

## **Beschlussempfehlung und Bericht**

**des Finanzausschusses (7. Ausschuss)**

- a) zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung  
– Drucksachen 19/13437, 19/13546 –

**Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes**

- b) zu dem Antrag der Abgeordneten Udo Theodor Hemmelgarn, Marc Bernhard, Frank Magnitz, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der AfD  
– Drucksache 19/13532 –

**Änderung des Steuerrechts – Besteuerung der sogenannten Share Deals im Immobilienbereich**

- c) zu dem Antrag der Abgeordneten Dr. Florian Toncar, Christian Dürr, Frank Schäffler, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP  
– Drucksache 19/15053 –

**Gestaltungsmissbrauch durch Share Deals verhindern**

- d) zu dem Antrag der Abgeordneten Jörg Cezanne, Fabio De Masi, Caren Lay, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.  
– Drucksache 19/10067 –

**Share Deals – Steuervermeidung bei Immobiliengeschäften bekämpfen**

## A. Problem

Die Praxis hat gezeigt, dass es besonders im Bereich hochpreisiger Immobilien-transaktionen immer wieder gelingt, durch gestalterische Maßnahmen, insbesondere durch so genannte „Share-Deals“, die Grunderwerbsteuer zu vermeiden. Die hiermit einhergehenden Steuermindereinnahmen sind von erheblicher Bedeutung. Ziel des Gesetzentwurfs der Bundesregierung ist deshalb die Eindämmung missbräuchlicher Steuergestaltungen in der Grunderwerbsteuer durch verschiedene Einzelmaßnahmen. Die Fraktionen AfD, FDP und DIE LINKE. legen mit ihren Anträgen Alternativen und Ergänzungen zur Herangehensweise der Bundesregierung vor.

## B. Lösung

Zu Buchstabe a

Zur Eindämmung missbräuchlicher Steuergestaltungen in der Grunderwerbsteuer sieht der Gesetzentwurf folgende Maßnahmen vor:

- Absenkung der 95-Prozent-Grenze in den Ergänzungstatbeständen auf 90 Prozent,
- Einführung eines neuen Ergänzungstatbestands zur Erfassung von Anteilseignerwechseln in Höhe von mindestens 90 Prozent bei Kapitalgesellschaften,
- Verlängerung der Fristen von fünf auf zehn Jahre,
- Anwendung der Ersatzbemessungsgrundlage auf Grundstücksverkäufe im Rückwirkungszeitraum von Umwandlungsfällen,
- Verlängerung der Vorbehaltensfrist in § 6 des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG) auf 15 Jahre.

Darüber hinaus empfiehlt der Finanzausschuss folgende Änderungen am Gesetzentwurf:

- Festlegung des Inkrafttretens auf den 1. Juli 2021
- Einfügung einer Börsenklausel
- Anwendungsregelung zu § 1 Absatz 2b GrEStG
- Streichung der bereits im Jahressteuergesetz 2020 umgesetzten Änderungen zur Festsetzung des Verspätungszuschlags

**Annahme des Gesetzentwurfs auf Drucksachen 19/13437, 19/13546 in geänderter Fassung mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen AfD, FDP, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.**

Zu Buchstabe b

Der Antrag der Fraktion der AfD sieht vor, dass der Deutsche Bundestag die Bundesregierung auffordert,

1. die Voraussetzungen zu schaffen und Maßnahmen zu ergreifen, um die Grunderwerbsteuer unter Berücksichtigung der auf Bundestagsdrucksache

19/4546 geforderten Entlastung von Familien einheitlich auf bundesweit maximal 3,5 % zu begrenzen;

2. den Länderfinanzausgleich dahingehend zu reformieren, dass Fehlanreize zur Erhöhung der Grunderwerbsteuer abgeschafft werden;
3. die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die Grunderwerbsteuer im Rahmen von Anteilskäufen an Gesellschaften nur dann anfällt, wenn ein Anteil von mehr als 50 v. H. an einem „echten“ Immobilienunternehmen erworben wird. Echte Immobilienunternehmen in diesem Sinne sind Unternehmen, bei denen der Verkehrswert des Immobilienvermögens 80 % oder mehr des für den Anteilserwerb vereinbarten Kaufpreises ausmacht. Der Kaufpreis ist dabei um den Kassenbestand zu vermindern, soweit dieser durch Gesellschafterdarlehen und/oder Darlehen verbundener Unternehmen abgedeckt ist. Die Höhe der zu zahlenden Steuer richtet sich nach dem (ggf. anteiligen) Wert des so erworbenen Immobilienvermögens.

Dabei soll es unerheblich sein, ob dieser Anteil durch ein oder sukzessive, durch mehrere Rechtsgeschäfte erworben wird. Andere Transaktionen, wie die Umstrukturierung von Unternehmen sollen künftig nicht grunderwerbsteuerpflichtig sein, ebenso soll der Aktienkauf von Immobilienunternehmen grunderwerbsteuerfrei sein, sofern die o. g. Voraussetzungen nicht erfüllt werden. Maßgebliche Betrachtungsebene ist daher die Ebene auf der die Anteile erworben werden, so dass der Erwerb von Immobilienvermögen von Tochtergesellschaften nur dann steuerpflichtig ist, wenn die oben genannte 80 %-Grenze in der Gesamtschau des Erwerbsvorgangs überschritten wird.

**Ablehnung des Antrags auf Drucksache 19/13532 mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, FDP, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der AfD.**

Zu Buchstabe c

Der Antrag der Fraktion der FDP sieht vor, dass der Deutsche Bundestag die Bundesregierung auffordert:

Die Bundesregierung soll die grunderwerbsteuerrechtlichen Ergänzungstatbestände grundlegend reformieren und konsequent daran ausrichten, Gestaltungsmissbrauch effektiv und zielgenau zu bekämpfen. Dazu soll sie in den Ihren Entwurf des GrEStG folgende Regelungen aufnehmen:

a) Bei Unternehmen, die neben weiterem Vermögen (zum Beispiel Maschinen, Patente, Lizenzen, Warenbestände) auch Grundbesitz haben, ist das Motiv für den Erwerb der Gesellschaftsanteile gewöhnlich nicht die Vermeidung von Grunderwerbsteuer. Daher soll die Steuerpflicht beim Erwerb von Gesellschaftsanteilen nur entstehen, wenn eine Gesellschaft erworben wird, die nicht operativ tätig ist und deren Vermögen überwiegend, also zu mindestens 50 %, aus dem Eigentum an Grundstücken besteht; beim Erwerb einer Unternehmensgruppe ist eine konsolidierte Betrachtungsweise maßgeblich. Zur Vermeidung einer Manipulation des Anteils des Grundvermögens im Vorfeld des Verkaufs der Gesellschaftsanteile sind weitere Regelungen zu treffen (z. B. ergänzende Betrachtung des Grundvermögensanteils vor dem Erwerb, Nichtberücksichtigung bestimmter Aktiva bei der Errechnung der Quote).

b) Eine Besteuerung des Erwerbs von Gesellschaftsanteilen bei der Grunderwerbsteuer ist dann systemgerecht und überzeugend, wenn dieser wertungsmäßig dem Erwerb des Grundstücks gleichzusetzen ist. Dies ist dann der Fall, wenn der Erwerber Kontrolle über eine grundbesitzende Gesellschaft erwirbt. Daher soll mit hin künftig Grunderwerbsteuer anfallen, sobald der Erwerber (einschließlich aller

mit ihm verbundenen Unternehmen) mindestens eine Beteiligung von 50 % plus einem Gesellschaftsanteil erwirbt oder die grundbesitzende Gesellschaft anderweitig unter seine Kontrolle bringt (z. B. durch einen Beherrschungsvertrag). Durch diese Regelung wird dem Gestaltungsmissbrauch wirksam der Boden entzogen.

c) Konzerninterne Umstrukturierungen von Gesellschaftsanteilen sollen von Grunderwerbsteuer befreit sein. Bei einer solchen Maßnahme ändert sich an der Kontrolle über die den Konzernunternehmen gehörenden Grundstücke nichts: vor und nach der Umstrukturierung unterliegt das Grundstück der Kontrolle des jeweiligen Konzernmutterunternehmens.

d) Die Grunderwerbsteuer soll bei einem Erwerb von über 90 % der Gesellschaftsanteile oder dem Abschluss eines Beherrschungsvertrags auf das gesamte der deutschen Grunderwerbsteuer unterfallende Vermögen fällig werden. Beim Erwerb einer Beteiligungsquote zwischen 50 und 90 Prozent wird die Grunderwerbsteuer nur in dieser Höhe fällig. Bei der Aufstockung einer bestehenden Beteiligung wird nur auf den Anteil am Grundvermögen Grunderwerbsteuer fällig, der in der Vergangenheit noch nicht für die Besteuerung herangezogen wurde.

e) Die Regelungen sollen rechtsformneutral umgesetzt werden. Auf eine Unterscheidung zwischen Personen- und Kapitalgesellschaften ist zu verzichten.

**Ablehnung des Antrags auf Drucksache 19/15053 mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der FDP bei Stimmenthaltung der Fraktion der AfD.**

Zu Buchstabe d

Der Antrag der Fraktion DIE LINKE. sieht vor, dass der Deutsche Bundestag die Bundesregierung auffordert:

einen Gesetzentwurf vorzulegen, der beinhaltet:

1. a) Einführung eines gestuften quotalen Besteuerungssystems für unmittelbare und mittelbare Anteilsänderungen an grundbesitzenden Personen- und Kapitalgesellschaften ab einer Mindestbeteiligung von über 50 Prozent und mit den weiteren Beteiligungsschwellen von 60, 70, 80, 90 und 100 Prozent.  
b) Die Beteiligungsschwellen gelten auch dann, wenn innerhalb eines Zeitraums von 15 Jahren Anteile an grundbesitzenden Personen- oder Kapitalgesellschaften unmittelbar oder mittelbar auf mehrere neue Gesellschafter\*innen übergehen. Die Anteilsübergänge werden hierzu kumuliert erfasst.
2. Sämtliche Fristen im Rahmen der Steuervergünstigungen werden von fünf auf 15 Jahre verlängert.
3. Streichung der Grunderwerbsteuerlichen Konzernklausel.

**Ablehnung des Antrags auf Drucksache 19/10067 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.**

### C. Alternativen

Die Anträge der Fraktionen enthalten Alternativen und Ergänzungen zum Gesetzentwurf der Bundesregierung.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

## D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Zu Buchstabe a

Es wird davon ausgegangen, dass das Gestaltungsmodell „Share Deals“ in der gegenwärtigen Rechtslage bei hochpreisigen Transaktionen zu durchaus nennenswerten Steuermindereinnahmen führen dürfte. Allerdings sind die Steuerausfälle, die durch das Gestaltungsmodell „Share Deals“ entstehen, in der Höhe nicht genau bestimmbar, da über steuerfreie Transaktionen von Seiten der Länder keine Aufzeichnungen geführt werden.

