

## STELLUNGNAHME

Stand: 14. August 2020

### **ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.**

Referentenentwurf eines Jahressteuergesetzes 2020

GZ: IV A 2 - S 1910/19/10130 :002

DOK: 2020/0591657

# Inhalt

<b>A. Anmerkungen zum Referentenentwurf eines Jahressteuergesetzes 2020 .....</b>	<b>2</b>
zu Art. 25: Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes – Verspätungszuschlag.....	2
<b>B. Weitere Anmerkungen .....</b>	<b>3</b>
I. Anpassung der Grunderwerbsteuerlichen Anzeigefrist .....	3
II. Anpassung des § 1 Absatz 2a Satz 4 GrEStG.....	4
III. Grundsteuererlass ausdehnen .....	5

## A. Anmerkungen zum Referentenentwurf eines Jahressteuergesetzes 2020

### zu Art. 25: Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes – Verspätungszuschlag

Art. 25 Nr. 2 JStG 2020 sieht die Einführung eines neuen Absatzes 6 zu § 19 GrEStG vor, in welchem die Höhe des Verspätungszuschlags bei der Grunderwerbsteuer neu geregelt werden soll. Die Höhe des Verspätungszuschlags soll sich nach § 152 Absatz 5 Satz 2 AO bestimmen. § 152 Absatz 6 AO soll nicht anzuwenden sein und die Begrenzung der Höhe des Verspätungszuschlags nach § 152 Absatz 10 AO soll keine Anwendung finden.

Insbesondere für Unternehmen mit komplexen Beteiligungsstrukturen ist die fristgerechte Meldung grunderwerbsteuerbarer Vorgänge eine große Herausforderung (vgl. hierzu Punkt B I. „Anpassung der grunderwerbsteuerlichen Anzeigepflichten“). Auch seitens der Finanzverwaltung wurden hier in der Vergangenheit Vollzugsdefizite eingeräumt. Daher erscheint es nicht sachgerecht, die Steuerpflichtigen bei Nichtbefolgung der für die Praxis schwer handhabbaren Vorgaben mit einer Verschärfung der Regelungen zum Verspätungszuschlag zu belasten.

#### **Petitum:**

- Wir regen an, von einer Anpassung der Regelungen zum Verspätungszuschlag im Rahmen der Grunderwerbsteuer abzusehen.

## B. Weitere Anmerkungen

Über die Inhalte des Referentenentwurfs hinaus gibt es weiteren Regelungsbedarf, den wir im Nachfolgenden darstellen und eine entsprechende Aufnahme in das Jahressteuergesetz anregen.

### I. Anpassung der grunderwerbsteuerlichen Anzeigefrist

Im Zusammenhang mit dem unter Punkt A thematisierten Verspätungszuschlag im Rahmen der Grunderwerbsteuer machen wir darauf aufmerksam, dass für den Steuerpflichtigen und für die Finanzverwaltung erhebliche Schwierigkeiten bei der Überwachung der mittelbaren Anteilsübertragung im Falle der Beteiligung einer Kapitalgesellschaft an einer grundbesitzhaltenden Personengesellschaft und insbesondere bei komplexeren Beteiligungsstrukturen bestehen. In der Praxis sind die Anteilsbewegungen insbesondere auf den entfernteren Beteiligungsebenen selbst mit immensem Verwaltungsaufwand nicht immer ermittelbar.

In § 19 Absatz 3 GrEStG ist für Fälle des § 1 Absatz 2a GrEStG eine Anzeigepflicht von zwei Wochen ab Kenntnis des anzeigepflichtigen Vorgangs vorgesehen. In der Praxis stellt die tatsächlich Kenntniserlangung insbesondere bei komplexen Unternehmensstrukturen eine große Herausforderung dar. Dies ist umso bemerkenswerter angesichts der Auffassung der Rechtsprechung, dass die Anzeigepflicht als objektive Verpflichtung unabhängig von den subjektiven Kenntnissen und Fähigkeiten des zur Anzeige Verpflichteten ist (BFH vom 29. Juli 2009, II R 58/07, BFH/NV 2010, 63). Sie besteht also unabhängig davon, ob und inwieweit die Beteiligten erkannt haben, dass der Rechtsvorgang der Grunderwerbsteuer unterliegt und unabhängig von der Kenntnis einer Anzeigepflicht (BFH vom 27. September 2017, II R 41/15, BFH/NV 2018, 393).

