



Mandanteninformation Verschärfung der Grunderwerbsteuer ab dem 01.07.2021

Am heutigen Tag (07.05.2021) hat der Bundesrat dem Gesetz zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes zugestimmt. Das Gesetz sieht im Wesentlichen die Eindämmung von Steuergestaltungen mittels Share Deals im Grunderwerbsteuerrecht vor. Hintergrund: Bislang nutzen einige Immobilieninvestoren ein Schlupfloch. Statt einer Immobilie kaufen sie Anteile an einer Firma, die Eigentümerin der Immobilie ist. Die sogenannten Share Deals bleiben bislang grunderwerbsteuerfrei, solange Investoren weniger als 95 % der Unternehmensanteile kaufen.

Die Verschärfungen sollen bereits ab 01.07.2021 in Kraft treten. Nachfolgend stellen wir die wesentlichen Änderungen zur Eingrenzung von grunderwerbsteuerlichen Gestaltungen dar:

- Ein steuerbarer wesentlicher Wechsel im Gesellschafterbestand einer grundbesitzenden Personengesellschaft (§ 1 Abs. 2a GrEStG) liegt bereits vor, wenn **90 %** der Anteile (bislang 95 %) innerhalb von **zehn** Jahren (bislang fünf Jahre) auf Neugesellschafter übertragen werden.
- Künftig wird auch ein wesentlicher Wechsel im Gesellschafterbestand einer grundbesitzenden Kapitalgesellschaft als neuer Tatbestand (§ 1 Abs. 2b GrEStG-E) erfasst, also bei **Übertragung von mindestens 90 %** der Anteile **binnen zehn Jahren**, auch bei einer Vielzahl von Erwerbern. Somit wird für Kapitalgesellschaften eine vergleichbare Regelung getroffen, wie sie für Personengesellschaften schon in § 1 Abs. 2a GrEStG existiert.
- Die Vereinigung von Anteilen an grundbesitzenden Gesellschaften (§ 1 Abs. 3 und 3a GrEStG) wird bereits dann besteuert, wenn **90 %** (bislang 95 %) der Anteile "in einer Hand" konzentriert werden.
- Befreiungen von der Grunderwerbsteuer für Grundstückserwerbe unter Beteiligung von Personengesellschaften (§§ 5, 6 GrEStG) setzen künftig eine Beständigkeit in den Beteiligungsstrukturen von in der Regel **zehn Jahren vor und nach** der Transaktion voraus, in Ausnahmefällen im Zusammenhang mit Anteilsvereinigungen sogar von 15 Jahren (§ 6 Abs. 4 Nr. 3 GrEStG-E).
- Bei der Veräußerung von Grundvermögen zwischen an einer Umwandlung beteiligten Rechtsträgern innerhalb des ertragsteuerlichen Rückwirkungszeitraum sind die Grundbesitzwerte als Mindestbemessungsgrundlage (§ 8 Abs. 2 GrEStG) heranzuziehen und nicht, wie bislang primär, die vereinbarte Gegenleistung.

Bestimmte börsennotierte Unternehmen sind aufgrund der künftigen Börsenklausel (§ 1 Abs. 2c GrEStG-E) von der Neuregelung des § 1 Abs. 2b GrEStG-E ausgenommen, soweit die Anteile an Börsen frequentiert gehandelt werden und eine Überwachung, ob und wann Grunderwerbsteuer ausgelöst wird, kaum möglich ist.

Die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung für konzerninterne Umstrukturierungen (§ 6a GrEStG) bleiben unverändert. Erforderlich ist für eine entsprechende Privilegierung weiterhin eine konzerninterne Beteiligung in Höhe von mindestens 95 % sowie Vor- und Nachhaltefristen von jeweils fünf Jahren.

Gerne können wir Ihren konkreten Fall anhand der oben dargestellten Grundsätze durchsprechen!

Bei Rückfragen und zur weiteren Abstimmung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.
Wir unterstützen Sie gerne bei allen Fragen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie.