

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. – Leipziger Platz 9 – 10117 Berlin

Bundesministerium der Finanzen  
Herrn MD Dr. Rolf Möhlenbrock  
Leiter der Steuerabteilung  
Wilhelmstraße 97  
10117 Berlin

Nur per E-Mail an: [IVA2@bmf.bund.de](mailto:IVA2@bmf.bund.de)

Berlin, 5. Juni 2019

**Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften**

Ihr GZ: IV A 2 - S 1910/18/10063-02  
Ihr DOK: 2019/0231067

Sehr geehrter Herr Dr. Möhlenbrock,  
sehr geehrte Damen und Herren,

gern nehmen wir die Möglichkeit wahr, zu dem von Ihnen übermittelten Referentenentwurf Stellung zu nehmen. Für die Möglichkeit der Stellungnahme danken wir Ihnen.

Im Nachfolgenden finden Sie unsere Anmerkungen zu dem Referentenentwurf, die sich auf die angedachten Änderungen im **Einkommensteuergesetz**, **Investmentsteuergesetz** und **Grunderwerbsteuergesetz** beziehen.

In diesem Zusammenhang regen wir hinsichtlich der angedachten Änderungen im **Grunderwerbsteuergesetz** dringend an, aufgrund des angedachten weitreichenden Eingriffs in ein komplexes Regelwerk und den daraus folgenden erheblichen Kollateralschäden, die Änderungen in einem eigenen Gesetzgebungsverfahren – herausgelöst aus dem vorliegenden Referentenentwurf – zu behandeln. Die angedachten Regelungen und deren Folgen verlangen unseres Erachtens eine tiefergreifendere Möglichkeit der Befassung in einem separaten Verfahren.

**Hauptstadtbüro**

Leipziger Platz 9  
10117 Berlin | Deutschland  
T: +49 (0) 30 - 20 21 585 - 0  
F: +49 (0) 30 - 20 21 585 - 29  
info@zia-deutschland.de  
www.zia-deutschland.de

**Europabüro**

Rue Marie de Bourgogne 58  
B-1000 Brüssel | Belgien  
Telefon: +32 (0) 2 - 792 10 12  
Telefax: +32 (0) 2 - 792 10 36

**Vorstand:**

Dr. Andreas Mattner (Präsident)  
Jan Bettink  
Rolf Buch  
Martina Hertwig  
Ulrich Höller  
Dr. Jochen Keysberg  
Jochen Schenk  
Bärbel Schomberg  
Thomas Zinnöcker

Dr. Eckart John von Freyend  
(Ehrenpräsident)

**Präsidium:**

Brigitte Adam  
Andrea Agrusow  
Dr. Hans-Joachim Barkmann  
Robert an der Brügge  
Klaus Beine  
Udo Berner  
Martin Eberhardt  
Dipl.-Ing. Rainer Eichholz  
Jürgen Fenk  
Paul Johannes Fietz  
Dr. Jürgen Gehb  
Thomas Hegel  
Andreas Heibrock  
Dipl.-Ing. Ralf Hempel  
Andreas Hohlmann  
Dr. Matthias Jacob  
Sascha Klaus  
Werner Knips  
Barbara Knoflach  
Axel König  
Anette Kröger  
Dr. Reinhard Kutscher  
Matthias Leube  
Reinhard Müller  
Dr. Andreas Muschter  
Oliver Porr  
Dr. Georg Reutter  
Rupprecht Rittweger  
Christian Schmid  
Martin Schramm  
Dr. Christoph Schumacher  
Jürgen Schwarze  
Dr. Zsolt Sluitner  
Ulrich Steinmetz  
Steffen Szeidl  
Dirk Tönges  
Timo Tschammer  
Dr. Hans Volkert Volckens  
Gabriele Volz  
Gert Waltenbauer  
Brigitte Walter  
Sonja Wärtges  
Dr. Marc Weinstock  
Lars Wittan

**Geschäftsführung:**

Klaus-Peter Hesse (Sprecher)  
Gero Gosslar  
Sun Jensch

VR 25863 B (Berlin-Charlottenburg)

 **BDI**  
Mitglied im BDI

Nachfolgend finden Sie unsere Anmerkungen. Die Reihenfolge der Anmerkungen folgt dem Aufbau des Referentenentwurfs und stellt keine Gewichtung der verschiedenen Problemfelder dar. In Teilen haben wir konkrete Änderungsvorschläge im Text des Referentenentwurfs durch Streichungen bzw. kursive Fettungen kenntlich gemacht.

## **I. zu Artikel 1 – Änderungen des Einkommensteuergesetzes**

### **zu Nr. 5 – Einführung eines § 6e EStG-E**

Gemäß § 6e Absatz 3 EStG-E wird die Aktivierungspflicht auch auf die Fälle anzuwenden sein, in denen Fondsetablierungskosten vergleichbare Kosten außerhalb einer gemeinschaftlichen Anschaffung (Einzelinvestment) zu zahlen sind. Für die Praxis ist es nicht nachvollziehbar, welche Kosten als vergleichbare Kosten anzusehen sind. Hierdurch ist für den Steuerpflichtigen nicht klar zu differenzieren, welche Kosten in voller Höhe abgeschrieben werden können und welche Kosten als Anschaffungskosten zu aktivieren sind. Absatz 3 führt damit zu ungewünschten Rechtsunsicherheiten. Entsprechend sollte aus Gründen der anzustrebenden Rechtsicherheit und -klarheit § 6e Absatz 3 EStG gestrichen werden.

Petition:

Wir regen die Streichung des § 6e Absatz 3 EStG-E an.

Ferner wird durch § 6e EStG-E entgegen dem Urteil des BFH vom 26. April 2018 gesetzlich festgelegt, dass Fondsetablierungskosten als Anschaffungskosten zu aktivieren sind. Hierbei sieht § 52 Absatz 14a EStG-E eine Anwendung auch auf alle Wirtschaftsjahre vor Inkrafttreten des Gesetzes vor. Diese Rückwirkung der Norm ist nach unserer Auffassung nicht verfassungskonform. Die Rechtfertigung für diese Rückwirkung in der Gesetzesbegründung, wonach die bisherige Auffassung von Rechtsprechung und Verwaltung schon über einen Zeitraum von zehn Jahren ununterbrochen gegolten habe, verkennt dabei, dass die Steuerpflichtigen bereits auf die BFH-Rechtsprechung reagiert und entsprechenden Verwaltungsaufwand zur Anpassung betrieben haben. Die mit der Rückwirkung verbundene erneute Anpassung wäre unseres Erachtens mit dem zu wahrenen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit nicht in Einklang zu bringen.

Petition:

Die Anwendung der Norm sollte im Hinblick auf die ergangene BFH-Rechtsprechung nur für die Zukunft gelten.

