

Hochhaus steuerfrei zu verkaufen

Immobilien Während Häuslebauer immer höhere Grunderwerbsteuern zahlen müssen, drücken sich Großinvestoren trickreich um die Abgabe. Dem Staat entgehen Milliardenbeträge.

Der Eurotower in Frankfurt am Main galt als Symbol für die Macht des Geldes. Wann immer die Ratsmitglieder der Europäischen Zentralbank in dem 40-geschossigen Büroturm über Zinssätze und Staatsschulden berieten, schickten TV-Reporter die Bilder des Euro-towers mit seiner glänzenden Fassade um die Welt.

Im vergangenen Jahr, nachdem die Frankfurter Zentralbanker in ein anderes Hochhaus umgezogen waren, wechselte der alte Bankenturm den Besitzer. Die Immobiliengesellschaft Triuva erwarb für eine Pensionskasse das 148 Meter hohe Gebäude für deutlich mehr als 400 Millionen Euro von einer deutsch-amerikanischen Immobiliengruppe. Seither steht der Eurotower nicht mehr für die Macht des Kapitals, sondern für die Ohnmacht des Staates.

Denn das Geschäft entpuppte sich als raffiniertes Steuersparmodell. 29 Millionen Euro Grunderwerbsteuer wären bei dem Verkauf normalerweise fällig gewesen. Doch die Finanzbehörden von Hessen haben davon keinen Cent gesehen.

Ähnlich läuft es seit einiger Zeit deutschlandweit fast immer, wenn Immobilien für hohe Millionenbeträge den Besitzer wechseln. Die Grunderwerbsteuer wird zunehmend zu einer exklusiven Abgabe für normale Bürger, die Häuser, Wohnungen oder Gewerbeimmobilien in überschaubarem finanziellen Rahmen kaufen.

Wer dagegen Bürotürme oder Luxushotels erwirbt und teure Anwälte und Steuerberater bezahlen kann, kommt oft steuerfrei am Finanzamt vorbei. Das liegt an einem legalen Trick, der von Frankfurt bis New York zahlreiche Manager diverser Hedge-, Pensions-, Private-Equity- und Immobilienfonds elektrisiert, die in Deutschland investieren: Sie kaufen nicht das Gebäude, sondern nur die Anteilsmehrheit an einer Firma, die oftmals extra für den Besitz einer Immobilie gegründet wurde. Share Deal nennen Fachleute solche Verträge.

Dem Staat entgehen dadurch jedes Jahr Einnahmen zwischen einer halben und einer Milliarde Euro, schätzen Experten in den Finanzministerien der Länder. Die genaue Summe kennt niemand, amtliche Statistiken gibt es nicht. „Von vielen Transaktionen erfahren wir schlicht nichts“, sagt der hessische Finanzminister Thomas Schäfer (CDU).

Im Grundbuch wird bei einem Share Deal nur ein Unternehmen eingetragen,

beispielsweise eine GmbH, an die das Gebäude überschrieben wird. Wechseln danach die Anteile dieser GmbH den Besitzer, erfährt die Kommune, in der das Gebäude steht, davon in der Regel nichts. Denn der Grundbucheintrag lautet unverändert auf den Namen des Unternehmens, nicht aber auf die Eigentümer dieses Unternehmens.

So lief es nicht nur beim Frankfurter Eurotower. Der Düsseldorfer Makler Wulff Aengevelt kennt viele weitere Beispiele: Fast vier Milliarden Euro überwies der Immobilienkonzern Deutsche Annington für ein Paket mit 145 000 Wohnungen – ohne Grunderwerbsteuer zu zahlen, so der Makler. Auch die Zentrale der IKB-Bank in Düsseldorf (185 Millionen Euro) und das Einkaufszentrum „Düsseldorf Arcaden“ (180 Millionen Euro) hätten als Share Deals neue Eigentümer gefunden, ebenfalls an der Grunderwerbsteuer vorbei.

