

Antrag

der Abgeordneten Jörg Cezanne, Fabio De Masi, Caren Lay, Heidrun Bluhm, Klaus Ernst, Susanne Ferschl, Kerstin Kassner, Jan Korte, Michael Leutert, Thomas Lutze, Pascal Meiser, Bernd Riexinger, Dr. Kirsten Tackmann, Alexander Ulrich, Hubertus Zdebel und der Fraktion DIE LINKE.

Share Deals – Steuervermeidung bei Immobiliengeschäften bekämpfen

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

In- und ausländische Investor*innen wie z. B. Banken, Versicherungen oder Fonds nutzen beim Erwerb von Immobilien (darunter auch landwirtschaftlich genutzte Gebäude und Flächen) in immer stärkerem Maß Share Deals, um anfallende Grunderwerbsteuer zu verringern oder sogar zu vermeiden. Bei einem Share Deal erwirbt die/der Käufer*in nicht die Immobilie selbst, sondern kauft die Mehrheit der Anteile an dem Unternehmen (Share Deal), das seinerseits die Immobilie hält. Aus Sicht des Gleichbehandlungsgrundsatzes und der Steuergerechtigkeit haben Share Deals zu dem grotesken Zustand geführt, dass große Immobilienkonzerne kaum Grunderwerbsteuer zahlen, während private Häuslebauer*innen und Wohnungskäufer*innen in vollem Umfang zur Kasse gebeten werden. Share Deals sind ferner ein beliebtes Mittel großer Wohnungskonzerne (wie 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.

Um Steuervermeidung durch Share Deals zu erschweren, sieht das geltende Grunderwerbsteuergesetz vor, dass in bestimmten Fällen auch der Erwerb von 95 Prozent (Beteiligungsschwelle) oder mehr der Anteile an einem grundbesitzenden Unternehmen der Grunderwerbsteuer unterliegt. Doch diese Beteiligungsschwelle hat Steuerumgehung mittels Share Deals nicht wirksam eindämmen können. Nach Schätzungen belaufen sich bundesweit die Steuerausfälle durch Share Deals auf rund 1 Milliarde Euro pro Jahr (vgl. Hessisches Ministerium der Finanzen, 01.12.2016). Daher ist es dringend geboten, Share Deals als Steuervermeidungsinstrument auszubremsen, indem Beteiligungsschwellen gesenkt und ausdifferenziert sowie Fristen verlängert werden.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

einen Gesetzentwurf vorzulegen, der beinhaltet:

1. a) Einführung eines gestuften quotalen Besteuerungssystems für unmittelbare und mittelbare Anteilsänderungen an grundbesitzenden Personen- und Kapitalgesellschaften ab einer Mindestbeteiligung von über 50 Prozent und mit den weiteren Beteiligungsschwellen von 60, 70, 80, 90 und 100 Prozent.
b) Die Beteiligungsschwellen gelten auch dann, wenn innerhalb eines Zeitraums von 15 Jahren Anteile an grundbesitzenden Personen- oder Kapitalgesellschaften unmittelbar oder mittelbar auf mehrere neue Gesellschafter*innen übergehen. Die Anteilsübergänge werden hierzu kumuliert erfasst.
2. Sämtliche Fristen im Rahmen der Steuervergünstigungen werden von fünf auf 15 Jahre verlängert.
3. Streichung der grunderwerbsteuerlichen Konzernklausel.

Berlin, den 7. Mai 2019

Dr. Sahra Wagenknecht, Dr. Dietmar Bartsch und Fraktion

Begründung

Zu Forderung 1:

Ein quotales Besteuerungssystem verhindert wirksam, dass eine Immobilie mittels Share Deal steuerfrei oder nur geringfügig besteuert übertragen werden kann. Denn der Erwerb einer Anteilmehrheit an einer grundbesitzenden Gesellschaft führt zu einer Besteuerung des Immobilienwerts im Umfang der erreichten relativen Beteiligung bzw. der überschrittenen Beteiligungsschwelle. Wird beispielsweise eine Beteiligung von 58 Prozent an der grundbesitzenden Gesellschaft erworben, ist der zu besteuerte Immobilienwert mit 50 Prozent anzusetzen, bei einer Beteiligung von z. B. 81 Prozent mit 80 Prozent.

Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass auch der Erwerb einer Anteilmehrheit durch mehrere Personen oder Gesellschaften gemeinsam (sog. Co-Investments) entsprechend deren kumulierter Beteiligungsquote besteuert wird. Dies soll auch im Falle der Übernahme einer Kapitalgesellschaft und nicht nur, wie derzeit, für übernommene Personengesellschaften gelten. Die Frist zur Erfassung der Anteilserwerbe ist von gegenwärtig fünf Jahren auf 15 Jahre zu verlängern, um Gestaltungen mittels zeitlich gestreckter Erwerbe deutlich zu erschweren.

Zu Forderung 2:

Die einheitliche Verlängerung der Fristen für die Steuerbefreiungen in Sonderfällen von derzeit fünf auf 15 Jahre soll insbesondere das gängige Gestaltungsmodell des zeitlich gestreckten Share Deals anhand einer Personengesellschaft über die Einführung eines quotalen Besteuerungssystems hinaus erschweren. Im Rahmen der geltenden Rechtslage wird beispielsweise zunächst eine Beteiligung von 94,9 Prozent an einer grundbesitzenden Personengesellschaft erworben. Nach Abwarten von fünf Jahren werden die restlichen 5,1 Prozent erworben. Grunderwerbsteuer fällt dann aufgrund einer Steuervergünstigung nur auf diese 5,1 Prozent Zwergbeteiligung an. Künftig soll die Inanspruchnahme dieser Steuerbegünstigung erst nach 15 anstatt nach fünf Jahren möglich sein.

Zu Forderung 3:

Gemäß der Konzernklausel führt die konzerninterne Übertragung von mehr als 95 Prozent der Anteile an einer Gesellschaft durch einen Umwandlungsvorgang nicht zur Entstehung von Grunderwerbsteuer, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Diese Regelung begünstigt Mitnahmeeffekte sowie missbräuchliche Gestaltungen und ist daher zu streichen.