## **II. zu Artikel 12 – Änderungen des Investmentsteuergesetzes**

### **1. zu Nr. 2 lit. a) – Änderung § 2 Absatz 8 InvStG-E**

Gemäß der neuen Nr. 3 sollen „Anteile an Kapitalgesellschaften, die von der Ertragsbesteuerung befreit sind, soweit sie Ausschüttungen vornehmen, es sei denn, die Ausschüttungen

unterliegen einer Besteuerung von mindestens 15 Prozent und der Investmentfonds ist nicht davon befreit [...]“ nicht als Kapitalbeteiligungen gelten.

Anmerkung:

Durch die Verwendung des Wortes „soweit“ wird geregelt, dass die Nichtberücksichtigung nur in einem besonderen Maße erfolgen soll. Wir bitten um Klarstellung, wie dieses Maß zu ermitteln ist.

## **2. zu Nr. 2 lit. b) – Änderung § 2 Absatz 9 InvStG-E**

Wir regen an, die im Entwurf enthaltene Neufassung des § 2 Absatz 9 InvStG-E wie folgt zu fassen:

„<sup>1</sup>Immobilienfonds sind Investmentfonds, die gemäß den Anlagebedingungen fortlaufend mehr als 50 Prozent ihres Aktivvermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften anlegen (Immobilienfondsquote). <sup>2</sup>Auslands-Immobilienfonds sind Investmentfonds, die gemäß den Anlagebedingungen fortlaufend mehr als 50 Prozent ihres Aktivvermögens in ausländische Immobilien oder Auslands-Immobilien-Gesellschaften anlegen (Auslands-Immobilienfondsquote). <sup>3</sup>Auslands-Immobilien-Gesellschaften sind Immobilien-Gesellschaften, die ausschließlich in ausländische Immobilien investieren. <sup>4</sup>Investmentanteile an Immobilienfonds ~~oder an Auslands-Immobilienfonds~~, **die nicht Immobilien-Gesellschaften sind**, gelten in Höhe von 51 Prozent des Wertes des Investmentanteils als Immobilien. <sup>5</sup>**Investmentanteile an Auslands-Immobilienfonds, sofern diese nicht Auslands-Immobilien-Gesellschaften sind, gelten in Höhe von 51 Prozent des Wertes des Investmentanteils als ausländische Immobilien, wenn der Investmentfonds nachweist, dass der gehaltene Ziel-Investmentfonds gemäß den Anlagebedingungen fortlaufend mehr als 50 Prozent seines Aktivvermögens in ausländische Immobilien oder Auslands-Immobilien-Gesellschaften anlegen muss und die Anlagebedingungen vorsehen, dass der Dach-Investmentfonds für die Einhaltung der Auslands-Immobilienquote auf die bewertungstäglich von dem Ziel-Investmentfonds veröffentlichte tatsächliche Auslands-Immobilienfondsquote oder auf Halbjahres- oder Jahresberichte, die eine ausdrückliche Bestätigung des Ziel-Investmentfonds enthalten, dass die Immobilienfonds- oder Auslands-Immobilienfondsquote fortlaufend eingehalten wurde, abstellt.** <sup>6</sup>Sieht ein Immobilienfonds oder ein Auslands-Immobilienfonds in seinen Anlagebedingungen einen höheren Prozentsatz als 51 Prozent seines Aktivvermögens für die fortlaufende Mindestanlage in Immobilien vor, gilt der Investmentanteil im Umfang dieses höheren Prozentsatzes als Immobilie **oder, wenn der Nachweis gemäß Satz 5 erbracht wird, als ausländische Immobilie.** <sup>7</sup>Anteile an Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen, bei denen nach gesetzlichen Bestimmungen oder nach deren Anlagebedingungen das Bruttovermögen zu mindestens 75 Prozent aus unbeweglichem Vermögen besteht **und die nicht Vermögensgegenstände im Sinne der Sätze 1 bis 6 sind**, gelten in Höhe von 75 Prozent des Wertes der Anteile als Immobilien, wenn die Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen einer Ertragsbesteuerung in Höhe

von mindestens 15 Prozent unterliegen und nicht von ihr befreit sind oder wenn deren Ausschüttungen einer Besteuerung von mindestens 15 Prozent unterliegen und der Investmentfonds nicht davon befreit ist. Investmentanteile im Sinne des § 2 Absatz 9 InvStG sind auch Spezial-Investmentanteile. <sup>8</sup>Absatz 6 Satz 4 ist entsprechend anzuwenden.“

#### Begründung:

Durch die Ergänzung in § 2 Absatz 9 Satz 4 InvStG-E wird zur Qualifikation als Immobilien-Gesellschaft abgegrenzt. Durch die Ergänzung in § 2 Absatz 9 Satz 5 InvStG-E wird zunächst zur Qualifikation als Auslands-Immobilien-Gesellschaft abgegrenzt. Gleichzeitig wird hierdurch klargestellt, dass auch Investmentanteile an Auslands-Immobilienfonds als ausländische Immobilien gelten können, wenn nachgewiesen wird, dass der Zielfonds tatsächlich in ausländische Immobilien und / oder Auslands-Immobilien-Gesellschaften investiert. Grundsätzlich können Investmentanteile danach zwar ausschließlich als Immobilien berücksichtigt werden, es bleibt dem Dach-Investmentfonds aber unbenommen, die Einhaltung der Auslands-Immobilienfondsquote nachzuweisen, sofern das von der Finanzverwaltung einfach überprüfbar ist. Hierdurch werden Aktienfonds und Immobilienfonds systematisch gleich behandelt. Dies entspricht der Wertung des Gesetzgebers in § 20 Absatz 4 InvStG-E, durch welchen dem jeweiligen Anleger generell der Nachweis der Einhaltung der Anlagegrenzen ermöglicht wird. Für die Einhaltung der Anlagegrenzen kommen als Nachweis auch bisher schon die Halbjahres- oder Jahresberichte in Betracht, sofern diese eine ausdrückliche Bestätigung des Investmentfonds enthalten, dass die Immobilienfonds- oder Auslands-Immobilienfondsquote fortlaufend eingehalten wurde (Tz. 20.12 des BMF-Schreibens vom 21. Mai 2019). Die Ergänzung in § 2 Absatz 9 Satz 6 InvStG-E ist eine Folgeänderung zum neu eingefügten Satz 5.

Ein Auffangtatbestand findet sich in § 2 Absatz 9 Satz 7 InvStG-E, welcher nur solche Vermögensgegenstände erfassen soll, die nicht bereits in den vorherigen Sätzen als Vermögensgegenstände, die in die jeweilige Immobilienfondsquote einbezogen werden, definiert sind. Im Gegensatz zur momentan geltenden Rechtslage erlaubt dies zum einen, börsennotierte REITs in die Immobilienfondsquote einzubeziehen, wenn diese nicht als Immobilien-Gesellschaften qualifizieren. Andererseits stellt die Ergänzung klar, dass beispielsweise sogenannte Private US-REITs, die als Immobilien-Gesellschaft qualifizieren, nicht unter die Regelung des § 2 Absatz 9 Satz 7 InvStG-E fallen, sondern als Auslands-Immobilien-Gesellschaft nach § 2 Absatz 9 Satz 3 InvStG-E qualifizieren.

