

Stellungnahme

der

Initiative Deutsche Wohnimmobilien-REITs (IDWR)

zum

**„Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wirtschaftswachstums“
(Wachstumsbeschleunigungsgesetz)**

BT-Drucksache 17/15

**anlässlich der öffentlichen Anhörung
vor dem Finanzausschuss des Deutschen Bundestages**

am 30. November 2009

c/o Dr. Carls Consulting

Mittelstraße 55 · 10117 Berlin

Tel. 0 30 / 22 48 87 12 · Fax 0 30 / 22 48 82 94 · Info@carls-consulting.de

I. Allgemeines

1. Die IDWR

Die Initiative Deutsche Wohnimmobilien-REITs (IDWR) ist ein im Dezember 2004 gegründeter Zusammenschluss von großen, ganz überwiegend ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, die mehr als 950.000 eigene Wohnungen bewirtschaften. Mitglieder der IDWR sind kommunale, industrieverbundene sowie bankengestützte Wohnungsunternehmen.

2. Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und FDP zum Wachstumsbeschleunigungsgesetz

Die IDWR dankt für die Gelegenheit zum Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und FDP zum Wachstumsbeschleunigungsgesetz Stellung nehmen zu dürfen.

Die IDWR begrüßt das Konzept eines steuerlichen Sofortprogramms, das zum Jahresanfang 2010 insbesondere an entscheidenden Punkten verbessernd in die Unternehmensbesteuerung eingreifen soll.

Das gilt insbesondere für die Erleichterung von Umstrukturierungen von Unternehmen durch die Einführung einer Konzernklausel in das Grunderwerbsteuergesetz. Wegen der Bedeutung dieses Teils des Wachstumsbeschleunigungsgesetzes, durch den nach mehreren gescheiterten Versuchen endlich eine Disfunktionalität im Unternehmensteuerrecht beseitigt wird, stehen die Ausführungen dazu am Beginn der Stellungnahme.

Bei der Zinsschranke und bei der veränderten Eingriffsschwelle für das Erlöschen von Verlustabzügen bei Gesellschafterwechseln in § 8 c KStG durch die Bewahrung von Verlusten in Höhe der anteiligen stillen Reserven und vor allem durch die Konzernklausel werden wichtige Probleme aus der Unternehmensteuerreform angegangen.

Weitere Verbesserungen bei der Unternehmensbesteuerung werden von einer späteren umfangreicheren Revision des Unternehmensteuerrechts erwartet.

II. Zu den Einzelheiten

1. Zu § 6 a GrEStG-Entw. Steuervergünstigung bei Umwandlungen [Art. 7]

Grundsätzlich hält die IDWR an Ihrem Gesetzgebungsvorschlag vom 04.11.2009 fest, der die ertragsteuerliche Transparenz im mit Hilfe von § 18 AktG definierten Konzern herstellen soll. Der Vorschlag umfasst Umstrukturierungen von Konzernen in einer möglichst weitgehenden Anpassung an deren Befreiung von ertragsteuerlichen Belastungen. Nach der von der IDWR vorgeschlagenen Konzernklausel für das Grunderwerbsteuerrecht sollen bestimmte Grundstücks- oder Anteilsübertragungen von der Grunderwerbsteuer ausgenommen werden, wenn sich dadurch die Konzernzugehörigkeit des Grundstücks nicht verändert. Gleichzeitig sollen missbräuchliche Gestaltungen dadurch verhindert werden, dass die Grunderwerbsteuerbefreiung fortfällt, wenn innerhalb von 5 Jahren nach dem Erwerb das entsprechende Grundstück zusammen mit dem grundbesitzenden Unternehmen aus dem Konzern ausscheidet.

Der von der IDWR ausgearbeitete Vorschlag zu einer neuen Begünstigungsvorschrift § 3 Nr. 9 GrEStG-IDWR-Entw. (*Anlage 1*) weist gegenüber dem § 6 a GrEStG-Entw. den Vorteil auf, dass die Umstrukturierungen im Konzern nicht nur auf ggf. unsachgemäß schwerfällige Umwandlungsvorgänge beschränkt werden, sondern dass auch der Übergang von einzelnen Grundstücken im Konzern mitumfasst wird.

