



# HESSISCHER LANDTAG

17. 06. 2020

## Kleine Anfrage

Dr. Dr. Rainer Rahn (AfD) vom 24.04.2020

### Neuregelung der Grunderwerbssteuer

und

### Antwort

Minister der Finanzen

#### Vorbemerkung Fragesteller:

Mit Pressemitteilung vom 24. Oktober 2019 teilte die Bundesregierung mit, dass die Neuregelung der Grunderwerbsteuer, deren Inkrafttreten für den 01. Januar 2020 geplant war, zurückgestellt wird, aber im ersten Halbjahr 2020 zum Abschluss gebracht werden soll. Die Neuregelung betrifft insbesondere die sog. Share Deals, das heißt die unmittelbare oder mittelbare Übertragung von Anteilen an einer Grundstücksgesellschaft, die Grunderwerbsteuerlich der Übertragung eines Grundstücks gleichgestellt werden und damit Grunderwerbsteuer auslösen. Entsprechende Regelungen finden sich in den § 1 Abs. 2a, § 1 Abs. 3 und § 1 Abs. 3a GrEStG. Die wesentlichen geplanten Gesetzesänderungen betreffen vor allem die Senkung der Beteiligungsgrenze auf 90 % für neue Gesellschafter bei Grundstücks-Personengesellschaften (§ 1 Abs. 2a GrEStG) und die Verlängerung des Zeitraums von 5 auf 10 Jahre. Künftig entsteht die Grunderwerbsteuerpflicht nach § 1 Abs. 2a GrEStG, wenn innerhalb von 10 Jahren mehr als 90 % der Anteile an einer grundstücksbesitzenden Personengesellschaft auf neue Gesellschafter übergehen. Bisher wird eine Steuerpflicht erst dann ausgelöst, wenn innerhalb von 5 Jahren 95 % der Anteile an der grundstücksbesitzenden Personengesellschaft mittelbar oder unmittelbar auf neue Gesellschafter übertragen werden.

Dabei sollen verschiedene Übergangsregelungen eingeführt werden. So sollen Gesellschafter, deren 5-jährige Haltefrist vor dem 1. Januar 2020 abläuft, auch künftig – und trotz der auf 10 Jahre verlängerten Frist – als Alt-Gesellschafter (§ 23 Abs. 18 GrEStG-E) gelten. Anteilserwerbe durch Alt-Gesellschafter werden bei der Prüfung des Überschreitens der 90 %-Grenze nicht einbezogen. Ist dagegen für einen Gesellschafter die 5-Jahresfrist am 1. Januar 2020 noch nicht abgelaufen, gilt dieser weiter bis zum Ablauf der 10-jährigen Frist als neuer Gesellschafter. Diese Erwerbsvorgänge sollen demnach bei der Prüfung des Überschreitens der zur Grunderwerbsteuerpflicht führenden Beteiligungsgrenze mit einbezogen. Ferner soll bei der Prüfung des Status als Alt-Gesellschafters in den Fällen mittelbarer Änderungen des Gesellschafterbestands die neue 10-Jahres-Frist auch rückwirkend angewendet werden.

Zudem soll auch die Alt-Regelung des § 1 Abs. 2a GrEStG a.F. (95 % in 5 Jahren) bis zum 31. Dezember 2024 weitergelten (§ 23 Abs. 19 Satz 1 GrEStG-E). Eine weitere Übergangsvorschrift in § 23 Abs. 22 GrEStG-E soll auf jene Fallkonstellationen abstellen, in denen das Verpflichtungsgeschäft (Anteilskaufvertrag bzw. „Signing“) und das Erfüllungsgeschäft (Abtretung/Übertragung bzw. „Closing“) auseinanderfallen. Danach sollen Übergänge von Anteilen am Gesellschaftsvermögen der grundbesitzenden Personengesellschaft nicht zu einer Verwirklichung der Grunderwerbsteuerpflicht nach § 1 Abs. 2a GrEStG-E führen, wenn diese auf einem innerhalb von einem Jahr vor dem Zeitpunkt der Einbringung des Gesetzentwurfs in den Bundestag abgeschlossenen Verpflichtungsgeschäft („Signing“) beruhen und das Erfüllungsgeschäft („Closing“) innerhalb eines Jahres nach der Einbringung des Gesetzentwurfs in den Bundestag erfolgt (§ 23 Abs. 22 Satz 2 GrEStG-E). Von dieser Übergangsregelung sind damit insbesondere sogenannte Forward-Deals betroffen.