Es wird im neu eingefügten § 2 Absatz 9 Satz 8 InvStG-E klargestellt, dass Investmentanteile im Sinne des § 2 Absatz 9 Sätze 4 bis 6 auch Spezial-Investmentanteile sein können. Dies entspricht auch der Textziffer 2.4 Satz 3 des BMF-Schreibens vom 21. Mai 2019, wonach in Kapitel 1 des InvStG die Bezugnahme auf Investmentanteile auch die Spezial-Investmentanteile mit umfasst.

### **3. zu Nr. 2 lit. c) – Änderung § 2 neuer Absatz 16 / § 26 neuer Satz 2 InvStG-E**

Dem § 2 sollte ein neuer Absatz angefügt werden, mit dem der derzeit gesetzlich leider nur unzureichend geregelten Thematik der Liquidation von Immobilienfonds Rechnung getragen wird. In § 17 Absatz 2 InvStG findet sich zwar eine Regelung, die als Beginn der Abwicklungsphase den Übergang auf die Verwahrstelle definiert. Immobilienfonds werden in der Praxis aber über einen längeren Zeitraum abgewickelt; ein Übergang auf die Verwahrstelle ist regelmäßig nicht erforderlich bzw. nicht zielführend insbesondere aufgrund der Stellung der KVG als zivilrechtliche Eigentümerin der Grundstücke. Insofern sollte das Gesetz hier auf die Besonderheiten von Immobilienfonds angepasst werden. Hierzu würde es sich anbieten, den Inhalt des § 17 Absatz 2 in einen neuen Absatz des § 2 zu überführen und anzupassen.

Formulierungsvorschlag:

„<sup>1</sup>Als Beginn der Abwicklung eines inländischen Investmentfonds gilt der Zeitpunkt, zu dem das Recht der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Verwaltung des Investmentfonds erlischt. <sup>2</sup>**Abweichend hiervon gilt als Beginn der Abwicklung von Immobilienfonds der planmäßige Abverkauf der Immobilien auf Grundlage eines tatsächlich durchgeführten Abwicklungsbeschlusses der Kapitalverwaltungsgesellschaft.** <sup>3</sup>Als Beginn der Abwicklung eines ausländischen Investmentfonds gilt der Zeitpunkt, zu dem das Recht der Verwahrstelle zur Verwaltung des Investmentfonds erlischt, es sei denn, der gesetzliche Vertreter des ausländischen Investmentfonds weist einen davon abweichenden Beginn der Abwicklung nach.“

In diesem Zusammenhang sollte ebenfalls in § 26 ein neuer Satz 2 eingefügt werden. Denn um als Spezial-Investmentfonds zu qualifizieren, muss der in § 26 InvStG enthaltene Katalog an Anforderungen eingehalten werden, was zunächst auch in der Abwicklungsphase gilt. Die Ergänzung in § 26 InvStG stellt sicher, dass die KVG die Abwicklung im Sinne der Anleger durchführen kann. Insbesondere der Grundsatz der Risikomischung sowie das Vorliegen des Rückgaberechts kann in der Abwicklungsphase nicht durchgängig sichergestellt werden. Diese Rückausnahme wurde auch bereits für Zwecke der Anwendung des § 15 InvStG eröffnet (Rz. 15.20 des BMF-Schreibens vom 21. Mai 2019). Es ist nicht ersichtlich, warum für die weiteren Voraussetzungen des § 26 InvStG Abweichendes gelten sollte.

Formulierungsvorschlag:

„**Satz 1 gilt als gewahrt, wenn sich der Spezial-Investmentfonds in Abwicklung im Sinne des § 2 Absatz 16 befindet und die Voraussetzungen des Satzes 1 bis zum Beginn der Abwicklung erfüllt waren.**“

### **4. zu Nr. 6 – Änderung § 15 Absatz 3 InvStG-E**

Der derzeitige Wortlaut des § 15 Absatz 3 InvStG kann zu Konstellationen führen, bei denen ein international investierender Fonds dem Grunde nach gewerbesteuerpflichtig werden könnte, der Höhe nach mangels inländischer Einkünfte jedoch keine Gewerbesteuer entsteht, sofern nicht eine inländische Betriebsstätte vorliegt und Deutschland damit ein entsprechen-

des Besteuerungsrecht zufällt. Insbesondere vor dem Hintergrund des drohenden Statusverlusts eines Spezial-Investmentfonds erachten wir die Berücksichtigung ausländischer Sachverhalte bei der Prüfung der Bagatellgrenze für unverhältnismäßig. Folglich regen wir eine entsprechende Anpassung des Absatzes 3 an.

Formulierungsvorschlag:

„(3) Die Voraussetzungen des Absatz 2 gelten als erfüllt, wenn die Einnahmen aus einer aktiven unternehmerischen Bewirtschaftung **von Vermögensgegenständen, die zu inländischen Einkünften führen**, in einem Geschäftsjahr weniger als 5 Prozent der gesamten Einnahmen des Investmentfonds betragen.“

### **III. zu Artikel 19 – Änderungen des Grunderwerbsteuerrecht**

Der Referentenentwurf sieht unter anderem vor, die Fristen von fünf auf zehn Jahre – im Falle von § 6 Absatz 4 Nr. 3 GrEStG-E sogar auf 15 Jahre – zu verlängern und die relevanten Beteiligungshöhen von 95% auf 90% abzusenken. Diese Anpassungen werden in Artikel 19 aufgrund des Anpassungsbedarfs in verschiedenen Paragraphen bzw. Absätzen an verschiedenen Stellen thematisiert. Nachfolgend bewerten wir diese beiden Maßnahmen losgelöst von der Struktur des Referentenentwurfs in thematisch gegliederten Blöcken (siehe Ziffer 1 und 2).

Der rechtlichen Einordnung nachfolgend zeigen wir auf, welche Auswirkungen die angedachten Regelungen haben und wie sie auch im internationalen Vergleich einzuordnen sind (siehe Ziffer 6).

#### **1. Verlängerung der Fristen von 5 auf 10 bzw. 15 Jahre**

In allen Ergänzungstatbeständen soll die 5-Jahres-Frist auf eine 10-Jahres-Frist angehoben werden. Darüber hinaus soll im Rahmen von § 6 Absatz 4 Nr. 3 GrEStG-E die Frist sogar bis auf 15 Jahre erweitert werden.

