

Der Deutsche Bundestag hat am 21. April 2021 den Entwurf zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes beschlossen. Das Gesetz wird voraussichtlich zügig im Bundesrat verabschiedet. Damit wird der Gesetzentwurf der Bundesregierung vom 23. September 2019 zur Verschärfung der grunderwerbsteuerlichen Regelungen für sog. „Share Deals“ nun doch noch kurzfristig umgesetzt.

Die Verschärfung der grunderwerbsteuerlichen Regelungen zu Share Deals soll folgende Änderungen enthalten:

- Absenkung der schädlichen Schwellen zur Entstehung der Grunderwerbsteuer bei allen Ergänzungstatbeständen von 95 % auf 90 %.
- Grundsätzliche Verlängerung der Fünf-Jahres-Fristen im Grunderwerbsteuergesetz auf 10 Jahre, bei der Vorbehaltensfrist nach § 6 GrEStG n.F. Verlängerung auf 15 Jahre.
- Einführung eines neuen Ergänzungstatbestandes bei Anteilseignerwechsel von mindestens 90 % bei Kapitalgesellschaften, analog der bereits bestehenden Regelung für Personengesellschaften.
- Anwendung einer Ersatzbemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer für Grundstücksverkäufe im Rückwirkungszeitraum von Umwandlungsfällen.

Die Gesetzesänderungen sollen bereits zum 1. Juli 2021 in Kraft treten. Eine rückwirkende Anwendung soll es grundsätzlich nicht geben. Die Änderung der Beteiligungsgrenzen und die Verlängerungen der Fristen wurden grundsätzlich umgesetzt. Lediglich im Rahmen der Konzernregelung des § 6a GrEStG sollen weiterhin die Schwellen von 95 % und die Fünf-Jahres-Fristen gelten.

Absenkung der Beteiligungsgrenzen und längere Behaltensfristen

Immobilieninvestoren müssen sich darauf einstellen, dass zukünftig bereits eine Übertragung von 90 % der Anteile Grunderwerbsteuer auslöst und die bisherige Behaltensfrist von fünf Jahren auf zehn Jahre verlängert wird. Im Hinblick auf das Aufstocken von Anteilen an Personengesellschaften soll die Frist auf 15 Jahre verlängert werden.

Die Änderungen haben also insgesamt einen deutlich längeren Betrachtungszeitraum für Anteilseignerwechsel bei grundbesitzenden Gesellschaften zur Folge, d. h. grundsätzlich können zukünftig bei Kapital- und Personengesellschaften nur noch max. 89,9 % der Anteile innerhalb von zehn Jahren grunderwerbsteuerneutral übertragen werden. Bei Personengesellschaften setzt das bislang mögliche (steuerbegünstigte) Aufstocken auf 100 % voraus, dass die verbleibenden restlichen 10,1 % erst nach Ablauf von 15 Jahren auf den neuen Gesellschafter übertragen werden.



Anteilseignerwechsel an grundbesitzenden Kapitalgesellschaften

Wie bei grundbesitzenden Personengesellschaften sollen künftig auch Änderungen des Gesellschafterbestands bei grundbesitzenden Kapitalgesellschaften erfasst werden, d. h. eine unmittelbare oder mittelbare Änderung im Gesellschafterbestand, die innerhalb von zehn Jahren zum Übergang von mindestens 90 % der Anteile auf neue Gesellschafter führt, wird grunderwerbsteuerlich erfasst. Hierbei wird es nicht maßgebend sein, ob ein einzelner Gesellschafter eine bestimmte Beteiligungshöhe überschreitet, d. h. ein sofortiger steuerfreier Erwerb sämtlicher Anteile unter Beteiligung eines Co-Investors (z. B. mit 10,1 %) wird auch bei grundstückshaltenden Kapitalgesellschaften nicht mehr möglich sein.

Eine sog. Börsenklausel soll allerdings vermeiden, dass schon geringfügige Übertragungen bei börsennotierten Unternehmen Grunderwerbsteuer auslösen.

Übergangsvorschriften

Der Gesetzgeber hat einen Vertrauensschutz dahingehend geschaffen, dass Anteilseignerwechsel bis zum 30. Juni 2021 nicht zu berücksichtigen sind, wenn bis dahin bereits die dingliche Anteilsübertragung („Closing“) stattgefunden hat. Somit gilt der Vertrauensschutz nicht für Verpflichtungsgeschäfte („Signing“). Sollte also z. B. der Kaufvertrag über die Anteile vor dem 1. Juli 2021 abgeschlossen worden sein,

die dingliche Anteilsübertragung („Closing“) aber z. B. erst am 1. September 2021 erfolgen, gelten bereits die neuen Regelungen. Alle Gesellschafter zum 1. Juli 2021 sind sog. „Altgesellschafter“. Für die neue Regelung zum Anteilseignerwechsel bei Kapitalgesellschaften sollen bereits vor dem 1. Juli 2021 übertragene Anteile für die 90 %-Grenze nicht mitgerechnet werden.

Das bisherige Recht gilt in allen Fällen weiter, die von dem neuen Recht nicht erfasst werden. Gesellschafter, die beispielsweise am 1. Juli 2021 zu mindestens 90 %, aber weniger als 95 % beteiligt waren, unterliegen damit auch nach dem Inkrafttreten der Neuregelung im Falle des Aufstockens ihrer Beteiligungen weiterhin der alten Regelung. Diese Gesellschafter können also nicht von der Neuregelung profitieren und nach dem 1. Juli 2021 steuerfrei ihre Gesellschaftsanteile von z. B. 93 % auf 100 % aufstocken. Allerdings sind Gesellschafter von Personengesellschaften, die bereits am 1. Juli 2021 als „Altgesellschafter“ galten, weil zu diesem Zeitpunkt die bisherige Fünf-Jahres-Frist abgelaufen war, nicht betroffen, d. h. diese genießen Vertrauensschutz.

Fazit

Bereits seit 2019 haben viele Immobilieninvestoren mit den nunmehr beschlossenen Verschärfungen der Grunderwerbsteuer bei Share Deals gerechnet und häufig bereits die 90 %-Grenze eingehalten. Zukünftig werden typische Strukturen zur Grunderwerbsteuerreduzierung beim Share Deal deutlich unattraktiver. Die häufig praktizierte Gestaltung zur sofortigen Übertragung von 100 % der Geschäftsanteile an einer grundstückshaltenden GmbH an einen Hauptinvestor und einen Co-Investor wird zukünftig nicht mehr Grunderwerbsteuerneutral möglich sein. Insgesamt sind die Auswirkungen von Gestaltungen nicht nur rechtlich auf Grundlage der Neuregelungen, sondern auch auf ihre Wirtschaftlichkeit zu überprüfen. Bei Altfällen und laufenden Immobilientransaktionen ist auch zu prüfen, ob bereits die Neuregelungen greifen oder noch Fristen nach den alten Regelungen überwacht werden müssen.

Ansprechpartner



Dr. Christian Bleschke

Partner, Berlin

T +49 30 72616 8220

E christian.bleschke@squirepb.com



Markus Schmucker

Partner, Berlin

T +49 30 72616 8112

E markus.schmucker@squirepb.com

