»Einfallstor für Geldwäsche«.** *(Correctiv/Hamburger Abendblatt)*

Dein **Ackerland** gehört jetzt mir. Share Deals treiben besonders in Ostdeutschland die **Bodenpreise in die Höhe.** *(MDR)*

Mit der **Grunderwerbsteuer** wird der Eigentumswechsel an einer Immobilie¹, typischerweise nach deren Verkauf bzw. Kauf, besteuert. Ihr Aufkommen – zurzeit rund 14 Mrd. Euro pro Jahr – steht den Bundesländern zu. Die Gesetzgebungshoheit liegt beim Bund, mit Ausnahme des Steuersatzes, der seit September 2006 von jedem Bundesland selbst festgelegt wird. Je nach Bundesland lag dieser im Jahr 2018 zwischen 3,5 und 6,5 Prozent.

Aus Sicht des Gleichbehandlungsgrundsatzes und der Steuergerechtigkeit haben Share Deals im Rahmen der Grunderwerbsteuer zu einer **verteilungspolitischen Schieflage** geführt: Während große Immobilienkonzerne kaum Grunderwerbsteuer zahlen, werden private Häuslebauer*innen und Wohnungskäufer*innen in vollem Umfang zur Kasse gebeten. Share Deals sind ferner ein beliebtes Mit-

tel von Finanzinvestor*innen und großen Wohnungskonzernen (z.B. Deutsche Wohnen und Vonovia), um neben der Grunderwerbsteuer auch andere eigentumsrechtliche und stadtplanerische Regulierungen im Zusammenhang mit Immobilienverkäufen zu umgehen, z.B. kommunale Vorkaufsrechte. Es ist beispielsweise zu prüfen, ob ein Share Deal an Kriterien bzw. Regelungen geknüpft wird, die Kommunen die rechtssichere Feststellung eines Umgehungs geschäfts ermöglichen.

Bei einem **Share Deal** wird eine Immobilie nur indirekt durch eine*n Käufer*in erworben. Hierzu erwirbt sie/er alle oder zumindest die Mehrheit der Anteile (englisch: Shares) an dem Unternehmen, das die Immobilie hält. Aus formaler Sicht findet dabei kein Eigentumswechsel statt, denn die Immobilie befindet sich vor wie nach dem Share Deal im Eigentum des Unternehmens. Somit fehlt die grundlegende Voraussetzung für eine Besteuerung durch die Grunderwerbsteuer.

Am fehlenden Eigentumswechsel knüpfen alle Share-Deal-Gestaltungsmodelle an, um Immobilien ohne oder mit nur geringfügiger Besteuerung zu übertragen. Diese Modelle hängen jeweils von der Rechtsform des zu erwerbenden Unternehmens, dessen steuerlichen Verhältnissen und von weiteren Umständen ab. Share-Deal-Gestaltungen sind daher in der Praxis äußerst komplex und entsprechend mit hohen Kosten verbunden.

Vor allem in- und ausländische institutionelle Investor*innen (Banken, Versicherungen, Fonds etc.) nutzen Share Deals zur **Steuervermeidung bzw. -verringern.** Private und kleinere gewerbliche Immobilienkäufer*innen können die sehr aufwendigen Gestaltungsmodelle nicht nutzen, weil sich Share Deals erst bei Großinvestitionen rechnen (mindestens 15 Mio. Euro). Zwischen 1999 und 2016 liefen 32 Prozent aller Verkäufe größerer Wohnportfolios, das sind 71 Prozent aller dabei verkauften Wohnungen, unter Share-Deal-Konstrukten ab. Die Steuerausfälle belaufen sich nach einer Schätzung des Hessischen Finanzministeriums auf mindestens 1 Mrd. Euro pro Jahr.

¹ Mit »Immobilie« sind auch landwirtschaftlich genutzte Gebäude und Flächen gemeint.

Um Steuervermeidung durch Share Deals einzuschränken, wurden bereits Ersatztatbestände geschaffen, die die Grunderwerbsteuer auch dann auslösen, wenn Anteile an immobilienbesitzenden Unternehmen übertragen werden. U.a. wurde zur Erfassung einer »wesentlichen« Übernahme eine **Beteiligungsschwelle von 95 Prozent** eingeführt – ab da unterliegt die Übernahme eines immobilienbesitzenden Unternehmens regelmäßig der Grunderwerbsteuer. In der Folge wird der Wert der Immobilie(n), nicht der Wert des Unternehmens, besteuert.