Anmerkung:

Aufgrund der Vielzahl der durch das Grunderwerbsteuerrecht erfassten Sachverhalte mag es möglich sein, dass eine 10-Jahres-Grenze im Einzelfall mit wenig Beteiligten handhabbar ist. In der Praxis erweisen sich allerdings bereits die 5-Jahres-Fristen aufgrund der Dynamik des globalen wirtschaftlichen Umfelds oftmals schon als nicht handhabbar. Eine Verlängerung auf zehn Jahre ist daher strikt abzulehnen. Denn in einer immer schnelllebigeren Zeit bedarf es der unternehmerischen Handlungsfähigkeit, um auf veränderte Bedingungen reagieren zu können. Eine zehnjährige Frist zementiert jedoch eine unternehmerisch getroffene Entscheidung aufgrund der hohen drohenden grunderwerbsteuerlichen Lasten. Dies gilt erst recht im Falle einer Frist von 15 Jahren.

Ferner gilt zu bedenken, dass die Unternehmen die unmittelbaren und weit entfernt mittelbaren Beteiligungsketten für diesen Zeitraum überwachen müssen; der detektivische Aufwand für die Unternehmen würde angesichts der täglich rollierender Betrachtungsweise somit erheblich

gesteigert. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass auch die Finanzverwaltung diesen Verwaltungsaufwand aufgebürdet bekäme. Insgesamt wäre dies insofern kontraproduktiv zu der begrüßenswerten Absicht der Entbürokratisierung.

Dass die Thematik der Nachverfolgung bereits jetzt in der Praxis ein Vollzugsproblem darstellt, musste die Finanzverwaltung bereits im Rahmen des bestehenden § 1 Absatz 2a GrEStG für indirekte Übertragungen anerkennen. Hier ist die Vollziehbarkeit bereits jetzt wegen Übertragungen weit indirekter Art über Börsen und Kapitalsammelstellen nicht mehr gewährleistet. Hier sind die Auswirkungen aufgrund des relativ viel kürzeren Zeitraumes von fünf Jahren jedoch noch überschaubar.

Petition:

Wir regen an, auf eine Verlängerung der Fristen zu verzichten.

## **2. Absenkung der 95 %-Grenze in allen Ergänzungstatbeständen auf 90%**

In allen Ergänzungstatbeständen soll die relevante Beteiligungshöhe von aktuell 95% auf nunmehr 90% reduziert werden.

Anmerkung:

Das Wesen der Grunderwerbsteuer ist die steuerliche Belastung eines Grundstückswechsels zwischen verschiedenen Rechtsträgern. Zusätzlich den Wechsel im Gesellschafterbestand des Rechtsträgers der grundbesitzenden Gesellschaft (Share Deals) der Grunderwerbsteuer zu unterwerfen, geht somit über das originäre Wesen der Grunderwerbsteuer hinaus. Um allerdings Steuerumgehungen mittels Einschalten einer Personengesellschaft bzw. Kapitalgesellschaft zu verhindern, hat der Ergänzungstatbestand des § 1 Absatz 3 GrEStG in seiner ursprünglichen Fassung auch Anteilsvereinigungen erfasst, wenn 100% der Anteile betroffen waren. Dabei geht es laut Bundesfinanzhof in § 1 Absatz 3 GrEStG nicht um die Besteuerung gesellschaftsrechtlicher Vorgänge, sondern fingierte Grundstückerwerbe.

Das Grunderwerbsteuerrecht knüpft somit originär an den zivilrechtlichen Erwerb eines Grundstücks an. Im Falle eines Share-Deals gehen zwar die Anteile der Gesellschaft an einen neuen Eigentümer, der Eigentümer des Grundstücks bleibt jedoch unverändert die bestehende Gesellschaft. Die Entscheidung des Gesetzgebers, unterhalb der ursprünglichen 100% Beteiligungen auch Share Deals ab Beteiligungshöhen von 95% grunderwerbsteuerlich zu erfassen, stellt somit bereits jetzt eine nicht nachvollziehbare Ausweitung des Grunderwerbsteuerrechts dar. Für die Herabsetzung von 100% auf 95% gibt es schlechterdings auch keine sachliche Rechtfertigung. Zwar findet sich zur Rechtfertigung vereinzelt die Regelung des § 327a AktG hinsichtlich des Squeeze-Out-Verfahrens wieder. Da es sich hierbei jedoch um eine erst im Nachgang zu diesen Gesetzesänderungen eingeführte Norm handelt, ist diese für eine Rechtfertigung offensichtlich ungeeignet. Es bleibt also festzuhalten, dass die Erfassung von Anteilsübertragungen ab 95% bereits jetzt eine sachlich nicht gerechtfertigte Erweiterung der Grunderwerbsteuer im Wege der Fiktion darstellt. Nun einen Anteilserwerb in Höhe von 90% mit dem zivilrechtlichen Erwerb eines Grundstücks gleichstellen zu wollen, ist unseres Erachtens sachlich keinerlei verfassungsrechtlicher Rechtfertigung mehr zugänglich.

Ferner würde es sich bei der Grunderwerbsteuer bei einer weiteren Absenkung nach unserer Auffassung um eine Kapitalverkehrsteuer handeln, die nach geltendem Gemeinschaftsrecht (2008/7/EG) nicht durch einen Mitgliedstaat allein neu oder wieder eingeführt werden dürfte. Ferner läge die Verwaltungs- und Ertragskompetenz gemäß Artikel 106 Absatz 1 Nr. 4 des Grundgesetzes beim Bund und nicht bei den Ländern.

Abgesehen von der sachlichen Rechtfertigung einer weiteren Absenkung würden bei einer Umsetzung weitere verfassungsrechtliche Problemfelder entstehen. So ist es nach unserer Auffassung jenseits einer verfassungsrechtlich zulässigen Vereinfachung für 90% Übertragungen auf 100% der Bemessungsgrundlage abzustellen. Ein Delta von 10% ist unseres Erachtens eine sehr erhebliche Differenz und zwar sowohl formal rechtlich, als auch wirtschaftlich.

Petition:

Auf die Absenkung der 95 %-Grenze sollte verzichtet werden.

### **3. zu Nr. 1 lit. b) – Einführung § 1 Absatz 2b GrEStG-E**

Der Referentenentwurf beabsichtigt durch die Einführung eines neuen § 1 Absatz 2b GrEStG-E einen neuen Ergänzungstatbestand für Kapitalgesellschaften am Vorbild des bereits für Personengesellschaften bestehenden § 1 Absatz 2a GrEStG einzuführen.

