

## Share Deals weiter im Visier der Grunderwerbsteuer

5. Juli 2018

Schon seit einiger Zeit sind Share Deals – also Transaktionen von Anteilen an grundbesitzhaltenden Gesellschaften – in das Visier des Gesetzgebers geraten. Das hessische Finanzministerium hat das steuerliche Potential für den Fiskus im Zusammenhang mit Gesellschaftsanteilen von grundbesitzenden Gesellschaften auf circa 1 Milliarde Euro pro Jahr beziffert. Nachdem in diesem Zusammenhang bereits eine Absenkung der grunderwerbsteuerlich relevanten Erwerbsschwelle von 95 Prozent auf 75 Prozent oder gar 50 Prozent diskutiert wurde, hat die Finanzministerkonferenz am 21. Juni 2018 eine Reduktion auf 90 Prozent beschlossen. Gleichzeitig sollen die bisherigen Fristen bei Änderungen im Gesellschafterbestand von fünf auf zukünftig zehn Jahre verlängert werden. Nachdem sich die Finanzminister der Länder damit auf ein grundsätzliches Konzept geeinigt haben, soll nun das Bundesfinanzministerium einen Gesetzesvorschlag auf dieser Basis erarbeiten.

Dass die Politiker bei Share Deals Möglichkeiten zu einer Erhöhung von Steuereinnahmen sehen, ist ein alter Hut. Für grundbesitzhaltende Personengesellschaften gilt bereits seit dem Jahr 1997 § 1 Absatz 2a Grunderwerbsteuergesetz, wonach eine Veränderung innerhalb von 5 Jahren von mindestens 95 Prozent des Gesellschafterbestands einer grundbesitzhaltenden Personengesellschaft Grunderwerbsteuer auslöst. Mit dem Jahressteuergesetz 2015 wurde diese Vorschrift für mittelbare Änderungen des Gesellschafterbestands verschärft (vgl. unser **beleuchtet** vom 28. Oktober 2015). Demnach werden bei Beteiligungen von Personengesellschaften an der grundbesitzhaltenden Personengesellschaft die mittelbaren Änderungen des Gesellschafterbestands prozentual durchgerechnet. Bei Beteiligung einer Kapitalgesellschaft an der grundbesitzhaltenden Personengesellschaft

gilt die Kapitalgesellschaft als vollständig neuer Gesellschafter, wenn mindestens 95 Prozent der Anteile an der Kapitalgesellschaft auf neue Gesellschafter übergehen.

Für grundbesitzhaltende Kapitalgesellschaften (und auch für grundbesitzhaltende Personengesellschaften, die nicht schon von § 1 Absatz 2a Grunderwerbsteuergesetz erfasst sind) gilt § 1 Absatz 3 Grunderwerbsteuergesetz. Demnach

wird Grunderwerbsteuer ausgelöst, wenn sich mindestens 95 Prozent der Anteile der grundbesitzhaltenden Kapitalgesellschaft in der Hand eines Erwerbers vereinigen (sogenannte Anteilsvereinigung) oder durch ein Rechtsgeschäft mindestens 95 Prozent der Anteile der Gesellschaft übertragen werden. Bei Letzterem ist wichtig zu beachten, dass, so lange nicht 95 Prozent in einem Vorgang veräußert werden und nicht 95 Prozent der Anteile auf einen neuen Gesellschafter übergehen, der getrennte Erwerb auch von 100 Prozent der Anteile durch verschiedene unabhängige Erwerber davon nicht erfasst ist (im Gegensatz zu der Rechtslage bei Personengesellschaften).