Bei Kapitalgesellschaften und Personengesellschaften mit Immobilienbesitz fällt die Grunderwerbsteuer an, wenn mindestens 95 Prozent des Gesellschaftsvermögens unmittelbar oder mittelbar auf eine **einzige** juristische oder natürliche Person übergehen. Zusätzlich fällt sie bei Personengesellschaften mit Immobilienbesitz auch an, wenn innerhalb von fünf Jahren mindestens 95 Prozent des Gesellschaftsvermögens unmittelbar oder mittelbar auf **mehrere neueingetretene** natürliche oder juristische Personen, d.h. auf eine neue Personen-Gruppe übergehen.

Doch diese Beteiligungsschwelle hat Steuervermeidung mittels Share Deals nicht wirksam eindämmen können. Sie lässt sich u.a. durch das beliebte **Steuergestaltungsmodell RETT-Blocker mittels Co-Investment** aushebeln. Hierzu ein Fallbeispiel: Ein*e Investor*in übernimmt eine Immobilien-GmbH, indem sie/er an dieser eine Beteiligung in Höhe von 94,9 Prozent erwirbt. Die verbleibende Zwergbeteiligung von 5,1 Prozent wird von einer/m Co-Investor*in erworben. Dadurch wird erreicht, dass bei der Übernahme keine Grunderwerbsteuer anfällt. Denn beide Investor*innen bleiben mit ihrer jeweiligen Beteiligung unter der geltenden Beteiligungsschwelle von 95 Prozent.

Die naheliegende Lösung für eine Eindämmung der Steuervermeidung durch Share Deals ist eine **Absenkung der geltenden Beteiligungsschwelle**. Eine Absenkung auf z.B. nur 70 Prozent wäre allerdings kaum wirksam. Der indirekte Erwerb einer Immobilie mittels Share Deal wäre dennoch weiterhin steuerfrei möglich, z.B. indem bei einer Beteiligungsschwelle von 70 Prozent eine Anteilsmehrheit von 69,9 Prozent an einer Immobilien-GmbH erworben wird. Ein indirekter Erwerb zielt darauf ab, eine beherrschende Stellung innerhalb eines immobilienbesitzenden Unternehmens zu erreichen. Das ist regelmäßig dann der Fall, wenn eine Anteilsmehrheit von mehr als 50 Prozent erworben wird. Die wirksame Eindämmung der Steuervermeidung durch Share Deals erfordert daher eine Mindestbeteiligungsschwelle von 50 Prozent (genauer: ab einer Beteiligung von mehr als 50 Prozent).

Die Umsetzung dieser Lösung im geltenden Besteuerungssystem, d.h. die Absenkung der Be-

teilungsschwelle von 95 Prozent auf 50 Prozent, wäre allerdings nach Einschätzung fast aller juristischen Sachverständigen verfassungswidrig. Denn nach geltendem System würden immer 100 Prozent Grunderwerbsteuer anfallen, auch wenn z.B. nur eine Anteilsmehrheit von 50,1 Prozent an einer Immobilien-GmbH erworben würde. Es ist davon auszugehen, dass das Bundesverfassungsgericht eine so weit gehende Gleichsetzung des indirekten Erwerbs mit dem direkten Kauf einer Immobilie als verfassungswidrige Übermaßbesteuerung beurteilen würde.

Denn die Verwertungsrechte an einer Immobilie sind bei einem indirekten Erwerb mittels Share Deal im Vergleich zu einem direkten Eigentumserwerb geschmälert, beispielsweise aufgrund des Erfordernisses einer qualifizierten Mehrheit für bestimmte Entscheidungen (Sperrminorität) sowie von Kontroll-, Informationsrechten und Profitbeteiligungsansprüchen der Minderheitsgesellschafter*innen.

Die Einführung einer Mindestbeteiligungsschwelle von über 50 Prozent für Immobilienerwerbe mittels Share Deal erfordert daher einen Systemwechsel von der bisherigen vollumfänglichen hin zu einer anteiligen (quotalen) Besteuerung. Der Wechsel zum sog. **quotalen Besteuerungssystem** steht deshalb im Mittelpunkt der Forderungen der LINKEN. Er wird ergänzt durch zwei weitere Forderungen, die zum einen die Grunderwerbsteuerlichen Fristen verschärfen und zum anderen die Rücknahme einer speziellen Steuerbefreiung für Konzerne vorsehen.

Forderungen DIE LINKE

Unsere Forderungen finden sich auch im Antrag »Share Deals – Steuervermeidung bei Immobiliengeschäften bekämpfen« (BT-Drs. 19/10067) vom 10.05.2019.