Anmerkung:

Der § 1 Absatz 2a GrEStG wurde für Personengesellschaften mit der Begründung eingeführt, dass nach BGB und HGB bei Personengesellschaften mit gesamthänderischer, persönlicher Vermögensbindung dann eine neue Gesellschaft entstünde. Diese Fiktion kann im Ansatz schon bei Kapitalgesellschaften nicht verfangen. Sie kann daher nicht als Begründung für § 1 Absatz 2b GrEStG-E tragen. Kapitalgesellschaften sind von Beginn ihres Entstehens verselbständigte Körperschaften ohne gesamthänderische Bindung ihres Vermögens. Dies stellt einen fundamentalen Unterschied dar. In diesem Zusammenhang erschließt es sich auch nicht, warum einerseits die Grundsätze der Personengesellschaften – unrichtiger Weise – auf Kapitalgesellschaften erstreckt werden sollen, die personenbezogenen Steuerbefreiungstatbestände und die Nichterhebungsregelungen dann jedoch dieser Logik folgend auf Kapitalgesellschaften keine Anwendung finden sollen.

Abgesehen von dieser systematisch nicht zu rechtfertigenden Ausweitung der Regelung der Anteilsveräußerung von Personengesellschaften auf Kapitalgesellschaften, ist aus Grunderwerbsteuerlicher Sicht ferner nicht zu rechtfertigen, dass bei dieser Regelung nicht vorausgesetzt würde, dass ein einzelner Erwerber einen beherrschenden Einfluss über die grundbesitzende Gesellschaft oder überhaupt eine nennenswerte Beteiligung erlangt. Hier sei noch einmal darauf hingewiesen, dass es bei der Grunderwerbsteuer um die Besteuerung des Erwerbes eines Grundstücks geht. Die Erfassung von Anteilsübergangungen an grundstücksbesitzenden Gesellschaften wird deshalb aktuell damit gerechtfertigt, dass diese Anteilsübergangung im Ergebnis dazu führt, dass der neue Anteilseigentümer einen so herrschenden Einfluss auf das Unternehmen und damit das Grundstück hat, dass er letztendlich – für die Grunderwerbsteuer – wie der zivilrechtliche Eigentümer des Grundstücks behandelt werden kann. Dieser Grundgedanke des Grunderwerbsteuerrechts ist mit der Regelung des neuen Absatzes 2b nicht vereinbar. Durch eine Einführung würde Grunderwerbsteuer systemwidrig auch dann



ausgelöst, wenn unabhängig vom Erreichen einer nennenswerten Beteiligungshöhe 90% der Anteile innerhalb von zehn Jahren den Besitzer wechseln. Somit soll die Kapitalgesellschaft künftig Schuldner von Grunderwerbsteuer auf ihren gesamten Immobilienbestand werden, wenn innerhalb von zehn Jahren beispielsweise 90 Anleger jeweils 1% der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar erwerben. Das Aufsummieren direkter oder indirekter Anteilsübertragungen ihrer Anteile führt damit zwangsläufig zur Begründung einer Kapitalverkehrsteuer, die nach geltendem Gemeinschaftsrecht (2008/7/EG) nicht durch einen Mitgliedstaat allein neu oder wieder eingeführt werden dürfte.

Über die systematischen Brüche einer Einführung hinaus darf ferner nicht verkannt werden, dass vor allem für Aktiengesellschaften nur begrenzte oder gar keine Überwachungsmöglichkeiten allein schon beim unmittelbaren Gesellschafterwechsel bestehen. In der Praxis sind Aktionärsstrukturen aufgrund der Gegebenheiten des Aktienhandels in ihrem Bestandswechsel meistens nicht einmal auf dieser ersten Ebene für die Aktiengesellschaft selbst nachvollziehbar. Problematisch ist hierbei, dass börsennotierte Unternehmen unterhalb der wertpapierhandelsrechtlichen Meldeschwellen keinerlei Kenntnis von einem relevanten Gesellschafterwechsel erlangen können. Anders als bei GmbH-Anteilen gibt es bei in Globalurkunden verbrieften Anteilen keine wirklich individualisierten Übertragungen. Wegen der unterschiedlichen Handelsebenen bis hin zum internalisierten Handel, unterschiedlichen Börsenplätzen und Verwahrern bzw. Clearinghäusern gibt es keine Transparenz bezüglich des Übertragungsvolumens über den 10-Jahreszeitraum. Zur Verdeutlichung: Auch – nicht bekannte – Kleinübertragungen können zu einer Überschreitung der relevanten Beteiligungshöhe und zum Auslösen der Grunderwerbsteuer führen. Es wird steuerlich somit eine Pflicht auferlegt, für die ein rechtliches Instrumentarium fehlt. Insofern stehen hier verfassungsrechtliche Fragen im Raum, weil zum einen das Unternehmen diese steuerlichen Pflichten mangels Kenntnis tatsächlich nicht leisten kann und zum anderen vergleichbare und bekannte Transaktionen besteuert werden. Darüber hinaus wäre es im Übrigen für eine verfassungskonforme Regelung zwingend notwendig, dass auch die Finanzverwaltung diese vollziehen können muss.

Bereits hinsichtlich der schon bestehenden Regelung des § 1 Absatz 2a GrEStG zeigt sich, dass die Finanzverwaltung für indirekte Anteilsübertragungen in der Praxis ein Vollzugsproblem hat. Hier ist die Vollziehbarkeit bereits jetzt wegen Übertragungen weit indirekter Art über Börsen und Kapitalsammelstellen nicht mehr gewährleistet. Dies ist umso mehr für § 1 Absatz 2b GrEStG-E zu erwarten. Insofern ist auch die geplante Regelung mangels Vollziehbarkeit vom Steuerpflichtigen als auch der Finanzverwaltung als verfassungswidrig einzustufen.

Die Problematik der mangelnden Nachvollziehbarkeit greift erst recht bei Wechseln oberhalb der unmittelbaren Beteiligungsebene. So sind Anteile an Immobilien- und produzierenden (Industrie-)Unternehmen regelmäßig auch in der Hand von in- oder ausländischen Fonds. Deren Anteile befinden sich teilweise dann wieder in der Hand von Dachfonds. In- und ausländische Fonds und Dachfonds können dabei höchst unterschiedliche Rechtsformen haben, im Treuhand- oder Miteigentumsmodell operieren oder – wie im Ausland häufig – Kapital- oder Personengesellschaften darstellen. Neben OGAW und AIFMD-Fonds nach den europäischen Richtlinien gibt es auch nicht vergleichbar regulierte ausländische Fonds unterschiedlichster Rechtsformen. Die strukturellen Zuordnungsfragen, wem hier jeweils überhaupt Aktien oder Anteile zuzuordnen sind, geschweige denn in welcher Höhe, sind angesichts gegebenenfalls börsentäglicher Zeichnungen und Rücknahmen von Anteilen nicht lösbar. Schon gar nicht aus

der Sicht der anzeigepflichtigen Immobilienobjektgesellschaft, die sich am unteren Ende der Konzernstruktur befindet.

Es müsste zudem danach unterschieden werden, ob Zwischengesellschaften Personengesellschaften oder Kapitalgesellschaften sind, da die Beteiligungshöhe in jeweils unterschiedlicher Weise ermittelt wird. Im Ausland würde dies somit dann noch die umfassende und oft unsichere Rechtsformanalyse ausländischer Gesellschaften nach sich ziehen. Die Annahme, mittelbare Veränderungen der participationsstruktur bei Fonds und Dachfonds (also somit die Entwicklung des Anteilsscheinbesitzes) in einem rollierenden 10-Jahreszeitraum bei über den Globus verteilten Kapitalströmen nachhalten zu können, ist offensichtlich faktisch unmöglich. Insofern besteht in diesem Zusammenhang verfassungsrechtlich ein strukturelles Vollzugsdefizit.

Besonders misslich, weil unrealistisch, ist es in dem Zusammenhang, dass ein solcher Grunderwerbsteuer auslösender Sachverhalt innerhalb von lediglich 14 Tagen gemeldet werden muss; auch dies ist in der Praxis nicht zu leisten.

Der angedachte § 1 Absatz 2b GrEStG-E soll ausweislich der Gesetzesbegründung der Missbrauchsverhinderung dienen. Bei Absatz 2b handelt es sich jedoch um keinen Missbrauchstatbestand mehr, sondern um einen Regeltatbestand der alle Kapitalbewegungen in der ganzen Welt täglich zu erfassen zwingt, wenn in einer Struktur – konzernebenen- und landesunabhängig – unterschiedlichste Kapitalsammelstellen indirekt an einer deutschen Immobilie beteiligt sind.

Die Betroffenheit durch die Einführung einer solchen Regelung wäre somit immens und steht unseres Erachtens in keinem ordentlichen Verhältnis: Im Ergebnis heißt das, dass jeder Grundbesitz – egal in welcher Höhe – tatbestandrelevant wäre. Somit wäre jedes Unternehmen, auch abseits des reinen Immobilienunternehmens, mit beispielsweise nur einer Verwaltungsimmobilie oder einem Produktionsstandort von der Neuregelung betroffen. Die Auswirkungen wären daher in allen Wirtschaftszweigen spürbar.

Petition:

Auf die Einführung von § 1 Absatz 2b GrEStG-E sollte gänzlich verzichtet werden. Die Regelung ist weder sachgerecht noch vollzugsfähig.

#### **4. Anpassung § 1 Absatz 2a GrEStG / mittelbare Beteiligung**

Über den Inhalt des Referentenentwurfs hinaus regen wir eine klarstellende Anpassung in § 1 Absatz 2a Satz 4 GrEStG an. Dieser sieht für die Anteilsübertragung bei Beteiligungsketten folgende Regelung vor:

„Eine unmittelbar beteiligte Kapitalgesellschaft gilt in vollem Umfang als neue Gesellschafterin, wenn an ihr mindestens 95 vom Hundert der Anteile auf neue Gesellschafter übergehen.“

Nach unserem Verständnis ergibt sich durch teleologische und systematische Auslegung des Gesetzes, dass der relevante Zeitraum von aktuell fünf Jahren sowohl bei unmittelbaren als

auch mittelbaren Anteilsveräußerungen Anwendung findet. Hier wurde nun mitunter die Auffassung vertreten, dass der Fünf-Jahreszeitraum für die oben zitierte Regelung der mittelbaren Anteilsübertragung nicht gelten würde.

Im Rahmen der Neufassung des § 1 Absatz 2a GrEStG muss im Falle der mittelbaren Anteilsübertragung somit klargestellt werden, dass der Zeitraum nicht nur für die unmittelbare Übertragung von Anteilen an der grundbesitzenden Gesellschaft gilt, sondern auch für Anteilswechsel einer oberhalb der grundbesitzenden Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar beteiligten Kapitalgesellschaft.

Dem ist auch nicht das Argument der Bekämpfung des Gestaltungsmissbrauchs entgegenzuhalten. Es ist Aufgabe des Gesetzgebers, Normen zur Vermeidung des Missbrauchs steuerlicher Gestaltungsmöglichkeiten zu schaffen. Mit dem grunderwerbsteuerlichen Ergänzungstatbestand des § 1 Absatz 2a GrEStG sollen Steuerumgehungen durch Einschaltung von Personen- und Kapitalgesellschaften verhindert werden. Erfasst werden soll jedoch nur die wesentliche Änderung des Gesellschafterbestands innerhalb einer gesetzlich definierten Frist. Aus der Begründung des vorliegenden Referentenentwurfs geht hervor, dass durch die von uns strikt abgelehnte Anpassung der Anteilsübertragsfrist in § 1 Absatz 2a GrEStG-E die Gestaltungsspielräume verengt werden sollen, was im Umkehrschluss bedeutet, dass außerhalb dieser Frist Anteilsbewegungen grunderwerbsteuerlich nicht erfasst werden sollen. Für die Gestaltungsplanung muss es für den Steuerpflichtigen klar erkennbar sein, welche gesellschaftsrechtlichen Vorgänge ihm auch in zeitlicher Hinsicht möglich sind, ohne nach der gesetzgeberischen Intention Grunderwerbsteuer entstehen zu lassen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Steuerpflichtige oft weder Einfluss noch Kenntnis über stattfindende und bereits vollzogene mittelbare Anteilsbewegungen hat, muss der zeitliche Faktor klar definiert werden. Wären Anteilsbewegungen auf verschiedenen Beteiligungsebenen zeitlich unterschiedlich oder gar ohne jegliche zeitliche Limitation zu würdigen, würde dies dem verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zuwider laufen, da dies eine unabsehbare Beschränkung der unternehmerischen Freiheit – oftmals ohne Anhaltspunkte für steuermisbräuchliche Gestaltungen – verursachen würde.

Es ist daher unerlässlich, bezogen auf alle Beteiligungsebenen denselben oder zumindest einen expliziten Zeitraum zu definieren, in welchem der Gesetzgeber einen steuerbaren Grundstückserwerb fingiert.

Formulierungsvorschlag für § 1 Absatz 2a Satz 4 GrEStG:

„Eine unmittelbar beteiligte Kapitalgesellschaft gilt in vollem Umfang als neue Gesellschafterin, wenn an ihr mindestens 95 vom Hundert der *Anteile innerhalb des nach Satz 1 maßgeblichen Zeitraums* auf neue Gesellschafter übergehen.“

## **5. Anpassung der grunderwerbsteuerlichen Anzeigepflichten**

Auch ohne die im Referentenentwurf geplanten Anpassungen des Grunderwerbsteuerrechts bestehen für den Steuerpflichtigen und für die Finanzverwaltung bereits in der aktuell gültigen Gesetzesfassung erhebliche Schwierigkeiten bei der Überwachung der mittelbaren Anteilsübertragung

im Falle der Beteiligung einer Kapitalgesellschaft an einer grundbesitzhaltenden Personengesellschaft und insbesondere bei komplexeren Beteiligungsstrukturen (siehe hierzu Ziffer 3). In der Praxis sind die Anteilsbewegungen insbesondere auf den entfernteren Beteiligungsebenen selbst mit immensem Verwaltungsaufwand nicht immer ermittelbar.