Die IDWR möchte jedoch hervorheben, dass auch mit dem vorgelegten Gesetzgebungsvorschlag eine wichtige Erleichterung von Umstrukturierungen im Konzern erreicht und ein bisheriges Desiderat der Unternehmensbesteuerung ausgefüllt wird. Allerdings bitten wir folgende Änderungen in Betracht zu ziehen:

a) Rechtsformneutralität der begünstigten Umwandlungsvorgänge

In § 6 a Abs. 1 Satz 1 GrEStG-Entw. sind Besteuerungstatbestände nicht einbezogen, wenn sie grunderwerbsteuerliche Tatbestände im Zusammenhang mit Personengesellschaften (§ 1 Abs. 2 a GrEStG) betreffen. Dadurch würde die neue Befreiungsvorschrift jedoch weitgehend leerlaufen, weil für Konzerngesellschaften mit Grundbesitz schon von Seiten der fremdfinanzierenden Banken die Rechtsform einer Personengesellschaft bevorzugt verlangt wird. Angesichts der gesetzgeberischen Absicht, Umstrukturierungsvorgänge nicht durch die Grunderwerbsteuer zu erschweren, müssen eventuelle dogmatische Vorbehalte, dass in § 1 Abs. 2 a GrEStG nicht Übertragungen von Gesellschaftsanteilen, sondern von Grundstücken fingiert werden, gegenüber einer rechtsformneutralen Ausgestaltung der Vorschrift deutlich zurückstehen. Ansonsten würden selbst die im Gesetzentwurf angestrebten Erleichterungen von Umwandlungsvorgängen nach dem Umwandlungsgesetz (Verschmelzungen, Abspaltungen) durch § 6 a GrEStG-Entw. willkürlich beschnitten.

Missbräuchliche Gestaltungen sind mit einer auf Personengesellschaften im Konzern ausgeweiteten Begünstigungsvorschrift nicht verbunden.

Die IDWR fordert deshalb, § 6 a Abs. 1 Satz 1 GrEStG-Entw. folgendermaßen zu fassen:

„Für einen in § 1 Abs. 1, 2, 2 a oder Abs. 3 bezeichneten Rechtsvorgang ...“

b) Schädlichkeit einer Vorbehaltenfrist für zurückliegende Umwandlungsvorgänge (§ 6 a Abs. 2 GrEStG-Entw.)

Grundsätzlich ist es, um den Missbrauch von Begünstigungen konzerninterner Umstrukturierungen zu verhindern, ausreichend, die Grunderwerbsteuerbefreiung mit dem Vorbehalt zu gewähren, dass „in Bezug auf das Grundstück“ ein begünstigter Rechtsvorgang durch den Erwerber nicht innerhalb von 5 Jahren nach dem durch § 6 a Abs. 1 GrEStG-Entw. begünstigten Erwerb in Anspruch genommen wird (§ 6 a Abs. 3 GrEStG-Entw.) oder dass das Grundstück 5 Jahre nach dem begünstigten Erwerb zusammen mit dem grundbesitzenden Unternehmen aus dem Konzern ausscheidet (§ 3 Nr. 9 Satz 2 GrEStG-IDWR-Entw.).

Die rückwirkende Vorbehaltenfrist von 5 Jahren in § 6 a Abs. 2 GrEStG-Entw. wäre im Grunderwerbsteuerrecht singulär und verträgt sich nicht mit dem Sofortprogramm zur Wachstumsbeschleunigung. In vielen Fällen wäre es dann sogar vorzuziehen, im Konzern die bisherigen Behelfe zu wählen, obwohl diese wirtschaftlich intransparent sind und zu unternehmerisch unangemessenen Organisationsformen führen.

c) Fortbestand der Sonderbefreiungen in § 5 und § 6 GrEStG

Ein Verzicht auf die Vorbehaltsfrist in § 6 a Abs. 2 GrEStG-Entw. verlangt zugleich, dass die Steuerbefreiungsvorschriften für den Übergang von Grundstücken auf eine Gesamthand (§ 5 GrEStG) oder von einer Gesamthand (§ 6 GrEStG) insoweit ergänzt werden, dass durch den neuen § 6a keine rückwirkende Besteuerung von bisher steuerfrei gestellten Vorgängen erfolgt.

