

Antrag

der Abgeordneten Lisa Paus, Friedrich Ostendorff, Anja Hajduk, Christian Kühn (Tübingen), Dr. Danyal Bayaz, Stefan Schmidt, Dr. Wolfgang Strengmann-Kuhn, Sven-Christian Kindler, Markus Kurth, Beate Müller-Gemmeke, Corinna Rüffer, Dr. Bettina Hoffmann, Stephan Kühn (Dresden), Steffi Lemke, Dr. Ingrid Nestle, Dr. Julia Verlinden, Daniela Wagner und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Keine Spekulation mit Land und Immobilien – Steuerschlupfloch Share Deals schließen

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Der deutsche Immobilienmarkt erfreut sich bei in- und ausländischen Investor*innen großer Beliebtheit. So bleibt auch im Jahr 2019 das Interesse am deutschen Immobilienmarkt auf hohem Niveau. Ebenso wie die Transaktionsvolumina, die sich seit mehreren Jahren auf Rekordniveau befinden.

Immobilientransaktionen unterliegen grundsätzlich der Grunderwerbsteuer, welche an die Länder geht. Grundstücke können durch einen direkten Erwerb übertragen werden („Asset Deal“). Gerade bei großen Transaktionen werden Immobilien aber nicht direkt verkauft, sondern mit Hilfe sogenannter „Share Deals“ nur Anteile an Gesellschaften. Bei diesen Gestaltungen fällt keine Grunderwerbsteuer an – jedenfalls dann nicht, wenn weniger als 95 Prozent der Unternehmensanteile erworben werden.

Bei Millionendeals, in denen große Wohnungsbestände oder Gewerbekomplexe übertragen werden, gehen daher oftmals nur 94,9 Prozent der Anteile in andere Hände, sodass man gerade unter der Grenze der Steuerpflicht bleibt. So wurden zwischen 1999 und 2017 66,6 Prozent der Wohnungsportfolios mit über 800 Wohneinheiten als Share Deal verkauft. Bei der Hälfte von ihnen – somit bei ca. 33 Prozent der gesamten Wohnungsübertragungen – wurden weniger als 95 Prozent der Anteile erworben, so dass keine Grunderwerbsteuer gezahlt werden musste (vgl. BT-Drs. 19/7536 und 18/11919). Die Höhe der dadurch ausgefallenen Grunderwerbsteuer lässt sich nicht genau beziffern, beträgt jedoch schätzungsweise ca. 1 Milliarde Euro jährlich (vgl. Hessisches Ministerium der Finanzen, 01.12.2016).

Neben den erheblichen Steuermindereinnahmen bei den Ländern, fördert die Umgehung der Grunderwerbsteuer mittels Share Deals Immobilienspekulation und fungiert somit als zusätzlicher Mieten- und Preistreiber in ohnehin schon überhitzten Märkten. Bei einer konsequenten Besteuerung von Share Deals würden sich der Handel mit gro-

ßen Immobilienbeständen und die Fusion großer Wohnungsunternehmen weniger lohnen. Im Ergebnis würde die hoch problematische Konzentration von Wohnungsbeständen in immer größeren Immobilienunternehmen eingeschränkt. Die Verdichtung von Wohnungsbeständen in Händen großer Konzerne birgt die Gefahr steigender Mietpreise in Ballungszentren und schwächt die Position der Mieter*innen. Zudem wird bei Share Deals die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB (Baugesetzbuch) durch hohe rechtliche und technische Hürden erschwert (vgl. WD 7 – 3000 – 177/18).

Auch auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt haben die Aktivität von Kapitalinvestor*innen und die Spekulation von Hedgefonds in den vergangenen Jahren zu erheblichen Preissteigerungen von Ackerland und Pachten geführt, was eine gerechte Verteilung von Grund und Boden und eine breite Eigentumsstreuung in der Landwirtschaft gefährdet. Share Deals mit Grundbesitz spielen dabei eine erhebliche Rolle. Es kommt zu einer Verdrängung von bäuerlich und ökologisch wirtschaftenden Betrieben – zugunsten von Agrarholdings ohne Verankerung in der Region.

