



VEREINIGUNG DER HESSISCHEN
UNTERNEHMERVERBÄNDE

Beschlossen in der Ausschusssitzung am 11.06.2018

Position VhU-Bau- und Immobilienausschuss

Grunderwerbsteuer: Abschaffen oder zumindest auf 3,5% senken. Und Wahlrecht für Wirtschaftsimmobilien zwischen Mehrwertsteuer und Grunderwerbsteuer einführen

Zusammenfassung

Die Grunderwerbsteuer ist eine problematische Steuer, weil sie den Neubau verteuert, der Schaffung günstigen Wohnraums entgegen wirkt, den Bürger den Vermögensaufbau und den Betriebe das Investieren erschwert, und weil es eine Diskriminierung von privaten Haushalten gegenüber Unternehmen sowie von Unternehmen unterschiedlicher Branchen gibt.

Letztlich folgen die Probleme aus der Tatsache, dass es sich bei der Grunderwerbsteuer um eine Sondersteuer auf Immobilientransaktionen handelt, für die es keine überzeugende Rechtfertigung in einem effizienten und gerechten Steuersystem gibt. Das fiskalische Interesse der Länder reicht nicht aus. Daher sollte die Grunderwerbsteuer abgeschafft werden. Falls dazu weiterhin keine politische Mehrheit auf Bundesebene hergestellt werden kann, ist zumindest eine Neugestaltung der Grunderwerbsteuer bei Reduktion der Steuerlast geboten.

Die nächste Regierungskoalition in Hessen sollte die Grunderwerbsteuer ab 2019 von 6 wieder auf 3,5 Prozent senken. Dies sollte schrittweise bis 2023 erfolgen. Damit würde Hessen einen konkreten Beitrag gegen die staatliche Verteuerung von Häusern, Wohnungen, Grundstücken, Büroflächen und Gewerbeimmobilien leisten und einen Teil seiner Haushaltsüberschüsse an Bürger und Betriebe zurück geben. Damit würde das Niveau des Nachbarlandes Bayern erreicht, das Hessen durch Steuererhöhungen in 2013 und 2014 verlassen hat.

In der Debatte um Share Deals und die Grunderwerbsteuerpflicht sollte sich die Landesregierung auf Bundesebene für die Prüfung eines Vorschlags des IW Köln einsetzen, das für Wirtschaftsimmobilien ein Wahlrecht zwischen Mehrwertsteuer und Grunderwerbsteuer vorschlägt, damit Unternehmen, die Immobilien kaufen, möglichst so besteuert werden wie private Haushalte. Allerdings sollen auch keine spezifischen Nachteile für Unternehmen der Immobilienwirtschaft entstehen.

Die aktuelle Rechtslage, die Share Deals unter bestimmten Voraussetzungen steuerfrei lässt, gewährt Privilegien für spezielle Immobilientransaktionen, was so nicht zu rechtfertigen ist. Gewöhnliche private und gewerbliche Immobiliengeschäfte dürfen nicht länger steuerlich schlechter gestellt werden als einige wenige Fallgestaltungen, die vor allem dank ihrer Größe steuerliche Umgehungsmöglichkeiten nutzen können.

1. Hintergrund

Die Grunderwerbsteuer fällt beim Verkauf eines unbebauten oder bebauten Grundstücks an. Die Steuerlast ist das Produkt von Kaufpreis (Bemessungsgrundlage) und Steuersatz des jeweiligen Landes.

Das Aufkommen an Grunderwerbsteuer hat sich im laufenden Jahrzehnt mehr als verdoppelt: Bundesweit ist es von gut 5 Mrd. Euro in 2010 auf knapp 13 Mrd. Euro in 2017 angestiegen. Die Steuereinnahmen stehen den Ländern zu und betragen mittlerweile 5 Prozent ihrer gesamten Einnahmen. Das Land Hessen hat im Jahr 2017 rund 1,387 Mrd. Euro Grunderwerbsteuer vereinnahmt, im Jahr 2010 war es mit 403 Mio. Euro rund eine Milliarde Euro weniger.

