

Aktuelle Entwicklungen der geplanten Grunderwerbsteuerreform

1. Nach langem Warten: BMF veröffentlicht nunmehr Referentenentwurf

Bereits im **Juni 2018** hatten sich die Länder im Rahmen der Finanzministerkonferenz darauf verständigt, die grunderwerbsteuerliche Behandlung von **sog. Share Deals** deutlich zu verschärfen. Dabei ging es vor allem darum, die nach geltendem Recht ohne Anfall von Grunderwerbsteuer mögliche vollständige Übertragung von immobilienbesitzenden Kapitalgesellschaften zukünftig zu verhindern. In der Praxis konnte Grunderwerbsteuer insoweit bisher dadurch vermieden werden, dass zwei voneinander unabhängige Erwerber (rechtlich und wirtschaftlich) jeweils mehr als 5% der Anteile erworben haben (z.B. mit einer im Markt üblichen Beteiligungsquote von 94,9% und 5,1%).

Nachdem sich das BMF zunächst kritisch gegenüber den geplanten Änderungen geäußert hat, hat sich Bundesfinanzminister Olaf Scholz mit den Ländern im März darauf verständigt, die geplanten Reformvorschläge zu unterstützen.

Nunmehr hat das BMF daher im Rahmen des geplanten **Jahressteuergesetzes 2019** („Gesetz zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften“) am 8.5.2019 einen entsprechenden **Referentenentwurf** vorgelegt.

2. Wesentliche geplante Neuregelungen

Der vorliegende Referentenentwurf entspricht im Wesentlichen dem von der Finanzministerkonferenz Ende November beschlossenen (aber nicht veröffentlichten) Gesetzesentwurf.

Die in der Praxis **wichtigsten Änderungen** sind dabei wie folgt:

- (i) Absenkung der grunderwerbsteuerlichen Erwerbsschwelle von derzeit 95% auf 90%;
- (ii) Verlängerung der grunderwerbsteuerlichen Überwachungszeiträume von derzeit 5 Jahren auf (im Wesentlichen) 10 Jahre. Die Vorbesitzzeit für die Anwendung der Befreiungsregelung des § 6 GrEStG wurde sogar auf 15 Jahre erhöht, um die derzeitige Praxis der „Optionsmodelle“ beim zeitlich gestreckten Erwerb von Immobilien-Personengesellschaften zukünftig zu unterbinden. Lediglich im Bereich des grunderwerbsteuerlichen Konzernprivilegs (§ 6a GrEStG) bleibt es insoweit bei den bisherigen 5 Jahren Vor- bzw. Nachbesitzzeit;
- (iii) Einführung eines neuen Ersatztatbestandes in § 1 Abs. 2b GrEStG n.F., wonach die bisher für immobilienbesitzende Personengesellschaften gem. § 1 Abs. 2a GrEStG geltende „Übertragungsregelung“ auch auf immobilienbesitzende Kapitalgesellschaften ausgeweitet werden soll. Dies führt dazu, dass zukünftig der Übergang von mindes-

tens 90% der Anteile einer Kapitalgesellschaft auf neue Anteilseigner innerhalb von 10 Jahren der Grunderwerbsteuer unterliegt. Wie bei den derzeitigen Personengesellschaften soll Steuerschuldnerin dann die (unmittelbar oder mittelbar) übertragene immobilienbesitzende Kapitalgesellschaft sein;

- (iv) Anwendung der Wertermittlungsvorschriften des BewG (anstelle der Bemessung nach dem Kaufpreis) bei Grundstücksübertragungen im Rückwirkungszeitraum bei Umwandlungsvorgängen. Nach geltendem Recht waren hier grunderwerbsteuer-schonende Gestaltungen möglich; und
- (v) Abschaffung der Obergrenze für den Verspätungszuschlag (derzeit EUR 25.000) bei Nichtabgabe der entsprechenden Grunderwerbsteueranzeige.

3. Anwendungsregelungen

Der Referentenentwurf sieht vor, dass die Neuregelungen grundsätzlich auf Erwerbsvorgänge anzuwenden sind, die nach dem 31.12.2019, d.h. **ab 2020** verwirklicht werden.

Allerdings ist unklar, ob für die Anwendung der neuen Übertragungsregelung bei Kapitalgesellschaften (§ 1 Abs. 2b GrEStG n.F.) auch bereits davor verwirklichte Rechtsvorgänge berücksichtigt werden müssen. Es fehlt insoweit eine klare Aussage in der Anwendungsregelung, so dass hier unseres Erachtens durchaus Interpretationsspielraum verbleibt. Aus Vorsichtsgründen sollten daher grundsätzlich auch Übertragungsvorgänge ab 2010 bei der grunderwerbsteuerlichen Risikoeinschätzung mit einbezogen werden. Da eine Einbeziehung auch vergangener Transaktionen ganz erheblichen verfassungsrechtlichen Bedenken begegnet (zumal die Finanzverwaltung bei mittelbaren Übertragungen auf Basis der neueren Erlasslage Übertragungen auch außerhalb des (derzeit 5), zukünftig 10-Jahreszeitraumes berücksichtigen will), wäre eine Klarstellung im weiteren Gesetzgebungsverfahren dringend zu empfehlen.