Derartige Geschäfte wachsen rasant, seit Immobilien zu Spekulationsobjekten internationaler Finanzfirmen und Hedgefonds

geworden sind. Die Global Player sind weniger an langfristigen Kapitalanlagen interessiert als an kurzfristigen Transaktionsgewinnen. Hochhaus steuerfrei zu verkaufen: Oft werden die Immobilien so schnell wie möglich zu höheren Preisen weitergereicht. Da darf die altmodische Grunderwerbsteuer nicht stören.

In Berlin hat sich das Volumen der Share Deals nach einer Untersuchung des Maklerunternehmens Aengevelt von 2014 auf 2015 nahezu verdoppelt, auf mehr als 4 Milliarden Euro. In Dresden machten die Share Deals mit über 2,2 Milliarden Euro nach den Maklerzahlen im vergangenen Jahr sogar mehr als die Hälfte des Wertes aller Immobilienverkäufe aus; in Frankfurt am Main immerhin ein Drittel.

Bei Geschäften ab einem Immobilienwert von etwa 30 Millionen Euro, so ein Insider aus der hessischen Finanzverwaltung, werde durch die Nutzung von Share-Deal-Konstruktionen in der Bankenstadt mittlerweile keine Grunderwerbsteuer mehr bezahlt.

Damit die Einnahmen trotzdem weiter-sprudeln, haben fast alle Bundesländer den Grunderwerbsteuersatz in den vergangenen Jahren massiv erhöht, von 3,5 Prozent auf teilweise 6,5 Prozent der Kaufsumme. Die nächste Erhöhung steht Anfang 2017 an. Normalbürger müssen mehr zahlen, während Großinvestoren tricksen.

So könne es nicht weitergehen, fordert der hessische Finanzminister Schäfer: „Es ist nicht akzeptabel, wenn die Grunderwerbsteuer bald nur noch von privaten Häuslebauern und Wohnungskäufern gezahlt wird.“ Schäfer will dieses Jahr in der Finanzministerkonferenz einen Vorschlag für eine Reform der Steuer vorlegen, mit der die Millionengeschäfte wieder erfasst werden. „Dann könnten wir auch mit dem Steuersatz wieder etwas runtergehen.“

Doch die rechtliche Materie ist verzwickelt, und die Gegner der Finanzbehörden sind kreativ. Bei großen Immobilienverkäufen entwickeln spezialisierte Anwalts- und Steuerberatungskanzleien ausgeklügelte Firmenkonstrukte, die simple Grundstücksgeschäfte mit dicken Verträgen, notariellen Absichtserklärungen und Treuhandvereinbarungen zu hochkomplexen Finanztransaktionen ausbauen.

Das kostet zwar alles viel Geld für Anwaltshonorare und Firmenmäntel. Von einem Immobilienwert ab fünf Millionen Euro aufwärts könne man aber „schon

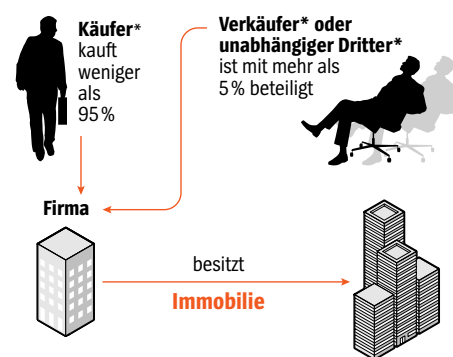
Kreatives Sparmodell

Mögliches Schlupfloch zur Vermeidung von Grunderwerbsteuer beim Kauf einer Immobilie

DER REGELFALL



DAS SCHLUPFLOCH



* juristische oder natürliche Person



Eurotower in Frankfurt am Main: Intransparente Geschäfte

mal über einen Share Deal nachdenken“, sagt der Nürnberger Anwalt Martin Weiß. Er wird von seinen Mandanten dafür bezahlt, Immobiliengeschäfte zu planen, bei denen die Finanzämter nicht argwöhnisch werden.