Diese Mehrbelastung von Bürgern und Betrieben hat vielfältige Ursachen. Mit der bundesweiten Reform der Grunderwerbsteuer im Jahr 1983 wurden Ausnahmetatbestände – vor allem für selbstgenutzte Immobilien – abgeschafft und der Steuersatz dafür im Gegenzug einheitlich von 7 auf 2 Prozent gesenkt. Im Jahr 1997 folgte dann der erste Erhöhungsschritt auf bundesweit 3,5 Prozent. Mit der Föderalismusreform im Jahr 2006 wurde die Hoheit über die Festlegung des Steuersatzes vom Bund auf die Länder übertragen. Seit 2007 haben fast alle Länder die Grunderwerbsteuer erhöht – auf 4,5 bis 6,5 Prozent. Ebenso in Hessen: Die CDU-FDP-Koalition hat die Steuer zum 1.1.2013 von 3,5 auf 5 Prozent erhöht. Und zum 1.1.2014 steigerte die Koalition von CDU und Bündnis 90 / Die Grünen den Steuersatz auf 6 Prozent. Nur in Bayern und Sachsen ist der Steuersatz mit 3,5 Prozent noch so hoch wie 2007.

Zu diesem Steuerwettlauf hat u.a. der Länderfinanzausgleich (LFA) beigetragen, der nicht das tatsächliche Aufkommen an Grunderwerbsteuer zugrunde legt, sondern fiktiv einen durchschnittlichen Wert ansetzt. So haben die Länder den Anreiz, einen überdurchschnittlich hohen Steuersatz zu verlangen, da Teile des Grunderwerbsteueraufkommens im LFA nicht angerechnet werden.

Ursächlich für den drastischen Anstieg des Steueraufkommens ist neben den Steueranhebungen auch der Boom auf den Immobilienmärkten in Folge der extrem expansiven Geldpolitik nach der Euro-, Banken- und Staatsfinanzenkrise. Politikmaßnahmen haben häufig teils hohe volkswirtschaftliche Kosten, da sie die Entscheidungen von Bürgern und Betrieben verzerren. Im Falle der Grunderwerbsteuer wirken sie gegenläufig:

- Die Steuererhöhungsschritte machen tendenziell den Erwerb eines Grundstücks oder einer Immobilie unattraktiver weil teurer.
- Hingegen bewirkt die Niedrig- und Negativzinspolitik eine relative Verbilligung von Gebäude- und Grundstücksinvestitionen, da sich das Angebot nicht oder

nur langsam vergrößern lässt und da die Finanzierungskosten auf ein historisch niedriges Niveau gefallen sind. Wegen des riesigen Umfangs der EZB-Interventionen ist der Verbilligungseffekt um Dimensionen größer als der Effekt der – auch nicht unbeträchtlichen – Anhebungen der Grunderwerbsteuer.

2. Rechtfertigung der Grunderwerbsteuer?

Wie ist die Grunderwerbsteuer überhaupt zu rechtfertigen?

Die Grunderwerbsteuer gehört zu den Verkehrssteuern. Gebäude- und Grundstücks-transaktionen sind grundsätzlich von der Mehrwertsteuer befreit. Allein die rechtliche Tatsache, dass ein Vorgang nicht der Mehrwertsteuer unterliegt, wird oft als Rechtfertigung für die Grunderwerbsteuer angeführt. Zudem wird in einer Art Umkehrschluss darauf verwiesen, dass die EU eine zusätzliche Besteuerung eines der Mehrwertsteuer unterliegenden Vorgangs mit einer weiteren Umsatzsteuer (Art. 401 EU-Mehrwertsteuer-Systemrichtlinie) verbietet. Aus volkswirtschaftlicher Sicht reichen solche Betrachtungen zur Legitimation einer Steuer nicht aus. Zu fragen ist, ob sich die Steuer mit dem Leistungsfähigkeits- oder dem Äquivalenzprinzip rechtfertigen lässt.

