

Die Steuertrickser sind erleichtert

Reform Bei großen Immobiliendeals kann die Grunderwerbsteuer weiterhin umgangen werden - wenn auch nicht mehr so leicht wie bisher. Michael Heller

Tagesthema

Lukas Siebenkotten hat die Hoffnung auf eine wirksame Reform noch nicht ganz aufgegeben. Denn die Einigung der Finanzminister der Länder beim Kampf gegen die Umgehung der Grunderwerbsteuer ist für den Direktor des Deutschen Mieterbunds alles andere als ein großer Wurf. "Wir hoffen, dass noch Änderungen möglich sind", sagt er, und erinnert an einen Satz, den SPD und CDU/CSU im Februar in ihren Koalitionsvertrag geschrieben haben: So will die Bundesregierung "eine effektive und rechtssichere gesetzliche Regelung umsetzen, um missbräuchliche Steuergestaltungen bei der Grunderwerbsteuer mittels Share-Deals zu beenden".

Die Forderung, die Steuerschlupflöcher bei der Grunderwerbsteuer zu schließen, hat der Mieterbund auch im Bundestagswahlkampf erhoben. Im vorigen Jahr gingen die Wogen hoch, als mehrere Immobiliendeals bekannt wurden, die jeden Häuslebauer neidisch machen mussten. So hat der kanadische Pensionsfonds Omers das Sony-Center in Berlin gekauft, ohne die dafür eigentlich fälligen 66 Millionen Euro Grunderwerbsteuer zahlen zu müssen. Auch der Frankfurter Eurotower wechselte steuerfrei in den Besitz der IVG Institutional Funds. Ganz legal konnte der Käufer Steuern in Höhe von 29 Millionen Euro sparen.

Der Trick: Die Grunderwerbsteuer kann vermieden werden, wenn nicht das Grundstück den Besitzer wechselt, sondern eine Firma, die das Grundstück gehört - also ein Geschäft mit Anteilen, ein Share-Deal. Voraussetzung ist bisher, dass der Käufer höchstens 94,9 Prozent der Anteile erwirbt und für fünf Jahre auf den Kauf der restlichen 5,1 Prozent verzichtet. Nach der Einigung der Länderfinanzminister vom Juni soll Steuerfreiheit nur noch gewährt werden, wenn die Immobilie zu höchstens 89,9 Prozent erworben wird und der Minderheitsgesellschafter zehn Jahre lang stillhält.

Der Mieterbund ärgert sich über die geplante Reform. "Die Regelungen zur Grunderwerbsteuer und zu Share-Deals bleiben ungerecht", kritisiert Lukas Siebenkotten. Damit würde sich auch im Grundsatz nichts daran ändern, dass den Bundesländern viele Millionen an Steuereinnahmen verloren gehen und die Spekulation auf dem Immobilienmarkt weiter angeheizt wird, was die Mieten klettern lässt.

Auch für den Eigentümerverband Haus und Grund geht es um Gerechtigkeit. Denn die Klientel des Verbands - private Immobilieneigentümer - hat von Share-Deals nichts. Was Konzerne einsparen, müssen Familien beim Kauf eines Einfamilienhauses zusätzlich an Grunderwerbsteuer zahlen, lautet die Logik von Haus und Grund. Daraus folgt: Wenn alle Erwerber Grunderwerbsteuer zahlen, dann kann der Steuersatz gesenkt werden.

Die Immobilienbranche verteidigt ihre Share-Deals und wehrt sich gegen die Vorstellung, dass diese steuerlich genauso behandelt werden müssten wie der direkte Kauf eines Grundstücks. Denn der Käufer einer Objektgesellschaft übernimmt die Firma mit allen Risiken, auch wenn diese nichts mit der Immobilie zu tun haben.

Der Immobilienrechtsexperte Axel Klumpp von der Stuttgarter Anwaltskanzlei Menold-Bezler weiß aus seiner Praxis, dass Share-Deals keineswegs nur gemacht werden, um die Grunderwerbsteuer zu sparen. Er hat in den vergangenen Monaten bei zwei großen Geschäften die Verträge gemacht, wo trotz Share-Deal Grunderwerbsteuer gezahlt wurde - weil der Verkäufer seine Anteile komplett abgeben wollte.

In der Immobilienbranche herrscht jetzt Erleichterung. "Es scheint so, als würde die Branche ein wenig aufatmen, dass das Modell Share-Deal nicht völlig tot ist", sagt Klumpp. "Natürlich sind die Hürden künftig etwas höher, aber bei den großen Transaktionen im zweistelligen Millionenbereich wird sich das auch weiterhin lohnen. Im Bereich darunter dürfte die Reform Auswirkungen haben." Die Absenkung der Anteilsgrenze auf 89,9 Prozent gilt als moderat, denn im Vorfeld der Ministertagung war teilweise von Werten zwischen 75 und 50 Prozent die Rede.

Gegen derart niedrige Anteilsgrenzen werden häufig verfassungsrechtliche Bedenken geltend gemacht. Auch die Ministerkonferenz hat sich entsprechend beraten lassen. Haus und Grund beklagt aber die mangelnde Transparenz der Entscheidung der Finanzminister, die zum Beispiel ihre in Auftrag gegebenen Gutachten nicht veröffentlicht haben. Da beim Share-Deal das Grundstück selbst nicht den Besitzer wechselt, sondern im Eigentum der Objektgesellschaft bleibt, halten manche Experten in diesem Fall eine Grunderwerbsteuer eigentlich für grundsätzlich unzulässig.

Der Wissenschaftliche Dienst des Bundestags hat das 2016 in einem Gutachten anders gesehen und Schwellenwerte von

zum Beispiel 75 Prozent für möglich erachtet. Die Juristen haben auch der Meinung des Immobilienverbands Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) widersprochen, dass die Grunderwerbsteuer bei niedrigen Schwellenwerten zu einer Kapitalverkehrsteuer werde, die nicht den Ländern, sondern dem Bund zustünde.

Das Bundesfinanzministerium, das nun einen Gesetzentwurf ausarbeiten soll, kündigt eine sorgfältige Prüfung des Vorhabens an. "Dies schließt auch eine Prüfung durch die Verfassungsressorts der Bundesregierung ein", hat das Ministerium im Juli dem Finanzausschuss des Bundestags geschrieben. Und: "Eine Aussage zum Zeitplan kann derzeit noch nicht gemacht werden." Das führt zu Unsicherheit.


So treibt die Immobilienbranche jetzt die Frage um, wie Deals steuerlich behandelt werden, die in diesen Wochen umgesetzt werden. "Unklar ist, ob es im Augenblick noch ein Zeitfenster gibt, in dem die alte Regelung weiter genutzt werden kann", sagt der Rechtsanwalt Klumpp. "Mindestens bis zum Vorliegen eines neuen Gesetzesentwurfs sollte eigentlich Vertrauensschutz bestehen; eindeutig ist dies allerdings nicht." Ähnlich äußern sich auch andere Anwaltskanzleien.

Grafikbeschriftung: Ein Pensionsfonds hat das Sony-Center für 1,1 Milliarden Euro gekauft, ohne die 66 Millionen Euro Grunderwerbsteuer zahlen zu müssen.

Quelle:	Stuttgarter Zeitung, 03.08.2018, S. 2
Ressort:	TAGT
Ausgabe:	Stadtausgabe
Dokumentnummer:	654B788A3AB2CAD327C270CCEA8CEF6F

Dauerhafte Adresse des Dokuments: https://www.genios.de/document/STZ_654B788A3AB2CAD327C270CCEA8CEF6F

Alle Rechte vorbehalten: (c) Stuttgarter Zeitung Verlagsgesellschaft mbH

 © GBI-Genios Deutsche Wirtschaftsdatenbank GmbH