

Antrag 2022/II/Wi/Steu/1

Kreis Eimsbüttel

Der/Die Landesparteitag möge beschließen:

**Steuerlöcher im Grunderwerbsteuerrecht schließen und Vorkaufsrechte stärken**

- 1 Der Landesparteitag möge beschließen, die Vertreter:innen der SPD in Senat und Bürgerschaft
- 2 mögen darauf hinwirken, eine Bundesratsinitiative einzuleiten, um die Steuerlöcher „Share
- 3 Deal“ und „Unit Deal“ im Grunderwerbsteuerrecht zu schließen und
- 4     1. sich im Hinblick auf den Share Deal dafür einsetzen,
- 5     2. einen Besteuerungstatbestand für den Erwerb von Anteilen an Immobiliengesellschaf-
- 6         ten zu schaffen, bei dem nach Erreichen von niedrig anzusetzenden Schwellenwerten,
- 7         am besten Werten in Euro, die Grunderwerbsteuer jeweils anteilig anfällt,
- 8     3. dabei die Definition des Begriffs „Immobiliengesellschaft“ so auszugestalten, dass er
- 9         nicht durch andere reine Anlageobjekte wie zum Beispiel Gold oder Fondanteile verwäs-
- 10         sert wird und auch die Verwaltung anderer Vermögensgegenstände nicht als fremder
- 11         Geschäftszweck angesehen wird und
- 12     4. bei Anteilswechseln in Immobiliengesellschaften hinsichtlich der Grunderwerbsteuer
- 13         steuerliche Transparenz zu etablieren,
- 14     5. sich im Hinblick auf den “Unit Deal” dafür einsetzen die wirtschaftliche Betrachtungs-
- 15         weise nach § 39 Abs. 2 Abgabenordnung auch auf das Grunderwerbsteuerrecht anzu-
- 16         wenden,
- 17 und sie mögen zudem prüfen,
- 18 6. ob und wie weit die unter Ziffer 1 dieses Antrags vorgeschlagene Lösung auch zur Stärkung
- 19 von Vorkaufsrechten nutzbar gemacht werden kann.

20 **Begründung**

21 Hedgefonds, Immobilienkonzerne und andere Großinvestoren zahlen beim Immobilienkauf in  
22 der Regel keine Grunderwerbsteuer, weil sie verschiedene Steuerlöcher ausnutzen. Dadurch  
23 zahlen Sie im Ergebnis weniger für eine Immobilie. Schätzungsweise mehr als eine Milliarde  
24 Euro pro Jahr verlieren Länder und Kommunen dadurch. Geld, welches Städte und Kommunen  
25 gerade nach der kostspieligen Corona-Zeit dringend benötigen. Die problematischen Steuerlö-  
26 cher sind bekannt unter den Bezeichnungen „Share Deal“ und „Unit Deal“.

27 **Share Deal**

28 Beim Share Deal verpacken Investoren ihre Immobilien in Gesellschaften und verkaufen danach  
29 die Gesellschaftsanteile. Bei einem Verkauf von bis zu 89,9% der Gesellschaftsanteile bleibt ein

30 solcher Anteilsverkauf (engl. Share Deal) steuerfrei. Wirtschaftlich übertragen die Beteiligten  
31 aber nur Immobilien, weil die Gesellschaften nahezu nichts Anderes besitzen.

32 Die Lösung ist ein Sondertatbestand für Immobiliengesellschaften im Grunderwerbsteuergesetz. Sinngemäß sollte das Gesetz eine Immobiliengesellschaft wie folgt definieren: Eine Im-  
33 mobiliengesellschaft ist eine Gesellschaft, (i) deren mittelbares oder unmittelbares Eigentum  
34 mobiliengesellschaft ist eine Gesellschaft, (i) deren mittelbares oder unmittelbares Eigentum  
35 im Wesentlichen aus Grundstücken, Sondereigentum, Wohneigentum, grundstücksgleichen  
36 Rechten oder anderen damit zusammenhängenden Rechten wie zum Beispiel Miet- und Pacht-  
37 ansprüchen besteht und (ii) die außer der Verwaltung dieses Eigentums keinen anderen erheb-  
38 lichen gewerblichen Tätigkeiten nachgeht. Dabei darf „reine Vermögensverwaltung“ nicht als  
39 andere gewerbliche Tätigkeit gelten. Außerdem dürfen Anlageprodukte und anderes Vermö-  
40 gen wie Aktienfondanteile oder Goldzertifikate nicht bei der Vermögensdefinition mitzählen,  
41 wenn dieses nur zu dem Zweck der Vermögensverwaltung in der Gesellschaft ist. Anderenfalls  
42 ließen sich beispielsweise Aktien und Gold in die Gesellschaften legen, um den Immobilienan-  
43 teil zu verwässern und die Grunderwerbsteuer erneut zu umgehen.

