

Die geplanten Gesetzesänderungen bei der Grunderwerbsteuer

Share Deals – Anteilsübertragungen an in- und ausländischen Gesellschaften mit inländischem Grundbesitz – erneut im Fokus des Gesetzgebers

Eine Milliarde Euro – das ist der Betrag, der den Bundesländern nach eigenen Schätzungen jedes Jahr an Grunderwerbsteuer dadurch entgeht, dass Grundstücke nicht unmittelbar, sondern mittelbar durch Share Deals übertragen werden. Für den Gesetzgeber ist das Anlass, das bestehende Recht u.a. durch abgesenkte Mindestbeteiligungsschwellen, verlängerte Haltefristen und einen weiteren Ergänzungstatbestand zu ändern, um das aus seiner Sicht noch immer zu große Gestaltungspotenzial zu minimieren. Bereits jetzt ist klar: Das Grunderwerbsteuerrecht wird im Zuge der jüngsten Novelle erheblich komplexer werden und bedarf daher mehr denn je genauester Prüfung.

Die Grunderwerbsteuer kommt nicht zur Ruhe. Gut sechseinhalb Jahre nach der letzten Gesetzesänderung steht das Grunderwerbsteuergesetz erneut vor einer umfassenden Anpassung. Wieder sind Auslöser die Share Deals. Unter den folgenden Voraussetzungen sind diese derzeit Grunderwerbsteuerbar:

Werden Anteile an einer **Personengesellschaft** übertragen, so fällt Grunderwerbsteuer an, wenn

- mindestens **95%** der Anteile (= Beteiligung am Gesellschaftsvermögen) **innerhalb von 5 Jahren** auf neue Gesellschafter übertragen werden (§ 1 Abs. 2a GrEStG) oder (subsidiär dazu)
- mindestens **95%** der Anteile (= gesamthänderische Mitberechtigung, das heißt Pro-Kopf-Betrachtung) sich erstmals in der Hand eines Gesellschafters vereinigen oder auf diesen übertragen werden (§ 1 Abs. 3 GrEStG) oder (subsidiär dazu)
- mindestens **95%** der Anteile (= Beteiligung am Gesellschaftsvermögen) erstmals ein Gesellschafter innehat (§ 1 Abs. 3a GrEStG).

Werden Anteile an einer **Kapitalgesellschaft** übertragen, so fällt Grunderwerbsteuer an, wenn

- mindestens **95%** der Anteile (= Beteiligung am Gesellschaftsvermögen) sich erstmals in der Hand eines Gesellschafters vereinigen oder auf diesen übertragen werden (§ 1 Abs. 3 GrEStG) oder (subsidiär dazu)

- mindestens **95%** der Anteile (= Beteiligung am Gesellschaftsvermögen) erstmals von einem Gesellschafter gehalten werden (§ 1 Abs. 3a GrEStG).

Um Share Deals unattraktiv zu machen, sieht der Gesetzesentwurf der Bundesregierung vom 9. August 2019 vor, die derzeitige Mindestbeteiligungsschwelle von 95% auf 90% abzusenken. Überdies sei die Haltefrist in § 1 Abs. 2a GrEStG von 5 auf 10 Jahre und die Vorbehaltensfrist in der Steuerbefreiung des § 6 GrEStG sogar von 5 auf 15 Jahre zu verlängern. Letzteres würde bedeuten, dass ein Investor in zwei Schritten Anteile an einer Personengesellschaft erwerben würde, die fünfzehn Jahre (!) auseinanderliegen. Zudem soll es einen dem § 1 Abs. 2a GrEStG entsprechenden Ergänzungstatbestand geben, der exklusiv für Kapitalgesellschaften gilt: § 1 Abs. 2b GrEStG-Entwurf. Damit wäre auch bei Kapitalgesellschaften die wesentliche Veränderung im Gesellschafterbestand erfasst und mithin folgender Fall erstmals grunderwerbsteuerbar: V, Alleingesellschafter einer grundbesitzenden GmbH, überträgt je 50% seiner Geschäftsanteile auf die Investoren I1 und I2.

Komplettiert wird der Änderungskanon um teils sehr schwierige Bestimmungen zur Bemessungsgrundlage in Umwandlungsfällen, zu Verspätungszuschlägen und vor allem zur zeitlichen Anwendbarkeit.

(Dr. Christoph Schneider)

Die vorstehenden Informationen stellen weder eine individuelle rechtliche noch eine sonstige fachliche Auskunft oder Empfehlung dar und sind nicht geeignet, eine individuelle Beratung durch fachkundige Personen unter Berücksichtigung der konkreten Umstände des Einzelfalles zu ersetzen.

Wir übernehmen keinerlei Haftung für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der übermittelten Informationen.

Wir behalten uns das Recht vor, die auf dieser Website angebotenen Informationen ohne gesonderte Ankündigung jederzeit zu verändern oder zu aktualisieren.