Bei der Grunderwerbsteuer erfolgt keine Besteuerung nach Leistungsfähigkeit, da sie am Objekt und nicht an der Finanzkraft des Käufers anknüpft. Nach dem Leistungsfähigkeitsprinzip sollen Bürger ihren Beitrag zur Finanzierung allgemeiner öffentlicher Aufgabengemäß ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit erbringen. Als besten Indikator für die Leistungsfähigkeit wird das Einkommen der Bürger angesehen. In der Einkommensbesteuerung wird es in komplizierten Verfahren bereinigt, bevor das zu versteuernde Einkommen steuerlich belastet wird. Nichts dergleichen kennt die Grundsteuer. Zwar gibt es eine gewisse Korrelation zwischen Einkommen oder auch Vermögen einerseits und Preis eines gekauften Eigenheims andererseits, aber das genügt nicht dem Leistungsfähigkeitsprinzip – insbesondere nicht bei Familien mit Kindern, die Wohneigentum erwerben. Ob ein Gebäude von einer oder mehreren Personen bewohnt wird, ist für die Steuerhöhe egal. Die Steuer kann demnach nicht mit dem Argument eines gerechten Ausgleichs zwischen Bürgern begründet werden.

Ebenso wenig ist eine Rechtfertigung über eine fiskalische Äquivalenz gegeben, da Leistungen und Gegenleistungen sich nicht entsprechen. Denn die Höhe der Steuer richtet sich nach dem Kaufpreis, der nicht systematisch mit der Höhe der Ausgaben von Saat und Kommunen für die Rahmenbedingungen der Immobilie zusammenhängt. Vielmehr spiegeln hohe Steuereinnahmen die Dynamik des Immobilienmarktes weitestgehend unabhängig von der Gegenleistung des Staates wider.

Das steuersystematische Argument, die Grunderwerbsteuer erschwere unerwünschte Spekulation mit Immobilien, ist auch nicht überzeugend, da – erstens – Immobilienspekulation per se nichts schlechtes ist und – zweitens – bei alternativen Anlageformen wie Aktien oder Anleihen zurecht auch keine Transaktionssteuern bestehen. Zudem müsste – drittens – die Steuer anders ausgestaltet werden, wenn es um eine Verteuerung von Spekulationsgeschäften ginge. Und schließlich – viertens – gilt Wohneigentum vielfach und zurecht als meritorisches Gut, dessen Erwerb durch

möglichst breite Bevölkerungsschichten ein gesellschaftliches Anliegen sein sollte, dem steuerlich nicht entgegen gewirkt werden sollte.

Schließlich ist die Grunderwerbsteuer auch als Transaktionssteuer problematisch:

- Für Immobilienkäufe stellt sie ein Hemmnis dar, weil Investitionsentscheidungen durch die Nebenkosten verzerrt werden. Dies kann so weit reichen, dass Bürger und Betriebe im Extremfall Investitionen nicht tätigen, die ihren Wünschen und Zahlungsfähigkeiten entsprechen. Hinzu kommt, dass anders als der Immobilienkauf selbst die Grunderwerbsteuer in der Regel nicht kreditfinanziert werden kann. Entweder wird somit der Eigentumserwerb insgesamt verhindert, oder aber die Summe an Eigenkapital wird verringert, was zu steigenden Finanzierungskosten in Folge führt.
- Bei Bestandsimmobilien führen Transaktionssteuern zu einem Lock-in-Effekt, das heißt der Eigentümer nimmt aufgrund der hohen Transaktionskosten von einer Veräußerung Abstand, weil aufgrund der Besteuerung der Kauf für Interessenten unattraktiver wird. Auch hierdurch zeigt sich der Charakter der Grunderwerbsteuer als Transaktionshemmnis. Zudem wird dadurch die Mobilität von Arbeitnehmern eingeschränkt, was es gerade in Ballungsräumen den Arbeitgebern schwerer macht, ihren Fachkräftebedarf zu sichern.