44 Die Grunderwerbsteuer muss pragmatisch und berechenbar bleiben. Durch jeweils abgestufte  
45 Schwellenwerte, bei deren Erreichen die Grunderwerbsteuer erst fällig wird, lässt sich verhin-  
46 dern, dass bei jedem noch so kleinen zusätzlichen Anteilserwerb die Grunderwerbsteuer erneut  
47 anfällt. Dies meint den Fall, wenn ein Investor zum Beispiel mit 500.000 Euro an einer Immo-  
48 biliengesellschaft beteiligt ist und nun einen weiteren Anteil von 10.000 Euro kauft, so dass er  
49 danach 510.000 Euro hält. Es ist zu bürokratisch, wenn er auf diesen zusätzlichen Betrag wieder  
50 Grunderwerbsteuer zahlen muss. Vorzugswürdig ist, wenn er erst bei Erreichen der nächsten  
51 Schwelle von zum Beispiel 600.000 Euro wieder Grunderwerbsteuer zahlen muss. Niedrige-  
52 re Beteiligungsanstiege sind zu melden und werden über die Zeit automatisch zusammenge-  
53 zählt. Damit bleibt die Besteuerung pragmatisch und berechenbar. Mit einer solchen anteili-  
54 gen Steuerpflicht löst sich außerdem das verfassungsrechtliche Problem (vgl. Drs. 21/19575, S.  
55 3 Ziffer 2), das im Hinblick auf den Typisierungsrahmen der aktuellen Regelung bestehen. Al-  
56 ternativ kann man auch auf prozentuale Beteiligungen anstatt Eurowerte Bezug nehmen. Dies  
57 meint den Fall, wenn ein Investor zum Beispiel mit 5 % an einer Immobiliengesellschaft betei-  
58 ligt ist. Bei abgestuften Schwellenwerten würde erst bei Überschreiten der nächsten Schwelle  
59 von zum Beispiel 10 % wieder Steuer anfallen und nicht schon bei einer Erhöhung der Beteili-  
60 gung von 5 % auf 5,1 %. Ein Bezug auf prozentuale Beteiligungen hat allerdings eine Ungleich-  
61 behandlung zur Folge, da die Werte von Immobiliengesellschaften stark schwanken. Denn es  
62 gibt Immobiliengesellschaften, bei denen eine 5 % Beteiligung einen Wert von 500.000 Euro  
63 oder auch einen Wert von 10 Millionen Euro hat. Dementsprechend kann eine Erhöhung der  
64 Beteiligung um 5 Millionen Euro in einem Fall eine Steuer auslösen, aber in einem anderen Fall  
65 steuerfrei bleiben. Darum ist ein Bezug zu Eurowerten sachgerechter. Dies meint freilich nicht  
66 Werterhöhungen in Euro nach dem Anstieg von Immobilienpreisen, sondern nur den Wert ei-  
67 ner Beteiligungserhöhung.

68 Unit Deal

69 Daneben existieren als zweites Steuerloch sogenannte „Unit Deals“ und ähnliche Treuhand-  
70 konstellationen. Hierbei hält eine vorgeschaltete Person das Eigentum an einer Immobilie.  
71 Wirtschaftlich gehört die Immobilie jedoch Hinterleuten, welche die Immobilie finanziert ha-  
72 ben und die Gewinne abschöpfen. Die Grunderwerbsteuer ist blind bezüglich dieser Hinterleu-  
73 te. Somit können Investoren die Anteile der Hinterleute kaufen, ohne Grunderwerbsteuer zu  
74 zahlen.

75 Konkretes Beispiel für Unit Deals ist die „Kapitalverwaltungsgesellschaft“ (kurz KVG) und das  
76 hinter ihr stehende „Sondervermögen“. Der Gesetzgeber hat die KVG geschaffen, um – wie der  
77 Name sagt – Kapital (Aktien, Immobilien etc.) zu verwalten. Das dahinterstehende Sonderver-  
78 mögen finanziert dieses Kapital und erhält die Gewinne. Nach außen tritt dabei nur die KVG in  
79 Erscheinung, während das dahinterstehende Sondervermögen rechtlich unsichtbar ist. Denn  
80 das Sondervermögen ist nicht rechtsfähig, sondern ist eine bloße Vermögensmasse. Die Anle-  
81 ger schicken ihr Geld durch das Sondervermögen hindurch an die KVG und die KVG erwirbt mit  
82 dem Geld u.a. Immobilien. Wenn nun ein neuer Anleger Anteile an dem Sondervermögen kauft,  
83 dann muss er keine Grunderwerbsteuer zahlen. Denn die Grunderwerbsteuer schaut nur auf  
84 die nach außen auftretende KVG. Dies ermöglicht es, das wirtschaftliche Eigentum an Immo-  
85 bilien zu erwerben, ohne Grunderwerbsteuer zu zahlen.

86 Die Lösung für Unit Deal und ähnliche Treuhandkonstellationen liegt in einer wirtschaftlichen  
87 Betrachtungsweise der Eigentumsverhältnisse. Das deutsche Steuerrecht kennt diese wirt-  
88 schaftliche Betrachtungsweise schon, siehe § 39 Abs. 2 Abgabenordnung. Dieser bereits exis-  
89 tente Ansatz muss sich auf das Grunderwerbsteuerrecht erweitern. Mit diesem Vorschlag be-  
90 schäftigt sich im Übrigen auch der wissenschaftliche Dienst des Bundestags in seiner Ausar-  
91 beitung WD 4 - 3000 - 117/19 „Unit Deals im Grunderwerbsteuerrecht“.