



Nun kommt sie doch: Gründerwerbsteuerreform zu sog. „Share Deals“ heute final beschlossen

7. Mai 2021

Nach langem Hin und Her hat der Gesetzgeber (durch Zustimmung des Bundesrates vom heutigen Tag) die Gründerwerbsteuerreform mit Wirkung ab **1.7.2021** beschlossen.

1. Hintergrund

Bereits im **Juni 2018** hatten sich die Länder im Rahmen der Finanzministerkonferenz darauf verständigt, die gründerwerbsteuerliche Behandlung von **sog. Share Deals** deutlich zu verschärfen. Dabei ging es vor allem darum, die nach geltendem Recht ohne Anfall von Gründerwerbsteuer mögliche vollständige Übertragung von immobilienbesitzenden Kapitalgesellschaften (sog. „Share Deals“) zukünftig zu verhindern. In der Praxis konnte Gründerwerbsteuer 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 die zunächst im Rahmen des **Jahressteuergesetzes 2019** („Gesetz zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften“) geplante Umsetzung kurz vor Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens aufgrund von Abstimmungsbedarf zwischen den Koalitionsparteien gestoppt wurde, hatte sich die Praxis bereits langsam darauf eingestellt, dass das Projekt mit Blick auf die nahende Bundestagswahl vermutlich nicht mehr umgesetzt würde. Recht überraschend kam es dann aber doch noch zu einer „Paketlösung“ zwischen den Koalitionsparteien, die auch die Gründerwerbsteuerreform umfasste. Der entsprechende Gesetzesentwurf wurde nun sehr kurzfristig vom Bundestag (21.4.2021) und Bundesrat (7.5.2021) beschlossen, so dass die

Grunderwerbsteuerreform am 1.7.2021 in Kraft treten wird.

2. Wesentliche geplante Neuregelungen

Die gesetzlichen Änderungen entsprechen in ihrer Grundkonzeption dem in 2019 diskutierten 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“ zu unterbinden, bei denen ein Erwerber zunächst regelmäßig 94,9% der Anteile an einer Immobilien-Personengesellschaft sowie zusätzlich ein Optionsrecht auf den Erwerb der verbliebenen 5,1% der Anteile nach Ablauf von 5 Jahren erworben hat. 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 „Bewegungsregelung“ auch auf immobilienbesitzende Kapitalgesellschaften ausgeweitet wird. Dies führt dazu, dass zukünftig der Übergang von mindestens 90% der Anteile einer Kapitalgesellschaft auf neue Anteilseigner innerhalb von 10 Jahren der Grunderwerbsteuer unterliegt. Wie derzeit bei den Personengesellschaften ist

Steuerschuldnerin dann die (unmittelbar oder mittelbar) übertragene immobilienbesitzende Kapitalgesellschaft selbst;

- iv. Einführung einer sog. „**Börsenklausel**“, nach der Übertragungen von Anteilen, die an einer EU/EWR-Börse oder an einem Drittlandhandelsplatz, der von der EU-Kommission als gleichwertig anerkannt wurde, gehandelt werden, nicht als relevante Übertragung im Sinne der Übertragungsregelungen des § 1 Abs. 2a und § 1 Abs. 2b GrEStG n.F. mitgezählt werden;
- v. Anwendung der Wertermittlungsvorschriften des BewG (anstelle der Bemessung nach dem Kaufpreis) bei Grundstücksübertragungen im Rückwirkungszeitraum bei Umwandlungsvorgängen. Nach geltendem Recht waren hier grunderwerbsteuerschonende Gestaltungen möglich.

Die im ursprünglichen Gesetzgebungsverfahren vorgesehene Abschaffung der Obergrenze für den Verspätungszuschlag (ursprünglich EUR 25.000) bei Nichtabgabe der entsprechenden Grunderwerbsteueranzeige wurde bereits im Zuge des Jahressteuergesetzes 2020 umgesetzt.

3. Anwendungsregelungen

Die Anwendungsregelungen zur Grunderwerbsteuerreform sehen vor, dass die Neuregelungen grundsätzlich auf Erwerbsvorgänge anzuwenden sind, die nach dem 30.6.2021, d.h. ab **1.7.2021**, verwirklicht werden.

Für die in der Praxis sicherlich wichtigste Frage der Anwendung der neuen Übertragungsregelung bei Kapitalgesellschaften (§ 1 Abs. 2b GrEStG n.F.) wurde insoweit – anders als dies im ursprünglichen Gesetzesentwurf aus 2019 vorgesehen war – nun noch eine ausdrückliche Klarstellung aufgenommen, wonach Übergänge von Anteilen, die vor dem 1.7.2021 erfolgen – unberücksichtigt bleiben (§ 23 Abs. 23 GrEStG n.F.). Dies ist

insbesondere für die Transaktionspraxis natürlich sehr zu begrüßen.

Eine andere für die Praxis relevante Regelung ist in der finalen Gesetzesfassung allerdings nicht mehr enthalten: für bereits abgeschlossene, aber noch nicht vollzogene Verpflichtungsgeschäfte (praktisch relevant insbesondere für sog. Forward Sales) bestand ursprünglich eine Verschonungsregelung, wenn das Closing innerhalb einer bestimmten Frist nach Beginn des Gesetzgebungsverfahrens erfolgte. Die ersatzlose Streichung dieser Regelung des ursprünglichen Gesetzesentwurfs hat vor allem Auswirkungen auf Transaktionen, deren Signing vor dem 1.7.2021, das Closing aber danach stattfindet. Diese Transaktionen müssen nun grundsätzlich nach den neuen grunderwerbsteuerlichen Regelungen beurteilt werden.

