

Stellungnahme

zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften, Art. 19 (Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes)

Berlin, 05.06.2019

Das Ziel der Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes, die Eindämmung von Steuergestaltungen mittels Share Deals im Grunderwerbsteuerrecht, kann mit dem vorgelegten Gesetzentwurf nicht erreicht werden.

Keine validen Kenntnisse über Umfang der Steuergestaltung

Dies liegt zunächst daran, dass überhaupt keine validen Erkenntnisse darüber gesammelt wurden, in welchem Umfang einzudämmende Steuergestaltungen vorliegen. Auch wurden diese Fallgestaltungen nicht näher beschrieben.

Transaktionen mittels Share Deals sind auch kein flächendeckendes Phänomen. Denn von den insgesamt 555 Transaktionen mit mehr als 800 Wohneinheiten im Zeitraum 1999 bis 2016 wurde gemäß IW Köln (Reformoptionen für die Grunderwerbsteuer, Seite 15 f) nur knapp jede fünfte Transaktion als Share Deal vollzogen. Mehr als 2/3 der Transaktionen wurden jedoch als Asset Deal umgesetzt, sodass Grunderwerbsteuer anfiel.

Fazit des IW Köln (Reformoptionen für die Grunderwerbsteuer, Seite 18): Die Mehrheit der Akteure im Markt entscheidet sich gegen einen Share Deal. Je nach konkreten Fall können die Vorteile eines Share Deals oder eines Asset Deals überwiegen.

Erwartete Mehreinnahmen nicht beziffert

Als Folge dieser unzureichenden Vorbereitung des Gesetzentwurfes sind von den Entwurfsverfassern auch keinerlei Angaben über die durch die Neuregelung zu erwartenden steuerlichen Mehreinnahmen gemacht worden.

Eine Analyse im Auftrag des Wirtschaftsrates der CDU (Reformoptionen für die Grunderwerbsteuer, 20.06.2018, Seite 3) spricht von weniger als 10 % Steuereinnahmeausfällen durch alle Share Deals, also nicht nur durch die „einzudämmenden Steuergestaltungen“.

Selbst wenn keinerlei Share Deals mehr erlaubt würden, wäre in den Bundesländern mit dem Höchststeuersatz von 6,5 % also allenfalls eine Absenkung um 0,65 Prozentpunkte möglich.

Demgegenüber hat sich allein von 2007 bis 2018 das Grunderwerbsteueraufkommen durch den Steuererhöhungswettbewerb der Länder mehr als verdoppelt und damit einen Rekordwert von 14,08 Mrd. Euro erreicht.

Bundesländer lehnen Senkung der Grunderwerbsteuersätze weiterhin ab

Die fehlende Bezifferung der Mehreinnahmen ist auch deshalb höchst problematisch, weil im Koalitionsvertrag angekündigt wurde, dass die durch die Neuregelung der Regelungen zum Share Deal gewonnenen Mehreinnahmen von den Bundesländern zu Senkung der Grunderwerbsteuersätze verwendet werden können.

