

Gesetzentwurf

des Bundesrates

Entwurf eines Gesetzes zur Grunderwerbsteuerbefreiung bei Fusionen von Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften in den neuen Ländern

A. Problem und Ziel

Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften in den neuen Ländern haben vielfach keine betriebswirtschaftlich tragfähige Unternehmensgröße. An erforderliche und sinnvolle Umstrukturierungen in Form von Fusionen sind Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften gehindert, weil auf den Fusionsvorgang Grunderwerbsteuer in erheblicher Höhe anfällt, die mangels ausreichenden Kapitals nicht aufgebracht werden kann.

Um die wirtschaftlichen Verhältnisse dieser Unternehmen wieder zu stabilisieren, müssen die Rahmenbedingungen für Umstrukturierungen zu Unternehmen mit betriebswirtschaftlich tragfähigen Unternehmensgrößen verbessert werden.

B. Lösung

Für Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften in den neuen Ländern wird die Erhebung der Grunderwerbsteuer auf den Fusionsvorgang für einen befristeten Zeitraum ausgesetzt.

C. Alternativen

Keine

D. Finanzielle Auswirkungen

Keine

E. Sonstige Kosten

Keine

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND
DER BUNDESKANZLER

Berlin, den 9. Juli 2003

An den
Präsidenten des
Deutschen Bundestages
Herrn Wolfgang Thierse
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Sehr geehrter Herr Präsident,

hiermit übersende ich gemäß Artikel 76 Absatz 3 des Grundgesetzes den vom Bundesrat in seiner 788. Sitzung am 23. Mai 2003 beschlossenen

Entwurf eines Gesetzes zur Grunderwerbsteuerbefreiung bei
Fusionen von Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossen-
schaften in den neuen Ländern

mit Begründung und Vorblatt (Anlage 1).

Ich bitte, die Beschlussfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist das Bundesministerium der Finanzen.

Die Auffassung der Bundesregierung zu dem Gesetzentwurf ist in der als Anlage 2 beigefügten Stellungnahme dargelegt.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage 1

Entwurf eines Gesetzes zur Grunderwerbsteuerbefreiung bei Fusionen von Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften in den neuen Ländern

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

Artikel 1**Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes**

§ 4 des Grunderwerbsteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Februar 1997 (BGBl. I S. 418, 1804), das zuletzt durch Artikel 26 des Gesetzes vom 21. August 2002 (BGBl. I S. 3322, 3332) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

In Nummer 7 wird am Ende der Punkt durch ein Semikolon ersetzt. Folgende Nummer 8 wird angefügt:

„8. der Erwerb eines in den Ländern Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thü-

ringen oder Berlin belegenen Grundstücks durch Verschmelzung oder Spaltung nach dem Umwandlungsgesetz, soweit an der Verschmelzung oder Spaltung nur Wohnungsgesellschaften oder Wohnungsgenossenschaften mit Sitz und Geschäftsleitung am 23. Mai 2003 in den Ländern Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen oder Berlin beteiligt sind, wenn die Verschmelzung oder Spaltung nach dem 31. Dezember 2003 und vor dem 1. Juli 2006 erfolgt.“

Artikel 2**Inkrafttreten**

Das Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Begründung

I. Allgemeiner Teil

Viele Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften in den neuen Ländern, darunter auch kommunale Wohnungsunternehmen, haben keine betriebswirtschaftlich tragfähige Unternehmensgröße. Eine dauerhafte Wohnraumversorgung durch Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften ist nur gewährleistet, wenn wirtschaftlich vernünftige Unternehmensgrößen erreicht werden. Bei Umstrukturierungen in Form von „Fusionen“ fällt bei den Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften Grunderwerbsteuer in nicht unerheblicher Höhe an, weil nahezu das gesamte Vermögen der Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften in Grundbesitz besteht. Diese Grunderwerbsteuer können die genannten Wohnungsunternehmen aber vielfach nicht aufbringen, weil sie häufig unterkapitalisiert sind. Das geltende Grunderwerbsteuerrecht stellt damit das wesentliche Hindernis am Zustandekommen von wirtschaftlich sinnvollen Betriebsgrößen bei Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften dar.

