



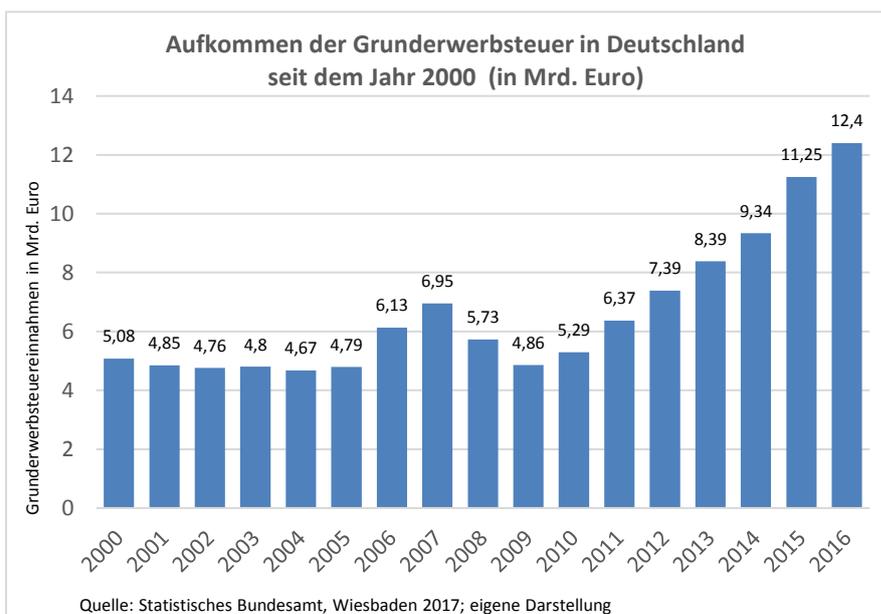
Aktueller Begriff

Share Deals in der Grunderwerbsteuer

In der grunderwerbsteuerlichen Diskussion bezeichnen ‚Share Deals‘ einen Übertragungsweg von Grundstücken, bei dem anstelle des Grundstücks Anteile an einer grundbesitzenden Gesellschaft übertragen werden. Unter bestimmten Voraussetzungen fällt bei der Übertragung der Gesellschaftsanteile keine Grunderwerbsteuer an. Die steuerrechtlichen Hintergründe und die parlamentarischen Erörterungen zu diesem Themenfeld werden nachfolgend umrissen.

Die Grunderwerbsteuer wird traditionell zu den Verkehrsteuern gerechnet, da sie an den Rechtsträgerwechsel bei einem Grundstück anknüpft und Vorgänge belastet, bei denen Eigentum oder eine eigentümerähnliche Position an der Immobilie erlangt wird.

Das Aufkommen der Grunderwerbsteuer ist in den zurückliegenden Jahren deutlich gestiegen. Ausgehend von rd. 5 Mrd. Euro zur Jahrtausendwende erreichten die Einnahmen rd. 11,25 Mrd. Euro im Jahr 2015. Der Ertrag aus der Grunderwerbsteuer steht den Ländern zu, die seit der Föderalismusreform 2006 die Höhe des Steuersatzes selbst bestimmen können (Art. 105 Abs. 2a S. 2 GG). Das Grundgesetz eröffnet damit in diesem Bereich einen – wenngleich begrenzten – Spielraum für einen föderalen Steuerwettbewerb, den die Länder in unterschiedlichem Umfang genutzt haben. Der Steuersatz, der zunächst durch das Jahressteuergesetz 1997 bundeseinheitlich auf 3,5 % festgelegt war, weist derzeit eine Spreizung zwischen den Bundesländern von 3,5 bis 6,5 % auf.



Die Erwerbsvorgänge, die der Steuer unterliegen, werden in § 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) abschließend genannt. Der Kaufvertrag, mit dem der Anspruch auf Übereignung eines Grundstücks begründet wird, ist der grunderwerbsteuerliche Regelfall. Ferner werden die für die

Steuerpraxis weniger bedeutsamen Rechtsvorgänge wie Eigentumsübergang im Enteignungsverfahren oder das Meistgebot bei Zwangsversteigerungen besteuert.

