

Neue Hindernisse für Share Deals durch Grunderwerbsteuerreform

Michael Krumwiede: Neue Hindernisse für Share Deals durch Grunderwerbsteuerreform

Im Windschatten des Jahressteuergesetz 2019 hat das Bundesfinanzministerium am 8.5.2019 den Entwurf für die lange erwartete Verschärfung der grunderwerbssteuerlichen Regelungen im Zusammenhang mit Share Deals vorgelegt. Bereits seit über einem Jahr sind die Pläne des Finanzministeriums bekannt, die auf alle Erwerbsvorgänge von Immobilien nach dem 31.12.2019 zur Anwendung kommen soll. Die maßgebliche Schwelle für Beteiligungserwerbe soll von 95 % auf 90 % gesenkt und der Betrachtungszeitraum von 5 auf 10 Jahre verlängert werden. Die gravierendste Änderung wird jedoch Kapitalgesellschaften betreffen, wenn es zur Umsetzung des geplanten § 1 Abs. 2b GrEStG kommt. Dann wäre es wie bereits heute bei Personengesellschaften schädlich, wenn innerhalb von 10 Jahren mehr als 90 % der Anteile auf neue Gesellschafter übergehen – selbst wenn sich diese Erwerbe auf beliebig viele Investoren aufteilen.

In der öffentlichen Diskussion werden die Neuregelungen häufig als längst überfällig angesehen. Große Immobilienunternehmen würden bestehende Gesetzeslücken schamlos ausnutzen, während der „kleine Häuslebauer“ der Dumme ist, weil er Grunderwerbsteuer zahlen muss. Die Reform weise Immobilienkonzerne in ihre Schranken, denen die Hauptverantwortung an explodierenden Mieten und Wohnungsknappheit zugesprochen wird und über deren Enteignung (zumindest in Berlin) schon offen diskutiert wird.

Massive Auswirkungen auch außerhalb der Immobilienbranche

Doch die Reformvorschläge bringen erhebliche „Kollateralschäden“ auch außerhalb der Immobilienbranche mit sich, die in der aktuellen Diskussion viel zu kurz kommen. Der Gesetzgeber scheint es billigend in Kauf zu nehmen, dass durch die Verschärfung gerade auch mittelständische Unternehmen mit Betriebsimmobilien künftig viel häufiger zur Kasse gebeten werden. Dabei verfolgte der Gesetzgeber mit der ursprünglichen Regelung noch den Zweck, Share Deals von der Grunderwerbsteuer zu befreien, um die Übernahme von Unternehmen mit Betriebsimmobilien gerade nicht zu belasten. Durch die geplanten Änderungen kann es künftig zu der absurden Situation kommen, dass ein kleiner Minderheitsgesellschafter einer GmbH dem Unternehmen massiven Schaden zufügt, weil er seine Anteile veräußert und dadurch die 90 %-Schwelle überschritten wird.

Noch skurriler wird es bei börsennotierten Gesellschaften die zwar Immobilienbesitz haben, aber keine Immobiliengeschäfte betreiben. Folgt man dem Wortlaut des Entwurfes, müssten Aktiengesellschaften, die sich im Streubesitz befinden, zur Grunderwerbsteuer herangezogen werden, wenn mehr als 90 % der Aktien umgeschlagen wurden. Aufgrund der Anonymität an der Börse kann man das nur abschätzen – weswegen die Grunderwerbsteuer auf Verdacht gezahlt werden müsste.

Das sind nur zwei Beispiele von zahlreichen Fallkonstellationen, die zwar dem Sinn und Zweck der geplanten Neuregelungen zuwiderlaufen, aber auf Basis des Entwurfs in Kauf genommen werden, um einige wenige Immobilienkonzerne zu treffen. Es bleibt zu hoffen, dass auch die kritischen Stimmen im weiteren Gesetzgebungsverfahren Gehör finden, um zumindest die größten Missstände des Entwurfs zu beseitigen. Denkbar wäre etwa eine Beschränkung der Neuregelungen auf Gesellschaften, deren Vermögen zu mehr als 50 % aus Immobilienbesitz besteht.

Fatales Signal für den Immobilienmarkt

Aufgrund der aktuellen Stimmungslage scheint es jedoch nahezu ausgeschlossen, dass das Gesetz dem Grunde nach noch aufgehoben werden kann. Viele Unternehmer auch außerhalb der Immobilienbranche werden sich daher künftig häufiger mit der Grunderwerbsteuer auseinandersetzen müssen. Zu erwarten ist, dass bei großen Transaktionen Gestaltungen die Zahlung der Grunderwerbsteuer weiterhin vermeidbar machen. Ist dies nicht möglich, dürften die höheren Kosten mittelfristig auf die ohnehin schon hohen Mieten umgelegt werden. Eine fatale Entwicklung für den bereits heute angespannten Immobilienmarkt in Deutschland.

Michael Krumwiede ist Partner von THEOPARK Rechtsanwälte Steuerberater und als Steuerberater schwerpunktmäßig in den Bereichen Steuerrecht und Steuergestaltung, M&A sowie Unternehmens- und Vermögensnachfolge tätig.