

25.06.2018

Steuerrecht | Gesellschaftsrecht/Mergers & Acquisitions | Real Estate Investment Group

Am 21. Juni 2018 haben die Finanzminister der Länder neue Grunderwerbsteuer (GrESt) Regeln für Share Deals vereinbart.

Laut den offiziellen Pressemitteilungen wurde keine fundamentale Reform der GrESt beschlossen, die zunächst diskutiert wurde. Vielmehr wurde die Vereinbarung getroffen, neue GrESt-Regeln für Share Deals einzuführen, die eine Absenkung der Erwerbsgrenzen, eine Verlängerung der Haltedauer und eine Angleichung der Regelung für Beteiligungen an Kapitalgesellschaften an die für Personengesellschaften beinhalten.

Ein ausformulierter (Diskussions-)Gesetzesentwurf befindet sich aktuell noch nicht in Umlauf. Daher ist auch unklar wann die neuen Vorschriften erstmals Anwendung finden und ob sie möglicherweise mit Rückwirkung eingeführt werden sollen.

Aktuelle Regeln

Die aktuellen GrESt-Regeln für Share Deals funktionieren im Hinblick auf Personengesellschaften einerseits und Kapitalgesellschaften andererseits unterschiedlich:

- ▶ **Regeln für Personengesellschaften:** In Bezug auf Personengesellschaften (z.B. eine deutsche KG), die deutsches Grundvermögen halten, wird bereits dann GrESt ausgelöst, wenn sich unmittelbar oder mittelbar der Gesellschafterbestand innerhalb von 5 Jahren dergestalt ändert, dass mindestens 95% der Anteile auf neue Gesellschafter übergehen.
- ▶ **Regeln für Kapitalgesellschaften:** Soweit deutscher Grundbesitz allerdings von Kapitalgesellschaften (z.B. deutsche GmbH oder Luxemburgische S.à r.l.) gehalten wird, ist nur eine Vereinigung von mindestens 95% der Anteile in der Hand eines Erwerber oder einer Gruppe oder die Übertragung eines bereits vereinigten Anteils von mindestens 95% grunderwerbsteuerbar.

Um gezielt sog. RETT-Blocker Strukturen („94/6“ Strukturen) zu verhindern, hat der Gesetzgeber bereits im Jahr 2013 eine Regelung eingeführt, nach der auch die Innehabung einer mindestens 95%-igen wirtschaftliche Beteiligung zu GrESt führt. Diese Regelung gilt im Hinblick auf Personen- und Kapitalgesellschaften gleichermaßen.

Vereinbarte neue Regeln

Die Vereinbarung der Finanzminister der Länder in Bezug auf die neuen GrESt-Regeln für Share Deals lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- ▶ **Absenkung der Erwerbsgrenzen:** Die Grenzen für die Auslösung der GrESt werden von 95% auf 90% abgesenkt. Das bedeutet, dass GrESt nur vermieden werden kann, wenn weniger als 90% der Anteile an Kapital- oder Personengesellschaften übertragen werden. Dementsprechend muss ein Verkäufer mehr als 10% der Anteile behalten um keine GrESt auszulösen.
- ▶ **Angleichung der Regelungen:** Die Regeln für Kapitalgesellschaften werden an die Regeln für Personengesellschaften angepasst. Das heißt, dass nicht nur die Vereinigung von Anteile, sondern die Übertragung von mindestens 90% (aufgrund der Absenkung der Erwerbsgrenze) auf neue Gesellschafter der GrESt unterliegen wird. Folglich wird es nicht mehr möglich sein 100% einer Grundbesitz haltenden Kapitalgesellschaft (z.B. einer deutschen GmbH oder GmbH) auf nicht verbundene Investoren zu übertragen, ohne Grunderwerbsteuer auszulösen.
- ▶ **Verlängerung der Haltedauer:** Die Haltedauer für den Verkäufer im Hinblick auf die Minderheitsbeteiligung von mehr als 10% wird von 5 auf 10 Jahre verlängert. Als Folge können Anteile an Kapital- und Personengesellschaften nur nach dem Ablauf der verlängerten 10 Jahresfrist vollständig erworben werden.

Die neuen GrESt-Regeln für Share Deals können auch zu weiterführenden Änderungen des GrEStG führen. Da noch kein ausformulierter (Diskussions-)Gesetzesentwurf vorliegt, können die Auswirkungen auf konkrete Strukturen zum aktuellen Zeitpunkt nur schwer abgeschätzt werden.

Rückwirkende Anwendung möglich

Die aktuell öffentlich zugänglichen Informationen zu den neuen GrESt-Regeln für Share Deals enthalten keine Aussage darüber, wann diese Regeln erstmalig Anwendung finden. Es ist denkbar, dass diese Regeln mit Rückwirkung eingeführt werden. Nicht ausgeschlossen ist auch, dass sogar schon Transaktionen, die ab dem 21. Juni 2018 abgeschlossen wurden, nach den neuen Vorschriften der GrESt auslösen.

Nach unserer Einschätzung würde eine derartige Rückwirkung nicht im Einklang mit verfassungsrechtlichen Prinzipien stehen. Allerdings ist die jüngere Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts weniger strikt damit, Steuerrechtsnormen aufgrund einer Rückwirkung für verfassungswidrig zu erklären. Vor diesem Hintergrund empfehlen wir, Transaktionen die nicht vor dem 21. Juni 2018 abgeschlossen bzw. vollzogen wurden, jetzt nochmals genau gründerwerbsteuerlich zu prüfen. Dies gilt insbesondere dann, wenn potentiell hohe GrEST-Belastungen im Feuer stehen.

Weitere Entwicklungen

Über die diesbezüglichen weiteren Entwicklungen und andere Steuerthemen halten wir Sie selbstverständlich auf dem Laufenden.

Haben Sie Fragen? Kontaktieren Sie gerne: [Dr. Martin Haisch](#) oder [Prof. Dr. Alexander Goepfert](#)

Praxisgruppen: [Steuerrecht & Private Clients](#) und [Real Estate Investment](#)

Contact Person



Dr. Martin Haisch

Mitglied der Practice Group Steuerrecht

Mitglied der Practice Group Finanzdienstleistungsaufsicht

Rechtsanwalt

T +49 69 971477172



Prof. Dr. Alexander Goepfert

Mitglied der Practice Group Real Estate Investments

Rechtsanwalt

T +49 211 49986282