Eigentum an einem Grundstück kann nicht nur eine Einzelperson, sondern auch eine privatrechtliche Gesellschaft (z. B. eine KG oder eine GmbH) erlangen. Ändert sich bei einer Gesellschaft die Zusammensetzung des Gesellschafterkreises, bleibt hiervon die eigentumsrechtliche Position zum Grundstück unberührt. Grunderwerbsteuerliche Folge ist, dass der Regelatbestand nicht erfüllt wird und zunächst keine Grunderwerbsteuer erhoben werden kann. Das Gesetz unterstellt daher dann einen Grundstückserwerb, wenn mindestens 95 %

- des Gesellschafterbestands einer grundbesitzenden Personengesellschaft innerhalb von fünf Jahren auf neue Gesellschafter übergehen (§ 1 Abs. 2a GrEStG) oder
- der Gesellschaftsanteile von grundbesitzenden Personen- oder Kapitalgesellschaften in einer Hand vereinigt werden (§ 1 Abs. 3 GrEStG) oder
- der wirtschaftlichen Beteiligung am Gesellschaftsvermögen oder an der Gesellschaft auf einen neuen Erwerber (§ 1 Abs. 3a GrEStG) übergehen.

Der für die Grunderwerbsteuer erforderliche Rechtsträgerwechsel wird damit fingiert. Auf diese Weise soll verhindert werden, dass die Grunderwerbsteuer, die bei einer Regelveräußerung (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG) anfallen würde, durch gesellschaftsrechtliche Konstruktionen umgangen wird. In dem seinerzeitigen Gesetzgebungsverfahren zum Jahressteuergesetz 1997 hatte der Bundesrat in seiner Stellungnahme darauf verwiesen, dass es zu missbräuchlicher Steuervermeidung gekommen sei, indem „ein Zwerganteil zurückbehalten wurde oder auch nur ein Gesellschafter formal in der Altgesellschaft verblieb“. Zielsetzung der Rechtsänderung sei es, diese Gestaltungen zu unterbinden.

Die durch die Föderalismusreform 2006 gewonnene Steuersatzautonomie nutzten beschleunigt seit 2010 14 Bundesländer (mit Ausnahme von Bayern und Sachsen) für Erhöhungen des Grunderwerbsteuersatzes auf bis zu 6,5 %. Die höheren Steuersätze sind von privatrechtlichen Gesellschaften neben weiteren Gründen als Rechtfertigung herangezogen worden, um vermehrt Grundstücksverkäufe vorzunehmen, bei denen bewusst weniger als 95 % des Gesellschafterbestandes ausgewechselt wurden. Die Grunderwerbsteuer entfiel in diesen Fällen vollständig.

Die steuerpolitische Angemessenheit dieses Übertragungswegs, für den sich der Begriff ‚Share Deals‘ herausgebildet hat, wird seither intensiv diskutiert. Genaue Berechnungen der mit Share Deals verbundenen Mindereinnahmen liegen bislang nicht vor. Schätzungen des Hessischen Finanzministeriums gehen von Einnahmeverlusten in einer Größenordnung von bis zu einer Milliarde Euro pro Jahr aus.

Im parlamentarischen Raum sind Share Deals Gegenstand verschiedener Anträge und Anfragen. Ferner hat sich die Finanzministerkonferenz im vergangenen Jahr mit der Angelegenheit beschäftigt und am 1. Dezember 2016 einen ersten Bericht über Lösungsmöglichkeiten erhalten. Die Vorlage des Endberichts ist für Oktober 2017 geplant.

Quellen:

- Deutscher Bundestag: Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Spekulation mit Immobilien und Land bebauen – Keine Steuerbegünstigung für Übernahmen durch Share Deals (Drs. 18/8617); Große Anfrage der Fraktion DIE LINKE., Sozialer Wohnungsbau in Deutschland – Entwicklung, Bestand, Perspektive (Drs. 18/8855, Frage 49)
- Hessisches Ministerium der Finanzen, FMK treibt auf Hessens Initiative Reform der Grunderwerbsteuer voran, Pressemitteilung vom 1. Dezember 2016 (<https://www.hessen.de/presse/pressemitteilung/schaefer-2017-vorsitzender-der-finanzministerkonferenz> Abruf: 19.01.2017)