Weiterhin sieht der Gesetzentwurf die Einführung eines neuen Ergänzungstatbestands in § 1 Abs. 2b GrEStG-E vor. Danach kommt es zur Grunderwerbsteuerpflicht, wenn innerhalb von 10 Jahren 90 % der Anteile an einer grundbesitzenden Kapitalgesellschaft durch neue Gesellschafter erworben werden. Auch werden unmittelbare und mittelbare Erwerbe mit einbezogen. Es ist somit künftig – wie bisher bei Personengesellschaften – nicht mehr möglich, im Rahmen einer Transaktion 100 % der Anteile – aufgeteilt auf zwei Erwerber – zu übertragen. Ferner stellt die Neuregelung unter anderem für grundbesitzende börsennotierte Aktiengesellschaften eine erhebliche Herausforderung dar.

Im Unterschied zur Grunderwerbsteuerpflicht nach § 1 Abs. 2a GrEStG sollen nach der Gesetzesbegründung die personenbezogenen Steuerbefreiungstatbestände in § 3 GrEStG und die Befreiungsvorschriften in den §§ 5, 6 GrEStG, die für grundstücksbesitzende Personengesellschaften gelten, nicht angewendet werden. Dies führt auf Basis des Gesetzentwurfs u.a. dazu, dass bei Kapitalgesellschaften – anders als bei Personengesellschaften – selbst nach Ablauf der 10-Jahres-Frist die volle Grunderwerbsteuerpflicht ausgelöst wird, wenn die restlichen 10 % übertragen werden.

Ziel der Neuregelung ist es, Share Deals durch die Senkung der steuerauslösenden Grenze und die Erhöhung der Haltefrist unattraktiver machen. Teilweise werden die Grenze und die Haltefrist nicht für ausreichend erachtet. Andererseits wird befürchtet wird, dass der geplante Ergänzungstatbestand § 1 Abs. 2b GrEStG für den Wirtschafts- und Investitionsstandort Deutschland erhebliche negative Konsequenzen haben kann. Denn Share Deals verfolgen vor allem das Ziel, Unternehmen bei Umstrukturierungen oder Verkäufen steuerlich nicht unnötig zu belasten. Bauträger und Projektentwickler nutzen Share Deals, indem sie Grundstücke erwerben und nach Realisierung des Bauvorhabens das fertige Objekt an einen Investor verkaufen. Ohne die Durchführung der Transaktion in Form eines Share Deals würde sich das Bauvorhaben deutlich verteuern, da sowohl

beim Kauf der Grundstücke als auch beim Verkauf der Immobilien Grunderwerbsteuer fällig würde. Hinzu kommt, dass Projektentwickler und Bauträger meist über wenig Eigenkapital verfügen. Bauträger könnten ihre Aktivitäten zurückfahren, da sie das in Share Deals gebundene Kapital nicht anderweitig einsetzen können.

Diese Vorbemerkung der Fragesteller vorangestellt, beantworte ich die Kleine Anfrage wie folgt:

Frage 1. Wie positioniert sich die Landesregierung bei der geplanten Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes?

Hessen wird sich weiterhin für faire und gerechte Steuern einsetzen. Hierzu gehört es auch, Steuervermeidungsstrategien zu begegnen. Daher werden auch zukünftig die nötigen Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes unterstützt und forciert, damit etwa der Erwerb eines Eigenheims auf der einen Seite und der Übergang eines großen Wohnkomplexes oder einer Gewerbeimmobilie auf der anderen Seite gleichermaßen der Grunderwerbsteuer unterliegen.

Frage 2. Hält die Landesregierung die Verlängerung der Haltefrist von 5 auf 10 Jahre für vereinbar mit dem Grundgesetz?

