

1 Antrag 56/I/2018

2 KDV Mitte

3 Der Landesparteitag möge beschließen:

4 Der Bundesparteitag möge beschließen:

5

6 **Immobilienpekulation zulasten der Mieter\*innen be-**  
7 **kämpfen – Steuerbegünstigungen bei Immobilien-**  
8 **transaktionen durch „Share Deals“ zügig und konse-**  
9 **quent abschaffen!**

10 Wir fordern,

11

12 1. einen entschlossenen Einsatz der sozialdemokra-

13 tischen Mitglieder des Senats Berlin, der SPD-

14 Fraktion im Abgeordnetenhaus sowie der bundes-

15 weiten SPD-Organen zur Abschaffung der steuerli-

16 chen Privilegierung von „Share Deals“ in der derzei-

17 tigen Form auf Landes- und auf Bundesebene;

18 2. die sozialdemokratischen Mitglieder des Senats da-

19 zu auf, bundesweit bzw. länderübergreifend wahr-

20 nehmbar für eine solche Reform einzutreten und

21 zu werben sowie gleichzeitig die auf Landesebene

22 mögliche Maßnahmen schon vorab zu ergreifen.

23 3. dass die Untersuchungen der zu einer angestreb-

24 ten Reform der Grunderwerbsteuer durch die

25 Finanzministerkonferenz einberufenen Bund-

26 länder-Arbeitsgemeinschaft durch die Regierung

27 des Landes Berlin und die SPD-Fraktion im Abge-

28 ordnetenhaus kritisch und mit höchstmöglicher

29 Anstrengung begleitet, gefördert und kontinuier-

30 lich bewertet werden;

31 4. dass die im Koalitionsvertrag vereinbarte Been-

32 digung „missbräuchlicher Steuergestaltungen bei

33 der Grunderwerbsteuer mittels „Share Deals“

34

35 • sprachlich nicht zu eng ausgelegt wird, also „Share

36 Deals“ bei Immobilientransaktionen auch tatsäch-

37 lich

38 • „abgeschafft“ werden; und eine solche Beendigung

39 zudem zügig, in dieser Legislaturperiode, und kon-

40 sequent herbeigeführt wird.

41

42

43 **Begründung**

44 Der Handel mit Immobilien floriert bundesweit und

45 übertrifft auch auf dem Berliner Immobilienmarkt

46 sämtliche Rekorde. Seit dem Jahr 2009 hat sich das

47 jährliche Transaktionsvolumen nach einer Erhebung

48 von Ernst & Young Real Estate (Stand 2017) auf über 60

49 Milliarden Euro nahezu verfünffacht. Eine Kehrtwende

50 dieses Trends ist nicht absehbar. Nutznießer dieser

51 Entwicklung sind vor allem die an gewinnbringenden

52 Transaktionen beteiligten Marktteilnehmer\*innen,

53 insbesondere die Immobilieninvestor\*innen. Mie-

54 ter\*innen profitieren in Normalfall nicht von derartigen

55 (Spekulations-) Verkäufen, da es sich bei einem bedeu-

56 tenden Anteil der gesamten Transaktionen – im ersten

57 Halbjahr des Jahres 2015 laut Angaben des Bundesinsti-

58 tutes für Bau-, Stadt-, und Raumforschung (BBRS) bei

59 94% der Transaktionen großer Wohnungsbestände –

Erledigt durch Beschlusslage (K)

1 um reine Wiederverkäufe zur Gewinnerzielung handelt.  
2 Sprich: In solchen Fällen werden durch den/die Erwer-  
3 ber\*in weder Modernisierungen noch Investitionen in  
4 die Bausubstanz vorgenommen. Somit ist ein Kreislauf  
5 zu beobachten, in dessen Rahmen der Wert der Immo-  
6 bilien transaktionsbedingt steigt und die Mieten durch  
7 den/die neuen Erwerber\*in zur Finanzierung zwangs-  
8 läufig erhöht werden müssen – allein die Immobilie  
9 bleibt in ihrer Substanz unberührt während sich die  
10 Mieter\*innen nicht mehr imstande sehen, die gestie-  
11 genen Mietpreise zu bezahlen. In Berlin haben sich die  
12 Mietpreise laut Angaben im aktuellen Mietspiegel seit  
13 dem Jahr 2011 zum Teil nahezu verdoppelt.

14  
15 Immobilientransaktionen unterliegen für gewöhnlich  
16 der Grunderwerbsteuer, wobei die Einnahmen an die  
17 Länder gehen, in Berlin sind das sechs Prozent des Kauf-  
18 preises. Nach dem Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG)  
19 gilt dies vor allem dann, wenn das Grundstück selbst di-  
20 rekt vom Käufer erworben wird (sog. Asset Deal), siehe §  
21 1 Abs. 1 Nr. 1, 2 GrEStG. Werden jedoch nur Anteile an Un-  
22 ternehmen (sog. Shares), in denen die Grundstücke ent-  
23 halten sind, gekauft, braucht der Käufer keine Grunder-  
24 werbsteuer zu bezahlen – jedenfalls dann nicht, wenn  
25 er weniger als 95 Prozent der Unternehmensanteile er-  
26 wirbt (sog. Share Deal). Denn die Grunderwerbsteuer  
27 fällt erst an, wenn mindestens 95 Prozent dieser Unter-  
28 nehmenanteile, zum Beispiel in Form von Aktien, auf  
29 den Käufer übergehen (§ 1 Abs. 2a, 3 GrEStG). Von dieser  
30 Gestaltungsmöglichkeit profitieren insbesondere große  
31 Marktteilnehmer. Um Grunderwerbsteuer zu vermei-  
32 den, führen sie oftmals solche „Share Deals“ durch und  
33 bleiben mit maximal 94,9 Prozent gekauften Anteilen  
34 gerade unter der Grenze der Steuerpflicht oder initiie-  
35 ren sog. Joint Ventures mit Geschäftspartnern, die dann  
36 die verbleibenden 5,1 Prozent der Gesellschaftsanteile  
37 erwerben.

