

## Bundesregierung beschließt schärfere Besteuerung von Share Deals

7. August 2019

Die Bundesregierung hat am 31. Juli 2019 ihren Gesetzentwurf zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes veröffentlicht. Der Entwurf enthält insbesondere Neuregelungen zur lang diskutierten Verschärfung der Besteuerung von Share Deals in der Grunderwerbsteuer.

Die Änderungen waren zunächst im Referentenentwurf eines Gesetzes zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften (JStG 2019) vorgesehen. Sie wurden nunmehr in ein eigenes Gesetzgebungsverfahren überführt. Die wesentlichen Änderungen bei der Grunderwerbsteuer entsprechen dem von der Finanzministerkonferenz Mitte letzten Jahres beschlossenen Entwurf (vgl. unser **beleuchtet** vom 5. Juli 2018). Die Maßnahmen sollen zum 1. Januar 2020 in Kraft treten.

### Absenkung der 95 Prozent-Grenze auf 90 Prozent

Durch die deutliche Anhebung der Grunderwerbsteuersätze von 3,5 Prozent auf bis zu 6,5 Prozent in einigen Bundesländern in den letzten Jahren haben Immobilieninvestoren vermehrt die Möglichkeit genutzt, über sogenannte „RETT-Blocker“ - Strukturen Grunderwerbsteuer bei Transaktionen

zu sparen. Im Kern wurden bei Share Deals Erwerbstrukturen genutzt, bei denen nur 94,9 Prozent der Anteile übertragen wurden und eine Aufstockung auf 100 Prozent erst nach Ablauf von 5 Jahren erfolgte.

Die Absenkung der Beteiligungsgrenze von 95 Prozent auf 90 Prozent sowie die Verlängerung der Frist von 5 auf 10 Jahre soll die Gestaltungsspielräume verengen und damit die missbräuchliche Vermeidung der Steuer einschränken.



#### Dokumente zu diesem beleuchtet:

- [beleuchtet](#) vom 5. Juli 2018
- [Regierungsentwurf vom 31. Juli 2019](#)

### Einführung eines neuen Ergänzungstatbestands für grundbesitzhaltende Kapitalgesellschaften

Für grundbesitzhaltende Personengesellschaften gilt damit zukünftig, dass, wenn sich ihr Gesellschafterbestand innerhalb von 10 Jahren dergestalt ändert, dass (unmittelbar oder mittelbar) mehr als 90 Prozent der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergehen, der ihr gehörende Grundbesitz als fiktiv veräußert gilt. Betraf der Ersatztatbestand nach bisher geltendem Recht



nur grundbesitzhaltende Personengesellschaften, enthält der Regierungsentwurf eine vergleichbare Regelung zukünftig auch für grundbesitzhaltende Kapitalgesellschaften. Aus Missbrauchsvermeidungsgrundsätzen soll eine Gleichbehandlung von Personen- und Kapitalgesellschaften hergestellt werden. Ändert sich damit ab 2020 der Gesellschafterbestand einer Kapitalgesellschaft innerhalb von 10 Jahren dergestalt, dass mindestens 90 Prozent der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergehen, gilt dies als ein auf die Übereignung eines Grundstücks auf eine neue Kapitalgesellschaft gerichtetes Rechtsgeschäft. Zu beachten ist, dass in diesem Fall die Kapitalgesellschaft selbst Schuldnerin der Grunderwerbsteuer wird, obwohl sie tatsächlich das Grundstück nicht verkauft hat. Unser Tipp: Bestehende Satzungen sollten auf Klauseln geprüft werden, ob die Gesellschaft die durch die Gesellschafter ausgelösten Steuern zurückfordern kann.

### **Verlängerung der Fristen von 5 auf 10 Jahre**

In Folge der Verlängerung der Fristen von 5 auf 10 Jahre bei den Ergänzungstatbeständen werden auch die Nachbehaltensfristen für den Gesamthänder in § 5 Absatz 3 und § 6 Absatz 3 Satz 2 Grunderwerbsteuergesetz bei Übergang von Grundstücken aus dem Eigentum von Miteigentümern oder einem Alleineigentümer auf eine Gesamthand oder von einer Gesamthand auf eine andere Gesamthand von 5 auf 10 Jahre verlängert. Die neuen Fristen gelten jedoch nicht, wenn die bisherige Frist von 5 Jahren vor dem 1. Januar 2020 abgelaufen ist. Zudem verlängern sich die in § 6 Absatz 4 und § 7 Absatz 3 Sätze 1 und 2 Grunderwerbsteuergesetz geregelten Vorbehaltensfristen von 5 auf 10 Jahre bzw. in Fällen bestimmter Anteilsvereinigungen, die einer aufgrund Unterschreitens der Beteiligungsgrenze nicht steuerbaren Änderung im Gesellschafterbestand einer Personengesellschaft im Sinne von § 1 Absatz 2a Grunderwerbsteuergesetz folgen, auf 15 Jahre. Die neue Frist gilt jedoch ebenfalls nicht, wenn die bisherige Frist von 5 Jahren vor dem 1. Januar 2020 abgelaufen war.

