

Antrag

der Abgeordneten Katharina Beck, Dr. Moritz Heuberger, Max Lucks, Sascha Müller, Karoline Otte, Stefan Schmidt, Dr. Sebastian Schäfer und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Gerechtigkeitslücke im Steuersystem schließen – Share Deals reformieren, steuerliche Privilegierung von Immobilienkonzernen abschaffen

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Die Haushaltssituation in Bund, Ländern und Kommunen ist überaus angespannt. Die Einnahmenseite wird hier derzeit keine Abhilfe schaffen, wie die aktuelle Steuerschätzung zeigt – im Gegenteil: Der Bund rechnet in den kommenden Jahren jährlich mit rund 10 Mrd. Euro weniger Steuereinnahmen (vgl. BMF, 07.05.26), den Bundesländern wird – trotz 100 Mrd. Euro Sondervermögen – 8,7 Mrd. Euro fehlen (vgl. Destatis, 07.04.26) und das kommunale Finanzierungsdefizit war 2025 mit 31,9 Mrd. Euro so groß wie nie zuvor (vgl. Destatis, 07.04.26).

Bisher hat die Bundesregierung noch keinen belastbaren Plan vorgelegt, wie sie in dieser ernsten Lage handeln will. Stattdessen hat sie Gesetze beschlossen, die auf allen Ebenen zu umfangreichen Mindereinnahmen führen. Die sukzessive Körperschaftsteuersenkung verursacht bspw. strukturell und ab 2032 dauerhaft Mindereinnahmen von ca. 25 Mrd. Euro pro Jahr (BT-DS 21/918) - eine Maßnahme, die laut IW Köln (vgl. IW Köln, 02.02.24) nur in sehr geringem Maße durch Wachstum ausgeglichen wird, in den ersten zehn Jahren nach der Reform werden nur ca. ein Fünftel der Mindereinnahmen ausgeglichen-, die Gastro-Mehrwertsteuersenkung jährlich über 3,5 Mrd. Euro (BT-DS 21/1974, 21), die Senkung der Luftverkehrsteuer jährlich über 300 Mio. Euro (BT-DS 21/5688), die Anhebung der Pendlerpauschale jährlich über 1 Mrd. Euro (BT-DS 21/1974) und die Agrardieselrückvergütung jährlich 430 Mio. Euro (BT-DS 21/1975). Hinzu kommt eine gerade in diesen Zeiten problematische Verteilungswirkung: Von beispielsweise der Körperschaftsteuersenkung profitieren zu über 70% nur das oberste 1% der Bevölkerung (vgl. Bach, 23.06.2025).

Impulse für die Wirtschaft sind wichtig. Die Lage der öffentlichen Haushalte muss von der Bundesregierung aber ebenfalls in den Blick genommen werden, um verantwortliche Politik zu machen. Die Auswirkungen von zu wenigen öffentlichen Investitionen in den letzten Jahrzehnten und angespannter Haushalte spüren Bürgerinnen und Bürger sowie Unternehmen täglich vor Ort: Seien es kurzfristig gesperrte oder gar eingestürzte Brücken, Verspätungen bei der Bahn durch die vernachlässigte Infrastruktur, zu wenig Erzieherinnen und Lehrer, Kürzungen bei Jugend- und Sozialarbeit oder im Renten- und Gesundheitssystem. Wettbewerbsfähigkeit hängt laut diversen Wettbewerbsindizes viel stärker von Faktoren

wie funktionierender Infrastruktur, guter Bildung und Fachkräften sowie politischer Verlässlichkeit, und nur in geringerem Maße von Steuersenkungen ab (vgl. Eichfelder, StuW 2/2024).

Bisher wurden bei konkreten Diskussionen über mögliche Lösungen Maßnahmen auf der Einnahmeseite von der Bundesregierung weitestgehend außer Acht gelassen. Dies verwundert, da schon allein die Schließung diverser offenkundiger Gerechtigkeitslücken und Marktineffizienzen im Steuersystem einen substanziellen und wenig umstrittenen Beitrag leisten könnte (vgl. BRH, 20.04.26). Neben der Schließung weiterer Gerechtigkeitslücken (BT-DS 21/356; 21/2028; 21/4456; 21/4745; 21/5752) bedarf es der Abschaffung der Gestaltungsmöglichkeit von Immobilientransaktionen mittels „Share Deals“. Das Aufkommen der Grunderwerbsteuer steht den Bundesländern zu, die diese Mittel dringend benötigen. Da die Gesetzgebungskompetenz jedoch beim Bund liegt, ist die Bundesregierung für das Haushaltsdefizit der Bundesländer mitverantwortlich und gefordert, die bestehende Gerechtigkeitslücke zu schließen.