Für bereits abgeschlossene, aber noch nicht vollzogene Verpflichtungsgeschäfte (praktisch relevant insbesondere für sog. Forward Sales) besteht eine Verschonungsregelung, wenn das Signing höchstens ein Jahr vor der Zuleitung des Referentenentwurfes in den Bundestag (voraussichtlich im Juni 2019) und das Closing höchstens ein Jahr danach erfolgen.

Im Übrigen soll eine grunderwerbsteuerneutrale Aufstockung der bisherigen 94,9%/5,1%-Strukturen auf 100% durch Weitergeltung der bisherigen Erwerbsschwelle von 95% verhindert werden. Technisch soll insoweit die Schwelle von 95% für Zwecke des § 1 Abs. 2a GrEStG für einen Zeitraum von 5 Jahren nach Inkrafttreten der Neuregelung und für Zwecke der §§ 1 Abs. 3 und 3a GrEStG zeitlich unbegrenzt parallel zur Neuregelung Anwendung finden.

4. Ausblick

Wenn es auch aus praktischer Sicht definitiv erfreulich ist, dass die Neuregelungen nach dem derzeitigen Entwurf erst ab 2020 gelten sollen, so wurden leider viele der inhaltlichen und verfassungsrechtlichen Bedenken gegenüber den Reformüberlegungen nicht aufgegriffen. Dies gilt ganz besonders dann, wenn die Anwendungsregelungen so verstanden werden sollen, dass auch Anteilsübertragungen innerhalb der letzten 10 Jahre bei der zukünftigen Übertragungsregelung des § 1 Abs. 2b GrEStG n.F. zu berücksichtigen sind. Aber auch die fehlende Einführung einer Börsenklausel begegnet großen Bedenken: eine Nachverfolgung von mittelbaren Anteilsübertragungen bei börsennotierten Gesellschaften ist oft schon praktisch nicht möglich. Und auch wenn dies nachzeitigem Recht bereits bei Beteiligung an Immobilien-Personengesellschaften Realität ist, so wird dieses tendenziell „strukturelle Vollzugsdefizit“ durch die Einbeziehung von Kapitalgesellschaften zukünftig in ungleich gravierenderer Weise praktisch relevant. Mit gutem Recht kritisieren kann man zuletzt auch die letztlich rückwirkende Besteuerung bestehender Optionsmodelle bei Personengesellschaftsanteilen; hier wird man bestehende Vereinbarungen in der Praxis auf etwaigen Anpassungsbedarf ganz genau überprüfen müssen.

Der Referentenentwurf soll voraussichtlich im **Juni 2019** in den Bundestag eingebracht werden. Es bleibt mit Spannung zu erwarten, ob sich im weiteren Gesetzgebungsver-

fahren (ggf. auch durch die Länder über die Beteiligung des Bundesrates) noch Änderungen am Gesetzesentwurf ergeben.

Ihre Ansprechpartner

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Dr. Gottfried E. Breuninger
Partner – München
Leiter Steuerrecht Deutschland

Tel. +49 89 71043 3302
Mobil +49 172 2524276
gottfried.breuninger@allenoverly.com



Dr. Michael Ehret
Partner – Frankfurt

Tel. +49 69 2648 5586
Mobil +49 162 2430019
michael.ehret@allenoverly.com



Dr. Magnus Müller
Partner – München

Tel. +49 89 71043 3111
Mobil +49 173 3291453
magnus.mueller@allenoverly.com



Dr. Heike Weber
Partner – Frankfurt

Tel. +49 69 2648 5879
Mobil +49 172 6102306
heike.weber@allenoverly.com



Dr. Dirk Schade
Counsel – München

Tel. +49 89 71043 3106
Mobil +49 172 6582947
dirk.schade@allenoverly.com



Tim Spranger
Senior Associate – Frankfurt

Tel. +49 69 2648 5437
Mobil +49 172 6282994
tim.spranger@allenoverly.com

Allen & Overy bezieht sich auf Allen & Overy LLP bzw. ihre verbundenen Unternehmen. Die Allen & Overy LLP ist eine in England und Wales unter der Nummer OC306763 eingetragene Limited Liability Partnership englischen Rechts. Die Allen & Overy LLP ist von der Solicitors Regulation Authority of England and Wales zugelassen und untersteht deren Aufsicht.

Jeder Hinweis auf **Partner** bezieht sich auf die Gesellschafter der Allen & Overy LLP bzw. Mitarbeiter oder Berater der Allen & Overy LLP, deren Status und Qualifikationen denen eines Gesellschafters entsprechen, oder eine Person mit einem gleichwertigen Status in einem verbundenen Unternehmen der Allen & Overy LLP. Eine Liste der Gesellschafter der Allen & Overy LLP sowie der als Partner bezeichneten Personen, die nicht Gesellschafter sind, kann am Sitz der Gesellschaft, One Bishops Square, London, E1 6AD, oder in jedem deutschen Büro eingesehen werden.

Allen & Overy ist eine internationale Anwaltsgesellschaft mit rund 5.500 Mitarbeitern, darunter etwa 550 Partner, an über 40 Standorten weltweit. Eine aktuelle Liste aller Standorte von Allen & Overy finden Sie unter [allenoverly.com/locations](https://www.allenoverly.com/locations).

© Allen & Overy LLP 2019. Dieses Dokument enthält lediglich allgemeine Hinweise und stellt keine konkrete Beratung dar. FR:31916544.5