### **Verkauf unter Verkehrswert in Umwandlungsfällen**

Grundsätzlich bemisst sich die Grunderwerbsteuer nach der tatsächlichen Gegenleistung. Ist keine oder nur eine symbolische Gegenleistung vereinbart oder im Falle von Share Deals, richtet sich die Bemessungsgrundlage nach dem bewertungsrechtlichen Grundbesitzwert. Bei konzerninternen Umstrukturierungen kann durch eine Gestaltung über Umwandlung im Nachgang von Share Deals eine Grunderwerbsteuerbelastung erheblich reduziert werden, wenn im ertragsteuerrechtlichen Rückwirkungszeitraum die Gesellschaftsgrundstücke zu einem unter dem Verkehrswert liegenden Kaufpreis veräußert werden. Würden die Gesellschaftsgrundstücke ohne Veräußerung im Rahmen des Umwandlungsvorgangs übergehen, wäre Grunderwerbsteuer auf den Grundbesitzwert zu erheben. Die Neuregelung in § 8 Absatz 2 Satz 1 Nummer 4 in der Fassung des Regierungsentwurfes sieht in solchen Fällen nun ebenfalls eine Besteuerung nach dem Grundbesitzwert vor. Andere Fälle des Verkaufes unter Verkehrswert, d.h. Verkäufe außerhalb des umwandlungssteuerrechtlichen Rückwirkungszeitraums, sind nicht erfasst.

### **Anwendungsregelungen**

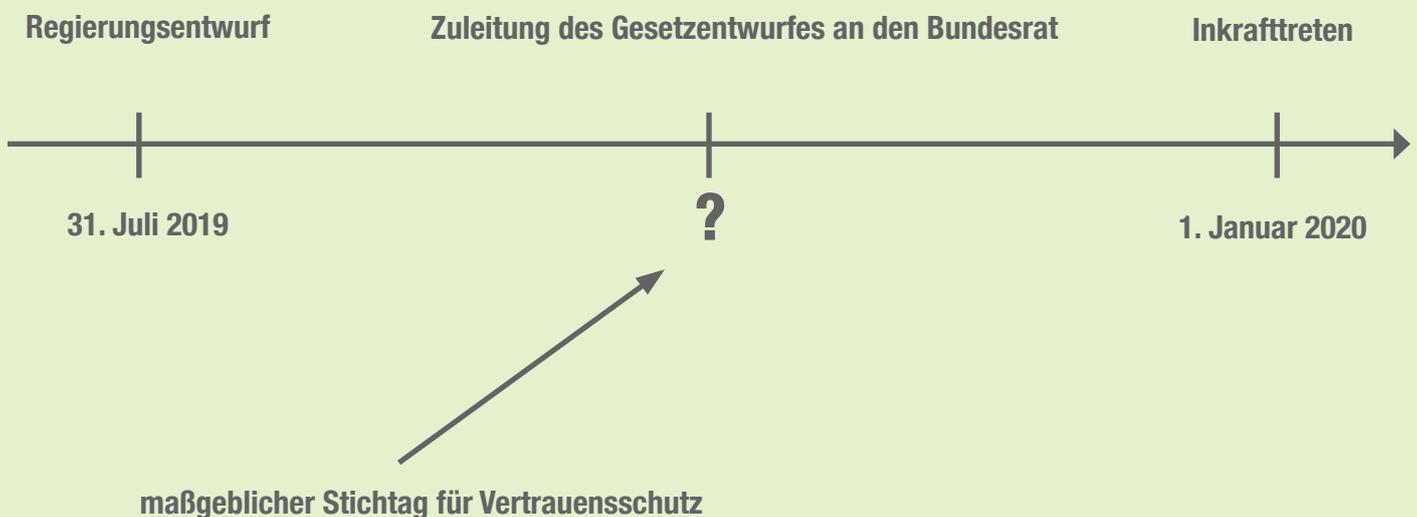
Die vorgeschlagenen Vorschriften zur Absenkung der Beteiligungsgrenzen und der Verlängerung von Fristen sollen grundsätzlich auf nach Ablauf des 31. Dezember 2019 verwirklichte Erwerbe Anwendung finden. Von diesem Grundsatz sieht der Regierungsentwurf jedoch Einschränkungen und Ausnahmen vor:

- So bleibt im Rahmen des Ergänzungstatbestandes des § 1 Absatz 2a Grunderwerbsteuergesetz für grundbesitzhaltende Personengesellschaften die Altgesellschafterstellung bestehen,



wenn zum Ablauf des 31. Dezember 2019 zwar 5, aber noch keine 10 Jahre abgelaufen sind.