Insbesondere verzerrt die Grunderwerbsteuer Entscheidungen über die Berufswahl in Verbindung mit der Frage, wie regional stabil die Erwerbstätigkeit ist. Die Steuer belastet Bürger relativ stärker, die berufsbedingt häufig die Region, in der sie erwerbstätig sind, wechseln müssen, wie zum Beispiel Führungskräfte in Unternehmen oder Soldaten der Bundeswehr. Wollten diese zum Beispiel alle fünf Jahre am jeweils neuen Einsatzort ein Eigenheim erwerben und das alte verkaufen, müssten sie rund achtmal im Berufsleben die Grunderwerbsteuer zahlen. Sie würden so den Gegenwert eines halben Hauses an das Finanzamt verlieren.

Verschärfend kommen kumulative Effekte hinzu: Im Unterschied etwa zur heutigen Mehrwertsteuer (Nettoallphasenumsatzsteuer) führt die Grunderwerbsteuer zu steuerlichen Mehrfachbelastungen ein und derselben Immobilie. Die Grunderwerbsteuer ähnelt einer Bruttoallphasenumsatzsteuer, weil bei ihr kein Vorsteuerabzug zulässig ist. Während die Mehrwertsteuer sich ausschließlich auf die hinzugekommene Wertschöpfung, den Mehrwert bezieht, wird die Grunderwerbsteuer bei jedem Erwerbsvorgang in voller Höhe des gesamten Kaufpreises für die Immobilie fällig.

Kumulative Effekte ergeben sich etwa dadurch, dass Grundstücke im Rahmen eines Bauvorhabens den Eigentümer wechseln. Wenn ein Investor ein Grundstück von einer Kommune erwirbt und dieses dann an einen Bauträger weiterverkauft, fällt jeweils die Grunderwerbsteuer an. Damit verteuern sich die Baukosten, was die Bautätigkeit bremst.

Zudem kann es im Falle des „einheitlichen Vertragswerks“ auch zu einer Doppelbesteuerung aus Grunderwerb- und Mehrwertsteuer kommen. Dies betrifft den Fall, in dem ein Bauträger ein Grundstück bebaut und dieses an einen Privathaushalt veräu-

ßert. In dem Fall zahlt der Käufer die Grunderwerbsteuer auf den Kaufpreis, bestehend aus Grundstück und dem Gebäude, sowie zusätzlich die in den Bauleistungen enthaltene Mehrwertsteuer.

Summa summarum bleibt als Erklärung für die Erhebung der Grunderwerbsteuer nur das fiskalische Interesse der Länder, was als Rechtfertigung aber nicht ausreicht.

3. Optionen zur Reform der Grunderwerbsteuer

3.1 Abschaffung

Da die Grunderwerbsteuer aus ökonomischer Sicht wesentlichen Anforderungen an ein gerechtes und effizientes Steuersystem widerspricht, sollte sie komplett abgeschafft werden. Dies ist die first-best-Option.

Wenn aber – wie zu befürchten – weiterhin auf Bundesebene keine politische Mehrheit für eine komplette Abschaffung der Grunderwerbsteuer vorhanden ist, müssen politisch realistische Alternativen, die Bürger und Betriebe zumindest teilweise entlasten, erwogen werden.

3.2 Steuerliche Befreiung des Neubaus

Eine second-best-Option wäre die steuerliche Befreiung nur von Neubauten. Denn die Grunderwerbsteuer belastet den Neubau in ganz besonderer Weise, weil Grundstücke – erstens – sowohl beim Erwerb als auch beim Verkauf etwa durch Projektentwickler besteuert werden, und – zweitens – weil bereits die Bauleistungen mehrwertsteuerpflichtig sind, die Grunderwerbsteuer hier noch einmal zusätzlich erhoben wird. Die kumulative Belastung des Neubaus kann auf über 20 Prozent steigen.

Da der Kauf des Grundstücks bereits besteuert wurde und die Bauleistungen der Mehrwertsteuer unterliegen, für die auch keine Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht, wäre es konsequent, den Neubau von der Grunderwerbsteuer auszunehmen – nach dem Vorbildern der Niederlande und Belgiens. Dort zahlen private Haushalte, die einen Neubau erwerben, grundsätzlich keine Grunderwerbsteuer, wodurch es mehr Anreize zum Bau neuer Wohnungen gibt.