In § 19 Absatz 3 GrEStG ist für Fälle des § 1 Absatz 2a GrEStG eine Anzeigepflicht von zwei Wochen ab Kenntnis des anzeigepflichtigen Vorgangs vorgesehen. Ein hierzu erforderliches kontinuierliches Monitoring aller Beteiligungsverhältnisse lediglich für grunderwerbsteuerliche Zwecke würde dem Steuerpflichtigen einen unverhältnismäßig hohen Verwaltungsaufwand aufbürden und hierdurch andere Unternehmensprozesse lahmlegen.

Auch der BFH hat die Problematik der zu kurz bemessenen Frist erkannt (vgl. BFH II B 52/04, BStBl II 05, 492) und vereinfachte Angaben zur ordnungsgemäßen Anzeige ausreichen lassen. Jedoch schaffen weder diese Vereinfachung, noch die im Einzelfall bestehende Möglichkeit der Fristverlängerung in der komplexen Beteiligungsstruktur Abhilfe.

Die zu kurz bemessene Anzeigefrist wird umso deutlicher, wenn man auf die Anzeigefrist von drei Monaten im Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht blickt. Denn es ist nicht nachvollziehbar, warum für vergleichsweise einfach zu überblickende Schenkungen vom Gesetzgeber drei Monate als angemessene Frist definiert wurden und höchstkomplexe Beteiligungsübertragungen in zwei Wochen anzuzeigen sind.

In diesem Zusammenhang möchten wir auch darauf hinweisen, dass die in der Praxis oft nicht einhaltbare Frist auch aus steuerstrafrechtlicher Sicht ein Problem darstellt. Entsprechend regen wir dringend an, die offensichtlich unzureichende Frist zu korrigieren.

Petition:

Ausdehnung der Anzeigefrist in § 19 Absatz 3 GrEStG von zwei Wochen auf drei Monate.

## ***6. Einordnung der angedachten Änderungen in der Grunderwerbsteuer im Gesamtkontext***

Die angedachten Verschärfungen sind aus gesetzessystematischer Sicht nicht zu rechtfertigen. Sie erzielen eine eindeutig überschießende Wirkung, wodurch im Ergebnis nicht nur die Immobilienwirtschaft, sondern alle Wirtschaftszweige betroffen sind; Konzernumstrukturierungen würden hierdurch immer weiter erschwert. Die geplanten Maßnahmen würden einen immensen Verwaltungsmehraufwand sowohl bei den Unternehmen als auch der Finanzverwaltung erzeugen. Neben der aus steuerlicher Sicht nicht nachvollziehbaren Absenkung der Beteiligungsgrenzen ist dabei insbesondere unklar, wie der neue Ergänzungstatbestand für Kapitalgesellschaften nachgehalten werden soll. Entsprechend ist mindestens diese Regelung aufgrund struktureller Vollzugsdefizite als verfassungswidrig einzustufen.

Die drohende zusätzliche grunderwerbsteuerliche Belastung, beispielsweise im Rahmen der Projektentwicklung, würde ferner kontraproduktiv bei dem Bemühen wirken, mehr Wohnraum zu schaffen und die Kosten zu senken. Denn die das Grundstück nun gegebenenfalls doppelt belastende Grunderwerbsteuer würde am Ende vom Erwerber zu tragen sein.

### **a) Share Deals stellen keinen Missbrauch**

Wir weisen darauf hin, dass der Bundesfinanzhof entschieden hat, dass kein Steuerpflichtiger verpflichtet ist, bewusst steuerauslösende Tatbestände zu verwirklichen. Bezüglich des Zurückbehalts von Gesellschaftsanteilen im Zusammenhang mit Share Deals, hat er sogar explizit ausgeurteilt, dass insofern kein Gestaltungsmissbrauch vorliegt. Bei Transaktionen mittels Share Deals handelt es sich somit nicht um eine missbräuchliche Gestaltung, was unseres Erachtens auch darin Ausdruck findet, dass auch die öffentliche Hand Transaktionen auf diesem Wege vorgenommen hat und weiter vornimmt. Die Forderung des aktuellen Koalitionsvertrages, eine effektive und rechtssichere gesetzliche Regelung umzusetzen, um missbräuchliche Steuergestaltungen bei der Grunderwerbsteuer mittels Share Deals zu beenden, läuft insofern ins Leere. Ein Missbrauch liegt laut höchstrichterlicher Rechtsprechung hier nicht vor, weshalb sich eine Umsetzung der im Referentenentwurf enthaltenen Regelungen nicht aus dem Koalitionsvertrag ergibt. Selbst bei Annahme eines Missbrauchsfalls, wären die angedachten Regelungen – wie oben dargelegt – insbesondere keine rechtssicheren Regelungen. Eine Umsetzung würde somit über die im Koalitionsvertrag verankerten Vorhaben hinausgehen.

Die dargestellten immensen Praxisprobleme, die sich aus der Gesetzesänderung ergäben, lassen sich noch nicht mal durch einen positiven fiskalischen Effekt rechtfertigen. Gemäß der Begründung des Referentenentwurfs ergeben sich aus der geplanten Anpassung der Grunderwerbsteuerlichen Vorschriften keine Steuermehreinnahmen. Sofern keine zusätzlichen Steuereinnahmen zu erwarten sind, ist aus unserer Sicht auch die gesetzgeberische Intention der Missbrauchsbekämpfung nicht mehr nachvollziehbar, da offensichtlich nicht erwartet wird, bisher vermiedene Steuern einzunehmen.

Wir möchten im Kontext der fiskalischen Auswirkung der Gesetzesänderung zudem darauf hinweisen, dass durch eine Ausweitung der Grunderwerbsteuerlichen Tatbestände die betroffenen Unternehmen insbesondere verpflichtet wären, in Höhe der zu erwartenden Steuerlast Rückstellungen zu bilden, was eine Reduzierung des Ertragsteueraufkommens zur Folge hätte.

### **b) Vorteile von Share Deals im Immobiliensektor**

Ein Vorteil des Share Deals liegt beispielsweise darin, dass sichergestellt werden kann, dass die schuldrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen zum Fortbetrieb der Immobilie (z. B. Betreiberverträge) auf den Erwerber übergehen. Insbesondere bei Gewerbeimmobilien stellt dieser Gesichtspunkt eine wesentliche Motivation für die Übertragung mittels Share Deal dar. Der Fortbestand schuldrechtlicher Beziehungen schließt im Übrigen Arbeitsplätze mit ein, die mit dem Betrieb großer oder komplizierter Immobilien verbunden sind.