Die vorgeschlagene Gesetzesänderung sieht deshalb vor, „Fusionen“ von Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften in den neuen Ländern von der Grunderwerbsteuer für einen befristeten Zeitraum freizustellen. Unbeschadet der aktuellen Geschehnisse, der Schädigung und Zerstörung von Wohnungen und Bausubstanz durch das Hochwasser vom August 2002 hängt der Erfolg der vom Bund und den Ländern vereinbarten Städtebauförderung zum Programm „Stadtumbau-Ost“ entscheidend auch von der wirtschaftlichen Situation der örtlichen Wohnungsanbieter ab, die in unterschiedlichem Ausmaß vom Wohnungsleerstand betroffen sind.

Leerstandsbedingte Insolvenzen der Wohnungsunternehmen würden zu einer unerwünschten Beeinflussung der Mieten und der Immobilienpreise führen und den geplanten Stadtumbau ins Stocken bringen. Eine Erleichterung von „Fusionen“ von Wohnungsunternehmen in den neuen Ländern könnte dagegen dazu beitragen, Insolvenzverfahren vermeiden zu helfen.

Die Grunderwerbsteuerbefreiung für Fusionen von Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften ist auf das Gebiet der neuen Länder beschränkt, weil dort die Notwendigkeit zum Zusammenschluss von Wohnungsunternehmen angesichts des wachsenden Wohnungsleerstands insbesondere bei Plattenbauten am dringendsten ist.

II. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Grunderwerbsteuergesetz)

Die vorgeschlagene Befreiungsvorschrift umfasst alle Wohnungsunternehmen unabhängig von ihrer Organisationsform.

Der Befreiungsvorschrift sollen Grundstückserwerbe unterfallen, die im Rahmen einer Verschmelzung oder Spaltung nach den Vorschriften des Umwandlungsgesetzes hervorgehen. Damit wären Grundstücksübertragungen bei „Fusion“ entsprechender Rechtsträger begünstigt, aber auch solche, die bei einer Kombination von Spaltung und nachfolgender Verschmelzung entsprechender Rechtsträger vollzogen werden (drei Wohnungsunternehmen werden dergestalt umgewandelt, dass eines gespalten und mit je einem weiteren Wohnungsunternehmen – evtl. auf einen neuen Rechtsträger – verschmolzen wird).

Durch die Nennung der Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen und Berlin wird sichergestellt, dass die Vergünstigung nur Wohnungsunternehmen in den neuen Ländern zugute kommt.

Die zeitliche Begrenzung von zweieinhalb Jahren sollte ein angemessener Zeitrahmen sein, in dem fusionswillige Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften eine beabsichtigte Verschmelzung durchführen und zum Abschluss bringen können, zumal mit dem Anwendungsbeginn 1. Januar 2004 den betroffenen Unternehmen Planungssicherheit gegeben wird.

Bei der vorgeschlagenen Regelung handelt es sich um eine Befreiungsvorschrift, die die grundsätzliche Steuerbarkeit nach dem Grunderwerbsteuergesetz nicht berührt. Demzufolge wäre auch keine Flankierungsmaßnahme auf dem Gebiet des Umsatzsteuerrechts (§ 4 Nr. 9 Buchstabe a Umsatzsteuergesetz; 6. EG-Richtlinie, insbesondere Artikel 28 Abs. 3 Buchstabe b i. V. m. Anlage F Nr. 16, Artikel 13 Teil B Buchstabe g und h, Artikel 4 Abs. 3 Buchstabe a und b der 6. EG-Richtlinie) erforderlich.

Bedenken, wonach bei einer derartigen Steuerbefreiung mit nicht mehr abweisbaren Berufungen anderer Erwerbergruppen zu rechnen sei und dadurch die gelungene Reform des Grunderwerbsteuergesetzes zum 1. Januar 1983 in Frage gestellt werden könnte, können angesichts der kurzen zeitlichen Befristung der Regelung vernachlässigt werden.

