

06.09.2016

Antrag

der Fraktion der PIRATEN

Der Boom der Share-Deals muss jetzt ein Ende haben! – Durch aggressive Steuervermeidungsstrategien entgehen Nordrhein-Westfalen jedes Jahr Millionen an Grunderwerbsteuereinnahmen

I. Sachverhalt

Grunderwerbsteuerfreie Share-Deals erfreuen sich nach wie vor großer Beliebtheit. Nach Schätzungen des Maklerhauses Aengevelt lag 2015 der Anteil der Share-Deals in Berlin, Frankfurt und Düsseldorf deutlich über dem Wert der Vorjahre.

Selbst die „Öffentliche Hand“ ist sich nicht zu schade, getrieben von der Pflicht zur Gewinnoptimierung Immobilienwerte unter Umgehung von Grunderwerbsteuer zu veräußern. So hat die Erste Abwicklungsanstalt (NRW), die komplett vom Land, den Sparkassen- und Landschaftsverbänden beherrscht wird, just die „Westfonds“, eine ehemalige Tochter der WestLB verkauft. „Westfonds“ besteht aus mehreren geschlossenen Fonds, die Immobilien halten. Verkauft wurde vermittels eines Share-Deals und damit ohne Anfall von Grunderwerbsteuer auf Seiten der Käufer.

Bei einem Share-Deal handelt es sich um eine Konstruktion, welche die Grunderwerbsteuer komplett aushebelt. Dabei wird die Immobilie nicht direkt verkauft, sondern in eine Gesellschaft eingebracht wie eine GmbH & Co. KG beispielsweise. Dann erwirbt der Käufer die Mehrheit der Anteile an dieser Gesellschaft, in der Regel 94,9 Prozent. Damit ist er de facto Eigentümer der Immobilie. Die 94,9 Prozent sind wichtig, denn solange weniger als 95 Prozent der Anteile gekauft werden, muss der Käufer keine Grunderwerbsteuer zahlen. Die restlichen Anteile behält oft der Voreigentümer.

Anders als für große Investoren, eignen sich Share-Deals für den normalen Bürger, der eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus kaufen möchte, nicht. In der Praxis beschäftigen die sogenannten Share Deals eine Heerschar von Notaren, Anwälten und Wirtschaftsprüfern, die an ihnen gut verdienen. Aengevelt schätzt, dass sich Share-Deals erst ab einem Kaufpreis von 15 Millionen Euro rechnen.

Datum des Originals: 06.09.2016/Ausgegeben: 06.09.2016

Die Veröffentlichungen des Landtags Nordrhein-Westfalen sind einzeln gegen eine Schutzgebühr beim Archiv des Landtags Nordrhein-Westfalen, 40002 Düsseldorf, Postfach 10 11 43, Telefon (0211) 884 - 2439, zu beziehen. Der kostenfreie Abruf ist auch möglich über das Internet-Angebot des Landtags Nordrhein-Westfalen unter www.landtag.nrw.de

In Berlin wurden 2015 laut Aengevelt Share-Deals im Volumen von über 4 Mrd. Euro getätigt, das sind 19,5% des Umsatzes am Berliner Immobilienmarkt. In Frankfurt machten Share-Deals mit 2,9 Mrd. Euro sogar knapp ein Drittel des Transaktionsumsatzes aus. In Düsseldorf waren es mit 520 Mio. Euro knapp 11%.

Legt man den für NRW geltenden Grunderwerbsteuersatz von 6,5 Prozent zugrunde, sind dem Land NRW damit alleine bezogen auf Düsseldorf im letzten Jahr rd. 34 Mio. Euro im „Ersteffekt“ an Steuereinnahmen entgangen. Pro Jahr kann man für die Metropolregion NRW von Steuereinbußen in 3-stelliger Millionenhöhe durch Share-Deals ausgehen.

Da die Gesetzgebungskompetenz (konkurrierende Gesetzgebung) gemäß Art. 105 Abs. 2 GG über die Grunderwerbsteuer seit 1983 beim Bund liegt, bedarf es einer Bundesratsinitiative, um das Steuerschlupfloch „Share Deals“ zu schließen und diesen unhaltbaren Zustand zu beenden. Der Entschließungsantrag (Drs. 16/7610) von der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zum „Gesetz über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer“ vom 16.12.2014, der von der nordrhein-westfälischen Landesregierung eine Bundesratsinitiative zur Verhinderung von Share-Deals forderte und vom Landtag beschlossen wurde, blieb bislang folgenlos.

II. Der Landtag stellt fest:

1. Der Anteil der Share-Deals bei Immobilientransaktionen steigt in den letzten Jahren deutschlandweit massiv an. Share-Deals stellen damit das wichtigste Steuerschlupfloch im Grunderwerbsteuergesetz dar.
2. Jedes Jahr entgeht Nordrhein-Westfalen durch Share-Deals ein 3-stelliger Millionenbetrag an Grunderwerbsteuerannahmen.
3. Ein von den rot-grünen Regierungsfractionen in Nordrhein-Westfalen erwirkter Landtagsbeschluss vom 16.12.2014, der eine Bundesratsinitiative vorsah mit dem Ziel Steuerschlupflöcher im Grunderwerbsteuergesetz zu schließen, hatte bisher keine Wirkung.

III. Der Landtag fordert die Landesregierung auf:

sich in Form einer Bundesratsinitiative endlich konsequent für die Schließung sämtlicher Steuerschlupflöcher, insbesondere der Share-Deals, im Grunderwerbsteuergesetz einzusetzen

Michele Marsching
Marc Olejak
Dietmar Schulz

und Fraktion