

Tino Duttiné, StB, ist Partner in der Steuerrechtsabteilung und Leiter des Frankfurter Büros von Norton Rose Fulbright. Schwerpunkt seiner Tätigkeit ist die Beratung von Unternehmen in allen Fragen des deutschen und internationalen Steuerrechts. Sein besonderer Fokus liegt dabei auf projektorientierter Steuerplanung, Beratung bei M&A-Transaktionen, der Optimierung von Konzernsteuern sowie bei strukturierten Finanzierungen und Immobilienakquisitionen.



Neuregelung zu Share Deals – ein vermeintliches Problem halb gelöst

Die Reform der Grunderwerbsteuer ist beschlossen. Den berüchtigten Share Deals geht es endlich an den Kragen. Die Übertragung von Anteilen an Gesellschaften, welche in Deutschland belegenes Grundvermögen halten, soll ab einer Schwelle von 90 Prozent steuerpflichtig sein. Bislang lag die Schwelle bei 95 Prozent. Es bestand die Möglichkeit, dies zu vermeiden, indem der Erwerb aufgeteilt wird. Das ist so nun nicht mehr möglich. Zumindest nicht so leicht. Zur politischen Einigung zur Verhinderung von „RETT-Blockern“ kam es schon vor fast zwei Jahren. Das Gesetzgebungsverfahren startete im Jahr 2019. Die jetzt beschlossenen Änderungen entsprechen weitgehend dem Entwurf dieses Verfahrens. Warum ist das dann noch eine Meldung wert?

Zunächst, weil die Erinnerung verblasst sein könnte. Der Gesetzgeber hat nach einer eineinhalbjährigen Schaffenspause das im Parlamentsbetrieb steckengebliebene Gesetz wiedergefunden und verabschiedet. Die Tatsache, dass es seit dem letzten, nicht mehrheitsfähigen Entwurf nicht zu wesentlichen Änderungen gekommen ist, lässt nicht auf eine schöpferische Pause schließen. Verschiedene Alternativen, die teilweise deutlich weitergehende Regelungen vorsahen, wurden vor und während des Gesetzgebungsverfahrens diskutiert. Mehrheitsfähig waren sie offensichtlich nicht. Nun ist es aber geschafft und die schon 2019 bekannten Schwächen wurden, abgesehen von einer Ausnahmeregelung für einige börsennotierte Unternehmen, konsequent beibehalten.

Bemerkenswert ist, mit welcher Einigkeit die politischen Parteien handelten. Die Regierungskoalition trieb die Reform, auf die sich die Landesfinanzminister schon im Jahr 2018 politisch geeinigt hatten, voran. Differenzen innerhalb der Koalition über die maßgebliche Beteiligungshöhe waren jedoch der Grund, warum es zu der Verzögerung im Verfahren kam. Die SPD hätte die Schwelle gerne auf 75 Prozent reduziert. Insgesamt waren sich jedoch alle im Bundestag vertretenen Parteien einig, dass das missbräuchliche Konstrukt der Share Deals der Geschichte angehören soll. Bei einigen politischen Vertretern wundert dies mehr als bei anderen. Selbst einstmals wirtschaftspolitisch orientierte Liberale wollten schärfere Regelungen. Die „RETT-Blocker“ blieben weiterhin möglich, so die Begründung.

Eigentlich geht es um einen trivialen Vorgang: Wer ein Grundstück erwirbt, zahlt auf den Kaufpreis Grunderwerbsteuer. Kauft man eine Gesellschaft, die Eigentümerin eines inländischen Grundstücks ist, fällt nur dann Grunderwerbsteuer an, wenn mindestens 95 Prozent der Gesellschaftsanteile übernommen werden. Beim Erwerb von 94 Prozent der Anteile entfällt die Steuer. Eine Personengesellschaft kann dann nach fünf Jahren die

Restanteile zu deutlich günstigeren Steuerkonditionen erwerben. Von der Steuererleichterung profitieren alle Beteiligten der Transaktion. Künftig werden dann 89 Prozent der Anteile erworben, die verlängerte Haltefrist von 10 Jahren erschwert den Immobilienkauf. Die Gestaltung bleibt aber weiterhin möglich.

Mit der die Bürger tatsächlich betreffenden Kernproblematik hat sich der Gesetzgeber dagegen nicht auseinandergesetzt. Die Grunderwerbsteuer ist ein Ärgernis für jeden Häuslekäufer. Die Bundesländer haben seit einigen Jahren die Möglichkeit, den Steuersatz selbst zu bestimmen. Zuvor lag dieser

bundeseinheitlich bei 3 Prozent; nunmehr ist er teilweise auf 6,5 Prozent geklettert. Die Grunderwerbsteuer ist so eine echte Investitionsbremse für den Immobilienmarkt. Der Staat belastet den Traum vom Eigenheim und greift ohne schlechtes Gewissen immer tiefer in die Taschen der Bürger. Hier gibt es auch keine Umgehungsstrukturen. Der arme Bürger

muss also immer zahlen. Politisch ist dies schwierig zu vermitteln, insbesondere, wenn man die Ausweichmöglichkeiten für als „Immobilienheuschrecken“ schlecht geredete Investoren hinnimmt. Dem Bürger hätte man mit einer Befreiung für die eigene Immobilie mehr geholfen. Die Abschaffung einer vermeintlichen Begünstigung ohne Entlastung für das eigene Heim befriedigt vielleicht den Neid, hilft aber niemandem wirklich.

Richtig ist, dass RETT-Blocker in abgeschwächter Form weiterhin möglich sind. Der Markt ist aktiv, der Immobilienboom hält seit Langem an und die Optimierung der Transaktionskosten wird von Investoren erwartet. Zu diesen Kosten gehört die Grunderwerbsteuer. Hier sollte man sich jedoch vor dem pauschalen Urteil hüten, es handele sich um unsoziales Verhalten auf dem Rücken der Allgemeinheit. Die gescholtenen Immobilieninvestoren sind ja nicht das gesellschaftsrechtlich personifizierte Böse. Zu den großen institutionellen Investoren gehören Versicherungen, Versorgungswerke, Pensions- und Investmentfonds. Sie leisten einen Beitrag zur Risiko- und Altersversorgung, die der Staat nicht leisten will oder kann. In einer Welt ohne Zinsen sind Immobilien ein sicherer Hafen. Die Restriktionen für Versicherungen und andere Investoren verlangen nach sicheren Anlagen. Immobilieninvestitionen sind zum Schutz der Anleger begünstigt. Die Nachfrage treibt den Markt, nicht die Grunderwerbsteuer.

Der Fingerzeig auf institutionelle Investoren sollte den Blick auf die Unfähigkeit, nachhaltige Wohnungspolitik zu betreiben, nicht behindern. Wer danach ruft, Immobilientransaktionen konsequenter zu besteuern, sollte hierbei jedoch auch erwähnen, dass die Besteuerung ein Griff in die Altersversorgung der Bevölkerung ist. Letztlich eine Umschichtungsmaßnahme mit Hilfe einer Steuer, die niemand braucht.

Die Grunderwerbsteuer ist eine echte Investitionsbremse, mit der der Staat den Traum vom Eigenheim belastet.