Durch das Zusammenwirken der beabsichtigten Maßnahmen dürfte das Gestaltungsmodell „Share Deals“ in einem größeren Umfang zurückgedrängt werden, da durch die neuen Regelungen erhebliche Planungsunsicherheiten für die Steuerpflichtigen eintreten werden. Zusätzlich wird ein weiterer Gestaltungsweg unterbunden, indem neben den Personengesellschaften auch die Umgehung mithilfe von Kapitalgesellschaften versagt wird.

Insgesamt dürften die Maßnahmen dazu führen, dass die durch die „Share Deals“ entstehenden Mindereinnahmen weitgehend vermieden werden. Mangels Daten kann eine konkrete Bezifferung der Mindereinnahmen jedoch nicht erfolgen.

## E. Erfüllungsaufwand

Zu Buchstabe a

### E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Durch die Maßnahmen entsteht kein Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger.

### E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Die Maßnahmen werden tendenziell zu Mehraufwand für die Wirtschaft führen. Auf Grund fehlender Daten kann eine konkrete Bezifferung des Mehraufwands jedoch nicht erfolgen.

### E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Die Maßnahmen werden tendenziell zu Mehraufwand für die Steuerverwaltungen der Länder führen. Auf Grund fehlender Daten kann eine konkrete Bezifferung des Mehraufwands jedoch nicht erfolgen.

Mit der vorgesehenen Einführung eines neuen Ergänzungstatbestands in § 1 Absatz 2b GrEStG wird zumindest ein einmaliger Umstellungsaufwand für die IT-Umsetzung im Bereich der Festsetzung der Grunderwerbsteuer entstehen. Die Höhe des Umstellungsaufwands ist von hier aus nicht quantifizierbar.

## F. Weitere Kosten

Zu Buchstabe a

Der Wirtschaft, einschließlich mittelständischer Unternehmen, entstehen keine direkten sonstigen Kosten. Auswirkungen auf Einzelpreise und das Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherpreisniveau, sind nicht zu erwarten.

*Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.*

## Beschlussempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

- a) den Gesetzentwurf auf Drucksachen 19/13437, 19/13546 in der aus der nachstehenden Zusammenstellung ersichtlichen Fassung anzunehmen.
- b) den Antrag auf Drucksache 19/13532 abzulehnen;
- c) den Antrag auf Drucksache 19/15053 abzulehnen;
- d) den Antrag auf Drucksache 19/10067 abzulehnen.

Berlin, den 14. April 2021

## Der Finanzausschuss

**Katja Hessel**  
Vorsitzende

**Olav Gutting**  
Berichtersteller

**Bernhard Daldrup**  
Berichtersteller

**Lisa Paus**  
Berichterstellerin

*Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.*

**Zusammenstellung**

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes  
 – Drucksachen 19/13437, 19/13546 –  
 mit den Beschlüssen des Finanzausschusses (7. Ausschuss)

Entwurf	Beschlüsse des 7. Ausschusses
<b>Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes</b>	<b>Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes</b>
Vom ...	Vom ...
Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:	Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:
<b>Artikel 1</b>	<b>Artikel 1</b>
<b>Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes</b>	<b>Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes</b>
Das Grunderwerbsteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Februar 1997 (BGBl. I S. 418, 1804), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25. März 2019 (BGBl. I S. 357) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:	Das Grunderwerbsteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Februar 1997 (BGBl. I S. 418, 1804), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25. März 2019 (BGBl. I S. 357) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:
1. § 1 wird wie folgt geändert:	1. § 1 wird wie folgt geändert:
a) Absatz 2a wird wie folgt geändert:	a) <b>u n v e r ä n d e r t</b>
aa) In Satz 1 wird das Wort „fünf“ durch das Wort „zehn“ und werden die Wörter „95 vom Hundert“ durch die Wörter „90 vom Hundert“ ersetzt.	
bb) In Satz 4 werden die Wörter „95 vom Hundert“ durch die Wörter „90 vom Hundert“ ersetzt.	
b) Nach Absatz 2a <i>wird folgender Absatz 2b</i> eingefügt:	b) Nach Absatz 2a <b>werden die folgenden Absätze 2b und 2c</b> eingefügt:

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Entwurf	Beschlüsse des 7. Ausschusses
<p>„(2b) Gehört zum Vermögen einer Kapitalgesellschaft ein inländisches Grundstück und ändert sich innerhalb von zehn Jahren der Gesellschafterbestand unmittelbar oder mittelbar dergestalt, dass mindestens 90 vom Hundert der Anteile der Gesellschaft auf neue Gesellschafter übergehen, gilt dies als ein auf die Übereignung eines Grundstücks auf eine neue Kapitalgesellschaft gerichtetes Rechtsgeschäft. Mittelbare Änderungen im Gesellschafterbestand von den an einer Kapitalgesellschaft beteiligten Personengesellschaften werden durch Multiplikation der Vomhundertsätze der Anteile der Gesellschaft anteilig berücksichtigt. Ist eine Kapitalgesellschaft an einer Kapitalgesellschaft unmittelbar oder mittelbar beteiligt, gelten die Sätze 4 und 5. Eine unmittelbar beteiligte Kapitalgesellschaft gilt in vollem Umfang als neue Gesellschafterin, wenn an ihr mindestens 90 vom Hundert der Anteile auf neue Gesellschafter übergehen. Bei mehrstufigen Beteiligungen gilt Satz 4 auf der Ebene jeder mittelbar beteiligten Kapitalgesellschaft entsprechend. Bei der Ermittlung des Vomhundertsatzes bleibt der Erwerb von Anteilen von Todes wegen außer Betracht.“</p>	<p>„(2b) Gehört zum Vermögen einer Kapitalgesellschaft ein inländisches Grundstück und ändert sich innerhalb von zehn Jahren der Gesellschafterbestand unmittelbar oder mittelbar dergestalt, dass mindestens 90 vom Hundert der Anteile der Gesellschaft auf neue Gesellschafter übergehen, gilt dies als ein auf die Übereignung eines Grundstücks auf eine neue Kapitalgesellschaft gerichtetes Rechtsgeschäft. Mittelbare Änderungen im Gesellschafterbestand von den an einer Kapitalgesellschaft beteiligten Personengesellschaften werden durch Multiplikation der Vomhundertsätze der Anteile der Gesellschaft anteilig berücksichtigt. Ist eine Kapitalgesellschaft an einer Kapitalgesellschaft unmittelbar oder mittelbar beteiligt, gelten die Sätze 4 und 5. Eine unmittelbar beteiligte Kapitalgesellschaft gilt in vollem Umfang als neue Gesellschafterin, wenn an ihr mindestens 90 vom Hundert der Anteile auf neue Gesellschafter übergehen. Bei mehrstufigen Beteiligungen gilt Satz 4 auf der Ebene jeder mittelbar beteiligten Kapitalgesellschaft entsprechend. Bei der Ermittlung des Vomhundertsatzes bleibt der Erwerb von Anteilen von Todes wegen außer Betracht.“</p>

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Entwurf	Beschlüsse des 7. Ausschusses
	<p>(2c) Bei der Ermittlung des Vomhundertsatzes im Sinne von Absatz 2a Satz 1 und Absatz 2b Satz 1 bleiben Übergänge von Anteilen an Kapitalgesellschaften außer Betracht, die zum Handel an einem im Inland, in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum betriebenen organisierten Markt nach § 2 Absatz 11 des Wertpapierhandelsgesetzes oder einem Drittlandhandelsplatz, der gemäß Artikel 25 Absatz 4 Buchstabe a der Richtlinie 2014/65/EU von der Europäischen Kommission als gleichwertig erklärt wurde, zugelassen sind, soweit der Anteilsübergang auf Grund eines Geschäfts an diesem Markt oder Drittlandhandelsplatz oder einem multilateralen Handelssystem im Sinne des Artikels 2 Absatz 1 Nummer 14 der Verordnung (EU) Nummer 600/2014 erfolgt.“</p>
c) Absatz 3 wird wie folgt geändert:	c) u n v e r ä n d e r t
aa) Die Angabe „Absatz 2a“ wird durch die Wörter „den Absätzen 2a und 2b“ ersetzt.	
bb) In den Nummern 1 bis 4 werden jeweils die Wörter „95 vom Hundert“ durch die Wörter „90 vom Hundert“ ersetzt.	
d) Absatz 3a Satz 1 wird wie folgt geändert:	d) u n v e r ä n d e r t
aa) Die Wörter „Absatz 2a und Absatz“ werden durch die Wörter „den Absätzen 2a, 2b und “ ersetzt.	
bb) Die Wörter „95 vom Hundert“ werden durch die Wörter „90 vom Hundert“ ersetzt.	
2. In § 5 Absatz 3 wird das Wort „fünf“ durch das Wort „zehn“ ersetzt.	2. u n v e r ä n d e r t
3. § 6 wird wie folgt geändert:	3. u n v e r ä n d e r t
a) In Absatz 3 Satz 2 wird das Wort „fünf“ durch das Wort „zehn“ ersetzt.	

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Entwurf	Beschlüsse des 7. Ausschusses
b) Absatz 4 wird wie folgt gefasst:	
„(4) Die Vorschriften der Absätze 1 bis 3 gelten insoweit nicht, als	
1. ein Gesamthänder – im Fall der Erbfolge sein Rechtsvorgänger – innerhalb von zehn Jahren vor dem Erwerbsvorgang seinen Anteil an der Gesamthand durch Rechtsgeschäft unter Lebenden erworben hat oder	
2. die vom Beteiligungsverhältnis abweichende Auseinandersetzungquote innerhalb der letzten zehn Jahre vor der Auflösung der Gesamthand vereinbart worden ist oder	
3. bei einem Erwerbsvorgang im Sinne des § 1 Absatz 3 Nummer 1 oder Nummer 2 oder Absatz 3a der Erwerber – im Fall der Erbfolge sein Rechtsvorgänger – innerhalb von 15 Jahren vor dem Erwerbsvorgang seinen Anteil am Vermögen der Personengesellschaft erstmals durch Rechtsgeschäft unter Lebenden erworben hat, es sei denn, einer der Erwerbe der Anteile am Gesellschaftsvermögen durch diesen Erwerber – im Fall der Erbfolge durch seinen Rechtsvorgänger – hat zu einem steuerpflichtigen Erwerbsvorgang im Sinne des § 1 Absatz 2a geführt.“	
4. In § 6a Satz 1 wird die Angabe „2, 2a, 3“ durch die Angabe „2 bis 3“ ersetzt.	4. un verändert
5. In § 7 Absatz 3 wird jeweils das Wort „fünf“ durch das Wort „zehn“ ersetzt.	5. un verändert
6. § 8 Absatz 2 wird wie folgt geändert:	6. un verändert
a) Satz 1 Nummer 3 wird durch die folgenden Nummern 3 und 4 ersetzt:	
„3. in den Fällen des § 1 Absatz 2a bis 3a;	

