

# „Ein räuberischer Griff in die Kasse von Immobilienfirmen“

Der Bundestag hat die Verschärfung der Regeln für sogenannte Share Deals auf das kommende Jahr verschoben. Vor allem die Ausdehnung des steuerlichen Zugriffs auf Kapitalgesellschaften ist umstritten. Im IVV-Interview erklärt Hans Volkert Volckens, Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Steuerrecht, warum er das geplante Gesetz für unvollziehbar hält.

**Herr Volckens, das Bundeskabinett strebt die grunderwerbsteuerliche Ausweitung bei Share Deals an. Was wird auf die Branche zukommen?**

Was in den Anhörungen bislang auf dem Tisch lag, ist ein Dreiklang aus der Reduzierung der Mindestgrenze für den fiktiven Erwerb einer Immobilie. Wenn man heute 95 Prozent und mehr einer Gesellschaft in einer Hand hält, dann wird ein Grundstücksübergang steuerlich fingiert. Diese Grenze soll auf mindestens 90 Prozent reduziert werden. Gleichzeitig gibt es eine Frist im Grunderwerbsteuergesetz, die von fünf auf zehn Jahre ausgeweitet wird. Wenn sich der gesamte Gesellschafterbestand einer Personengesellschaft innerhalb von fünf Jahren austauscht, wird fingiert, dass die Personengesellschaft das Grundstück neu angeschafft hat. Diese Frist soll auf zehn Jahre ausgeweitet werden. Und dann wird ein ganz neuer steuerlicher Tatbestand eingeführt, der im Grund sagt, dass eine Kapitalgesellschaft, die innerhalb von zehn Jahren mindestens 90 Prozent des Gesellschafterbestandes direkt oder indirekt austauscht, ebenfalls so behandelt wird, als hätte sie den Grundbesitz, den sie hält, neu angeschafft. Das bedeutet, dass eine Gesellschaft, die an der Börse gehandelt wird, grunderwerbsteuerlich voll zur Kasse gebeten wird, wenn sich dieser an der Börse gehandelte Aktionärsbestand direkt oder indirekt zu mindestens 90 Prozent tauscht. Das ist eine neue Qualität des steuerlichen Zugriffs und über den wird zu reden sein.

**Wie sollen die Steuerbehörden den Streubesitz handhaben?**

Streubesitz kann man an der Börse nicht kontrollieren, denn diese Aktionäre unterliegen keiner Meldepflicht. Der Aktienhandel ist in Deutschland insofern anonymisiert, als dass börsennotierte Unternehmen nicht wissen, wer täglich Aktien kauft oder verkauft. Wenn ein Investmentfond einen Anteil an einem börsennotierten Unternehmen mit inländischem Grundbesitz zeichnet,



Foto: ZIA

**Dr. Hans Volkert Volckens, Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Steuerrecht und Head of Real Estate bei KPMG**

können sich auf Ebene des Fonds auch die Anteilseigner austauschen. Und diese Informationen bekommt das Unternehmen definitiv nicht. Wir reden hier also über eine Regelung, die unvollziehbar ist, weil es keine Informations- und Überwachungsmöglichkeiten für das steuerpflichtige Unternehmen gibt.



**Alle Kosten werden immer auf den Nutzer umgelegt.**

**Kann man Kapitalgesellschaften aus der Regelverschärfung herausnehmen?**

Ich weiß gar nicht, warum sie überhaupt drin sind. Wir reden bei der Grunderwerbs-

steuer eigentlich über etwas ganz Simples. Einer verkauft dem anderen eine Immobilie. Dafür soll Grunderwerbssteuer gezahlt werden. Ich habe auch Sympathie dafür, dass es Tatbestände im Grunderwerbsteuergesetz gibt, bei denen der Erwerb des Grundstücks wirtschaftlich gleichgesetzt wird mit dem Erwerb einer Beteiligung. Was mir aber überhaupt nicht in den Kopf will, warum der Austausch von Gesellschaftern, ohne dass einer eine entsprechend hohe Beteiligung erwirbt, einem Grunderwerbsteuervorgang gleichgesetzt werden soll, denn es wechselt kein Grundstück, weder direkt noch indirekt. Im krassen Fall haben wir lauter Streubesitz-Aktionäre, die sich austauschen. Niemand erwirbt ein Grundstück und gleichwohl wird ein grunderwerbsteuerlicher Sachverhalt auf der Ebene der immobilienhaltenden Gesellschaft verwirklicht.