Gleichzeitig ermöglicht der Anteilsverkauf an landwirtschaftlichen Unternehmen die Umgehung der Genehmigungspflicht im landwirtschaftlichen Bodenrecht. Die Herstellung von Transparenz über die Holdingstrukturen und Bodeneigentümer*innen ist notwendig, um die politische Regulierung zu verbessern.

Die Bundesregierung ist in der Pflicht, die Umgehung der Grunderwerbsteuer mittels Share Deals umgehend zu beenden. Diese Pflicht begründet sich bereits aus dem verfassungsrechtlichen Gleichbehandlungsgrundsatz.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

A) einen Gesetzentwurf vorzulegen, der

1. als weiteren Grundtatbestand, neben dem klassischen Eigentumsübergang von Immobilien mit Rechtsträgerwechsel, ein rechtsformunabhängiges Besteuerungssystem für die Übertragung von Anteilen an grundbesitzenden Gesellschaften schafft, bei dem
 - a) ohne Rücksicht auf das Vermögen einer grundbesitzenden Gesellschaft sowie seiner Zweckbestimmung eine quotale Besteuerung des unmittelbaren oder mittelbaren Erwerbs von Anteilen ab einer kumulierten Anteilshöhe von mehr als 50 Prozent in entsprechender Höhe des erworbenen Prozentsatzes erfolgt und
 - b) anstelle des Buchstabens a) bei Gesellschaften, deren Vermögen zu mehr als 50 Prozent aus Immobilien besteht, von denen mindestens 30 Prozent im Inland belegen sind und die Immobilien zu mindestens 70 Prozent dem Erwerb, der Veräußerung oder Nutzung dieser Immobilien besteht (qualifizierte Immobiliengesellschaften) eine Wertdurchgriffsbesteuerung nach dem Vorbild der niederländischen Grunderwerbsteuer in der Art zu schaffen, dass bei unmittelbarem und mittelbarem Erwerb von mehr als kumuliert 10 Prozent der Anteile eine Besteuerung in entsprechender Höhe des erworbenen Prozentsatzes erfolgt;
2. als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer auf die Übertragung von Anteilen die Verkehrswerte der Immobilien vorsieht, die sich im Anteilspreis niederschlagen;
3. die doppelte Erhebung der Grunderwerbsteuer beim Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen durch Landgesellschaften und beim Wiederverkauf an bäuerliche Betriebe abschafft;

- B) sich gegenüber den Bundesländern dafür einzusetzen, den Kauf und Verkauf von Anteilen an landwirtschaftlichen Unternehmen durch Share Deals in den bodenrechtlichen Regulierungsrahmen und die Genehmigungspflicht im landwirtschaftlichen Grundstückverkehrsrecht aufzunehmen.

Berlin, den 14. Januar 2020

Katrin Göring-Eckardt, Dr. Anton Hofreiter und Fraktion

Begründung

Durch die von uns vorgeschlagene Erweiterung des bisherigen gesetzlichen Grundtatbestandes des Eigentumsübergangs durch Rechtsträgerwechsel um den Erwerb von Anteilen an grundbesitzenden Gesellschaften wird ein echter Systemwechsel vollzogen. Hierdurch wird eine verfassungsrechtlich nicht zu beanstandende Steuerwürdigkeitsentscheidung getroffen und nicht eine bloße Missbrauchsbekämpfungsvorschrift geschaffen, die der gerichtlichen Folgerichtigkeitsprüfung Stand zu halten hat und durch den Gesetzgeber besonders zu begründen ist. Wir schlagen somit eine verfassungsfeste Ausgangsentscheidung innerhalb des verfassungsrechtlich gegebenen Gestaltungsspielraumes vor.

Die Bundesregierung legte im September 2019 dem Bundestag einen Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes – BT-Drs. 19/13437 – vor. Dieser beabsichtigte die Eindämmung missbräuchlicher Steuergestaltungen in der Grunderwerbsteuer durch verschiedene Einzelmaßnahmen. Im Wesentlichen sollte die Eindämmung solcher Gestaltungen durch die Einführung eines weiteren Ergänzungstatbestandes für Kapitalgesellschaften, die Absenkung der bisherigen Beteiligungsschwellen von 95 auf 90 Prozent sowie die Verlängerung der Haltefristen von fünf auf zehn Jahre beruhen. An der bisherigen Systementscheidung der Grunderwerbsteuer sollte fest gehalten werden. Aufgrund der Kritik von allen Seiten wurde das Gesetzgebungsverfahren jedoch vertagt, sodass die Steuerumgehung mittels Share Deals immer noch fortgeführt werden kann. Daher sollte schnellstmöglich ein neuer Gesetzentwurf vorgelegt werden.