### Dokumente zu diesem beleuchtet:

- [beleuchtet](#) vom 17. Oktober 2012
- [beleuchtet](#) vom 28. Oktober 2015



Dies hat Erwerbstrukturen ermöglicht bei denen 94,9 Prozent von einer Immobilienkapitalgesellschaft unmittelbar und 5,1 Prozent mittelbar über eine Blocker-KG erworben wurden, an der ein Dritter zu 5,1 Prozent beteiligt war. Diese Transaktionen waren von der Grunderwerbsteuer nicht erfasst, weil bei Beteiligungen an Personengesellschaften bis 2012 nicht auf die wirtschaftliche Höhe der Beteiligung abgestellt werden konnte. Mit dem Jahressteuergesetz 2013 führte der Gesetzgeber die wirtschaftliche Betrachtungsweise durch den § 1 Absatz 3a Grunderwerbsteuergesetz ein (vgl. unser **beleuchtet** vom 17. Oktober 2012), die diese Gestaltungen verhinderte.

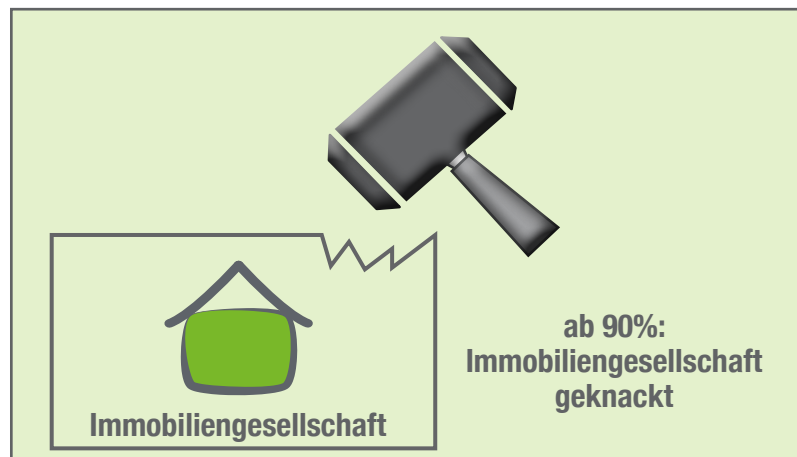
Jetzt hat man erneut Appetit auf mehr bekommen. Die Finanzminister der Länder haben am 21. Juni 2018 im Rahmen der Finanzministerkonferenz eine weitere Verschärfung der Regelungen zu Share Deals beschlossen. Dabei soll die Gesetzessystematik für grundbesitzhaltende Personengesellschaften grundsätzlich nicht verändert werden. Die Regelungen werden allerdings verschärft, indem die Grunderwerbsteuer auslösende Quote von 95 Prozent auf zukünftig nur noch 90 Prozent abgesenkt werden soll. Gleichzeitig soll ein Betrachtungszeitraum von zehn Jahren und nicht mehr wie gehabt von fünf Jahren gelten.

Die neue Schwelle von 90 Prozent soll dann ebenfalls für grundbesitzhaltende Kapitalgesellschaften gelten. Darüber hinaus sollen die Regelungen über die Änderungen des Gesellschafterbestandes bei Personengesellschaften auf Kapitalgesellschaften ausgeweitet werden. Dies hat zur Folge, dass mit einem getrennten Erwerbsvorgang von unabhängigen Erwerben nicht mehr Grunderwerbsteuer vermieden werden kann. Nach dem Wortlaut des Finanzministeriums Hessen sollen darüber hinaus ebenfalls die Fristen für Personengesellschaften auch für Kapitalgesellschaften gelten. Im Ergebnis müssen dann zukünftig auch bei grundbesitzhaltenden Kapitalgesellschaften mehr als zehn Prozent für zehn Jahre beim Verkäufer verbleiben, wenn Grunderwerbsteuer vermieden werden soll.

Da noch kein konkreter Gesetzesvorschlag des Bundesfinanzministeriums vorliegt, ist es derzeit noch nicht ganz klar, ob die Verlängerung der Fristen von fünf auf zehn Jahre alle derzeitigen Fünf-Jahresfristen des Grunderwerbsteuergesetzes betreffen.