**Lassen Sie uns über den Ursprung der Share Deal-Regelung sprechen. War es nicht so, dass mittelständische Unternehmen steuerlich entlastet werden sollten, damit diese nach der Übernahme anderer Firmen Arbeitsplätze sichern können?**

Sie sprechen natürlich etwas sehr Richtiges an. Denn ein Unternehmen, das neue Gesellschafter bekommt, vielleicht durch eine Sanierung geht und neues Kapital an Bord nimmt, hat mit inländischem Grundbesitz immer die Herausforderung, dass nicht zusätzlich Grunderwerbsteuer anfallen soll. Mit den aktuellen Regelungen kann man das organisieren, aber innerhalb eines Konzerns nicht ohne Klimmzüge. Mit der Neuregelung wird steuerlichen Zugriffen Tür und Tor geöffnet. Und eines ist auch klar: Das wird die Aktivitäten in der deutschen Industrie, was Kauf- und Verkauf oder die Reorganisation von Unternehmenseinheiten betrifft, nicht leichter machen. Und es wird in Zukunft von Investoren die Frage gestellt werden, brauche ich unbedingt ein inländisches Verwaltungsgebäude, eine inländische Produktionsstätte mit derart komplexen grunderwerbsteuerlichen Zugriffsrechten. Und die Frage wird beantwortet werden, denn bei aller Richtigkeit der grunderwerbsteuerlichen Debatte müssen wir aufpassen, dass wir nicht steuerüberschießende Motivationen ins Gesetz bekommen, die unseren Investitionsstandort schädigen. Die jetzt diskutierte Regelung ist aus unserer Sicht hochgradig standortgefährdend.

**Haben Sie Verständnis für die Politik, die sagt, es kann nicht sein, dass der Häuslebauer Grunderwerbsteuer zu zahlen hat, während ein Investor, der eine repräsentative Immobilie am Potsdamer Platz in Berlin**

### kauf, das über einen Share Deal umgehen kann und der Stadt Berlin mehrere Millionen verloren gehen?

Diese politische Diskussion kann man führen. Warum halte ich sie gleichwohl für falsch? Weil in der Debatte immer ausgeblendet wird, dass alle Kosten, die im Rahmen der Herstellung oder eines Erwerbs anfallen, immer auf die Nutzer umgelegt werden. Wenn es nicht direkt über eine Preiserhöhung geht, wird der Investor den indirekten Weg wählen und weniger in die Qualität des Bestandes investieren. Er wird eine Minimalrendite ohne Ertüchtigung der Bestände anstreben. Der Nutzer trägt immer den Schaden aus einer Erhöhung der Anschaffungsnebenkosten.

Und seien wir mal ehrlich, heute erwerben Projektentwickler Grundstücke über Share Deals, sparen die Grunderwerbssteuer, bauen ein Mehrfamilienhaus, um dann die Wohnungen einzeln zu veräußern. In Zukunft wird zweimal Grunderwerbsteuer anfallen, und dann wird die Staatsquote nochmal steigen. Wir haben ja heute schon eine Staatsquote aus ein- bis zweifacher Grunderwerbsteuer, plus nicht abziehbarer Vorsteuer im Wohnimmobilienbereich von bis zu 24 Prozent. Auf jeden Quadratmeter, der neu gebaut wird, greift der Staat mit fast einem Viertel Steuerbelastung zu und verteuert somit den Wohnungserwerb. Ich habe Verständnis für die politische Debatte, ich halte sie gleichwohl für völlig ver-

fehlt in der tatsächlichen ökonomischen Wirkung. Aber dieser neue Tatbestand des sich granular austauschenden Aktionärsbesitzes hat mit der Share Deal Diskussion überhaupt nichts zu tun. Das ist nichts anderes, als ein räuberischer Griff in die Kasse von immobilienhaltenden Unternehmen. Da ist kein Missbrauch, das hat nichts mit dem indirekten Erwerb von Immobilien zu tun, sondern es ist die Einnahmenmaximierung im Immobilienbereich zulasten von Eigentümern und Nutzern.