Denn das Umgehen der Steuer mittels Share Deal ist nach aktueller Rechtslage nur legal, wenn der Firmenmantel mit der Immobilie nicht komplett an einen einzigen neuen Besitzer übergeben wird. Die Grundstücksgesellschaft muss nach dem Verkauf mindestens zwei Anteilseigner haben, und keiner von ihnen darf mehr als 94,9 Prozent der Gesellschaft besitzen. Der kleinere Anteil von mindestens 5,1 Prozent kann entweder beim alten Immobilienbesitzer verbleiben oder an einen unab-

hängigen Dritten gehen. Das, so der Jurist Weiß, „kann aber auch die Ehefrau oder ein Verwandter sein“.

Wie intransparent solche Geschäfte oft ablaufen, zeigt das Beispiel Ku'damm-Karree im Berliner Westen. Noch bevor der US-Finanzinvestor Fortress 2006 das 120 Millionen Euro teure Areal im Rahmen eines Paketkaufs von einer Immobilien-tochter der Deutschen Bank übernahm, gründete er einen Luxemburger Firmenmantel namens Mars Propco 1. Wenige Zeit später ging die Firma an einen irischen Finanzinvestor. Der verhöckerte Ende 2014 die Mars Propco 1 erneut weiter.

Nun gehört die Hülle samt Ku'damm-Karree über weitere Luxemburger Gesellschaften zur Hälfte einer Briefkasten-

gesellschaft im Steuerparadies Panama (SPIEGEL 15/2016). Dahinter wiederum soll sich der russische Immobilientycoon und Kunstsammler Michail Opegejm verbergen. So zumindest behauptete es kürzlich der Mitgesellschafter öffentlich.

Im Grundbuch haben all diese Transaktionen keine Spuren hinterlassen. Dem Land Berlin sind durch diese Deals aber – vermutlich ganz legal – mehr als 20 Millionen Euro Grunderwerbsteuer entgangen.

Doch nicht nur internationale Banken, angelsächsische Heuschrecken und russische Oligarchen optimieren zulasten des deutschen Fiskus ihre Immobiliengeschäfte. Sogar beim Verkauf eines bundeseigenen Immobilienunternehmens wurde die Steuer auf diese Weise umgangen.

Ende 2012 verkaufte der Bund seine TLG Wohnen inklusive 11 400 Wohnungen in Ostdeutschland für 470 Millionen Euro an das Hamburger Immobilienunternehmen TAG. Dessen damaliger Vorstandschef, ein früherer Finanzanalyst, der sein Handwerk in der Bankenwelt der Londoner City gelernt hatte, entschied sich für einen Share Deal. Das Bundesfinanzministerium ließ ihn gewähren, den betroffenen Bundesländern entgingen rund 23 Millionen Euro Grunderwerbsteuer.

Auch Berlins Finanzsenator Matthias Kollatz-Ahnen beobachtet die Entwicklung mit großer Sorge. „Wir können und wollen nicht auf Dauer Immobilienspekulationen mit Steuerbefreiungen subventionieren.“ Der Sozialdemokrat und ehemalige Banker weiß aber, dass jede Änderung beim Grunderwerbsteuergesetz neue intransparente Modelle hervorbringen könnte. Kollatz-Ahnen will daher die Gesellschaften verpflichten, ihre wirtschaftlichen Eigentümer offenzulegen, um so wenigstens zu verhindern, dass bei den Share Deals Strohmänner agieren und die wahren Eigentumsverhältnisse verschleiert werden.

Die Grünen im Bundestag hingegen wollen auch die legale Steuerumgehung bei Immobilienkäufen unterbinden. Die Experten der Fraktion erarbeiten derzeit einen Antrag, der Immobiliengeschäfte deutlich stärker reglementieren soll. Danach soll der Erwerb von Grundstücken und Gebäuden über Share Deals grundsätzlich genauso besteuert werden wie normale Immobilienkäufe. Werden mehr als 50 Wohneinheiten im Paket verkauft, könnten sich die Grünen sogar einen progressiven Grunderwerbsteuersatz vorstellen – bis zu 19 Prozent.

Lisa Paus ist steuerpolitische Sprecherin der Grünen-Bundestagsfraktion. „Privilegien für milliarden schwere Hedgefonds bei der Grunderwerbsteuer“, sagt sie, „begünstigen nur Spekulation.“

Matthias Bartsch, Andreas Wassermann