Eine Grunderwerbsteuerbefreiung im vorgeschlagenen Sinne könnte aufgrund des engen Anwendungsbereiches insbesondere wegen des regionalen Bezugs nach dem Europäischen Recht nicht mehr als eine allgemeine Maßnahme des Steuerrechts, sondern vielmehr als eine Beihilfe zu qualifizieren sein, so dass ein Notifizierungsverfahren bei der EU erforderlich würde. Dies hätte zur Folge, dass die beabsichtigte Grunderwerbsteuerbefreiung solange nicht zur Anwendung käme, bis die EU-Kommission eine abschließende Genehmigung erteilt hätte.

Zu Artikel 2 (Inkrafttreten)

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.

Anlage 2

Stellungnahme der Bundesregierung

Die Bundesregierung vertritt zu dem Entwurf eines Gesetzes zur Grunderwerbsteuerbefreiung bei Fusionen von Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften in den neuen Ländern folgende Auffassung:

Dem Gesetzentwurf zufolge sollen Umstrukturierungsmaßnahmen (Verschmelzung bzw. Spaltung) von Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften, die Sitz und Geschäftsleitung am 23. Mai 2003 – dem Tag des Einbringungsbeschlusses des Bundesrates – in den Ländern Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen oder Berlin hatten, durch eine auf zwei Jahre befristete Grunderwerbsteuerbefreiung erleichtert bzw. ermöglicht werden, um betriebswirtschaftlich tragfähige Unternehmensgrößen zu erreichen.

Dazu weist die Bundesregierung auf Folgendes hin:

Im Hinblick auf den allgemeinen Gleichheitssatz in Artikel 3 des Grundgesetzes müssen Sachgründe dargetan werden für

- eine gesetzliche Privilegierung der Umstrukturierung ostdeutscher Wohnungsunternehmen/-genossenschaften gegenüber westdeutschen Wohnungsunternehmen,
- eine Bevorzugung der Umstrukturierung von Wohnungsunternehmen/-genossenschaften gegenüber anderen Wirtschaftszweigen,
- die nicht vorgesehene Entlastung einer „west-/östlichen“ Fusion sowie
- die nicht vorgesehene Entlastung von Verschmelzungs- und Spaltungsvorgängen, soweit sie sich auf in West-

deutschland belegene Grundstücke ostdeutscher Wohnungsunternehmen/-genossenschaften beziehen.

Die vom Gesetzgeber verfolgten Zwecke sind wegen des Grundsatzes der Normenwahrheit und Normenklarheit schon im Gesetzgebungsverfahren zu dokumentieren (BVerfG vom 19. März 2003 – 2 BvL 9/98). Die Befristung der Steuerbefreiung bietet für sich genommen keine ausreichende Legitimation für eine Beschränkung der Neuregelung auf in der Wohnungswirtschaft tätige Unternehmen.

Wegen der selektiven Begünstigung ostdeutscher Wohnungsunternehmen wäre das Gesetz zudem als staatliche Beihilferegelung i. S. d. Artikels 87 Abs. 1 EG-Vertrag der Europäischen Kommission vor Inkraftsetzung zur Genehmigung vorzulegen. Eine Genehmigung als Regionalbeihilfe würde u. a. den (konkreten) Nachweis voraussetzen, dass die Befreiung aufgrund ihres Beitrages zur Regionalentwicklung gerechtfertigt und ihrem Umfang nach den – ebenfalls nachzuweisenden – regionalen Nachteilen angemessen ist.

Wenn auch eine Ausdehnung der Befreiungstatbestände in § 4 Grunderwerbsteuergesetz den Zielen der Grunderwerbsteuerreform von 1983 zuwider läuft, die eine deutliche Verringerung der Befreiungen zugunsten eines niedrigen Steuersatzes bewirkte, so hat die Bundesregierung dennoch Verständnis für das Bemühen, den Stadtumbau Ost zu fördern, indem die Restrukturierung ostdeutscher Wohnungsunternehmen/-genossenschaften durch Leerstandsbeseitigung erleichtert wird.