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Entwurf	Beschlüsse des 7. Ausschusses
<p>4. wenn zwischen den an einer Umwandlung beteiligten Rechtsträgern innerhalb des Rückwirkungszeitraums im Sinne der §§ 2, 20 Absatz 6 oder § 24 Absatz 4 des Umwandlungssteuergesetzes ein Erwerbsvorgang nach § 1 Absatz 1 Nummer 1 verwirklicht wird, der Wert der Gegenleistung geringer ist als der Grundbesitzwert nach § 151 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 in Verbindung mit § 157 Absatz 1 bis 3 des Bewertungsgesetzes und die Umwandlung ohne diesen Erwerbsvorgang eine Besteuerung nach § 1 Absatz 1 Nummer 3, Absatz 3 oder Absatz 3a ausgelöst hätte.“</p>	
<p>b) In Satz 2 wird die Angabe „§ 1 Abs. 2a“ durch die Wörter „§ 1 Absatz 2a oder 2b“ ersetzt.</p>	
<p>7. § 13 wird wie folgt geändert:</p>	<p>7. <b>u n v e r ä n d e r t</b></p>
<p>a) In Nummer 5 wird die Angabe „95 vom Hundert“ durch die Angabe „90 vom Hundert“ ersetzt.</p>	
<p>b) Nach Nummer 6 wird folgende Nummer 7 eingefügt:</p>	
<p>„7. bei Änderung des Gesellschafterbestandes einer Kapitalgesellschaft: die Kapitalgesellschaft;“.</p>	
<p>c) Die bisherige Nummer 7 wird Nummer 8.</p>	
<p>d) In der neuen Nummer 8 wird die Angabe „95 vom Hundert“ durch die Angabe „90 vom Hundert“ ersetzt.</p>	
<p>8. § 17 wird wie folgt geändert:</p>	<p>8. <b>u n v e r ä n d e r t</b></p>
<p>a) In Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 wird die Angabe „2a, 3 und 3a“ durch die Angabe „2a bis 3a“ ersetzt.</p>	
<p>b) In Absatz 3a wird die Angabe „§ 8 Abs. 2“ durch die Angabe „§ 8 Absatz 2“ ersetzt.</p>	
<p>9. § 19 wird wie folgt geändert:</p>	<p>9. § 19 <b>Absatz 1 Satz 1</b> wird wie folgt geändert:</p>
<p>a) <i>Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:</i></p>	<p><b>entfällt</b></p>

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Entwurf	Beschlüsse des 7. Ausschusses
aa) In Nummer 3a wird das Wort „fünf“ durch das Wort „zehn“ und werden die Wörter „95 vom Hundert“ durch die Wörter „90 vom Hundert“ ersetzt.	a) un verändert
bb) Nach Nummer 3a wird folgende Nummer 3b eingefügt:	b) un verändert
„3b. unmittelbare und mittelbare Änderungen des Gesellschafterbestandes einer Kapitalgesellschaft, die innerhalb von zehn Jahren zum Übergang von 90 vom Hundert der Anteile der Gesellschaft auf neue Gesellschafter geführt haben, wenn zum Vermögen der Kapitalgesellschaft ein inländisches Grundstück gehört (§ 1 Absatz 2b);“.	
cc) In den Nummern 4 bis 7a werden jeweils die Wörter „95 vom Hundert“ durch die Wörter „90 vom Hundert“ ersetzt.	c) un verändert
dd) In Nummer 8 wird der Punkt am Ende durch ein Semikolon ersetzt.	d) un verändert
ee) Folgende Nummer 9 wird angefügt:	e) un verändert
„9. Umwandlungen, wenn innerhalb des Rückwirkungszeitraums im Sinne der §§ 2, 20 Absatz 6 oder § 24 Absatz 4 des Umwandlungssteuergesetzes ein Erwerbsvorgang nach § 1 Absatz 1 Nummer 1 verwirklicht wird und die Umwandlung ohne diesen Erwerbsvorgang eine Besteuerung nach § 1 Absatz 1 Nummer 3, Absatz 3 oder 3a ausgelöst hätte.“	
b) Folgender Absatz 6 wird angefügt:	<b>entfällt</b>
„(6) Die Begrenzung der Höhe des Verspätungszuschlags nach § 152 Absatz 10 der Abgabenordnung findet keine Anwendung.“	
10. Dem § 23 werden die folgenden Absätze 17 bis 24 angefügt:	10. Dem § 23 werden die folgenden Absätze <b>18</b> bis 24 angefügt:

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Entwurf	Beschlüsse des 7. Ausschusses
<p>„(17) § 1 Absatz 2a Satz 1 und 4, Absatz 2b, 3 und 3a Satz 1, § 5 Absatz 3, § 6 Absatz 3 Satz 2 und Absatz 4, § 6a Satz 1, § 7 Absatz 3, § 8 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 und 4 und Satz 2, § 13 Nummer 5 bis 8, § 17 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 und § 19 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3a bis 9 und Absatz 6 in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 2] geltenden Fassung sind erstmals auf Erwerbsvorgänge anzuwenden, die nach dem ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Tag des Inkrafttretens nach Artikel 2] verwirklicht werden.</p>	<p>„(18) un verändert</p>
<p>(18) Bei Anwendung des § 1 Absatz 2a in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 2] geltenden Fassung bleiben Übergänge von Anteilen am Gesellschaftsvermögen auf Gesellschafter unberücksichtigt, die mit Ablauf des ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Tag des Inkrafttretens nach Artikel 2] keine neuen Gesellschafter im Sinne des § 1 Absatz 2a in der am ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Tag des Inkrafttretens nach Artikel 2] geltenden Fassung mehr sind. Bei der Anwendung des § 1 Absatz 2a in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 2] geltenden Fassung ist für die Ermittlung, inwieweit sich der Gesellschafterbestand geändert hat, § 1 Absatz 2a Satz 3 bis 5 in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 2] geltenden Fassung auch auf vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 2] erfolgte Anteilsübergänge anzuwenden.</p>	<p>(19) un verändert</p>
<p>(19) § 1 Absatz 2a und § 19 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3a in der am ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Tag des Inkrafttretens nach Artikel 2] geltenden Fassung sind auf Änderungen des Gesellschafterbestandes bis zum ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Tag, der fünf Jahre nach dem Inkrafttreten nach Artikel 2 liegt] weiter anzuwenden. Dies gilt nicht, wenn der Rechtsvorgang nach § 1 Absatz 1, 2, 2a, 3 oder Absatz 3a in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 2] geltenden Fassung steuerbar ist oder ein vorausgegangener Rechtsvorgang nach § 1 Absatz 2a in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 2] geltenden Fassung steuerbar war.</p>	<p>(20) un verändert</p>

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Entwurf	Beschlüsse des 7. Ausschusses
<p>(20) § 1 Absatz 3 Nummer 1 und 2 und § 19 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 und 5 in der am ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Tag des Inkrafttretens nach Artikel 2] geltenden Fassung sind auf Erwerbsvorgänge, die nach dem ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Tag des Inkrafttretens nach Artikel 2] verwirklicht werden, weiter anzuwenden, wenn am ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Tag des Inkrafttretens nach Artikel 2] unmittelbar oder mittelbar weniger als 95 vom Hundert und mindestens 90 vom Hundert der Anteile der Gesellschaft in der Hand des Erwerbers oder in der Hand von herrschenden und abhängigen Unternehmen oder abhängigen Personen oder in der Hand von abhängigen Unternehmen oder abhängigen Personen allein vereinigt waren. Bei der Ermittlung der allein in einer Hand vereinigten Anteile der Gesellschaft im Sinne des Satzes 1 sind auch solche Anteile zu berücksichtigen, über die der Erwerber oder die herrschenden und abhängigen Unternehmen oder abhängigen Personen oder die abhängigen Unternehmen oder abhängigen Personen vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 2] ein Rechtsgeschäft abgeschlossen haben, das den Anspruch auf Übertragung eines oder mehrerer dieser Anteile begründet. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht, wenn der Rechtsvorgang nach § 1 Absatz 1, 2, 2a, 2b, 3 oder Absatz 3a in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 2] geltenden Fassung steuerbar ist. Sinken die Anteile nach dem ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Tag des Inkrafttretens nach Artikel 2] unter 90 vom Hundert, finden die Sätze 1 und 2 auf spätere Erwerbsvorgänge keine Anwendung.</p>	<p>(21) <i>u n v e r ä n d e r t</i></p>

*Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.*

Entwurf	Beschlüsse des 7. Ausschusses
<p>(21) § 1 Absatz 3a und § 19 Absatz 1 Satz 1 Nummer 7a in der am ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Tag des Inkrafttretens nach Artikel 2] geltenden Fassung sind auf Erwerbsvorgänge nach dem ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Tag des Inkrafttretens nach Artikel 2] weiter anzuwenden, wenn der Rechtsträger am ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Tag des Inkrafttretens nach Artikel 2] unmittelbar oder mittelbar oder teils unmittelbar, teils mittelbar eine wirtschaftliche Beteiligung von weniger als 95 vom Hundert und mindestens 90 vom Hundert an einer Gesellschaft, zu deren Vermögen ein inländisches Grundstück gehört, innehatte. Dies gilt nicht, wenn der Rechtsvorgang nach § 1 Absatz 1, 2, 2a, 2b, 3 oder Absatz 3a in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 2] geltenden Fassung steuerbar ist. Sinkt nach dem ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Tag des Inkrafttretens nach Artikel 2] die wirtschaftliche Beteiligung im Sinne des § 1 Absatz 3a unter 90 vom Hundert, findet Satz 1 auf spätere Erwerbsvorgänge keine Anwendung.</p>	<p>(22) un verändert</p>
<p>(22) Ein Erwerbsvorgang nach § 1 Absatz 2a in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 2] geltenden Fassung wird nicht verwirklicht durch Übergänge von Anteilen am Gesellschaftsvermögen, die auf einem vor dem ... [einsetzen: Datum der Zuleitung des Gesetzentwurfs an den Bundesrat] abgeschlossenen Verpflichtungsgeschäft beruhen. Satz 1 gilt nur, wenn das Verpflichtungsgeschäft innerhalb eines Jahres vor dem ... [einsetzen: Datum der Zuleitung des Gesetzentwurfs an den Bundesrat] abgeschlossen wurde und innerhalb eines Jahres nach dem ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Tag der Zuleitung des Gesetzentwurfs an den Bundesrat] erfüllt wird.</p>	<p>entfällt</p>

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Entwurf	Beschlüsse des 7. Ausschusses
<p>(23) § 1 Absatz 2b <i>ist auf</i> Übergänge von Anteilen der Gesellschaft <i>nicht anzuwenden, die auf einem</i> vor dem ... [einsetzen: Datum der Zuleitung des Gesetzentwurfs an den Bundesrat] <i>abgeschlossenen Verpflichtungsgeschäft beruhen. Satz 1 gilt nur, wenn das Verpflichtungsgeschäft innerhalb eines Jahres vor dem ... [einsetzen: Datum der Zuleitung des Gesetzentwurfs an den Bundesrat] abgeschlossen wurde und innerhalb eines Jahres nach dem ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Tag der Zuleitung des Gesetzentwurfs an den Bundesrat] erfüllt wird.</i></p>	<p>(23) <b>Bei der Anwendung des § 1 Absatz 2b <i>bleiben</i></b> Übergänge von Anteilen der Gesellschaft, die vor dem ... [einsetzen: Datum des <b>Inkrafttretens nach Artikel 2]</b> <b>erfolgen, unberücksichtigt.</b></p>
<p>(24) § 5 Absatz 3, § 6 Absatz 3 Satz 2 und Absatz 4 und § 7 Absatz 3 in der am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 2] geltenden Fassung sind nicht anzuwenden, wenn die in § 5 Absatz 3, § 6 Absatz 3 Satz 2 oder Absatz 4 oder § 7 Absatz 3 in der am ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Tag des Inkrafttretens nach Artikel 2] geltenden Fassung geregelte Frist vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 2] abgelaufen war.“</p>	<p>(24) <b>u n v e r ä n d e r t</b></p>
<p><b>Artikel 2</b></p>	<p><b>Artikel 2</b></p>
<p><b>Inkrafttreten</b></p>	<p><b>Inkrafttreten</b></p>
<p>Dieses Gesetz tritt am 1. <i>Januar 2020</i> in Kraft.</p>	<p>Dieses Gesetz tritt am 1. <b>Juli 2021</b> in Kraft.</p>

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

*Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.*

## Bericht der Abgeordneten Olav Gutting, Bernhard Daldrup und Lisa Paus

### A. Allgemeiner Teil

#### I. Überweisung

Zu Buchstabe a

Der Deutsche Bundestag hat den Gesetzentwurf auf **Drucksachen 19/13437, 19/13546** in seiner 116. Sitzung am 27. September 2019 dem Finanzausschuss zur federführenden Beratung sowie dem Ausschuss für Ernährung und Landwirtschaft und dem Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen zur Mitberatung überwiesen.

