



Maßnahmen gegen "Share Deals"

Die Bundesregierung will die missbräuchliche Praxis der Steuervermeidung durch sogenannte "Share Deals" beim Erwerb von Immobilien unterbinden. Die Praxis habe gezeigt, dass es besonders im Bereich hochpreisiger Immobilientransaktionen immer wieder gelinge, durch gestalterische Maßnahmen die Grunderwerbsteuer zu vermeiden, heißt es in dem von der Bundesregierung vorgelegten Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes (19/13437).

Wie die Regierung erläutert, wird Grunderwerbsteuer immer dann fällig, wenn das Eigentum an einem Grundstück übergeht. Um Grunderwerbsteuer zu vermeiden, werde häufig ein Unternehmen gegründet, dessen einziger Vermögensgegenstand ein Grundstück sei. Wenn statt des Grundstücks tatsächlich Anteile an dieser Gesellschaft erworben würden, bleibe die Gesellschaft rechtlich Eigentümerin des Grundstücks. Ein Eigentumswechsel finde nicht statt. Nach der bisherigen Steuerregelung wird bei einem Erwerb von weniger als 95 Prozent der Anteile einer solchen Gesellschaft innerhalb von fünf Jahren keine Grunderwerbsteuer fällig. Es werde davon ausgegangen, dass das Gestaltungsmodell Share Deals in der gegenwärtigen Rechtslage bei hochpreisigen Transaktionen zu durchaus nennenswerten Steuermindereinnahmen führen dürfte, die allerdings in der Höhe nicht genau bestimmbar sein, da über steuerfreie Transaktionen von Seiten der Länder keine Aufzeichnung geführt würden, heißt es in der Begründung des Gesetzentwurfs.

Die Neuregelung sieht vor, dass die Beteiligungsschwelle, ab der ein Grundstückserwerb angenommen wird, auf 90 Prozent abgesenkt wird. Außerdem soll die Frist verlängert werden, innerhalb derer die Anteilskäufe der neuen Eigentümer berücksichtigt werden. Sie soll statt fünf in Zukunft zehn Jahre betragen.

In seiner Stellungnahme zu dem Gesetzentwurf erhebt der Nationale Normenkontrollrat Einwände gegen die Darstellung der Gesetzesfolgen in dem Gesetzentwurf. Da das Bundesministerium der Finanzen den entstehenden Erfüllungsaufwand nicht beziffert habe, entspreche der Entwurf nicht den Anforderungen einer Gesetzesvorlage an die Bundesregierung. Da weder der entstehende Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft noch der als nicht unerheblich anzusehende zusätzliche laufende Erfüllungsaufwand für die Verwaltung von der Bundesregierung beziffert würden, sieht sich der Normenkontrollrat nicht in der Lage, die Darstellung des Erfüllungsaufwands auf ihre Nachvollziehbarkeit und Methodengerechtigkeit zu prüfen und damit seinem gesetzlichen Auftrag nachzukommen, heißt es in der Stellungnahme, die von der Bundesregierung allerdings zurückgewiesen wird. Eine komplette Bezifferung des Erfüllungsaufwands im Gesetzentwurf sei nicht möglich, da die durch die Neuregelungen betroffenen

Steuergestaltungen bisher nicht steuerbar seien und über nicht steuerbare Transaktionen von den Ländern keine Aufzeichnungen geführt würden.

Der Bundesrat begrüßt in seiner Stellungnahme die vorgesehenen Regelungen gegen Gestaltungen in Form sogenannter Share Deals. Es sei nicht hinnehmbar, dass etwa der Erwerb eines Eigenheims mit Grunderwerbsteuer belastet werde, während die Übertragung von großen Gewerbeimmobilien oder umfangreichen Wohnungsbeständen nicht selten unter Umgehung der Grunderwerbsteuer gestaltet werden könne. Allerdings fordern die Länder Ausnahmen für börsennotierte Kapitalgesellschaften von einigen Regelungen des Gesetzentwurfs. Die Ausgabe von Anteilen und deren Verbreitung über die Börse sei für Kapitalgesellschaften ein gängiges Mittel zur Kapitalbeschaffung, und es würden andere Gründe als die Einsparung von Grunderwerbsteuer im Vordergrund stehen. Der Handel mit Anteilen über eine Börse würde zu Wechseln der Anteilseigner und somit zu einer Besteuerung führen, obwohl regelmäßig keine missbräuchliche Gestaltung vorliege. Daher sei ebenso eine Ausnahmeregelung für solche Kapitalgesellschaften erforderlich wie eine Regelung, damit Umstrukturierungsmaßnahmen in Konzernen steuerneutral erfolgen könnten. Bei dem Gesetzentwurf der Bundesregierung würde bereits der einfachste denkbare Sachverhalt, ein Verkauf von Grundstück zwischen Tochterunternehmen, der Grunderwerbsteuer unterliegen, argumentiert der Bundesrat. Für Konzerne müsse daher eine zusätzliche Lösung gefunden werden.

(Bundestag, hib-Meldung Nr. 1055/2019 vom 26.09.2019)