Immobilientransaktionen unterliegen grundsätzlich der Grunderwerbsteuer (§ 1 Abs. 1 GrEStG). Durch sogenannte „Share Deals“ können große Immobilienunternehmen die Grunderwerbsteuer umgehen, indem sie nicht die Immobilie selbst kaufen, sondern Anteile an Immobiliengesellschaften. Die grunderwerbsteuerliche Vergünstigung für Erwerberinnen und Erwerber von Immobilien mittels „Share Deals“ kostet die Bundesländer rund 1 Mrd. Euro jährlich (DIW, 07.07.21). Bei mehr als einem Drittel aller großen Wohnungstransaktionen zwischen 1999 und 2019 wurde wegen „Share Deals“ keine Steuer gezahlt. Die 2021 erfolgte Reform (BT-DS 19/13437) hat daran nicht wirklich etwas geändert: Weiterhin fällt keine Steuer an, wenn weniger als 90 Prozent (statt zuvor weniger als 95 Prozent) einer anderen Immobiliengesellschaft übernommen wird (§ 2 Abs. 2a, 2b, 2c GrEStG). Allein bei der Übernahme von Deutsche Wohnen durch den Immobiliengigant Vonovia sind der Berliner Landeskasse aufgrund der „Share Deal“-Ausnahme in den Jahren 2021 und 2024 in Summe über 1 Mrd. Euro an Steuern entgangen (rbb24, 12.10.24). Die mit der Gesetzesänderung verfolgte Zielsetzung, Steuermindereinnahmen durch gestalterische Maßnahmen zu Lasten derjenigen zu vermeiden, denen solche Gestaltungen nicht möglich sind (BT-DS 19/13437), wurde offensichtlich verfehlt.

Außerdem fördert sie Preissteigerungen auf dem Immobilienmarkt und begünstigt Großinvestoren gegenüber Einzelkäufern: Privatpersonen zahlen bei einem Haus- oder Wohnungskauf (i. d. R. „Asset Deal“) die Grunderwerbsteuer – große Unternehmen, die die Praxis der „Share Deals“ nutzen, hingegen nicht. Ohne die Steuerfreiheit der „Share Deals“ würde sich der spekulative Handel mit großen Immobilienbeständen und die Fusion großer Wohnungsunternehmen weniger lohnen. Im Ergebnis würde die aus Verbrauchersicht hoch problematische Konzentration von Wohnungsbeständen in immer größeren Immobilienunternehmen eingeschränkt. Die Konzentration von Wohnungsbeständen in Händen großer Marktteilnehmer birgt die Gefahr steigender Mietpreise in Ballungszentren und schwächt die Position der Mieterinnen und Mieter. Die grunderwerbsteuerliche Ausnahmeregelung für „Share Deals“ ist mit den Grundsätzen der Gleichmäßigkeit der Besteuerung nicht vereinbar, sozialpolitisch falsch und wegen der damit einhergehenden Wettbewerbsverzerrungen wirtschaftlich ineffizient. Die steuerliche Privilegierung von „Share Deals“ ist daher abzuschaffen und durch ein adäquates Modell zu ersetzen.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf, einen Gesetzentwurf vorzulegen, der die steuerrechtliche Behandlung von „Share Deals“ bei der Grunderwerbsteuer grundlegend reformiert, um die Umgehung von Steuerzahlungen bei großen Immobilienkäufen zu verhindern, so dass Grunderwerbsteuer grundsätzlich bei jeder Übertragung von Anteilen zwischen Gesellschaften anteilig zur Beteiligungsquote anfällt und hierdurch schätzungsweise 1 Mrd. Euro an Steuermehreinnahmen generiert werden kann.

Berlin, den 23. Juni 2026

Katharina Dröge, Britta Habelmann und Fraktion

Begründung

Gerechtigkeitslücken führen zu Fehlallokationen auch im Immobilienmarkt und nutzen fast ausschließlich vermögenden Bevölkerungsschichten. Zu diesem Ergebnis kamen im ifo-Schnelldienst 12/2021 Prof. Fuest, Prof. Spengel und Prof. Hey und forderten verschiedene Maßnahmen, diesem entgegenzuwirken (ifo, 08.12.21). So entgehen dem Staat erhebliche Einnahmen. Schätzungen gehen von rund 1 Mrd. Euro aus, die diese aktuell nach wie vor legalen Umgehungen den Staat jährlich kosten (vgl. DIW, 07.07.21). Je nach Bundesland werden beim Verkauf von Flächen und Grundstücken normalerweise zwischen 3,5 und 6,5 Prozent Grunderwerbsteuer fällig. Die Bundesländer können zwar seit der Föderalismusreform 2006 den Steuersatz der Grunderwerbsteuer festlegen (Art. 105 Abs. 2a GG), die Gesetzgebungskompetenz für die Grunderwerbsteuer liegt jedoch weiterhin beim Bund.