Zu Buchstabe b

Der Deutsche Bundestag hat den Antrag auf **Drucksache 19/13532** in seiner 116. Sitzung am 27. September 2019 dem Finanzausschuss zur federführenden Beratung sowie dem Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen zur Mitberatung überwiesen.

Zu Buchstabe c

Der Deutsche Bundestag hat den Antrag auf **Drucksache 19/15053** in seiner 127. Sitzung am 14. November 2019 dem Finanzausschuss zur federführenden Beratung sowie dem Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen zur Mitberatung überwiesen.

Zu Buchstabe d

Der Deutsche Bundestag hat den Antrag auf **Drucksache 19/10067** in seiner in seiner 116. Sitzung am 27. September 2019 dem Finanzausschuss zur federführenden Beratung sowie dem Ausschuss für Ernährung und Landwirtschaft und dem Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen zur Mitberatung überwiesen.

#### II. Wesentlicher Inhalt der Vorlagen

Zu Buchstabe a

Zur Eindämmung missbräuchlicher Steuergestaltungen in der Grunderwerbsteuer sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Absenkung der 95-Prozent-Grenze in den Ergänzungstatbeständen auf 90 Prozent,
- Einführung eines neuen Ergänzungstatbestands zur Erfassung von Anteilseignerwechseln in Höhe von mindestens 90 Prozent bei Kapitalgesellschaften,
- Verlängerung der Fristen von fünf auf zehn Jahre,
- Anwendung der Ersatzbemessungsgrundlage auf Grundstücksverkäufe im Rückwirkungszeitraum von Umwandlungsfällen,
- Verlängerung der Vorbehaltensfrist in § 6 GrEStG auf 15 Jahre,

Die Maßnahmen sollen gemäß Änderungsantrag 1 der Koalitionsfraktionen der CDU/CSU und SPD zum 1. Juli 2021 in Kraft treten.

Zu Buchstabe b

Der Antrag der Fraktion der AfD sieht vor, dass der Deutsche Bundestag

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

I. die Problematik der so genannten „Share Deals“ wie im Antrag dargelegt feststellt und

II. die Bundesregierung auffordert,

1. die Voraussetzungen zu schaffen und Maßnahmen zu ergreifen, um die Grunderwerbsteuer unter Berücksichtigung der auf Bundestagsdrucksache 19/4546 geforderten Entlastung von Familien einheitlich auf bundesweit maximal 3,5 % zu begrenzen;
2. den Länderfinanzausgleich dahingehend zu reformieren, dass Fehlanreize zur Erhöhung der Grunderwerbsteuer abgeschafft werden;
3. die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die Grunderwerbsteuer im Rahmen von Anteilskäufen an Gesellschaften nur dann anfällt, wenn ein Anteil von mehr als 50 v. H. an einem „echten“ Immobilienunternehmen erworben wird. Echte Immobilienunternehmen in diesem Sinne sind Unternehmen, bei denen der Verkehrswert des Immobilienvermögens 80 % oder mehr des für den Anteilserwerb vereinbarten Kaufpreises ausmacht. Der Kaufpreis ist dabei um den Kassenbestand zu vermindern, soweit dieser durch Gesellschafterdarlehen und/oder Darlehen verbundener Unternehmen abgedeckt ist. Die Höhe der zu zahlenden Steuer richtet sich nach dem (ggf. anteiligen) Wert des so erworbenen Immobilienvermögens.

Dabei soll es unerheblich sein, ob dieser Anteil durch ein oder sukzessive, durch mehrere Rechtsgeschäfte erworben wird. Andere Transaktionen, wie die Umstrukturierung von Unternehmen sollen künftig nicht grunderwerbsteuerpflichtig sein, ebenso soll der Aktienkauf von Immobilienunternehmen grunderwerbsteuerfrei sein, sofern die o. g. Voraussetzungen nicht erfüllt werden. Maßgebliche Betrachtungsebene ist daher die Ebene auf der die Anteile erworben werden, so dass der Erwerb von Immobilienvermögen von Tochtergesellschaften nur dann steuerpflichtig ist, wenn die oben genannte 80 %-Grenze in der Gesamtschau des Erwerbsvorgangs überschritten wird.

Zu Buchstabe c

Der Antrag der Fraktion der FDP sieht vor, dass der Deutsche Bundestag

I. die Problematik der so genannten „Share Deals“ wie im Antrag dargelegt feststellt und

II. die Bundesregierung auffordert:

Die Bundesregierung soll die grunderwerbsteuerrechtlichen Ergänzungstatbestände grundlegend reformieren und konsequent daran ausrichten, Gestaltungsmissbrauch effektiv und zielgenau zu bekämpfen. Dazu soll sie in den Ihren Entwurf des GrEStG folgende Regelungen aufnehmen:

a) Bei Unternehmen, die neben weiterem Vermögen (zum Beispiel Maschinen, Patente, Lizenzen, Warenbestände) auch Grundbesitz haben, ist das Motiv für den Erwerb der Gesellschaftsanteile gewöhnlich nicht die Vermeidung von Grunderwerbsteuer. Daher soll die Steuerpflicht beim Erwerb von Gesellschaftsanteilen nur entstehen, wenn eine Gesellschaft erworben wird, die nicht operativ tätig ist und deren Vermögen überwiegend, also zu mindestens 50 %, aus dem Eigentum an Grundstücken besteht; beim Erwerb einer Unternehmensgruppe ist eine konsolidierte Betrachtungsweise maßgeblich. Zur Vermeidung einer Manipulation des Anteils des Grundvermögens im Vorfeld des Verkaufs der Gesellschaftsanteile sind weitere Regelungen zu treffen (z. B. ergänzende Betrachtung des Grundvermögensanteils vor dem Erwerb, Nichtberücksichtigung bestimmter Aktiva bei der Errechnung der Quote).

b) Eine Besteuerung des Erwerbs von Gesellschaftsanteilen bei der Grunderwerbsteuer ist dann systemgerecht und überzeugend, wenn dieser wertungsmäßig dem Erwerb des Grundstücks gleichzusetzen ist. Dies ist dann der Fall, wenn der Erwerber Kontrolle über eine grundbesitzende Gesellschaft erwirbt. Daher soll mithin künftig Grunderwerbsteuer anfallen, sobald der Erwerber (einschließlich aller mit ihm verbundenen Unternehmen) mindestens eine Beteiligung von 50 % plus einem Gesellschaftsanteil erwirbt oder die grundbesitzende Gesellschaft anderweitig unter seine Kontrolle bringt (z. B. durch einen Beherrschungsvertrag). Durch diese Regelung wird dem Gestaltungsmissbrauch wirksam der Boden entzogen.

c) Konzerninterne Umstrukturierungen von Gesellschaftsanteilen sollen von Grunderwerbsteuer befreit sein. Bei einer solchen Maßnahme ändert sich an der Kontrolle über die den Konzernunternehmen gehörenden Grundstücke

nichts: vor und nach der Umstrukturierung unterliegt das Grundstück der Kontrolle des jeweiligen Konzernmutterunternehmens.

d) Die Grunderwerbsteuer soll bei einem Erwerb von über 90 % der Gesellschaftsanteile oder dem Abschluss eines Beherrschungsvertrags auf das gesamte der deutschen Grunderwerbsteuer unterfallende Vermögen fällig werden. Beim Erwerb einer Beteiligungsquote zwischen 50 und 90 Prozent wird die Grunderwerbsteuer nur in dieser Höhe fällig. Bei der Aufstockung einer bestehenden Beteiligung wird nur auf den Anteil am Grundvermögen Grunderwerbsteuer fällig, der in der Vergangenheit noch nicht für die Besteuerung herangezogen wurde.

e) Die Regelungen sollen rechtsformneutral umgesetzt werden. Auf eine Unterscheidung zwischen Personen- und Kapitalgesellschaften ist zu verzichten.

Zu Buchstabe d

Der Antrag der Fraktion DIE LINKE. sieht vor, dass der Deutsche Bundestag

I. die Problematik der so genannten „Share Deals“ wie im Antrag dargelegt feststellt und

II. die Bundesregierung auffordert,

einen Gesetzentwurf vorzulegen, der beinhaltet:

1. a) Einführung eines gestuften quotalen Besteuerungssystems für unmittelbare und mittelbare Anteilsänderungen an grundbesitzenden Personen- und Kapitalgesellschaften ab einer Mindestbeteiligung von über 50 Prozent und mit den weiteren Beteiligungsschwellen von 60, 70, 80, 90 und 100 Prozent.  
b) Die Beteiligungsschwellen gelten auch dann, wenn innerhalb eines Zeitraums von 15 Jahren Anteile an grundbesitzenden Personen- oder Kapitalgesellschaften unmittelbar oder mittelbar auf mehrere neue Gesellschafter\*innen übergehen. Die Anteilsübergänge werden hierzu kumuliert erfasst.
2. Sämtliche Fristen im Rahmen der Steuervergünstigungen werden von fünf auf 15 Jahre verlängert.
3. Streichung der Grunderwerbsteuerlichen Konzernklausel.

### III. Öffentliche Anhörung

Zu Buchstabe a

Der Finanzausschuss hat in seiner 53. Sitzung am 14. Oktober 2019 eine öffentliche Anhörung zu dem Gesetzentwurf durchgeführt. Folgende Einzelsachverständige, Verbände und Institutionen hatten Gelegenheit zur Stellungnahme:

1. Anzinger, Prof. Dr. Heribert, Universität Ulm
2. Bundesverband der Deutschen Industrie e. V. (BDI)
3. Hilbers, Reinhold, Finanzminister des Landes Niedersachsen
4. Hufeld, Prof. Dr. Ulrich, Helmut-Schmidt-Universität Hamburg
5. Institut Finanzen und Steuern e. V.
6. Tappe, Prof. Dr. Henning, Universität Trier
7. Wernsmann, Prof. Dr. Rainer, Universität Passau
8. ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V.