Andernfalls würde die Wirkung der neue Begünstigungsvorschrift für Grundstücksübertragungen im Konzern durch einen rückwirkenden Wegfall der Steuerbefreiungen gem. den Sondervorschriften (in § 5 und § 6 GrEStG) aufgehoben. Die Umstruk-

turierung von Unternehmen würde deshalb – ganz gegen den Willen des Gesetzgebers – durch den neuen § 6 a GrEStG-Entw. ohne den Fortbestand der Sonderbefreiung in § 5 und § 6 GrEStG nicht begünstigt, sondern sogar erschwert.

Fiskalische Wirkungen sind mit der vorgeschlagenen Änderung u. E. nicht verbunden.

d) Begünstigung von direkten Grundstücksübertragungen im Konzern, wenn eine Obergesellschaft mindestens zu 95% an der veräußernden und an der erwerbenden Gesellschaft unmittelbar beteiligt ist

Mit der Begünstigungsregelung nach § 6 a GrEStG-Entw. würde ein sehr schwerfälliges Instrument zur Erleichterung von Umstrukturierungen eingeführt, da jeder Grundstücksübergang im Konzern als Umwandlungsvorgang ausgestaltet werden müsste. Dies verursacht hohe Beratungs- und Notarkosten, ohne dass dem Fiskus dadurch Einnahmen zufließen würden.

Grundsätzlich hält die IDWR daran fest, dass der Konzern grunderwerbsteuerlich transparent ausgestaltet werden sollte. Möglichst sollten jedenfalls direkte Grundstücksübertragungen zwischen Gesellschaften im Konzern von der Grunderwerbsteuer befreit werden, wenn an der veräußernden und der erwerbenden Gesellschaft ein und dieselbe Person zu mindestens 95% unmittelbar beteiligt ist.

Mit dem erweiterten Sachverhalt ist die Vorschrift über das Umwandlungsrecht hinaus als Begünstigung von Umstrukturierungen von Unternehmen zu fassen.

2. § 8 c KStG-Entw. Konzernklausel bei schädlichen Beteiligungserwerben [Art. 2]

Die Zulässigkeit des Verlustabzugs bis zur Höhe der stillen Reserven im neuen § 8 c KStG wird von der IDWR begrüßt. Der neugefasste Satz 3 von § 8 c Abs. 1 KStG führt richtigerweise dazu, dass § 8 c KStG dann nicht wirksam wird, wenn mit schädlichen Anteilsveränderungen (von mehr als 25%) keine Verlustverrechnungspotenziale entstehen.

Gebeten wird darum, in den parlamentarischen Beratungen die Konzernklausel im neuen § 8 c Abs. 1 Satz 5 KStG-Entw. noch einmal zu überprüfen. Nach dem Gesetzesentwurf soll kein schädlicher Beteiligungserwerb vorliegen, wenn eine Obergesellschaft unmittelbar oder mittelbar an dem übernehmenden Rechtsträger jeweils zu 100% beteiligt ist. Grundsätzlich müsste eine Konzernklausel bereits bei Beteiligungen von 51% wirksam werden. Aus dem Kontext von § 8 c KStG lässt sich jedoch auf jeden Fall systematisch rechtfertigen, die der neuen Konzernklausel zugrunde liegende Mindestbeteiligung auf 75% zu beschränken, da § 8 c KStG bis zur 25%-Grenze ohnehin nicht wirksam würde.

3. Ausgestaltung der Escape-Klausel für die Zinsschranke (§ 4 h Abs. 2 EStG-Entw.; § 8 a KStG) [Art. 1]

Die Überführung der Freigrenze von 3 Mio. EUR in das Dauerrecht (§ 52 Abs. 12 d Satz 3 EStG) wird begrüßt.

Wir bitten darum, in den parlamentarischen Beratungen die auf dem Eigenkapitalvergleich beruhende Escape-Klausel (§ 4 h Abs. 2 Satz 1 Buchstabe c EStG-Entw.) so zu ändern, dass die zugelassene Unterschreitung der Eigenkapitalquote an einer Konzerngesellschaft gegenüber der Eigenkapitalquote des Konzerns zumindest 3%

(statt der 2% im Gesetzentwurf) betragen können soll. Nach unserer Kenntnis ist dies bereits von Seiten der CDU/CSU-Bundestagsfraktion in der vergangenen Legislaturperiode vorgeschlagen worden.