Eine grunderwerbsteuerliche Befreiung des Neubaus müsste vom Bundesgesetzgeber beschlossen werden. Da sich CDU/CSU und SPD im Koalitionsvertrag gerade auf die Einführung eines sog. Baukindergeldes festgelegt haben, ist nicht zu erwarten, dass sie in der laufenden Legislaturperiode zusätzliche baupolitische Entlastung gewähren.

3.3 Einführung von Freibeträgen oder einem Stufentarif

Eine weitere second-best-Option wäre die Einführung von Freibeträgen, die vor allem Mehrpersonenhaushalte und insbesondere Familien mit Kindern entlastete. Neben einer familienpolitischen Motivation wird hierfür auch das Ziel einer erleichterten Vermögensbildung für Haushalte mit geringen und niedrigen Einkommen angeführt.

Eine Ergänzung könnte darin bestehen, zusätzlich einen Stufentarif einzuführen, wie er im Vereinigten Königreich Anwendung findet. Dort gibt es ebenfalls einen Freibetrag, die Besteuerung steigt dann aber an mit dem Immobilienpreis.

Jedoch sind die verteilungspolitischen Wirkungen gerade in den für Familien meist unerschwinglich teuren Wohnungsmärkten in Ballungsräumen kritisch zu bewerten. In und um Frankfurt, Stuttgart und München können sich Familien mit zwei oder mehr Kindern selbst bei zwei durchschnittlichen Einkommen den Erwerb von Wohneigentum längst nicht mehr leisten, sofern sie nicht durch ein Erbe einen großen Teil der Finanzierung stemmen können. Freibeträge für jedes Haushaltsmitglied oder gar nur für Kinder würden in den Ballungsräumen wohn- und familienpolitisch weitgehend verpuffen – auch unabhängig vom Tarif der Grunderwerbsteuer. Das Angebot ist schlichtweg nicht finanzierbar für weite Teile der Mittelschicht, die in Mehrgenerationenhaushalten leben. Hingegen könnten in ländlichen Gebieten Freibeträge ggf. in Verbindung mit einem Stufentarif eine wirksame Entlastung von Familien bewirken. Jedoch sinkt in diesen Gebieten die Nachfrage nach Wohneigentum seit Jahren.

Freibeträge für Eltern und/ oder Kinder wären allerdings insgesamt auch ein familienpolitisches Ablenkungsmanöver. Die finanzielle Besserstellung von Familien sollte dort ansetzen, wo die strukturelle Benachteiligung von Eltern, die Kinder erziehen, ihre wesentlichen Ursachen hat, nämlich in den gesetzlichen Alterssicherungssystemen. Die elterliche Kindererziehungsleistung für den Erhalt der Umlagesysteme wird nur unzureichend honoriert. Ein Abbau der finanziellen Benachteiligung dort brächte Familien mehr Kaufkraft, die sie u.a. im Wohnungsmarkt einsetzen könnten.

3.4 Generelle Absenkung des Steuersatzes

So bleibt aus ökonomischer Sicht nur eine einfach umzusetzende Option als second-best-Lösung: Der Hessische Landtag sollte Bürger und Betriebe durch eine generelle Absenkung des Steuersatzes entlasten. Die nächste Regierungskoalition in Hessen sollte im Koalitionsvertrag verbindlich regeln, die Grunderwerbsteuer ab 2019 von 6 wieder auf 3,5 Prozent zu senken. Dies sollte schrittweise bis 2023 erfolgen. Damit würde das Niveau des Nachbarlandes Bayern erreicht, das in Hessen von 1997 bis 2012 galt. Die zwei Steuererhöhungen in 2013 und 2014 waren wirtschaftspolitische Fehler, die korrigiert werden müssen.

4. Gewerbeimmobilien, Share Deals, Mehrwertsteuer

4.1 Ausgangslage

Die Grunderwerbsteuer wird fällig, wenn ein Grundstück oder ein Gebäude den Eigentümer wechselt. Es findet also ein sogenannter Asset Deal statt. Sofern die Anteile an einem Unternehmen, das Eigentum an Immobilien aufweist, übertragen werden, ist diese Voraussetzung nicht gegeben. Denn Eigentümer der Immobilie bleibt bei einem solchen Share Deal das Unternehmen. In Abgrenzung zum Asset Deal gehen bei einem Share Deal folglich ausschließlich die Anteile an einem Unternehmen über, das Immobilien als Vermögensgegenstände in der Bilanz stehen hat.