Das Ergebnis der öffentlichen Anhörung ist in die Ausschussberatungen eingegangen. Das Protokoll einschließlich der eingereichten schriftlichen Stellungnahmen ist der Öffentlichkeit zugänglich.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

#### IV. Stellungnahmen der mitberatenden Ausschüsse

Zu Buchstabe a

Der **Ausschuss für Ernährung und Landwirtschaft** hat den Gesetzentwurf in seiner 78. Sitzung am 14. April 2021 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen AfD, FDP, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN. Annahme.

Der **Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen** hat den Gesetzentwurf in seiner 75. Sitzung am 14. April 2021 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen AfD, FDP, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN. Annahme.

Der **Parlamentarische Beirat für nachhaltige Entwicklung** hat sich in seiner 72. Sitzung am 3. März 2021 mit dem Gesetzentwurf befasst. Eine Nachhaltigkeitsrelevanz des Gesetzentwurfes sei gegeben. Die Darstellung der Nachhaltigkeitsprüfung sei plausibel. Eine Prüfbitte sei daher nicht erforderlich.

Zu Buchstabe b

Der **Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen** hat den Antrag in seiner 75. Sitzung am 14. April 2021 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, FDP, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der AfD Ablehnung.

Zu Buchstabe c

Der **Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen** hat den Antrag in seiner 75. Sitzung am 14. April 2021 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der FDP bei Stimmenthaltung der Fraktion der AfD Ablehnung.

Zu Buchstabe d

Der **Ausschuss für Ernährung und Landwirtschaft** hat den Antrag in seiner 78. Sitzung am 14. April 2021 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Ablehnung.

Der **Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen** hat den Antrag in seiner 75. Sitzung am 14. April 2021 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Ablehnung.

#### V. Beratungsverlauf und Beratungsergebnisse im federführenden Ausschuss

Zu Buchstabe a

Der Finanzausschuss hat den Gesetzentwurf auf Drucksachen 19/13437, 19/13546 in seiner 51. Sitzung am 25. September 2019 erstmalig beraten und die Durchführung einer öffentlichen Anhörung beschlossen. Nach Durchführung der Anhörung am 14. Oktober 2019 hat der Finanzausschuss die Beratung des Gesetzentwurfs in seiner 54. Sitzung am 16. Oktober 2019 und in seiner 115. Sitzung am 10. Februar 2021 fortgeführt. Die Vorsitzende des Finanzausschusses hat auf Drucksache 19/26584 am 10. Februar 2021 einen Bericht des Finanzausschusses gemäß § 62 Absatz 2 der Geschäftsordnung des Deutschen Bundestags zum Gesetzentwurf vorgelegt. Der Finanzausschuss hat die Beratung in seiner 128. Sitzung am 14. April 2021 abgeschlossen.

Der Finanzausschuss empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen AfD, FDP, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Annahme des Gesetzentwurfs auf Drucksachen 19/13437, 19/13546 in geänderter Fassung.

Zu Buchstabe b

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Der Finanzausschuss hat den Antrag auf Drucksache 19/13532 in seiner 54. Sitzung am 16. Oktober 2019 erstmalig beraten und die Beratung in seiner 128. Sitzung am 14. April 2021 abgeschlossen.

Der Finanzausschuss empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, FDP, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der AfD Ablehnung des Antrags auf Drucksache 19/13532.

Zu Buchstabe c

Der Finanzausschuss hat den Antrag auf Drucksache 19/15053 in seiner 128. Sitzung am 14. April 2021 erstmalig und abschließend beraten.

Der Finanzausschuss empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der FDP bei Stimmenthaltung der Fraktion der AfD Ablehnung des Antrags auf Drucksache 19/15053.

Zu Buchstabe d

Der Finanzausschuss hat den Antrag auf Drucksache 19/10067 in seiner 54. Sitzung am 16. Oktober 2019 erstmalig beraten und die Beratung in seiner 128. Sitzung am 14. April 2021 abgeschlossen.

Der Finanzausschuss empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Ablehnung des Antrags auf Drucksache 19/10067.

Die **Fraktion der CDU/CSU** verwies auf die Vereinbarung der Koalitionsfraktionen, den missbräuchlichen Gestaltungen bei der Grunderwerbsteuer, insbesondere den Share Deals Einhalt zu gebieten. Man habe in den letzten Monaten gemeinsam mit den Bundesländern intensiv an diesem Ziel gearbeitet. Eine Eindämmung von Share Deals sei nicht trivial. Wenn man keinen Systemwechsel wolle – dies sei auch die Vorgabe der Länder gewesen – dann seien die Steuerungsmöglichkeiten begrenzt. Mit den im Gesetzentwurf vorgenommenen Einzelmaßnahmen

- Absenkung der 95-Prozent-Grenze in den Ergänzungstatbeständen auf 90 Prozent,
- Einführung eines neuen Ergänzungstatbestands zur Erfassung von Anteilseignerwechseln in Höhe von mindestens 90 Prozent bei Kapitalgesellschaften,
- Verlängerung der Fristen von fünf auf zehn Jahre,
- Anwendung der Ersatzbemessungsgrundlage auf Grundstücksverkäufe im Rückwirkungszeitraum von Umwandlungsfällen,
- Verlängerung der Vorbehaltsfrist in § 6 des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG) auf 15 Jahre

habe man wesentliche Schritte vereinbart, die missbräuchliche Share Deals stark eindämmen würden. Ein völliger Ausschluss von Share Deals sei innerhalb des bestehenden Systems der Grunderwerbsbesteuerung nicht möglich. Es sei darum gegangen, Missbrauch zu verhindern. Mit den vorliegenden Maßnahmen sei man auf einem guten Weg. Man gehe davon aus, dass bei den Ländern durch das Gesetz zusätzliche Einnahmen anfallen würden. Diese sollten genutzt werden, um die Steuersätze bei der Grunderwerbsteuer zu senken.

Die Fraktion der CDU/CSU setze sich für einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer für den Ersterwerb von Wohngrundstücken von Familien ein. Wenn es durch das Gesetzesvorhaben zu Mehreinnahmen komme, müsse man dieses Thema adressieren. Gleichzeitig müsse man ungewollte Wechselwirkungen mit dem Länderfinanzausgleich verhindern. Der vorliegende Gesetzentwurf sei ein erster, wichtiger Schritt, um missbräuchliche Gestaltungen insbesondere durch Share Deals stark einzudämmen.

Die **Fraktion der SPD** bezeichnete den Gesetzentwurf als wesentlichen Schritt auf einem guten Weg. Im Koalitionsvertrag habe man sich vorgenommen, das Steuerschlupfloch im Bereich der Grunderwerbsteuer zu schließen. Dies sei nicht ganz gelungen, aber das Schlupfloch sei enger geworden. Bevor man über weitere Schritte wie etwa Freibeträge reden könne, müsse man abwarten, wie sich die Maßnahmen des Gesetzentwurfes auswirken würden.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Die Beratungen innerhalb der Koalitionsfraktionen und mit den Bundesländern seien intensiv gewesen. Die in den Anträgen von FDP und DIE LINKE, sowie im Entschließungsantrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN angesprochenen Punkte hätten in diesen Beratungen eine Rolle gespielt. Teilweise hätten Vertreter der Länder, die diesen drei Oppositionsparteien im Bund angehörten, allerdings wenig Unterstützung für diese Punkte signalisiert. Dies gelte beispielsweise für Baden-Württemberg oder Nordrhein-Westfalen. Daher habe man schließlich auf den Gesetzentwurf des Bundesministeriums der Finanzen zurückgegriffen. Dies werde den Bundesländern erheblich helfen.

Bevor man an Freibeträge in der Grunderwerbsteuer denken könne, müsse man berücksichtigen, dass etwa die Fraktion der FDP in Nordrhein-Westfalen eine rasche Absenkung der Grunderwerbsteuer anstrebe. Dies sei ein Wahlversprechen bei der letzten Landtagswahl gewesen. Jeder habe die Möglichkeit, in seinem Wirkungsbereich geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Es gehe darum, die Kleinen zu entlasten und die Größeren stärker an der Steuerlast zu beteiligen.

Die Fraktion der SPD hätte sich eine Absenkung der steuerauslösenden Schwelle auf 75 Prozent des Erwerbs einer Gesellschaft mit Immobilienobjekten gewünscht. Dies wäre verfassungsrechtlich möglich und sinnvoll gewesen. Auch die Bundesministerin für Ernährung und Landwirtschaft habe diesen Vorschlag aufgegriffen. Doch letztlich habe man einen Kompromiss schließen müssen. Man werde die Thematik nach der kommenden Bundestagswahl weiter verfolgen.

Die eingebrachten Oppositionsanträge und den Entschließungsantrag lehne man ab.

Die **Fraktion der AfD** wies darauf hin, allgemein werde stark kritisiert, dass Erwerber größerer Immobilienportfolios die Möglichkeit hätten, die Grunderwerbsteuer durch einen Share Deal zu vermeiden. Es widerspreche dem Gerechtigkeitsgefühl, dass der „normale“ Häuslebauer, der Erwerber eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung durch die Grunderwerbsteuer erheblich belastet werde und keine Möglichkeit habe, diese Belastung zu vermindern.

Die Erhöhung der Grunderwerbsteuer in den meisten Bundesländern habe dazu beigetragen, dass Anleger, die diese Möglichkeit hätten, zunehmend auf Share Deals ausgewichen seien. Da Share Deals derzeit nicht systematisch erfasst würden, könne die Höhe der vermiedenen Steuer nicht zuverlässig beziffert werden. Schätzungen gingen davon aus, dass dem Staat jährlich etwa 1 Milliarde Euro an Grunderwerbsteuer entgehe.

Anders als die bisherigen Lösungsansätze sollte nicht allein auf die Höhe der erworbenen Anteile abgestellt werden, vielmehr sollte das wirtschaftliche Interesse des betreffenden Share Deals berücksichtigt werden. Nur wenn der Erwerb des Grundeigentums im wirtschaftlichen Fokus des Anteilerwerbs stehe, solle Grunderwerbsteuer anfallen. Es erscheine dabei angemessen, ein entsprechendes wirtschaftliches Interesse anzunehmen, wenn der Wert des Grundeigentums 80 Prozent des vereinbarten Kaufpreises ausmache.

Die Fraktion der AfD fordere die Bundesregierung in ihrem Antrag daher auf,

1. die Grunderwerbsteuer zur Entlastung von Familien bei Ersterwerb einer selbstgenutzten Immobilie einheitlich auf bundesweit maximal 3,5 Prozent zu begrenzen.
2. den Länderfinanzausgleich dahingehend zu reformieren, dass Fehlanreize zur Erhöhung der Grunderwerbsteuer abgeschafft werden.
3. dass die Grunderwerbsteuer im Rahmen von Anteilskäufen an Gesellschaften nur dann anfällt, wenn ein Anteil von mehr als 50 v.H. an einem „echten“ Immobilienunternehmen erworben wird.