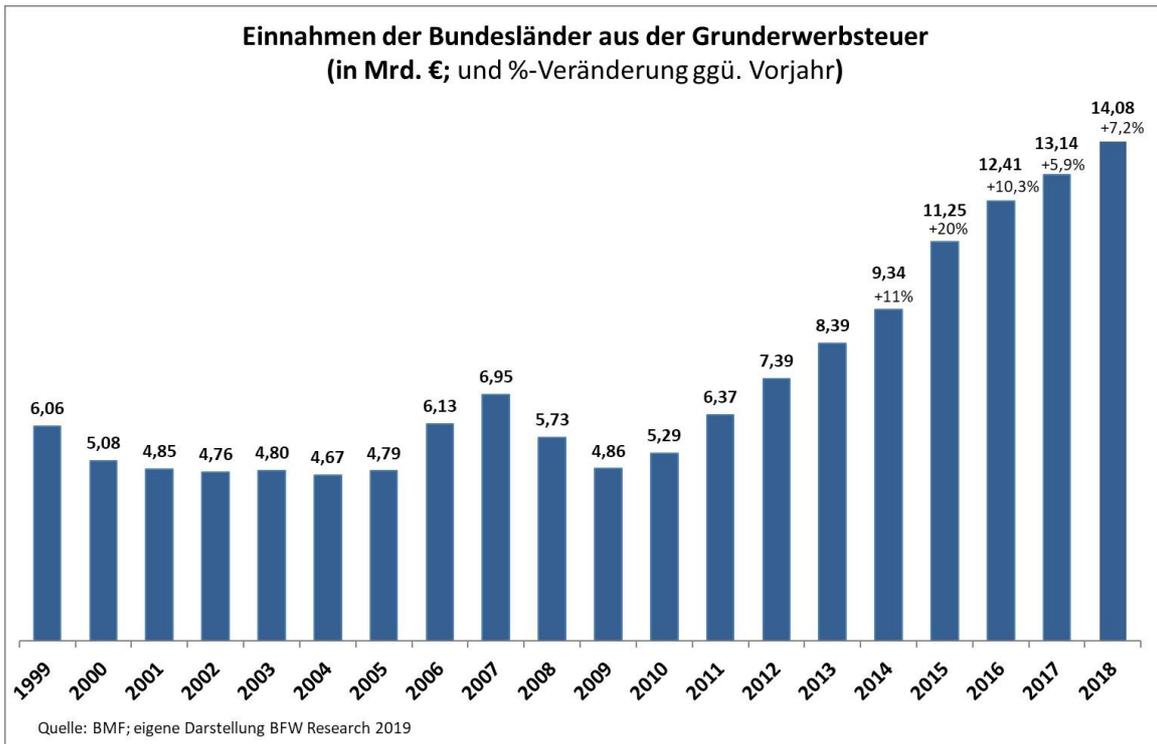
Nachdem bisher aber kein Bundesland ernsthaft eine Senkung der Grunderwerbsteuer erwägt, dürfte ein wesentlicher Grund für die Neuregelung entfallen sein und die Notwendigkeit der Regelung insgesamt in Frage stehen.

Grunderwerbsteuersätze höher als die Nachteilkosten eines Share Deals

Der Gesetzesentwurf verkennt auch, dass eine wesentliche Motivation etwaiger Steuergestaltungen sicherlich die Höhe der Grunderwerbsteuersätze sein dürfte. Grundsätzlich machen Haftungsfragen, Organisation von Betriebsübergängen, verminderte Abschreibungsmöglichkeiten der erworbenen Gesellschaft, sowie hohe Due-Diligence-Kosten den Share Deal für einen Investor unattraktiv. Die aktuellen Grunderwerbsteuersätze sind jedoch mitunter höher als die Nachteilkosten eines Share Deals, so dass dann Unternehmen nach einer Abwägung aller betriebswirtschaftlichen Risiken zu Transaktionen mittels Share Deal tendieren.

Erstes Mittel zur Eindämmung der Steuergestaltung durch Share Deals wäre damit die Senkung der Grunderwerbsteuersätze. Die Bundesländer gehen derzeit genau den anderen Weg:

So wurde die Grunderwerbsteuer seit 2007 insgesamt 26 Mal erhöht. Nur in Bayern und Sachsen ist der Steuersatz mit 3,5 % noch so hoch wie 2007. In Nordrhein-Westfalen, dem Saarland, Brandenburg, Thüringen und Berlin hat sich der Steuersatz ausgehend von 3,5 Prozent dagegen auf 6,5 % erhöht. Hierdurch sind die Belastungen für private Wohnungskäufer immer stärker gestiegen. Wenn daneben berücksichtigt wird, dass sich in dieser Zeit die durchschnittlichen Preise für Wohneigentum in den Ballungsräumen mehr als 50 % erhöht haben, potenziert sich die Belastung mit Grunderwerbsteuer.



BFW BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

GESCHÄFTSSTELLE BERLIN

Französische Straße 55
10117 Berlin
Tel.: 030 32781-0
Fax: 030 32781-299
office@bfw-bund.de
www.bfw-bund.de

GESCHÄFTSSTELLE BRÜSSEL

Rue du Luxembourg 3
1000 Brüssel
Belgien
Tel.: 0032 2 5501618
andreas.beulich@bfw-bund.de

VORSTAND

Andreas Ibel, Präsident
Dr. Christian Kube
Frank Vierkötter
Dirk Lindner

BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER

Christian Bruch