1 a) Einführung eines quotalen Besteuerungssystems für unmittelbare und mittelbare Anteilsänderungen an immobilienbesitzenden Gesellschaften ab einer Mindestbeteiligung von über 50 Prozent und mit den weiteren Beteiligungsschwellen von 60, 70, 80, 90 und 100 Prozent.

Ein quotales Besteuerungssystem verhindert wirksam, dass eine Immobilie mittels Share Deal steuerfrei oder nur geringfügig besteuert übertragen werden kann. Es ermöglicht die Einführung einer Mindestbeteiligungsschwelle von über 50 Prozent. Diese stellt sicher, dass jeglicher Eintritt in eine beherrschende Stellung innerhalb eines immobilienbesitzenden Unternehmens mindestens zu einer 50-prozentigen Besteuerung des Immobilienwerts führt. Der Erwerb einer Anteilsmehrheit an einer immobilienbesitzenden Gesellschaft führt unter einem quotalen Besteuerungssystem zu einer Besteuerung

des Immobilienwerts im Umfang der erreichten relativen Beteiligung bzw. der überschrittenen Beteiligungsschwelle.

Eine *stufenlose* Ausgestaltung des quotalen Systems oberhalb der Mindestbeteiligungsschwelle von 50 Prozent wäre sehr streitanfällig und mit viel Verwaltungsaufwand verbunden, weil die Quote für jeden einzelnen Erwerb exakt bestimmt werden müsste. Die Ermittlung der exakten Quote wäre insbesondere bei verschachtelten Unternehmensstrukturen, wenn überhaupt zu bewältigen, dann mit ineffizient hohen Kosten verbunden.

Der Verwaltungsaufwand wird auf ein zu bewältigendes Maß reduziert, indem ein gestuftes quotales Besteuerungssystem zur Anwendung kommt. Hierzu werden oberhalb der Mindestbeteiligungsschwelle mit 60, 70, 80, 90 oder 100 Prozent fünf weitere Beteiligungsschwellen eingeführt. Der Umfang der Besteuerung bemisst sich in Höhe der Beteiligungsschwelle, die mit dem Erwerb einer Anteilsmehrheit an einem immobilienbesitzenden Unternehmen erreicht oder überschritten wird. Wird z.B. eine Beteiligung von 58 Prozent an der immobilienbesitzenden Gesellschaft erworben, wird der zu besteuernde Immobilienwert mit 50 Prozent angesetzt, bei einer Beteiligung von z.B. 81 Prozent mit 80 Prozent.

1 b) Die Beteiligungsschwellen sollen auch dann gelten, wenn innerhalb eines Zeitraums von 15 Jahren Anteile an immobilienbesitzenden Gesellschaften unmittelbar oder mittelbar auf mehrere neue Gesellschafter*innen übergehen.

Der Erwerb einer Anteilsmehrheit durch mehrere Personen (Personengruppe) unterliegt nach geltendem Recht nur der Besteuerung, wenn es sich bei dem übernommenen immobilienbesitzenden Unternehmen um eine Personengesellschaft handelt. Selbst dann findet eine Besteuerung nur statt, wenn zusammen die derzeitige Beteiligungsschwelle von 95 Prozent erreicht wird.

Daher soll klargestellt werden, dass das gestufte quotale Besteuerungssystem ebenso für Share Deals gilt, die von Personengruppen durchgeführt werden. Dies ist insbesondere auch dann sicherzustellen, wenn es sich bei dem übernommenen Unternehmen um eine Kapitalgesellschaft handelt. Nur so unterliegt z.B. auch die Übernahme einer Immobilien-GmbH, bei der drei Investor*innen jeweils eine Drittelbeteiligung erwerben, einer Besteuerung. Da es sich im Fallbeispiel bei dem übernommenen Unternehmen um eine Kapitalgesellschaft handelt, werden nach geltendem Recht die drei Investor*innen nur einzeln und nicht als Personengruppe erfasst. Eine Besteuerung wird somit nur ausgelöst, wenn ein*e Investor*in **allein** eine Beteiligung von mindestens 95 Prozent erwirbt. Im Fallbeispiel ist diese Bedingung nicht erfüllt, da jede*r der drei Investor*innen individuell nur eine Beteiligung von

33,3 Prozent erwirbt. Selbst unter einem quotalen Besteuerungssystem würde die Mindestbeteiligungsschwelle von 50 Prozent nicht überschritten, sofern weiterhin nur der Beteiligungserwerb einer einzelnen Person eine Besteuerung auslösen kann. Werden die drei Investor*innen dagegen als Personengruppe, wie es nach geltendem Recht bereits für Personengesellschaften gilt, erfasst, so sind ihre einzelnen Beteiligungserwerbe zusammenzurechnen. Da sie im Fallbeispiel zusammen eine Beteiligung von 100 Prozent an der Immobilien-GmbH erwerben, würde auch Grunderwerbsteuer zu 100 Prozent auf den Immobilienwert anfallen.