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 wird 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. Für die Verlängerung der Vorbehaltensfrist des § 6 Abs. 4 GrEStG auf 15 Jahre kommt es bei bestehenden Strukturen darauf an, ob die Beteiligung vor dem 1.7.2021 bereits 5 Jahre gehalten wurde (§ 23 Abs. 24 GrEStG n.F.).

4. Ausblick

Aus praktischer Sicht zu begrüßen ist die Tatsache, dass sich der Gesetzgeber – wohl auch infolge der vielfältig geäußerten verfassungsrechtlichen Bedenken – gegen eine rückwirkende Anwendung der Grunderwerbsteuerreform entschieden hat. Wenngleich viele Transaktionen aus Vorsichtsgründen bereits seit einiger Zeit auf Basis der reduzierten grunderwerbsteuerlichen Erwerbsschwelle von 90% stattfinden, bringt dies dennoch weitgehende Sicherheit für auf Basis des geltenden Rechts abgeschlossene Erwerbe, die noch vor dem 1.7.2021 vollzogen werden. Die nun

vorgesehene „trennscharfe“ Anwendung von § 1 Abs. 2b GrEStG n.F. beendet insoweit die teilweise nahezu philosophisch geführten Diskussionen, welche Relevanz Anteilsübertragungen vor dem 1.7.2021 für die Neuregelungen haben.

Ebenfalls zu begrüßen ist die Einführung einer Börsenklausel, die die aktuell bereits für börslich gehandelte Beteiligungen an grundbesitzenden Personengesellschaften bestehenden praktischen Probleme der Vermeidung bzw. Nachverfolgung unkontrollierbarer Anteilsbewegungen nun zumindest zum Teil beendet und die gleichsam auch für grundbesitzende Kapitalgesellschaften gelten soll. Die sehr restriktive Erfassung von Börsenplätzen außerhalb des EU/EWR-Raums sollte freilich noch einmal überdacht und ggf. erweitert werden.

Unbefriedigend ist auch die letztlich rückwirkende Besteuerung bestehender Optionsmodelle bei Personengesellschaftsanteilen; hier wird man bestehende Vereinbarungen in der Praxis auf etwaigen Anpassungsbedarf ganz genau überprüfen müssen. Weiteren Beratungs- und Strukturierungsbedarf wird es insoweit auch für diejenigen aktuellen Transaktionen geben, deren Closing voraussichtlich nach dem 1.7.2021 erfolgt (einschließlich bereits abgeschlossener sog. Forward-Sales).

Auch das sonstige Zeitfenster für eine mögliche grunderwerbsteuerliche „Stabilisierung“ von bestehenden Immobilienstrukturen wird insoweit naturgemäß immer kleiner, so dass hier bei Bedarf ggf. noch sehr kurzfristig gehandelt werden muss.

Insgesamt werden die Neuregelungen große Auswirkungen auf die Transaktions- und Strukturierungspraxis haben und sicherlich einen erheblichen Raum in der entsprechenden steuerlichen Beratung einnehmen. Dies gilt im Besonderen auch für die Kreditwirtschaft, da sich die grunderwerbsteuerlichen Fragen aufgrund der Steuerschuldnerschaft von grundbesitzenden Kapitalgesellschaften unter der neuen „Bewegungsregelung“ nunmehr sowohl im Rahmen einer „Lender Due Diligence“ als auch hinsichtlich eines möglichen Enforcement-Szenarios stellen.

1 minute read

Mit Zustimmung des Bundesrates vom heutigen Tag wurde die Grunderwerbsteuerreform zu sog. „Share Deals“ zum **1.7.2021** beschlossen. Hieraus werden sich umfangreiche Auswirkungen auf die Transaktions- und Strukturierungspraxis im Immobilienbereich ergeben. Kernpunkt ist neben der Absenkung der grunderwerbsteuerlichen Erwerbsschwelle von 95% auf 90% und die Erhöhung der grunderwerbsteuerlichen Beobachtungszeiträume von 5 auf (im Wesentlichen) 10 Jahre vor allem die Einführung einer „Bewegungsregel“ auch für grundbesitzende Kapitalgesellschaften. Hiernach wird der 100%ige Verkauf einer grundbesitzenden Kapitalgesellschaft zukünftig – unabhängig von der Anzahl der Erwerber – grundsätzlich der Grunderwerbsteuer unterliegen. Auch für Banken führt die Grunderwerbsteuerreform zu erhöhtem Prüfungsaufwand bei der Projektfinanzierung und ggf. Steuerbelastungen beim „Enforcement“.

Zur Vermeidung von grunderwerbsteuerlichen Risiken bei Börsennotierung von Gesellschaften der jeweiligen Investmentstruktur wurde erfreulicherweise eine „Börsenklausel“ eingeführt, die Börsenplätze im EU/EWR-Raum sowie im anerkannten Drittland umfasst.

Kontakte



Dr. Gottfried E. Breuninger

Partner

Tel +49 89 71043 3302

Gottfried.breuninger@
allenoverly.com



Dr. Michael Ehret

Partner

Tel +49 69 2648 5586

Michael.ehret@allenoverly.com



Dr. Magnus Müller

Partner

Tel +49 89 71043 3312

Magnus.mueller@allenoverly.com



Dr. Heike Weber

Partner

Tel +49 69 2648 5879

Heike.weber@allenoverly.com



Christina Habermayr

Counsel

Tel +49 89 71043 3312

Christina.habermayr@
allenoverly.com



Dr. Dirk Schade

Counsel

Tel +49 89 71043 3302

Dirk.schade@allenoverly.com



Tim Spranger

Counsel

Tel +49 69 2648 5437

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, eingesehen werden.

Allen & Overy ist eine internationale Anwaltskanzlei 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 2021. Dieses Dokument enthält lediglich allgemeine Hinweise und stellt keine Beratung dar.