- Sofern vor dem 1. Januar 2020 ein Wechsel im Gesellschafterbestand oder eine Anteilsvereinigung von mindestens 90 Prozent, aber weniger als 95 Prozent bereits eingetreten war, damit aber die neue 90 Prozent-Grenze durch einen weiteren Erwerbsvorgang nicht mehr überschritten werden kann, soll die bisherige Rechtslage weiterhin gelten. Diese Übergangsregelung gilt für Zwecke des Ergänzungstatbestandes im Sinne des § 1 Absatz 2a Grunderwerbsteuergesetz bis zum 31. Dezember 2024, für Zwecke der Ergänzungstatbestände im Sinne von § 1 Absatz 3 Nummer 1 und 2 Grunderwerbsteuergesetz sowie von § 1 Absatz 3a Grunderwerbsteuergesetz zeitlich unbegrenzt. Etwas anderes gilt jedoch wiederum dann, wenn der Anteilserwerb ab dem 1. Januar 2020 zum Überschreiten der jetzigen 95 Prozent-Grenze innerhalb der Haltefristen führt.
- Aus Gründen des Vertrauensschutzes sollen schließlich der geänderte § 1 Absatz 2a Grunderwerbsteuergesetz und der neu eingeführte § 1 Absatz 2b Grunderwerbsteuergesetz keine Anwendung auf Anteilsübergänge finden, die auf einem Verpflichtungsgeschäft vor dem 1. Januar 2020 beruhen. Allerdings nur, wenn das Verpflichtungsgeschäft vor dem Tag der Zuleitung des Gesetzesentwurfs an den Bundesrat abgeschlossen wurde. Für die Inanspruchnahme der Vertrauensschutzregelung kommt es damit auf den Eingang des Gesetzesentwurfes beim Bundesrat und der Veröffentlichung in einer Bundestags- oder Bundesratdrucksache an (diese Veröffentlichung ist im Zeitpunkt der Erstellung unseres **beleuchtet** noch nicht erfolgt). Der Referentenentwurf stellte noch auf die zeitlich nachfolgende Einbringung in den Bundestag ab.



### Fazit:

Nachdem in der Praxis bereits spekuliert wurde, dass die Verschärfung rückwirkend zum 1. Januar 2019 eingeführt werden würde bzw. es sogar für möglich gehalten wurde, dass die Beteiligungsgrenzen auf 70 Prozent abgesenkt werden würden, enthält der Regierungsentwurf nun doch keine großen Überraschungen. Mit den geplanten Änderungen war seit der Finanzministerkonferenz im letzten Jahr zu rechnen. Nach der parlamentarischen Sommerpause kann es jetzt aber ganz schnell

gehen. Für die Zukunft gilt, wie so häufig im Steuerrecht, es wird nicht einfacher. Insbesondere die Übergangsbestimmungen und verlängerten Fristen erfordern eine sorgfältige Überwachung von Anteilseignerwechseln. Sprechen Sie uns an, wir unterstützen Sie gern!

 **bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!**



**Dr. Carsten Bödecker**  
Partner . Steuerberater . Rechtsanwalt

Tel. +49 211 946847-51  
[carsten.boedecker@bepartners.pro](mailto:carsten.boedecker@bepartners.pro)



**Carsten Ernst**  
Partner . Steuerberater

Tel. +49 211 946847-52  
[carsten.ernst@bepartners.pro](mailto:carsten.ernst@bepartners.pro)



**Alexander Skowronek**  
Partner . Steuerberater . Rechtsanwalt

Tel. +49 211 946847-62  
[alexander.skowronek@bepartners.pro](mailto:alexander.skowronek@bepartners.pro)



**Friederike Schmidt**  
Principal . Steuerberaterin

Tel. +49 211 946847-60  
[friederike.schmidt@bepartners.pro](mailto:friederike.schmidt@bepartners.pro)



Bödecker Ernst & Partner mbB | Steuerberater . Rechtsanwälte  
Nordstraße 116-118 | 40477 Düsseldorf  
<https://www.bepartners.pro>



Obgleich unsere Mandanteninformationen sorgfältig erstellt werden, wird keine Haftung für Fehler oder Auslassungen übernommen. Der Inhalt der Informationen stellt keinen steuerlichen oder sonstigen rechtlichen Rat dar und ersetzt keine auf den Einzelfall bezogene steuerliche oder anwaltliche Beratung. Hierfür stehen Ihnen unsere in der Mandanteninformation genannten Ansprechpartner gerne zur Verfügung.