Auch der BFH hat die Problematik der zu kurz bemessenen Frist erkannt (vgl. BFH vom 20. Januar 2005, II B 52/04, BStBl. II 05, 492) und vereinfachte Angaben zur ordnungsgemäßen Anzeige ausreichen lassen. Jedoch schaffen weder diese Vereinfachung, noch die im Einzelfall bestehende Möglichkeit der Fristverlängerung in der komplexen Beteiligungsstruktur Abhilfe.

Die zu kurz bemessene Anzeigefrist wird umso deutlicher, wenn man auf die Anzeigefrist von drei Monaten im Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht blickt. So ist es nicht nachvollziehbar, warum für vergleichsweise einfach zu überblickende Schenkungen vom Gesetzgeber drei Monate als angemessene Frist definiert wurden und höchstkomplexe Beteiligungsübertragungen in zwei Wochen anzuzeigen sind.

In diesem Zusammenhang möchten wir auch darauf hinweisen, dass die in der Praxis oft nicht einhaltbare Frist auch aus steuerstrafrechtlicher Sicht ein Problem darstellt. Entsprechend regen wir dringend an, die offensichtlich unzureichende Frist zu korrigieren.

## Petitum:

- Wir regen eine Ausdehnung der Anzeigefrist in § 19 Absatz 3 GrEStG von zwei Wochen auf drei Monate an.

## II. Anpassung des § 1 Absatz 2a Satz 4 GrEStG

Wir regen wir eine klarstellende Anpassung in § 1 Absatz 2a Satz 4 GrEStG an. Dieser sieht für die Anteilsübertragung bei Beteiligungsketten folgende Regelung vor:

*„Eine unmittelbar beteiligte Kapitalgesellschaft gilt in vollem Umfang als neue Gesellschafterin, wenn an ihr mindestens 95 vom Hundert der Anteile auf neue Gesellschafter übergehen.“*

Nach unserem Verständnis ergibt sich durch teleologische und systematische Auslegung des Gesetzes, dass der relevante Zeitraum von aktuell fünf Jahren sowohl bei unmittelbaren als auch mittelbaren Anteilsveräußerungen Anwendung findet. Hier wurde nun mitunter die Auffassung vertreten, dass der Fünf-Jahreszeitraum für die oben zitierte Regelung der mittelbaren Anteilsübertragung nicht gelten würde.

Im Rahmen von § 1 Absatz 2a GrEStG muss im Falle der mittelbaren Anteilsübertragung klargestellt werden, dass der Zeitraum nicht nur für die unmittelbare Übertragung von Anteilen an der grundbesitzenden Gesellschaft gilt, sondern auch für Anteilswechsel einer oberhalb der grundbesitzenden Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar beteiligten Kapitalgesellschaft.