Gebeten wird auch darum, die größenbezogene Eingriffsschwelle für schädliche Gesellschaftsfremdfinanzierungen bei der Zinsschranke auf die Zinszahlungen, und nicht wie im geltenden Recht auf den Zinssaldo, abzustellen (§ 8 a Abs. 2 und Abs. 3 KStG). Erreicht würde durch diese Änderung, dass hinsichtlich beider Tatbestände von konzernexternen Finanzierungen eine Wesentlichkeitsschwelle für die Zinsschranke außerhalb der auf dem Zinssaldo beruhenden Systematik von § 4 h EStG bereitgestellt würde.

Berlin, den 26. November 2009

gez. Dr. Harm Carls

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes
(Grunderwerbsteueränderungsgesetz – GrEStÄG)

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Inhaltsübersicht	Artikel
Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes	1
Inkrafttreten	2

Artikel 1

Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes

Das Grunderwerbsteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Februar 1997 (BGBl. I S. 418, 1804), das zuletzt durch ... (BGBl. I S. ...) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Dem § 3 wird folgende Nummer 9 angefügt:

„9. der Erwerb aufgrund eines Rechtsvorganges nach § 1 Abs. 1 bis 3, der ausschließlich zwischen Unternehmen eines bestehenden Konzerns im Sinne des § 18 des Aktiengesetzes stattfindet; gleichgestellt ist der Erwerb durch eine Einbringung im Sinne der §§ 20 oder 24 des Umwandlungssteuergesetzes, durch die ein Konzernverhältnis begründet wird. ²Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn innerhalb von fünf Jahren nach dem Erwerb das Grundstück zusammen mit dem grundbesitzenden Unternehmen aus dem Konzern ausscheidet.“

2. Dem § 19 Absatz 2 wird folgende Nummer 6 angefügt:

„6. Änderungen der Konzernzugehörigkeit eines grundbesitzenden Unternehmens, wenn der Rechtsvorgang nach § 3 Nr. 9 von der Besteuerung ausgenommen war.“

3. Dem § 23 wird folgender Absatz 8 angefügt:

„(8) § 3 Nr. 9 und § 19 Abs. 2 Nr. 6 in der Fassung des Gesetzes vom ... (BGBl. I S. ...) sind erstmals auf Rechtsvorgänge anzuwenden, die nach dem 31.12.2009 verwirklicht werden.“

Artikel 2

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 01.01.2010 in Kraft.

Begründung

I. Allgemeiner Teil

Globaler Wettbewerb und die durch die Finanzkrise hervorgerufenen erheblichen Störungen auf den Märkten zwingen die Unternehmen zu Umstrukturierungen, um sich den geänderten Verhältnissen anpassen zu können. Der Gesetzgeber hat mit dem Umwandlungssteuergesetz flexible und wirkungsvolle Möglichkeiten geschaffen, solche Umstrukturierungen ggf. ohne ertragsteuerliche Belastungen realisieren zu können. Jedoch behindert die Grunderwerbsteuerpflicht für Grundstücksübertragungen im Rahmen konzerninterner Umstrukturierungen betriebswirtschaftlich sinnvolle und mitunter sogar überlebensnotwendige Umstrukturierungen und stellt damit ein erhebliches Hindernis dar. Die Unternehmen sind entweder gezwungen, eine u. U. sogar mehrfache Belastung mit Grunderwerbsteuer zu akzeptieren oder aufwändige Umgehungsgestaltungen zu wählen.

Durch die Aufnahme einer Konzernklausel sollen bestimmte Grundstücks- oder Anteilsübertragungen von der Grunderwerbsteuer ausgenommen werden, wenn sich dadurch die Konzernzugehörigkeit des Grundstücks nicht verändert.

Ziel des nachstehenden Gesetzentwurfs ist es, konzerninterne Umstrukturierungen zu vereinfachen, dabei jedoch auch missbräuchlichen Gestaltungen entgegenzuwirken.

II. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes)

Zu Nummer 1 (§ 3 Nummer 9)

Das heutige Grunderwerbsteuerrecht erfasst grundstücksbezogene Rechtsvorgänge – wie etwa den Grundstückskauf oder die Vereinigung von mindestens 95 vom Hundert der Anteile an einer Gesellschaft mit Grundbesitz – auch dann, wenn die beteiligten Unternehmen zu einem Konzernverbund gehören. Das Grunderwerbsteuerrecht folgt hier nicht dem Ertragsteuerrecht, das Konzernumstrukturierungen und die damit verbundenen Rechtsträgerwechsel nach dem Umwandlungssteuergesetz ggf. auf Antrag steuerneutral behandelt.