Ferner ist es beispielsweise im Rahmen von Projektentwicklungen regelmäßig sinnvoll, dass der Projektentwickler beim Verkauf zu einem geringen Teil an der Gesellschaft beteiligt bleibt, damit sichergestellt werden kann, dass auch der Projektentwickler die wirtschaftlichen Risiken aus der Projektentwicklung zu tragen hat.

Ebenso darf man den Status quo der Grunderwerbsteuerlichen Behandlung von Share Deals hinsichtlich der Wirkung für einen funktionierenden Immobilienmarkt nicht verkennen: Wir leben in einer arbeitsteiligen Wirtschaft. Das Bild, dass ein Unternehmen eine Immobilie erwirbt

und dann jahrzehntelang unverändert nutzt, trifft insbesondere für Gewerbeimmobilien nicht zu. Projektentwicklung, Entwicklung im Bestand, Bestandsverwaltung sind unterschiedliche Expertise-Bereiche. Es ist es notwendig, dass Eigentümer mit unterschiedlicher Expertise aktiv werden können. Die Grunderwerbsteuer wirkt in diesen Fällen hemmend. Mit Blick auf den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum und die für die Stadtentwicklung wichtige Versorgung mit Gewerbeimmobilien wäre eine zusätzliche Belastung mit Grunderwerbsteuer fatal. Sie würde langfristig in diesem Bereich volkswirtschaftlichen Schaden anrichten.

Projektentwickler beispielsweise kaufen Grundstücke mit oder ohne Bebauung und entwickeln – wie auch politisch gewünscht – schnellstmöglich das Projekt. Damit weitere Projekte verwirklicht werden können, muss gebundenes Kapital für neue Projekte verfügbar gemacht werden. Dies gilt auch bei Forward Deals, die regelmäßig in Form eines Share Deals vorgenommen werden und der Absicherung konjunktureller Schwankungen dienen. Findet hier eine zusätzliche steuerliche Belastung von Share Deals statt, wird die zweite Grunderwerbsteuer eingepreist und das Entwickeln von Wohn- und Gewerberaum wird weiter verteuert. Die augenblickliche Gesetzeslage bietet eine Möglichkeit, diesen sicherlich ungewollten Effekt der Doppelbesteuerung zu vermeiden.

Auch bei geschlossenen Publikums-Immobilieninvestmentvermögen spielt eine solche Doppelbesteuerung eine Rolle. Eine erweiterte grunderwerbsteuerliche Belastung von Share Deals hätte negative Auswirkungen auf diese mittelbaren Beteiligungen an einer Immobilie über ein geschlossenes Publikums-Immobilieninvestmentvermögen. Denn für geschlossene Publikums-Immobilieninvestmentvermögen, die ebenfalls eine wichtige Investorengruppe der deutschen Immobilienwirtschaft darstellen, ergibt sich ebenfalls typischerweise die Situation einer zeitnahen zweifachen Übertragung: Kapitalverwaltungsgesellschaften erwerben zunächst eine geeignete Immobilie; dieser Erwerbsvorgang löst eine erste Grunderwerbsteuerzahlung aus. Durch die Veräußerung der Anteile an die Anleger würde nun eine zweite und somit doppelte Grunderwerbsteuerlast ausgelöst, wenn mindestens 95% der Anteile ausgegeben werden. Die doppelte Entstehung von Grunderwerbsteuer lässt sich hier aktuell dadurch abwenden, dass der Initiator noch für hinreichend lange Zeit zu mehr als fünf Prozent beteiligt bleibt. Hier würde die vermeintliche Lösung der Absenkung der Beteiligungsgrenze auf Seiten der Kapitalverwaltungsgesellschaft zu einer sehr hohen Kapitalbindung führen, so dass diese Strukturen für geschlossene Investmentvermögen zur Investition in die Assetklasse Immobilie für Anleger unattraktiv werden könnten. Es ist zu befürchten, dass Anlegern diese Form der indirekten Immobilieninvestition nicht mehr zur Verfügung gestellt werden kann. Im Ergebnis würden die Kapitalverwaltungsgesellschaften vermehrt Investmentvermögen anbieten, bei denen die Immobilien während der Platzierungsphase noch nicht feststehen (sogenannte „blind pools“). Es ist aber gerade wesentlicher Charakter dieser Investitionsart, dass die Anleger von vornherein wissen, in welche konkreten Anlagegegenstände sie investieren.

### ***c) Die Wirkung ist weit überschießend und schadet dem (Wirtschafts-)Standort Deutschland***

Im Falle der Umsetzung der diskutierten Ausweitung, würde im Ergebnis nicht nur der dringend benötigte Wohnungsbau verteuert werden. Vielmehr erzielen die angedachten Maßnahmen eine eindeutig überschießende Wirkung, wodurch im Ergebnis nicht nur die Immobilienwirtschaft, sondern alle Wirtschaftszweige betroffen wären. Ferner würden Konzernumstrukturierungen hierdurch immer weiter erschwert.

So sei darauf hingewiesen, dass Fondsgesellschaften ungeachtet welcher Fondsprodukte, Versorgungswerke und Versicherungsgesellschaften ebenfalls in Zielfonds investieren. Die Rendite von Produkten zur Altersvorsorge der Anleger würde geschmälert werden.

Bereits aktuell geht Deutschland bei der Besteuerung von Share Deals mit Grunderwerbsteuer einen Sonderweg. So erheben wirtschaftlich bedeutende Länder in Europa wie Spanien, Schweden, Norwegen, Großbritannien, Irland, Italien, Luxemburg und Dänemark überhaupt keine Grunderwerbsteuer auf Anteilstransfers oder Anteilsvereinigungen. In Frankreich und den Niederlanden gibt es ein wesentlich einfacheres System, das sich auf reine Grundstücksgesellschaften beschränkt, bei dem die Steuerbeträge wegen niedrigerer Steuerbemessungsgrundlagen und/oder Steuersätzen niedriger sind. Österreich beispielsweise erhebt 0,5% auf Share Deals und stellt Konzernsachverhalte steuerfrei. Insbesondere indirekte Anteilsbewegungen in einem rollierenden 10 Jahreszeitraum, d.h. mit täglicher Neuberechnung, zu erfassen, ist anderen Besteuerungsregimen fremd. Eine Umsetzung der Maßnahmen würde schlechterdings dafür sorgen, dass Deutschland als Wirtschafts- und Investitionsstandort unattraktiver würde.

Wir würden uns freuen, wenn unsere Ausführungen dazu beitragen, Praxisprobleme aufzuzeigen und beteiligen uns gern an einem weiteren fachlichen Austausch.

Mit freundlichen Grüßen



Torsten Labetzki  
Abteilungsleiter Steuern