Dem ist auch nicht das Argument der Bekämpfung des Gestaltungsmissbrauchs entgegenzuhalten. Es ist Aufgabe des Gesetzgebers, Normen zur Vermeidung des Missbrauchs steuerlicher Gestaltungsmöglichkeiten zu schaffen. Mit dem Grunderwerbsteuerlichen Ergänzungstatbestand des § 1 Absatz 2a GrEStG sollen Steuerumgehungen durch Einschaltung von Personen- und Kapitalgesellschaften verhindert werden. Erfasst werden soll jedoch nur die wesentliche Änderung des Gesellschafterbestands innerhalb einer gesetzlich definierten Frist. Für die Gestaltungsplanung muss es für den Steuerpflichtigen klar erkennbar sein, welche gesellschaftsrechtlichen Vorgänge ihm auch in zeitlicher Hinsicht möglich sind, ohne nach der gesetzgeberischen Intention Grunderwerbsteuer entstehen zu lassen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Steuerpflichtige oft weder Einfluss noch Kenntnis über stattfindende und bereits vollzogene mittelbare Anteilsbewegungen hat, muss der zeitliche Faktor klar definiert werden. Wären Anteilsbewegungen auf verschiedenen Beteiligungsebenen zeitlich unterschiedlich oder gar ohne jegliche zeitliche Limitation zu würdigen, würde dies dem verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zuwider laufen, da dies eine unabsehbare Beschränkung der unternehmerischen Freiheit – oftmals ohne Anhaltspunkte für steuermisbräuchliche Gestaltungen – verursachen würde.

Es ist daher unerlässlich, bezogen auf alle Beteiligungsebenen denselben oder zumindest einen expliziten Zeitraum zu definieren, in welchem der Gesetzgeber einen steuerbaren Grundstückserwerb fingiert.

### Petition:

- Wir regen folgende Formulierung für § 1 Absatz 2a Satz 4 GrEStG an:  
*„Eine unmittelbar beteiligte Kapitalgesellschaft gilt in vollem Umfang als neue Gesellschafterin, wenn an ihr mindestens 95 vom Hundert der Anteile **innerhalb des nach Satz 1 maßgeblichen Zeitraums** auf neue Gesellschafter übergehen.“*

### III. Grundsteuererlass ausdehnen

Die Corona-Krise hat für die meisten Unternehmen einen Umsatz- und Liquiditätseinbruch ausgelöst. Der hiermit einhergehende hohe Kapitalbedarf zwingt Unternehmen dazu, auf Fremdkapital zurückzugreifen. Zur Wahrung ausgewogener Finanzierungsverhältnisse, empfiehlt es sich, das Eigenkapital der Unternehmen zu stärken, um eine zu starke Abhängigkeit von Fremdkapitalgebern in der Regenerationsphase zu vermeiden. Das zu begrüßende Instrument der Steuerstundungen sollte daher um eigenkapitalstärkende Maßnahmen erweitert werden. Denn mitunter werden Unternehmen nur mit Hilfe solcher Maßnahmen eine dauerhafte Überschuldung oder gar den Existenzverlust abwenden können.

Eine Möglichkeit hierfür wäre, im Rahmen der Grundsteuer dem Steuerpflichtigen z. B. den Nachweis des unverschuldet tatsächlich geminderten normalen Rohertrags zu vereinfachen, damit ein Grundsteuererlass im Sinne des § 34 GrStG zeitnah gewährt werden kann. Zudem sollte die Erlassmöglichkeit dem Umfang nach ausgedehnt werden. Bei der Bemessung sollte der Erlass in Relation zum Ertragsausfall stehen, also prozentual in gleicher Höhe gewährt werden. Um die kommunale Haushaltsplanung weiterhin aufrechtzuerhalten, sollten entsprechende Gegenfinanzierungsmaßnahmen durch den Bund erfolgen.

### Petition:

- Wir regen an den Nachweis zum Grundsteuererlass nach § 34 GrStG zu vereinfachen und der Erlass prozentual in Relation zum Corona-bedingten Ertragsausfall zu gewähren.

## Ansprechpartner



**Torsten Labetzki, LL.M.**

Abteilungsleiter Steuern

Tel. : +49 (0)30 / 20 21 585 - 13

Mobil: + 49 (0)160 / 96 38 28 68

E-Mail: [torsten.labetzki@zia-deutschland.de](mailto:torsten.labetzki@zia-deutschland.de)

**Dr. Martin Lange, LL.M.**

Referent Steuern

Tel. : +49 (0)30 / 20 21 585 - 48

Mobil: + 49 (0)171 / 764 06 49

E-Mail: [martin.lange@zia-deutschland.de](mailto:martin.lange@zia-deutschland.de)