Echte Immobilienunternehmen in diesem Sinne seien Unternehmen, bei denen der Verkehrswert des Immobilienvermögens 80 Prozent oder mehr des für den Anteilerwerb vereinbarten Kaufpreises ausmache. Der Kaufpreis sei dabei um den Kassenbestand zu vermindern, soweit dieser durch Gesellschafterdarlehen und /oder Darlehen verbundener Unternehmen abgedeckt werde. Die Höhe der zu zahlenden Steuer richte sich nach dem (ggf. anteiligen) Wert des so erworbenen Immobilienvermögens. Dabei solle es unerheblich sein, ob dieser Anteil durch ein einziges Rechtsgeschäft oder sukzessive durch mehrere Rechtsgeschäfte erworben werde. Andere Transaktionen, wie die Umstrukturierung von Unternehmen, sollten künftig nicht grunderwerbsteuerpflichtig sein. Ebenso solle der Aktienkauf von Immobilienunternehmen grunderwerbsteuerfrei sein, sofern die genannten Voraussetzungen nicht erfüllt würden.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Maßgebliche Betrachtungsebene sei daher die Ebene auf der die Anteile erworben würden, so dass der Erwerb von Immobilienvermögen von Tochtergesellschaften nur dann steuerpflichtig sei, wenn die oben genannte 80-Prozent-Grenze überschritten werde.

Die **Fraktion der FDP** betonte, es sei verwunderlich, dass die Koalitionsfraktionen zwei Jahre gebraucht hätten, um die Beratung eines Gesetzentwurfs abzuschließen, der bis auf eine zusätzliche Börsenklausel ansonsten im Prinzip unverändert sei. Es sei wertvolle Zeit beim Vorgehen gegen Missbrauch bei der Grunderwerbsteuer verschwendet worden. Dies illustriere eine Lähmung der deutschen Politik nicht nur in Steuerfragen.

Bei der Problematik der Share Deals gehe es darum, dass über den Erwerb einer Gesellschaft wirtschaftlich betrachtet Grundeigentum erworben werde, ohne dass im Grundbuch Änderungen vorgenommen würden. Dies müsse man verhindern. Daher müssten die entsprechenden Regelungen auf Umgehungsschutz ausgerichtet werden und nicht fiskalisch oder anderweitig motiviert sein. Das leiste der vorliegende Gesetzentwurf nicht. Die bisherige Share Deal-Konstruktion sehe vor, dass ein Grundstück in eine Gesellschaft eingebracht werde und zunächst 94 Prozent der Anteile der Gesellschaft verkauft würden. Fünf Jahre später würden die restlichen sechs Prozent verkauft. Der Gesetzentwurf mache nun aus 95 Prozent 90 Prozent und aus fünf Jahren zehn Jahre. Dadurch werde das zugrundeliegende Gestaltungsmodell nicht verhindert, es werde lediglich ein bisschen aufwendiger. Der wirtschaftliche Vorteil aus einem solchen Geschäft sei aber so enorm, dass die jetzt vorgenommenen Änderungen die Geschäfte nicht verhindern würden. Der Gesetzentwurf sei also ungeeignet, den Gestaltungsmissbrauch einzudämmen.

Gleichzeitig unterwerfe der vorliegende Gesetzentwurf viele normale Vorgänge in der Wirtschaft der Grunderwerbsteuer. Dies resultiere aus der vorgenommenen Ausweitung in § 2b Grunderwerbsteuergesetz. Es werde nicht mehr die Frage gestellt, ob der neue Erwerber Kontrolle über ein Grundstück erlange, sondern es würden verschiedene Erwerbsvorgänge unterschiedlicher Erwerber addiert. Wenn die 90-Prozent-Schwelle überschritten sei, werde die Grunderwerbsteuer für das Grundvermögen der Gesellschaft fällig. Solche Sachverhalte hätten in der deutschen Wirtschaft überwiegend nichts mit der Umgehung der Grunderwerbsteuer zu tun. Sie beträfen ganz normale Eigentümerwechsel und Umgestaltungsvorgänge, die in jedem Unternehmen innerhalb von zehn Jahren durchaus auch mehrfach anfallen könnten und bei denen das Grundvermögen oft von untergeordneter wirtschaftlicher Bedeutung sei. Dadurch würden Share Deals von dem eigentlichen Besteuerungsgrund der Grunderwerbsteuer abgekoppelt. Es handle sich um einen schwerwiegenden Systemeingriff, der keinen effektiven Umgehungschutz biete, sondern Restrukturierungen in der deutschen Wirtschaft in die Grunderwerbsbesteuerung einbeziehe. Dies sei nicht überzeugend.

Der vorliegende Antrag der Fraktion der FDP knüpfe am niederländischen Modell an, das mit Modifikationen auch vom Institut für Finanzen und Steuern e.V. vertreten werde. Dieses Modell stelle darauf ab, ob es sich um einen Erwerb eines Grundstücks handle, der wirtschaftlich gesehen mit dem Erwerb von Gesellschaftsanteilen bemängelt werde. Solche Sachverhalte müssten von normalen Unternehmenserwerben unterschieden werden, wo in einem Betriebsvermögen neben anderen Vermögensgegenständen wie Maschinen oder Lizenzen auch ein Grundstück enthalten sei. Außerdem gehe es um die Frage, ob der Erwerber tatsächlich Kontrolle über das Grundstück erlange. Denn nur dann könne von einer Umgehung der Grunderwerbsteuer ausgegangen werden. An diesen Kriterien richte die Fraktion der FDP ihren eigenen Vorschlag aus, der damit effektiver bei der Missbrauchsbekämpfung sei und darüber hinaus normale Restrukturierungsvorgänge in der deutschen Wirtschaft frei von der Grunderwerbsteuer halte.

Das Anliegen eines Freibetrags bei der Grunderwerbsteuer müsse unabhängig vom vorliegenden Gesetzentwurf verfolgt werden. Hier sei der Bundesgesetzgeber gefragt, unabhängig von der Gestaltung der Steuersätze durch die Länder. Es sei aus Sicht der Fraktion der FDP sinnvoll, sowohl die Sätze zu senken als auch einen Freibetrag für Familien zu gewähren. Die Gelegenheit, die im Gesetzentwurf eingeplanten Mehreinnahmen mit einer entsprechenden Entlastung zu verbinden, habe die Regierungskoalition versäumt.

Die Fraktion der FDP warb um Zustimmung für ihren eigenen Antrag und lehnte den Gesetzentwurf der Bundesregierung ab.

Die **Fraktion DIE LINKE.** betonte, die Regierungskoalition sei an der Aufgabe, das Problem der Steuervermeidung durch Share Deals zu lösen, komplett gescheitert. Der vorliegende Gesetzentwurf sei bereits vor zwei Jahren in der öffentlichen Anhörung als völlig ungenügend bewertet worden. Alle Sachverständigen hätten bestätigt,

dass diese Veränderungen nichts bewirken würden. Es sei nicht überzeugend, heute im Prinzip den gleichen Gesetzentwurf erneut vorzulegen.

In der Anhörung sei ein Systemwechsel bei der Grunderwerbsteuer vorgeschlagen worden. Der vorliegende Antrag der Fraktion DIE LINKE. nehme diesen Gedanken auf. Man könne nicht bei der Logik der Beteiligungsschwellen bleiben, wenn man eine nachhaltige Veränderung erzielen wolle. Ohne einen Systemwechsel werde es keinen Ausweg aus der Problematik geben. Die bestehende Grunderwerbsteuer werde laut dem Nachrichtenmagazin DER SPIEGEL nur von den „Dummen“ bezahlt und sei ein Einfallstor für Geldwäsche. Die Fraktion DIE LINKE. lehnte den vorliegenden Gesetzentwurf ab.

Die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** verwies auf die Anhörung zum Gesetzentwurf, die am 14. Oktober 2019 stattgefunden habe. Es sei dokumentiert, dass die Beurteilung durch die Sachverständigen verheerend gewesen sei. Dass man nun fast zwei Jahre bis zur Verabschiedung des Gesetzentwurfs warte, mache ihn nicht besser. In der Zwischenzeit würden weiter Share Deals abgeschlossen. Der vorliegende Gesetzentwurf werde daran nichts ändern.

Die Vorgeschichte der Thematik reiche sogar noch länger zurück. Bereits in der 18. Wahlperiode habe die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN den Wissenschaftlichen Dienst des Deutschen Bundestags um ein Gutachten gebeten. Aus der Antwort habe man das Konzept einer Absenkung der Anteilsschwelle auf 75 Prozent entwickelt. Dies habe die damalige Regierungskoalition ignoriert. Der neue Finanzminister sei in der laufenden Legislaturperiode dem Ansatz noch einmal nachgegangen und hätte mit einem zweiten Rechtsgutachten die Bestätigung erhalten, dass eine entsprechende Möglichkeit bestehe. Das Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft habe sich diesen Vorschlag zu Eigen gemacht. Eine entsprechende Regelung wäre ein guter Weg zur Bekämpfung von Share Deals gewesen. Seit dem ursprünglichen Vorschlag seien fast sechs Jahre vergangen. Es habe außerdem eine Arbeitsgruppe der Länderfinanzminister gegeben. Auch der damalige hessische CDU-Finanzminister habe auf das massive Problem durch die Umgehung der Grunderwerbsteuer hingewiesen. Man gehe von mindestens einer Milliarde Euro aus, die dem deutschen Fiskus jährlich verloren gingen. Sechs Jahre später werde nun ein Gesetzentwurf abschließend vorgelegt, der das Problem nicht löse.

Vor sechs Jahren seien verschiedene Modelle diskutiert worden. So habe unter anderem das hessische Finanzministerium ein so genanntes quotales Modell angeregt. In der Arbeitsgruppe der Finanzminister sei dies damals zunächst nicht weiterverfolgt worden. Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN habe zwei Gutachten anerkannter Experten mit unterschiedlicher politischer Ausrichtung beauftragt, in denen in beiden Fällen dargelegt worden sei, dass eine noch umfassendere Bekämpfung von Share Deals durch eine Umstellung auf eine quotale Besteuerung möglich sei. In den Niederlanden existiere bereits ein entsprechendes System. Man habe unterschiedliche Varianten vorgeschlagen, um der Regierungskoalition zu ermöglichen, sich entsprechenden Überlegungen anzueignen und einen geeigneten Gesetzentwurf zu entwickeln. Diese Chance habe die Koalition nicht genutzt. Stattdessen werde nun der untaugliche Gesetzentwurf von vor zwei Jahren vorgelegt, der lediglich um eine Börsenklausel ergänzt werde.

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN lehnte den vorliegenden Gesetzentwurf ab und warb für eine perspektivische Lösung der Problematik mit Hilfe der von ihr vorgelegten Konzepte.

### Petition

Der Petitionsausschuss hatte dem Finanzausschuss eine Bürgereingabe übermittelt.

Die Petition auf Ausschussdrucksache 19(7)266 fordert, dass Share Deals beim Wohnungs-/Hauskauf mit sofortiger Wirkung beendet werden.