Das Grunderwerbsteuerrecht behindert dadurch konzerninterne Umstrukturierungsmaßnahmen. In der Praxis begegnen die Unternehmen der zum Teil mehrfachen Besteuerung mit aufwendigen Umgehungsgestaltungen. Der Gesetzentwurf hat daher zum Ziel, die Behinderung von Umstrukturierungsmaßnahmen zu beseitigen.

Grundstücksbezogene Rechtsvorgänge zwischen Unternehmen sollen zukünftig nicht der Grunderwerbsteuer unterliegen, wenn die Unternehmen demselben Konzern angehören. Hierzu behandelt die Vorschrift miteinander verbundene Unternehmen, die unter einheitlicher Leitung zusammengefasst sind (Konzern gemäß bzw. entsprechend § 18 AktG) unter bestimmten Voraussetzungen als einen einheitlichen grunderwerbsteuerlichen Rechtsträger. Rechtsvorgänge im Sinne der Absätze 1 bis 3 des § 1, die zwischen Unternehmen desselben Konzerns vollzogen werden, werden damit von der Besteuerung ausgenommen.

Gleichgestellt werden sollen solche Einbringungsvorgänge, durch die ein Konzernverhältnis erst begründet wird. Hiervon betroffen sind die Fälle der Ausgliederung zur Neugründung oder der Sachgründung von Tochtergesellschaften. Wegen der insoweit gleich gelagerten Interessenlage ist eine solche Gleichstellung sachgerecht.

Da ein grundsätzlich grunderwerbsteuerbarer Rechtsvorgang vorliegt, der lediglich von der Steuer befreit ist, ist sichergestellt, dass die Grunderwerbsteuerbefreiung nicht zu einer Umsatzsteuerbelastung führt (§ 4 Nr. 9 Buchst. a UStG).

Die erstmalige Zuordnung eines Grundstücks zu einem Konzernunternehmen sowie dessen Ausscheiden aus dem Konzern, also grundstücksbezogene Rechtsvorgänge mit außerhalb des Konzernverbundes stehenden Rechtsträgern, unterfallen weiterhin als Rechtsträgerwechsel der Grunderwerbsteuer. Damit zieht das Grunderwerbsteuerrecht Konsequenzen aus der Tatsache, dass grundstücksbezogene Rechtsvorgänge zwischen Unternehmen, die demselben Konzern angehören, innerhalb derselben wirtschaftlichen Einheit stattfinden.

Hiervon kann dagegen nicht ausgegangen werden, wenn es sich um Rechtsvorgänge handelt, die letztlich nicht auf die Beibehaltung dieser grunderwerbsteuerlichen Zuordnung gerichtet sind. Um missbräuchliche Gestaltungen zu vermeiden, wird folglich unterstellt, dass ein Rechtsvorgang im Sinne der Absätze 1 bis 3 des § 1 allein dem Erwerbsinteresse eines anderen Konzernunternehmens und nicht auch dem Zweck der wirtschaftlich sinnvollsten Nutzung innerhalb eines Konzerns dient, wenn das Grundstück im Verlauf von fünf Jahren nach einem solchen Rechtsvorgang zusammen mit dem Unternehmen, dem es nunmehr grunderwerbsteuerlich zuzuordnen ist, aus dem Konzern ausscheidet.

Zu Nummer 2 (§ 19 Absatz 2 Nr. 6)

§ 19 Absatz 2 Nr. 6 flankiert die Ausnahme von der Steuerbefreiung nach § 3 Nummer 9 durch bestimmte Anzeigepflichten der am Rechtsvorgang nach § 3 Nummer 9 beteiligten Unternehmen. Eine gesonderte Anzeigepflicht ist erforderlich, weil die Konzernzugehörigkeit nicht notwendigerweise durch einen Rechtsvorgang endet, der anderweitig einer Anzeigepflicht unterliegt.

Zu Nummer 2 (§ 23 Absatz 8)

§ 23 Absatz 8 enthält die Regelungen zur zeitlichen Anwendung der Änderungen des GrEStG.

Zu Artikel 2 (Inkrafttreten)

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.