Das Grunderwerbsteuergesetz sieht beispielsweise auch bei Übergang von Grundstücken zwischen Personengesellschaft und Gesellschaftern sowie bei Umstrukturierungen von Konzernen unter gewissen Umständen eine Nichterhebung der Grunderwerbsteuer vor. Die Nichterhebung ist dabei jeweils an eine Haltefrist von fünf Jahren gebunden. Folgt man dem Wortlaut der Pressemeldung des Finanzministeriums Hessens wird die Fünf-Jahresfrist hier ebenfalls durch zehn Jahre ersetzt. Dies bedeutet eine substantielle Verschlechterung zur bestehenden Rechtslage auch in diesen Fällen. Beispielsweise bei Umstrukturierungen von Konzernen müsste dann zur Vermeidung von Grunderwerbsteuer sichergestellt werden, dass das herrschende Unternehmen mindestens zehn Jahre vor der Umstrukturierung und zehn Jahre nach der Umstrukturierung fortlaufend unverändert beteiligt ist (§ 6a Satz 4 Grunderwerbsteuergesetz). Dieser Zeitraum von insgesamt 20 Jahren ist unverhältnismäßig lang und dürfte von Konzernen kaum zu verwirklichen sein. Es ist zu hoffen, dass der Gesetzgeber dies in dem kommenden Gesetzesvorschlag berücksichtigen wird.

Weiterhin ist derzeit noch völlig unklar, wie bereits laufende Fünf-Jahresfristen bei Personengesellschaften mit dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung behandelt werden. Sowohl eine Belassung der Frist auf fünf Jahre erscheint hier möglich als auch eine Verlängerung der Frist um weitere fünf





Jahre. Entscheidet sich der Gesetzgeber für Letzteres, müssen bestehende Strukturen, bei denen 94,9 Prozent unmittelbar und die weiteren 5,1 Prozent per Option erst nach 5 Jahren erworben werden, nachverhandelt werden.

Die weiteren Regelungen sollten aber unseres Erachtens keine Rückwirkung entfalten so lange noch kein Gesetzesvorschlag in das Parlament eingebracht wurde. Es sollte daher derzeit noch ein kleines Zeitfenster bestehen, wenn beispielsweise beabsichtigt wird, lediglich 94,9 Prozent einer grundbesitzhaltenden Kapitalgesellschaft zu erwerben. Da die fehlende Rückwirkung allerdings mit Einbringung in das Parlament entfallen kann, ist hier Eile geboten.

Der Gesetzgeber hat bereits mit den Verschärfungen der Jahre 2013 und 2015 deutlich gemacht, dass er die eigentlich lediglich konsequente Anwendung des Gesetzestexts zur Vermeidung von Grunderwerbsteuer bei Share Deals nicht hinnehmen möchte. Der Gedanke hinter den ursprünglich bestehenden Gesetzesregelungen, dass die Übertragung von Gesellschaftsanteilen an Immobiliengesellschaften eben etwas anderes ist als die Übertragung eines Grundstücks, wird immer mehr in den Hintergrund gedrängt. Hatte man ursprünglich Extremfälle besteuern wollen, bei denen die Übertragung nahezu der gesamten Gesellschaft einer Veräußerung der von dieser Gesellschaft gehaltenen Immobilie gleichgestellt wurde, gibt es für die Politik zunehmend kein Halten mehr. Die Ergebnisse der Finanzministerkonferenz kann man daher als Fortführung der bisherigen Gesetzgebungspraxis ansehen. Neu ist hingegen, dass die Unterscheidung zwischen grundbesitzhaltenden Personen- und Kapitalgesellschaften zunehmend verwässert wird. Im Grunde soll die bestehende Regelung für Personengesellschaften des § 1 Absatz 2a Grunderwerbsteuergesetz auf Kapitalgesellschaften erweitert werden.

Insbesondere vor dem Hintergrund sprudelnder Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer (das Aufkommen der Grunderwerbsteuer hat sich von 2010 (5,29 Mrd. €) bis 2016 (12,4 Mrd. €) mehr als verdoppelt) ist es aber enttäuschend, dass der Gesetzgeber wohl lediglich an der Stellschraube Abwehr von Steuervermeidung drehen möchte und Entlastungen nicht vorsieht.



**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)



**Johannes Recker**  
Steuerassistent

Tel. +49 211 946847-55  
[johannes.recker@bepartners.pro](mailto:johannes.recker@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.