

**Kleine Anfrage****Walter Wissenbach (AfD) und Dr. Dr. Rainer Rahn (AfD) vom 13.09.2021****Grunderwerbsteuer und „Asset-Deals vs. Share Deals“****und****Antwort****Minister der Finanzen****Vorbemerkung Fragesteller:**

Immobilieninvestoren haben schon vor mehreren Jahrzehnten damit begonnen, die Grunderwerbsteuer zu umgehen, indem sie das Eigentum an Grundstücken (sogenannten „Assets“) per notariellen Kaufverträgen zwischen natürlichen oder juristischen Personen übertragen, sondern es zunächst auf Kapitalgesellschaften (GmbHs oder GmbH&CoKGs) übertragen und danach Mehrheitsanteile an diesen Gesellschaften per Anteilskaufverträgen (sogenannten „Share-Deals“) frei von Grunderwerbsteuerpflichten weiterveräußern.

Über die Jahrzehnte hin hat sich eine sehr komplexe Vertragsgestaltungs-Unkultur Hochvermögender zu Lasten der Steuerkassen gebildet. Die staatliche Antwort auf die deswegen immer stärker wegbrechenden Steuereinnahmen waren Erhöhungen der Grunderwerbsteuer auf in Hessen mittlerweile 6% des notariell beurkundeten Kaufpreises für jegliche Kaufverträge über Grundstücks- oder Wohnungseigentum.

Vermögende Investoren, die es sich leisten können, Kapitalgesellschaften zu gründen und Rechtsrat für Grunderwerbsteuer-Vermeidungskonstruktionen einzuholen, bleiben von der Grunderwerbsteuer verschont. Komplizierte „Share Deals“ anstelle von „Asset-Deals“ rechnen sich für Investoren wegen ebenfalls nicht unerheblichen Kosten für juristische und steuerliche Beratungs- und Gestaltungskosten ab sehr exakt kalkulierbaren Kaufpreisgrenzen. Gerade Veräußerungs- und Erwerbsvorgänge mit Millionen- oder Milliardenvolumina mit zudem oft internationalen Investoren sowohl auf Käufer- als auch auf Verkäuferseite lösen in Deutschland überhaupt kein Grunderwerbsteueraufkommen auf.

Private Käufer von Grund- oder Wohnungseigentum hingegen können ihre Grunderwerbsteuerschuld nicht auf solche oder auf andere Weise vermeiden. Käufer von Wohneigentum zur Selbstnutzung werden zusätzlich zu den erheblichen anderen sogenannten „Kaufnebenkosten“ für Notar und Grundbuchgebühren unausweichlich mit ganz erheblichen Grunderwerbsteuern bestraft, die zusammen mit den aus verschiedenen anderen Gründen – Baulandknappheit, Baukostensteigerung, Inflation – sogar für Besserdienende den Kauf eines Eigenheimes ganz unmöglich machen.

Über den Umfang der steuerlosen Veräußerungsvorgänge und damit der entgehenden Grunderwerbsteuereinnahmen ist wenig bekannt, da Anteilsverkäufe im Gegensatz zu Grundstücksverkäufen nicht amtlich erfasst werden.

Vorbemerkung Minister der Finanzen:

Das Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) erfasst grundsätzlich den Rechtsträgerwechsel an einem inländischen Grundstück auf Grund eines Rechtsgeschäfts. Der Anwendungsbereich des Grunderwerbsteuergesetzes wird insbesondere durch die Ergänzungstatbestände des § 1 Absatz 2a, 2b, 3 und 3a GrEStG erweitert. Diese Ergänzungstatbestände erfassen u. a. Übertragungen von Anteilen an grundbesitzenden Kapitalgesellschaften, die im wirtschaftlichen Ergebnis einem auf den Erwerb des Grundeigentums gerichteten Geschäft gleichkommen. Dabei ist der Vorgang, der zum Erwerb eines Anteils führt, zwar das die Steuer auslösende Moment. Gegenstand der Besteuerung ist aber nicht der Anteilserwerb als solcher, sondern ausschließlich der durch die Ergänzungstatbestände fingierte Rechtsträgerwechsel an inländischen Grundstücken. Eine solche gesetzliche Fiktion ist nur im Rahmen verfassungsrechtlich gesetzter Grenzen möglich. Der Gesetzgeber hat die o. g. Ergänzungstatbestände entlang dieser verfassungsrechtlich gebotenen Grenzen ausgestaltet. Es werden daher vom gesetzlichen Tatbestand nur solche „Share-Deal“-Gestaltungen erfasst, die auf die Übertragung von mindestens 90 % der Anteile an einer grundbesitzenden Gesellschaft gerichtet sind.

Diese Vorbemerkungen vorangestellt, beantworte ich die Kleine Anfrage im Einvernehmen mit der Ministerin der Justiz und dem Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen wie folgt:

- Frage 1. Ist der Landesregierung bekannt, wie viele Grundstücke in Hessen bereits jetzt im Eigentum von Kapitalgesellschaften stehen?
- Frage 2. Falls 1. zutreffend: lassen sich die unter 1. aufgeführten Grundstücke nach Größe und Verkehrswert (Bodenrichtwert) differenzieren?

Die Fragen 1 und 2 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Bei den Amtsgerichten werden keine Statistiken darüber geführt, welche Grundstücke im Eigentum von Kapitalgesellschaften stehen. Auch mit der in den Grundbuch-abteilungen der Amtsgerichte eingesetzten Software lässt sich keine diesbezügliche Abfrage durchführen.

Im Liegenschaftskataster der Kataster- und Vermessungsbehörden werden in Übereinstimmung mit dem Grundbuch die Namen der Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer geführt. Kapitalgesellschaften werden dabei nicht besonders gekennzeichnet. Die im Eigentum von Kapitalgesellschaften stehenden Grundstücke können deshalb mit Hilfe des Liegenschaftskatasters nicht zuverlässig ermittelt werden.

Frage 3. Gibt es Schätzungen der Landesregierung über Eigentümerwechsel von Anteilen der unter 1. aufgeführten Kapitalgesellschaften und der dem Land durch diese Transaktionen entgangenen Grunderwerbsteuer?

Wie zutreffend ausgeführt, werden Anteilsverkäufe im Gegensatz zu Grundstücksverkäufen nicht amtlich erfasst. Eine valide Schätzung über die Anzahl der Übertragungen von Anteilen an grundbesitzenden Kapitalgesellschaften kann mangels geeigneter Datengrundlage nicht erfolgen.

Soweit es gesetzlich bestimmt ist, wird die Übertragung von Anteilen an grundbesitzenden Kapitalgesellschaften der Grunderwerbsteuer unterworfen und somit Einnahmefälle vermieden.

Frage 4. Falls 3. unzutreffend: plant die Landesregierung eine Erfassung von Daten, die die Abschätzung der entgangenen Grunderwerbsteuer durch „Share-Deals“ erlauben würden?

Es wird auf die Antwort zur Frage 3 verwiesen. Eine Erfassung weiterer Daten ist nicht geplant.

Wiesbaden, 4. Oktober 2021

Michael Boddenberg