Der Gesetzgeber nutzt bei der Bemessung der Haltefristen den ihm zustehenden, weiten Gestaltungsspielraum innerhalb des verfassungsrechtlichen Rahmens aus.

Frage 3. Hält die Landesregierung die Übergangsregelungen für ausreichend und angemessen?

Hessen hat im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens einen eigenen Antrag in den Finanzausschuss des Bundesrates eingebracht, um die Übergangsregelungen so auszugestalten, dass die bestehenden Regelungen den größtmöglichen Vertrauensschutz gewährleisten. Unter Einbeziehung dieses Antrags werden die Übergangsregelungen als ausreichend und angemessen erachtet.

Frage 4. Hält es die Landesregierung für angemessen, dass die personenbezogenen Steuerbefreiungstatbestände in § 3 GrEStG und die Befreiungsvorschriften in den §§ 5, 6 GrEStG, die für grundstücksbesitzende Personengesellschaften gelten, nicht angewendet werden?

Der unterschiedliche Anwendungsbereich der Befreiungsvorschriften in dem § 5 GrEStG und § 6 GrEStG trägt den Unterschieden zwischen der Rechtsform „Personengesellschaft“ und der Rechtsform „Kapitalgesellschaft“, insbesondere dem bei Personengesellschaften im Rahmen der Besteuerung gültigen Transparenzprinzip, Rechnung und ist daher angemessen.

Frage 5. Wie bewertet die Landesregierung die Befürchtungen der Baubranche, dass der geplante Ergänzungstatbestand § 1 Abs. 2b GrEStG für den Wirtschafts- und Investitionsstandort Deutschland erhebliche negative Konsequenzen haben könnte?

Durch die geplante Einführung des Ergänzungstatbestandes § 1 Abs. 2b GrEStG sollen die Anteilseignerwechsel an Kapitalgesellschaften mit inländischem Grundbesitz der Besteuerung unterliegen, bei denen der mit dem Anteilseignerwechsel verbundene Wechsel der Verfügungsmacht an dem Grundbesitz im Vordergrund steht. Um nicht gewollte Nebeneffekte durch Einführung des Ergänzungstatbestandes § 1 Abs. 2b GrEStG zu vermeiden, hat Hessen im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens auch diesbezüglich einen eigenen Antrag in den Finanzausschuss des Bundesrates eingebracht. Dadurch sollen negative Konsequenzen vermieden werden und der Wirtschafts- und Investitionsstandort Deutschland weiterhin attraktiv bleiben.

Frage 6. Welche Veränderungen der Steuereinnahmen aus Grunderwerbsteuer erwartet die Landesregierung für das Land Hessen nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung?

Durch die Gesetzesänderungen werden bisher nicht der Besteuerung unterliegende Sachverhalte einer Besteuerung zugeführt, sodass eine positive Entwicklung erwartet wird.

Frage 7. Mit welchen Veränderungen der Steuereinnahmen aus der Grunderwerbsteuer rechnet die Landesregierung aufgrund der Corona-Pandemie?

Bislang hat die Landesregierung noch keine belastbaren Informationen über negative Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Grunderwerbsteueraufkommen in Hessen. Bis einschließlich April des laufenden Jahres waren die Steuereingänge bei dieser Steuerart im Rahmen der Erwartungen und brachten einen Aufkommenszuwachs von rd. 6 % gegenüber dem Vorjahr.

Allerdings ist nach Einschätzung des Arbeitskreises Steuerschätzungen im weiteren Verlauf des Jahres mit Aufkommensrückgängen zu rechnen. In der aktuellen Steuerschätzung vom Mai 2020 wurden die Aufkommenserwartungen für das Jahr 2020 der Grunderwerbsteuer für Gesamt-

deutschland gegenüber der letzten Steuerschätzung vom Oktober 2019 um 1,2 Mrd. Euro vermindert. Damit rechnet der Arbeitskreis für 2020 mit einem Aufkommensrückgang gegenüber dem Jahr 2019 in der Höhe von rd. 5 %.

Wiesbaden, 16. Juni 2020

**Michael Boddenberg**