Nach § 109 der Geschäftsordnung hat der Petitionsausschuss den federführenden Finanzausschuss zur Stellungnahme zu den Anliegen aufgefordert. Der Finanzausschuss hat die Petition in seine Beratungen einbezogen.

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung zielt auf die Eindämmung missbräuchlicher Steuergestaltungen in der Grunderwerbsteuer durch verschiedene Einzelmaßnahmen. Damit werden auch die vom Petenten genannten Share Deals adressiert. Dem Anliegen des Petenten wird somit zumindest durch die Stoßrichtung des Gesetzentwurfs entsprochen.

Zu Verlauf und Gegenstand der Ausschussberatungen wird auf den vorstehenden Bericht verwiesen.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

### **Vom Ausschuss angenommene Änderungsanträge**

Die vom Ausschuss angenommenen Änderungen am Gesetzentwurf auf Drucksachen 19/13437, 19/13546 sind aus der Zusammenstellung in der Beschlussempfehlung des Finanzausschusses ersichtlich. Die Begründungen der Änderungen finden sich in diesem Bericht unter „B. Besonderer Teil“. Die Koalitionsfraktionen der CDU/CSU und SPD brachten 4 Änderungsanträge ein.

#### **Änderungsantrag 1 der Koalitionsfraktionen (Inkrafttreten)**

Zustimmung: CDU/CSU, SPD  
Ablehnung: AfD, B90/GR  
Enthaltung: FDP, DIE LINKE.

#### **Änderungsantrag 2 der Koalitionsfraktionen (Börsenklausel)**

Zustimmung: CDU/CSU, SPD, FDP  
Ablehnung: DIE LINKE., B90/GR  
Enthaltung: AfD

#### **Änderungsantrag 3 der Koalitionsfraktionen (Anwendungsregelung zu § 1 Absatz 2b GrEStG)**

Zustimmung: CDU/CSU, SPD, AfD  
Ablehnung: B90/GR  
Enthaltung: FDP, DIE LINKE.

#### **Änderungsantrag 4 der Koalitionsfraktionen (Verspätungszuschlag)**

Zustimmung: CDU/CSU, SPD, AfD, DIE LINKE., B90/GR  
Ablehnung: -  
Enthaltung: FDP

### **Vom Ausschuss abgelehnter Entschließungsantrag**

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN brachte einen Entschließungsantrag zum Gesetzentwurf ein.

#### **Entschließung**

„In die Beschlussempfehlung des Finanzausschusses zum Gesetzentwurf der Bundesregierung auf Drucksache 19/13437 ist folgende Ausschussentschließung aufzunehmen:

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Der deutsche Immobilienmarkt erfreut sich bei in- und ausländischen Investor\*innen großer Beliebtheit. So bleibt auch im Jahr 2019 das Interesse am deutschen Immobilienmarkt auf hohem Niveau. Ebenso wie die Transaktionsvolumina, die sich seit mehreren Jahren auf Rekordniveau befinden.

Immobilientransaktionen unterliegen grundsätzlich der Grunderwerbsteuer, welche an die Länder geht. Grundstücke können durch einen direkten Erwerb übertragen werden („Asset Deal“). Gerade bei großen Transaktionen werden Immobilien aber nicht direkt verkauft, sondern mit Hilfe sogenannter „Share Deals“ nur Anteile an Gesellschaften. Bei diesen Gestaltungen fällt keine Grunderwerbsteuer an – jedenfalls dann nicht, wenn weniger als 95 Prozent der Unternehmensanteile erworben werden.

Bei Millionendeals, in denen große Wohnungsbestände oder Gewerbekomplexe übertragen werden, gehen daher oftmals nur 94,9 Prozent der Anteile in andere Hände, sodass man gerade unter der Grenze der Steuerpflicht bleibt. So wurden zwischen 1999 und 2017 66,6 Prozent der Wohnungsportfolios mit über 800 Wohneinheiten als Share Deal verkauft. Bei der Hälfte von ihnen – somit bei ca. 33 Prozent der gesamten Wohnungsübertragungen – wurden weniger als 95 Prozent der Anteile erworben, so dass keine Grunderwerbsteuer gezahlt werden musste (vgl. BT-Drs. 19/7536 und 18/11919). Die Höhe der dadurch ausgefallenen Grunderwerbsteuer lässt sich nicht genau beziffern, beträgt jedoch schätzungsweise ca. 1 Milliarde Euro jährlich (vgl. Hessisches Ministerium der Finanzen, 01.12.2016).

Neben den erheblichen Steuermindereinnahmen bei den Ländern, fördert die Umgehung der Grunderwerbsteuer mittels Share Deals Immobilienspekulation und fungiert somit als zusätzlicher Mieten- und Preistreiber in ohnehin schon überhitzten Märkten. Bei einer konsequenten Besteuerung von Share Deals würden sich der Handel mit großen Immobilienbeständen und die Fusion großer Wohnungsunternehmen weniger lohnen. Im Ergebnis würde die hoch problematische Konzentration von Wohnungsbeständen in immer größeren Immobilienunternehmen eingeschränkt. Die Verdichtung von Wohnungsbeständen in Händen großer Konzerne birgt die Gefahr steigender Mietpreise in Ballungszentren und schwächt die Position der Mieter\*innen. Zudem wird bei Share Deals die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB (Baugesetzbuch) durch hohe rechtliche und technische Hürden erschwert (vgl. WD 7 – 3000 – 177/18).

Auch auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt haben die Aktivität von Kapitalinvestor\*innen und die Spekulation von Hedgefonds in den vergangenen Jahren zu erheblichen Preissteigerungen von Ackerland und Pachten geführt, was eine gerechte Verteilung von Grund und Boden und eine breite Eigentumsstreuung in der Landwirtschaft gefährdet. Share Deals mit Grundbesitz spielen dabei eine erhebliche Rolle. Es kommt zu einer Verdrängung von bäuerlich und ökologisch wirtschaftenden Betrieben – zu Gunsten von Agrarholdings ohne Verankerung in der Region.

Gleichzeitig ermöglicht der Anteilserwerb an landwirtschaftlichen Unternehmen die Umgehung der Genehmigungspflicht im landwirtschaftlichen Bodenrecht. Die Herstellung von Transparenz über die Holdingstrukturen und Bodeneigentümer\*innen ist notwendig, um die politische Regulierung zu verbessern. Die Bundesregierung ist in der Pflicht, die Umgehung der Grunderwerbsteuer mittels Share Deals umgehend zu beenden. Diese Pflicht begründet sich bereits aus dem verfassungsrechtlichen Gleichbehandlungsgrundsatz.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

A) einen Gesetzentwurf vorzulegen, der

1. *als weiteren Grundtatbestand, neben dem klassischen Eigentumsübergang von Immobilien mit Rechtsträgerwechsel, ein rechtsformunabhängiges Besteuerungssystem für die Übertragung von Anteilen an grundbesitzenden Gesellschaften schafft, bei dem*
    - a) *ohne Rücksicht auf das Vermögen einer grundbesitzenden Gesellschaft sowie seiner Zweckbestimmung eine quotale Besteuerung des unmittelbaren oder mittelbaren Erwerbs von Anteilen ab einer kumulierten Anteilshöhe von mehr als 50 Prozent in entsprechender Höhe des erworbenen Prozentsatzes erfolgt und*
    - b) *anstelle des Buchstabens a) bei Gesellschaften, deren Vermögen zu mehr als 50 Prozent aus Immobilien besteht, von denen mindestens 30 Prozent im Inland belegen sind und die Immobilien zu mindestens 70 Prozent dem Erwerb, der Veräußerung oder Nutzung dieser Immobilien besteht (qualifizierte Immobiliengesellschaften) eine Wertdurchgriffsbesteuerung nach dem Vorbild der niederländischen Grunderwerbsteuer in der Art zu schaffen, dass bei unmittelbarem und mittelbarem Erwerb von mehr als kumuliert 10 Prozent der Anteile eine Besteuerung in entsprechender Höhe des erworbenen Prozentsatzes erfolgt;*
  2. *als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer auf die Übertragung von Anteilen die Verkehrswerte der Immobilien vorsieht, die sich im Anteilspreis niederschlagen;*
  3. *die doppelte Erhebung der Grunderwerbsteuer beim Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen durch Landgesellschaften und beim Wiederverkauf an bäuerliche Betriebe abschafft;*
- B) *sich gegenüber den Bundesländern dafür einzusetzen, den Kauf und Verkauf von Anteilen an landwirtschaftlichen Unternehmen durch Share Deals in den bodenrechtlichen Regulierungsrahmen und die Genehmigungspflicht im landwirtschaftlichen Grundstückverkehrsrecht aufzunehmen.“*

### Begründung

„Durch die von uns vorgeschlagene Erweiterung des bisherigen gesetzlichen Grundtatbestandes des Eigentumsübergangs durch Rechtsträgerwechsel um den Erwerb von Anteilen an grundbesitzenden Gesellschaften wird ein echter Systemwechsel vollzogen. Hierdurch wird eine verfassungsrechtlich nicht zu beanstandende Steuerwürdigkeitsentscheidung getroffen und nicht eine bloße Missbrauchsbekämpfungsvorschrift geschaffen, die der gerichtlichen Folgerichtigkeitsprüfung Stand zu halten hat und durch den Gesetzgeber besonders zu begründen ist. Wir schlagen somit eine verfassungsfeste Ausgangsentscheidung innerhalb des verfassungsrechtlich gegebenen Gestaltungsspielraumes vor.

Die Bundesregierung legte im September 2019 dem Bundestag einen Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes – BT-Drs. 19/13437 – vor. Dieser beabsichtigte die Eindämmung missbräuchlicher Steuergestaltungen in der Grunderwerbsteuer durch verschiedene Einzelmaßnahmen. Im Wesentlichen sollte die Eindämmung solcher Gestaltungen durch die Einführung eines weiteren Ergänzungstatbestandes für Kapitalgesellschaften, die Absenkung der bisherigen Beteiligungsschwellen von 95 auf 90 Prozent sowie die Verlängerung der Haltefristen von fünf auf zehn Jahre beruhen. An der bisherigen Systemscheidung der Grunderwerbsteuer sollte fest gehalten werden. Aufgrund der Kritik von allen Seiten wurde das Gesetzgebungsverfahren jedoch vertagt, sodass die Steuerumgehung mittels Share Deals immer noch fortgeführt werden kann. Daher sollte schnellstmöglich ein neuer Gesetzentwurf vorgelegt werden.