Quotale Besteuerung von Gesellschaften

Die quotale Besteuerung ermöglicht eine rechtsformunabhängige Besteuerung der Anteilsübertragung von grundbesitzenden Gesellschaften bereits ab einer Erwerbsschwelle von mehr als 50 Prozent. Hierbei kommt es weder auf den Gesellschaftszweck noch auf die Zusammensetzung des Gesellschaftsvermögens an. Voraussetzung ist lediglich, dass die Gesellschaft Eigentümerin einer Immobilie ist. Die Besteuerung tritt erst ein, wenn ein*e Erwerber*in kumuliert unmittelbar und mittelbar mehr als 50 Prozent der Anteile an einer grundbesitzenden Gesellschaft erwirbt. Da die Besteuerung erst in dem Zeitpunkt eintritt, in dem sich mehr als 50 Prozent der Anteile unmittelbar oder mittelbar bei ein*r Erwerber*in vereinigen, ist im Gegensatz zur derzeitigen Gesetzeslage keine Beachtung einer Haltefrist erforderlich. Hierdurch wird das Gesetz in der Anwendung deutlich vereinfacht und missbräuchliche Gestaltungen effektiv vermieden. Gleichzeitig wird durch die Regelung verhindert, dass bei börsennotierten Gesellschaften allein durch den normalen Handel von Aktien Grunderwerbsteuer ausgelöst wird. Durch die Besteuerung in Höhe der Quote der erworbenen Anteile wird ebenso verhindert, dass die volle Grunderwerbsteuer fällig wird, ohne dass ein vollständiger Anteilserwerb stattgefunden hat. Die Besteuerung ist somit fair, zielgenau und rechtssicher.

Wertdurchgriffsbesteuerung bei qualifizierten Immobiliengesellschaften

Bei Gesellschaften, deren Bilanzsumme zu mehr als 50 Prozent aus Immobilien besteht und diese sich zu mehr als 30 Prozent im Inland befinden und zu mehr als 70 Prozent zum Zwecke des Erwerbs, der Veräußerung und Nutzung gehalten werden, wird eine weitergehende Besteuerung in Anlehnung an das niederländische Grunderwerbsteuergesetz vorgeschlagen. Bei solchen qualifizierten Immobiliengesellschaften soll damit eine anteilige Besteuerung der im Vermögen der Gesellschaft befindlichen Immobilien bereits ab einem Anteilserwerb von mehr als 10 Prozent entsprechend der erworbenen Beteiligungshöhe vorgenommen werden. Dies ist dadurch

gerechtfertigt, dass es beim Erwerb solcher Anteile vordergründig um den Erwerb der in diesen Gesellschaften befindlichen Immobilien geht. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu quotalen Besteuerung verwiesen.

Bemessungsgrundlage

Durch die Anknüpfung bei der Bemessung der Grunderwerbsteuer auf den in dem Anteilswert der Anteile verkörperten anteiligen Verkehrswert der Immobilien wird deutlich, dass es sich weiterhin um den Typus der Grunderwerbsteuer handelt. Es kommt somit nicht auf den Kaufpreis für die Anteile an der Gesellschaft an, sondern nur auf den Wert der darin enthaltenen anteiligen Verkehrswerte.

Abschaffung der doppelten Zahlung von Grunderwerbsteuer bei Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechtes

Nach geltendem Recht fällt bei Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechtes zweimal Grunderwerbsteuer an. Beim Verkauf des Grundstücks an das anerkannte gemeinnützige Siedlungsunternehmen sowie beim anschließenden Verkauf durch dieses Siedlungsunternehmen an die erwerbenden Landwirt*innen.

Der Durchgangserwerb beim Siedlungsunternehmen dient lediglich der Verwirklichung des Sinns und Zwecks des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechtes, nämlich des Erhalts von Grundstücken in landwirtschaftlicher Hand. Eine dauerhafte Eigentümerstellung des Siedlungsunternehmens ist nicht vorgesehen.