Während Investoren und Immobilienkonzerne durch die Gestaltungsoption bei Unternehmensübernahmen Grunderwerbsteuerliche Ausnahmen erhalten, zahlen Privatpersonen in der Regel fair die Grunderwerbsteuer und gehen zudem die öffentlichen Haushalte unter diesen Bedingungen selbst bei der Veräußerung zentral gelegener und repräsentativer Grundstücke leer aus. Bei großen Transaktionen werden Immobilien oft nicht direkt verkauft, sondern durch „Share Deals“ nur Anteile an Gesellschaften. Dadurch kann die Grunderwerbsteuer von Wohnkonzernen oft komplett umgangen werden.

Allein bei der Milliardenübernahme von Deutsche Wohnen durch Vonovia in den Jahren 2021 und 2024 ist dem Land Berlin eine Summe von über 1 Mrd. Euro entgangen (rbb24, 12.10.24). Der Verkauf des Sony-Centers in Berlin im Jahr hätte eigentlich 66 Mio. Euro Steuern eingebracht (focus, 16.03.19). Beim Verkauf des 150 Meter hohen Frankfurter Eurotowers, dem ehemaligen Sitz der Europäischen Zentralbank und jetzigen Sitz der Europäischen Bankenaufsicht, entgingen dem Land Hessen 29 Mio. Euro an Grunderwerbsteuern durch den „Share Deal“ (Capital, 18.09.18). Gleichzeitig gilt, dass eine Familie, die z.B. ein Haus für 500.000 Euro kauft, hohe Summen an Grunderwerbsteuer bezahlen muss (z.B. Berlin: 30.000 Euro; Frankfurt: 30.000 Euro; Hamburg: 27.500 Euro).

Einzelpersonen, die keine aufwendigen Geschäftsstrukturen wählen können, sind also strukturell im Nachteil. Die Verkaufspreise von Immobilien sind in den letzten Jahren massiv gestiegen und der Wohnungsmarkt steht unter Druck. Die Praxis der „Share Deals“ fördert Preisspekulation auf dem Immobilienmarkt und begünstigt Großinvestitionen gegenüber Einzelkäufen. Denn jede Privatperson zahlt bei einem Haus- oder Wohnungskauf die Grunderwerbsteuer, große Unternehmen, die die Praxis der „Share Deals“ nutzen, hingegen nicht. Die nutzbaren Flächen in Metropolregionen konzentrieren sich zunehmend bei wenigen großen Unternehmen und durch Share-Deal-Konstruktionen werden diese Konzentrationsprozesse oftmals gefördert, ohne dass Grunderwerbsteuer fällig wird. Diese Möglichkeit der Steuergestaltung macht Bodenverkäufe noch lukrativer und heizt den Markt zulasten der Bürgerinnen und Bürger weiter an. Gerade junge Familien, die auf der Suche nach

bezahlbarem Wohneigentum sind, werden unverhältnismäßig stark benachteiligt. Das ist sozialpolitisch höchst fragwürdig, wirtschaftlich ineffizient und verdient auch im Lichte von Art. 6 Abs. 1 GG verfassungsrechtliche Kritik (vgl. D/H/S, Art. 106 GG Rn. 192).

Eine 2021 erfolgte Reform von § 1 Abs. 2a ff. GrEStG hat an diesen Problemen nicht wirklich etwas geändert: Weiterhin fällt keine Steuer an, wenn „nur“ weniger als 90% einer anderen Immobiliengesellschaft übernommen wird. Eine echte, innovative Lösung wäre ein anteiliges Modell nach niederländischem Vorbild. So würde die Grunderwerbsteuer anteilig ab einer Übernahme von beispielsweise 10 % einer Immobiliengesellschaft durch einen anderen Konzern anfallen. Kauft ein Immobilienunternehmen somit beispielsweise 10 % eines anderen Immobilienunternehmens, wären 10 % der Grunderwerbsteuer fällig. Kauft es 89,9% eines anderen Immobilienunternehmens, wären 89,9% der Grunderwerbsteuer fällig. Eine Ausgestaltung als Wertdurchgriffsmodell würde zudem mit der Anknüpfung an den Erwerb von Gesellschaftsanteilen sicherstellen, dass auch von Kapitalgesellschaften gehaltene Immobilien folgerichtig erfasst werden. Immobilienkonzerne würden dann ihren fairen Beitrag leisten und nicht gegenüber Privatpersonen bevorteilt werden.

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.