**Herr Volckens, vielen Dank für das Gespräch.**

Das Interview führte Thomas Engelbrecht.

## Share Deal:

### Politik will Steuerschlupfloch enger machen

Als Share Deal werden solche Immobiliengeschäfte bezeichnet, bei denen Investoren nicht die betreffende Immobilie selbst erwerben, sondern Anteile an einer immobilienhaltenden Gesellschaft. Eigentümerin der Immobilie bleibt weiterhin diese Gesellschaft, während der Investor durch den Share Deal mit der Übernahme von Firmenanteilen nur mittelbares Eigentum an der Immobilie erlangt. Rechtlich handelt es sich um den Kauf eines Unternehmens bzw. einer Unternehmensbeteiligung und nicht um einen Immobilienkauf. Es gibt unterschiedliche Gründe, sich für einen Share Deal und gegen einen Asset Deal (direkter Erwerb einer Immobilie) zu entscheiden. In einigen Staaten ist der Erwerb von Immobilien durch Ausländer erheblichen Restriktionen unterworfen oder gar verboten. Ein anderer Grund ist eine Steuerersparnis. So fällt in Deutschland keine Grunderwerbsteuer an, wenn der Käufer nicht mehr als 95 Prozent der Anteile an einer Objektgesellschaft erwirbt und der Verkäufer fünf Jahre lang mehr als fünf Prozent der Gesellschafteranteile behält.

Diese Vorgehensweise steht in der Kritik, da sie nur Konzernen und institutionellen Akteuren Vorteile bietet, Privathaushalte dagegen keine Chance zur Steuervermeidung hätten. Share Deals, so Kritiker weiter, würden von Firmen als Steuerschlupflöcher genutzt.

Die Bundesregierung plant eine Verschärfung der Regelungen. Sie will Share Deals nicht verbieten, aber als unternehmensstrategische Option unattraktiver machen. Daher strebt sie mit einem vorliegenden Gesetzentwurf die Begrenzung der Anteilshöhe auf 90 Prozent an; zusätzlich soll die verkaufende Gesellschaft ihren Restanteil zehn Jahre halten müssen.

Ursprünglich sollte das Gesetz in der letzten Sitzungswoche im Oktober vom Bundestag verabschiedet werden. Dazu ist es nicht gekommen. Das Gesetzgebungsverfahren soll nun erst im kommenden Jahr abgeschlossen werden. In einer gemeinsamen Presseerklärung von Lothar Binding, finanzpolitischer Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion, und Antje Tillmann, finanzpolitische Sprecherin der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, heißt es: „Wir haben uns darauf geeinigt, dass das Gesetzgebungsverfahren zur Eindämmung der Share Deals bei der Grunderwerbsteuer nicht in dieser Woche abgeschlossen werden kann und die Neuregelung somit nicht am 1. Januar 2020 in Kraft treten, aber im ersten Halbjahr 2020 zum Abschluss gebracht wird.“

Vor allem das Vorhaben, die Regelungen nun auch auf Kapitalgesellschaften auszudehnen, statt sie wie bisher auf grundbesitzende Personengesellschaften zu beschränken, ist umstritten. Denn bei börsennotierten Konzernen mit Immobilienbesitz ändert sich durch den Handel mit Anteilscheinen die Eigentümerstruktur täglich und es ist kaum zu überprüfen, wann die Grenze von 90 Prozent überschritten ist.

(Red.)



FOTO: JEL PHOTOGRAPHY/STOCK.ADOBE.COM

**Share Deals sind als Steuervermeidungsstrategie in der Kritik: Erwirbt ein Investor eine Immobilie nur indirekt, weil er Firmenanteile kauft, fällt keine Grunderwerbsteuer an.**