Damit Share Deals nicht grundsätzlich von der Grunderwerbsteuer befreit sind und als Gestaltungsmöglichkeit zur Steuerminderung genutzt werden können, hat der Gesetzgeber Regelungen getroffen, so dass auch in bestimmten Fällen von Share Deals Grunderwerbsteuer zu zahlen ist:

- Sofern bei einer Transaktion mindestens 95 Prozent der Unternehmensanteile veräußert werden, ist der Erwerb grunderwerbsteuerpflichtig.
- Bei einem geringeren Wert als 95 Prozent ist die Transaktion von der Grunderwerbsteuer befreit.
- Der Grenzwert von 95 Prozent gilt für fünf Jahre, das heißt in diesem Zeitraum darf der Anteil des Käufers nicht auf 95 Prozent oder mehr erhöht werden.

Der Politik gehen diese Regelungen jedoch noch nicht weit genug. Diskutiert werden Möglichkeiten, die Besteuerung von Share Deals auszuweiten, etwa durch eine Absenkung des Grenzwerts. Hessens Finanzministers hat Share Deals „millionenschwere Steuertricksereien“ genannt.

4.2. IW Köln Vorschlag zu Wirtschaftsimmobilien und Mehrwertsteuer

Dass Immobilientransaktionen nicht der Mehrwertsteuer unterliegen, schützt gerade private Haushalte, die nicht vorsteuerabzugsberechtigt sind und durch eine Mehrwertsteuer auf Kauf und Miete stark belastet werden. Entsprechend sind Wohnungsmieten grundsätzlich von der Mehrwertsteuer befreit.

Davon unterscheidet sich die Regelung bei gewerblichen Mietern und Wirtschaftsimmobilien. Hier kann der Vermieter zur Mehrwertsteuer optieren, um etwa Vorsteuerabzüge geltend zu machen. Auch der Mieter kann dann die gezahlte Mehrwertsteuer als Vorsteuer mit der aus Einnahmen resultierenden Mehrwertsteuer verrechnen.

Grundsätzlich sind alle Unternehmen vorsteuerabzugsberechtigt, weshalb es aus Sicht des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln überlegenswert ist, auch den Kauf und Verkauf von Wirtschaftsimmobilien durch Unternehmen mit Mehrwertsteuer zu belegen, was derzeit auch optional nicht möglich ist. Dies hätte den Vorteil, dass tatsächlich nur bei Zuwächsen im Immobilienwert die Mehrwertsteuer greifen würde. Schließlich kann ein Investor die gezahlte Mehrwertsteuer mit der eingenommenen Mehrwertsteuer verrechnen.

Allerdings gäbe es einen beträchtlichen Einmaleffekt, wenn erstmalig statt Grunderwerbsteuer die Mehrwertsteuer gezahlt werden müsste. Daher bietet es sich an, für Transaktionen den niedrigeren Mehrwertsteuersatz von 7 Prozent zu wählen, auch um potenzielle Zusatzbelastungen gegenüber der Grunderwerbsteuer zu vermeiden.

Ein Beispiel des IW Köln illustriert die Funktionsweise dieser Regelung:

Ein Investor kauft von einem anderen Investor eine Büroimmobilie im Wert von 1.000.000 Euro. Hierfür muss eine Mehrwertsteuer von 70.000 Euro entrichtet werden, die der Verkäufer an das Finanzamt abführen muss. Statt der Grunderwerbsteuer von etwa 35.000 Euro in Bayern erhält der Fiskus also zunächst den doppelten Betrag.