38  
39 Die Übertragung von Immobilien im Rahmen von „Sha-  
40 re Deals“ verläuft deshalb frei von anfallender Grunder-  
41 werbsteuer, während beim gewöhnlichen Grundstücks-  
42 kauf Grunderwerbsteuer zu entrichten ist. Die Steuer-  
43 befreiung von „Share Deals“ macht Immobilientransak-  
44 tionen unverhältnismäßig lukrativ und trägt deshalb zu  
45 einer Überhitzung des Immobilienmarktes bei. Sie führt  
46 außerdem zu einer Beschädigung des Staatswesens we-  
47 gen entgangener Einnahmen.

48  
49 Durch „Share Deals“ entgehen dem Land Berlin jährlich  
50 nach Schätzungen des Berliner Finanzsenators Kollatz-  
51 Ahnen 100 Millionen Euro und den Finanzhaushalten  
52 bundesweit laut Aussage des Hessischen Finanzminis-  
53 teriums rund eine Milliarde Euro. Je nach Bundesland  
54 werden beim Verkauf von Flächen und Grundstücken  
55 normalerweise zwischen 3,5 und 6,5 Prozent Grunder-  
56 werbsteuer fällig. Während Investoren durch die Gestal-  
57 tungsoption bei Unternehmensübernahmen steuerliche  
58 Privilegien erhalten, gehen die öffentlichen Haus-

1 halte unter diesen Bedingungen – selbst bei der Ver-  
2 äüßerung zentral gelegener und repräsentativer Grund-  
3 stücke – leer aus. Dieses juristische Phänomen ist in-  
4 nerhalb Europas einmalig. Beispielhaft steht hierfür  
5 die Transaktion des ehemaligen Daimler-Areals als Teil  
6 des Potsdamer Platzes: Dieses wurde im Januar 2016  
7 an einen kanadischen Investor im Wege eines „Share  
8 Deals“ verkauft, dem Land Berlin entgingen bei dem  
9 Milliarden-Deal laut Untersuchungen des Berliner Mie-  
10 tervereins 84 Millionen Euro an Grunderwerbsteuerein-  
11 nahmen, da für den kanadischen Investor keine Grund-  
12 erwerbsteuer anfiel. Im Vergleich hierzu beträgt das  
13 Haushaltsbudget des Landes Berlin für die Bezuschus-  
14 sung bei der Ausübung des Vorkaufsrechts durch die  
15 Bezirke ca. 100 Millionen Euro jährlich. Eine „norma-  
16 le“ Familie, die in Berlin ein Haus für 300.000 Euro er-  
17 wirbt, zahlt hierfür – im Gegensatz zum Großinvestor  
18 – 18.000 Euro Grunderwerbsteuer. Es ist unmoralisch,  
19 dass Einzelpersonen, die sich keiner aufwändigen Ge-  
20 schäftsstrukturen bemächtigen können, die Zeche  
21 für die Steuerbefreiung von Großinvestor\*innen und de-  
22 ren Unternehmen zahlen müssen – sei es in Form ei-  
23 ner klaffenden Lücke im Finanzhaushalt des Landes Ber-  
24 lin oder durch ihre eigene Verpflichtung zum Entrichten  
25 der Grunderwerbsteuer.

26  
27 Insgesamt ist die gesetzliche Privilegierung von „Share  
28 Deals“ daher nicht tragbar und darf somit auch nicht  
29 aufrechterhalten werden.

30  
31 Eine Reform des für die Regelung von „Share Deals“  
32 maßgeblichen GrEStG ist technisch höchst komplex,  
33 wird verfassungs- sowie unionsrechtlich kompliziert  
34 und sieht sich vielfachen Bedenken von organi-  
35 sierten Verbänden der Immobilienwirtschaftslobby  
36 ausgesetzt. Die Untersuchungen der Bund-Länder-  
37 Arbeitsgruppe in der Sache bilden die Grundlage für  
38 die Vorgehensweise der Koalition und verlaufen grund-  
39 legend ergebnisoffen. Eine Lösung des Sachverhaltes  
40 erfordert deswegen einen besonders entschlossenen  
41 Einsatz auf Grundlage eines starken politischen Willens,  
42 zu dem alle beteiligten Akteur\*innen kontinuierlich  
43 angehalten werden müssen. Hierbei soll es Aufgabe  
44 der Regierung des Landes Berlin, der Berliner SPD und  
45 der bundesweiten SPD sein, in diesem Sinne drängend  
46 mitzuwirken, weil die spürbaren Auswirkungen eines  
47 überhitzten Immobilienmarktes vor allem hier in Berlin  
48 keinen Aufschub dulden.