### Quotale Besteuerung von Gesellschaften

Die quotale Besteuerung ermöglicht eine rechtsformunabhängige Besteuerung der Anteilsübertragung von grundbesitzenden Gesellschaften bereits ab einer Erwerbsschwelle von mehr als 50 Prozent. Hierbei kommt es weder auf den Gesellschaftszweck noch auf die Zusammensetzung des Gesellschaftsvermögens an. Voraussetzung ist lediglich, dass die Gesellschaft Eigentümerin einer Immobilie ist. Die Besteuerung tritt erst ein, wenn ein\*er Erwerber\*in kumuliert unmittelbar und mittelbar mehr als 50 Prozent der Anteile an einer grundbesitzenden Gesellschaft erwirbt. Da die Besteuerung erst in dem Zeitpunkt eintritt, in dem sich mehr als 50 Prozent der Anteile unmittelbar oder mittelbar bei ein\*r Erwerber\*in vereinigen, ist im Gegensatz zur derzeitigen Gesetzes-

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

lage keine Beachtung einer Haltefrist erforderlich. Hierdurch wird das Gesetz in der Anwendung deutlich vereinfacht und missbräuchliche Gestaltungen effektiv vermieden. Gleichzeitig wird durch die Regelung verhindert, dass bei börsennotierten Gesellschaften allein durch den normalen Handel von Aktien Grunderwerbsteuer ausgelöst wird. Durch die Besteuerung in Höhe der Quote der erworbenen Anteile wird ebenso verhindert, dass die volle Grunderwerbsteuer fällig wird, ohne dass ein vollständiger Anteilserwerb stattgefunden hat. Die Besteuerung ist somit fair, zielgenau und rechtssicher.

#### Wertdurchgriffsbesteuerung bei qualifizierten Immobiliengesellschaften

Bei Gesellschaften, deren Bilanzsumme zu mehr als 50 Prozent aus Immobilien besteht und diese sich zu mehr als 30 Prozent im Inland befinden und zu mehr als 70 Prozent zum Zwecke des Erwerbs, der Veräußerung und Nutzung gehalten werden, wird eine weitergehende Besteuerung in Anlehnung an das niederländische Grunderwerbsteuergesetz vorgeschlagen. Bei solchen qualifizierten Immobiliengesellschaften soll damit eine anteilige Besteuerung der im Vermögen der Gesellschaft befindlichen Immobilien bereits ab einem Anteilserwerb von mehr als 10 Prozent entsprechend der erworbenen Beteiligungshöhe vorgenommen werden. Dies ist dadurch gerechtfertigt, dass es beim Erwerb solcher Anteile vordergründig um den Erwerb der in diesen Gesellschaften befindlichen Immobilien geht. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu quotalen Besteuerung verwiesen.

#### Bemessungsgrundlage

Durch die Anknüpfung bei der Bemessung der Grunderwerbsteuer auf den in dem Anteilswert der Anteile verkörperten anteiligen Verkehrswert der Immobilien wird deutlich, dass es sich weiterhin um den Typus der Grunderwerbsteuer handelt. Es kommt somit nicht auf den Kaufpreis für die Anteile an der Gesellschaft an, sondern nur auf den Wert der darin enthaltenen anteiligen Verkehrswerte.

#### Abschaffung der doppelten Zahlung von Grunderwerbsteuer bei Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechtes

Nach geltendem Recht fällt bei Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts zweimal Grunderwerbsteuer an. Beim Verkauf des Grundstücks an das anerkannte gemeinnützige Siedlungsunternehmen sowie beim anschließenden Verkauf durch dieses Siedlungsunternehmen an die erwerbenden Landwirt\*innen. Der Durchgangserwerb beim Siedlungsunternehmen dient lediglich der Verwirklichung des Sinns und Zwecks des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts, nämlich des Erhalts von Grundstücken in landwirtschaftlicher Hand. Eine dauerhafte Eigentümerstellung des Siedlungsunternehmens ist nicht vorgesehen.“

#### Voten der Fraktionen:

Zustimmung: B90/GR

Ablehnung: CDU/CSU, SPD, AfD, FDP

Enthaltung: DIE LINKE.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

## B. Besonderer Teil

### Zu Artikel 1 (Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes)

#### Zu Nummer 1 Buchstabe b

##### § 1 Absatz 2c – neu –

Die Ausgabe von Anteilen und deren Verbreitung über die Börse ist für Kapitalgesellschaften ein gängiges Mittel zur Kapitalbeschaffung. Beim Handel mit solchen Anteilen über eine Börse oder einen anderen Handelsplatz stehen grundsätzlich andere Gründe als die Einsparung von Grunderwerbsteuer im Vordergrund. Das Interesse des Erwerbers der Anteile betrifft vorrangig die Ertragskraft der Kapitalgesellschaft und grundsätzlich nicht die im Vermögen der Kapitalgesellschaft enthaltenen Grundstücke. Jedoch führt ein solcher Handel mit Anteilen über eine Börse oder einen anderen Handelsplatz zu Wechseln der Anteilseigner und wäre im Rahmen des § 1 Absatz 2b GrEStG zu berücksichtigen. Unter den weiteren Voraussetzungen würde dies zu einer Besteuerung führen, obwohl regelmäßig keine missbräuchliche Gestaltung vorliegt.

Diese Problematik stellt sich auch bei der Vorschrift des § 1 Absatz 2a GrEStG, wenn eine Kapitalgesellschaft an einer grundbesitzenden Personengesellschaft unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist.

Zur Vermeidung einer übermäßigen Besteuerung bedarf es daher dem Sinn und Zweck der Vorschriften entsprechend einer Ausnahmeregelung für solche Anteilsübergänge, die auf Grund eines Geschäfts über die Börse, einen äquivalenten Dritthandelsplatz oder ein sonstiges der Verordnung (EU) Nummer 600/2014 (MiFIR) unterfallendes multilaterales Handelssystem (MTF) erfolgen. Daher wird in § 1 Absatz 2c GrEStG in Ergänzung zu § 1 Absatz 2a und Absatz 2b GrEStG eine Ausnahmeregelung eingefügt, die die Wirkung der Ergänzungstatbestände ziel- und sachgerecht begrenzt.

Voraussetzung ist, dass die Anteile zum Handel an einem organisierten Markt nach § 2 Absatz 11 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) oder einem gleichwertigen Dritthandelsplatz zugelassen sind und der Anteilsübergang auf Grund eines Geschäfts an einem solchen organisierten Markt oder Dritthandelsplatz oder über ein multilaterales Handelssystem (MTF) erfolgt. Das Erfordernis einer Zulassung zum Handel an einem organisierten Markt oder äquivalenten Drittlandhandelsplatz soll die Gefahr einer missbräuchlichen Nutzung ausschließen. Dort zugelassene Wertpapiere unterliegen der kontinuierlichen wirksamen Beaufsichtigung durch die Aufsichtsbehörden. Organisierte Märkte verfügen über klare und transparente Vorschriften für die Zulassung und den Handel von Wertpapieren, sodass diese fair, ordnungsgemäß, effizient und frei handelbar sind. Die Wertpapieremittenten unterliegen regelmäßig und kontinuierlich Informationspflichten, die ein hohes Maß an Anlegerschutz sowie Markttransparenz und -integrität gewährleisten. Auch finden die wertpapierhandelsrechtlichen Meldepflichten zur Beteiligungspublizität Anwendung. Marktmissbrauch in Form von Insidergeschäften und Marktmanipulation werden so verhindert. MTFs unterliegen denselben Marktintegritätsanforderungen, insbesondere in Bezug auf die Prävention von Marktmissbrauch. Ist der Handel von Wertpapieren an der Börse zugelassen, kann der Handel derselben Wertpapiere über MTFs von der Ausnahmeregelung erfasst werden, da jedenfalls die oben erwähnten hohen Marktintegritäts- und Transparenzanforderungen zur Anwendung kommen.

In Deutschland fallen unter den Begriff des organisierten Marktes regelmäßig „Börsen“ nach dem Börsengesetz (BörsG). Der Begriff des „organisierten Marktes“ im Sinne von § 2 Absatz 11 WpHG entspricht dem Begriff des „geregelten Marktes“ im Sinne von Artikel 4 Absatz 1 Nummer 21 der Richtlinie 2014/65/EU (MiFID). Es kann also davon ausgegangen werden, dass Handelsplätze in der EU und dem EWR, die sich als geregelter Markt qualifizieren, über vergleichbar hohe Standards verfügen. Die „European Securities and Markets Authority“ (ESMA) führt ein Register über alle geregelten Märkte („Regulated market“) in der Europäischen Union und dem Europäischen Wirtschaftsraum.

Vergleichbaren Standards unterliegen auch Drittlandhandelsplätze, die gemäß Artikel 25 Absatz 4 Buchstabe a der Richtlinie 2014/65/EU von der Europäischen Kommission als gleichwertig erklärt wurden. Die derzeit auf diese Weise anerkannten Drittlandhandelsplätze ergeben sich aus den einzelnen Durchführungsbeschlüssen: USA (Durchführungsbeschluss (EU) 2017/2320), Hongkong (Durchführungsbeschluss (EU) 2017/2319) und Australien (Durchführungsbeschluss (EU) 2017/2318).

**Zu Nummer 9 Buchstabe b – gestrichen –**§ 19 Absatz 6 – gestrichen –

Der neu anzufügende § 19 Absatz 6 GrEStG wird gestrichen. Die vorgesehenen Änderungen zur Festsetzung des Verspätungszuschlags wurden bereits im Jahressteuergesetz 2020 (BGBl. I 2020 S. 3096, Artikel 32 Nummer 2) umgesetzt.

**Zu Nummer 10**§ 23 Absatz 17 bis 21

Durch Artikel 32 Nummer 3 des Jahressteuergesetzes 2020 vom 21. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3096) wurde dem § 23 GrEStG bereits ein Absatz 17 angefügt. Daher werden die mit dem vorliegenden Änderungsgesetz angefügten Absätze 17 bis 21 in Absätze 18 bis 22 umbenannt.

§ 23 Absatz 22 – gestrichen –

Der durch den vorliegenden Gesetzentwurf dem § 23 GrEStG neu anzufügende Absatz 22 wird gestrichen. Durch Zeitablauf gibt es keinen Anwendungsbereich für diese Regelung.

§ 23 Absatz 23 – neu –

Mit dem neuen § 1 Absatz 2b GrEStG wird erstmals eine Regelung eingeführt, die auch bei Kapitalgesellschaften allein auf das Ausmaß der Veränderungen im Gesellschafterbestand abstellt, ohne dass ein einzelner Gesellschafter eine bestimmte Beteiligungshöhe überschreiten muss.

Die Beteiligten mussten bei Anteilsübertragungen in der Vergangenheit grundsätzlich nicht damit rechnen, dass diese Transaktionen in einem künftigen Steuertatbestand berücksichtigt werden, der auf Änderungen im Gesellschafterbestand abstellt. Sie konnten von einem steuerlich unerheblichen Handeln ausgehen. Aus Gründen des Vertrauensschutzes sollen nur solche Änderungen im Gesellschafterbestand berücksichtigt werden, die nach dem 30. Juni 2021 erfolgen.

Der bisherige Wortlaut ist durch Zeitablauf überholt und wird gestrichen.

**Zu Artikel 2 (Inkrafttreten)**

Mit der Änderung des Artikels 2 wird bestimmt, dass das vorliegende Änderungsgesetz abweichend von der Regelung im Regierungsentwurf am 1. Juli 2021 in Kraft tritt.

Berlin, den 14. April 2021

**Olav Gutting**  
Berichterstatter

**Bernhard Daldrup**  
Berichterstatter

**Lisa Paus**  
Berichterstatlerin

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.