Nach derzeitiger Rechtslage werden zu einer Personengruppe nur diejenigen Gesellschafter*innen gezählt, die innerhalb von fünf Jahren neu eingetreten sind. Deshalb soll die Frist zur Erfassung neu eingetretener Gesellschafter*innen von derzeit fünf auf 15 Jahre erhöht werden. Bestimmte Share-Deal-Gestaltungen, bei denen eine Personengruppe zwecks Steuervermeidung eine immobilienbesitzende Personen- oder Kapitalgesellschaft zeitlich gestreckt erwirbt, werden dadurch unattraktiv.

2) Sämtliche Fristen im Rahmen der Steuerbegünstigungen werden von fünf auf 15 Jahre verlängert.

Die einheitliche Verlängerung der Fristen von derzeit fünf auf 15 Jahre zielt insbesondere gegen das gängige Share-Deal-Gestaltungsmodell des zeitlich gestreckten Erwerbs einer immobilienbesitzenden Personengesellschaft durch eine **einzelne** Person. Nach geltender Rechtslage erwirbt z.B. ein*e Neugesellschafter*in zunächst eine Beteiligung von 94,9 Prozent an einer immobilienbesitzenden Personengesellschaft. Nach fünf Jahren werden die restlichen 5,1 Prozent erworben. Grunderwerbsteuer fällt dann nur noch auf diese 5,1 Prozent an.

Künftig soll diese Steuerbegünstigung erst nach 15 Jahren möglich sein. Die Fristverlängerung ergänzt das quotale Besteuerungssystem. Zusammen bewirken sie, dass in den 15 Jahren nach dem ersten Anteilserwerb eine Beteiligungsmehrheit an einer immobilienbesitzenden Personengesellschaft nicht steuerbegünstigt erworben werden kann.

3) Streichung der grunderwerbsteuerlichen Konzernklausel

Die Konzernklausel im geltenden Grunderwerbsteuergesetz befreit bestimmte Umwandlungsvorgänge (Abspaltung, Aufspaltung, Ausgliederung etc.) im Rahmen von Umstrukturierungen innerhalb eines Konzerns selbst dann von der Grunderwerbsteuer, wenn dabei eine Immobilie vollständig auf ein anderes Unternehmen übergeht. Die Klausel wurde 2009 von der damaligen schwarz-gelben Koalition eingefügt. Diese Steuerbegünstigung führt zu Mitnahmeeffekten sowie missbräuchlichen Gestaltungen und wird daher gestrichen.

Flankierende Maßnahmen

Um ein Vollzugsdefizit zu verhindern, sind als flankierende Maßnahmen geboten:

- Personal- und Ressourcenaufstockungen in den Finanzbehörden,
- ein verbesserter Informationsaustausch zwischen den Finanzbehörden,
- erweiterte Mitteilungs- und Anzeigepflichten, insbesondere bezüglich Beteiligungsänderungen in Gesellschaften,
- wirksamere Sanktionen, z.B. Aufhebung der Begrenzung des Verspätungszuschlags. Der Verspätungszuschlag dient als Druckmittel der Steuerverwaltung und soll den Finanzämtern die Möglichkeit einräumen, die Entrichtung der Steuer – hier Grunderwerbsteuer – sicherzustellen. Er ist mithin eine Strafzahlung gegen diejenigen, die ihren Verpflichtungen zur Abgabe einer Steuererklärung nicht oder nicht fristgemäß nachkommen. Die geltende Begrenzung des Verspätungszuschlages auf maximal 25.000 Euro (§ 152 Abs. 10 AO) ist angesichts der Höhe der durch Share Deals bewirkten Steuerausfälle pro Fall zu niedrig, um als Druckmittel zu wirken. Deswegen soll diese Begrenzung aufgehoben werden.
- Einführung eines zentralen und weitgehend öffentlichen Immobilienregisters sowie eines
- Transparenzregisters zu den tatsächlichen Eigentümer*innen von Unternehmen, Stiftungen und sonstigen Rechtskonstrukten. Gerade hinsichtlich der erforderlichen Informationen zu den für die Grunderwerbsteuer bedeutsamen Unternehmensverschachtelungen und mittelbaren Beteiligungen ist ein solches Transparenzregister von großer Bedeutung.