In den folgenden beiden Jahren erzielt der Käufer Mieteinnahmen in Höhe von 50.000 Euro pro Jahr, die ebenfalls der Mehrwertsteuer unterliegen, in diesem Fall dem vollen Satz von 19 Prozent. In beiden Jahren entstehen damit Mehrwertsteuereinnahmen in Höhe von 19.000 Euro, die der Investor mit der gezahlten Mehrwertsteuer in Höhe von 70.000 Euro verrechnen kann. Es bleibt dann ein Restbetrag von 51.000 Euro.

Dann verkauft der Investor die Immobilie für einen Wert von 1,2 Mio. Euro. Hierfür erhält er vom Käufer einen Mehrwertsteuerbetrag von 84.000 Euro. Davon abziehen kann er nun den restlichen Vorsteuerbetrag von 51.000 Euro, so dass an das Finanzamt der Betrag von 33.000 Euro überwiesen wird.

Die Regelung hätte den Vorteil, dass Immobilienunternehmen anderen Unternehmen, die ebenfalls handeln, gleichgestellt würden.

Außerdem gäbe es weniger Anreize, Asset Deals durch Share Deals zu ersetzen, weil die Steuerbelastung in der Summe sinkt. Damit stiege die Steuerbasis, da mehr Fälle besteuert werden.

Die aktuelle Rechtslage, die Share Deals unter bestimmten Voraussetzungen steuerfrei lässt und Privilegien für spezielle Immobilientransaktionen gewährt, ist korrekturbedürftig. Denn gewöhnliche private und gewerbliche Immobiliengeschäfte dürfen nicht länger steuerlich schlechter gestellt werden als einige wenige Fallgestaltungen, die vor allem dank ihrer Größe steuerliche Umgehungsmöglichkeiten nutzen können.

Die vom IW vorgeschlagene Regelung wäre nur bei Wirtschaftsimmobilien anzuwenden, weil es im Wohnungsmarkt immer wieder zu Transaktionen zwischen gewerblichen Investoren und privaten Haushalten kommt, die nicht vorsteuerberechtigt sind.

Auch bei Wirtschaftsimmobilien würde es allerdings Sonderfälle geben, etwa bei Krankenhäusern oder bei Banken, die keine umsatzsteuerpflichtigen Leistungen erbringen. Daher müsste es laut IW Köln ein Wahlrecht zwischen Mehrwertsteuer und Grunderwerbsteuer geben.

Außerdem müsste die Verteilung der Steuereinnahmen im Finanzausgleich angepasst werden, weil die Grunderwerbsteuer allein den Ländern zusteht, die Mehrwertsteuer dagegen zwischen Bund, Ländern und Gemeinden geteilt wird. Grundsätzlich aber böte der Übergang auf die Mehrwertsteuer bei Wirtschaftsimmobilien den Vorteil, dass eine konsistente Besteuerung implementiert werden könnte, die dem Fiskus Einnahmen im Zuge von Wertzuwachsen und Wertschöpfung ermöglicht.

Es würde sich empfehlen, für Wirtschaftsimmobilien eher einen geringen Satz zu wählen, auch um die Steuerbasis breit zu halten. In Großbritannien wird zwischen Wirtschaftsimmobilien mit Mieteinnahmen von mehr oder weniger als 5 Millionen Pfund unterschieden. Der Satz liegt dann bei 1 oder 2 Prozent. Orientiert man sich hieran, könnte ein pauschaler Satz von 2 Prozent geeignet sein.

Eine Absenkung des Grenzwertes für Share Deals, wie sie aktuell diskutiert wird, würde zwar die Steuerlast von Haushalten und Unternehmen angleichen, würde aber zu Diskriminierungen der Immobilienunternehmen gegenüber anderen Unternehmen führen und ökonomisch sinnvolle Transaktionen unterbinden.

Die Politik in Bund und Land sollte den Vorschlag des IW Köln eines Wahlrechts bei Wirtschaftsimmobilen zwischen Mehrwertsteuer und Grunderwerbsteuer ernsthaft und wohlwollend prüfen. Unternehmen, die Immobilien kaufen, sollten möglichst so besteuert werden wie Haushalte. Allerdings sollen eben auch keine spezifischen Nachteile für Unternehmen der Immobilienwirtschaft entstehen.