

Nichts für „Lieschen Müller“

Die reformierte Grunderwerbsteuer / *Von Dirk Koch und Stephan Wachsmuth*

Der Gesetzgeber hat das Thema der sogenannten Share Deals bei Immobilientransaktionen abermals in Angriff genommen. Der Politik war es ein Dorn im Auge, dass vordergründig Immobilienunternehmen Grunderwerbsteuer bei der Übertragung von großvolumigen Immobilien oder gar Immobilienportfolios vermeiden können, während „Lieschen Müller“ beim Kauf einer Eigentumswohnung ohne Gestaltungsmöglichkeiten vollumfänglich Grunderwerbsteuer bezahlen muss, je nach Bundesland zwischen 3,5 bis 6,5 Prozent.

Grundgedanke der legalen Grunderwerbsteuerminimierung durch Share Deals ist, dass nicht die Immobilien selbst, sondern Gesellschaftsanteile an grundbesitzenden Gesellschaften in einem bestimmten Quantum übertragen werden. Vollumfänglich grunderwerbsteuerfrei möglich ist dies bislang zum Beispiel über einen sogenannten Club: Der Verkäufer überträgt 100 Prozent der Anteile an einer grundbesitzenden GmbH gleichzeitig an einen „Club“ von Investoren, nämlich 94,9 Prozent an einen Käufer 1 und die übrigen 5,1 Prozent an einen anderen (und von Käufer 1 unabhängigen) Käufer 2. Hier entsteht nach bisherigem Recht keine Grunderwerbsteuer: Es wird weder ein Grundstück als solches verkauft, denn die GmbH bleibt Eigentümerin des Grundstücks. Noch vereinigen sich mindestens 95 Prozent der Anteile an der grundbesitzenden GmbH in einer Hand, was die Grunderwerbsteuerpflicht aufgrund sogenannter Anteilsvereinigung aber voraussetzt.

Derartige Strukturen zur Vermeidung der Grunderwerbsteuer werden nunmehr deutlich erschwert, denn der Bundestag hat am 21. April 2021 eine entsprechende Gesetzesänderung beschlossen, welcher der Bundesrat am 7. Mai 2021 zugestimmt hat. Durch die Reform kommt es insofern insbesondere zu folgenden Änderungen: Die Erwerbsschwellen, ab

welchen die Grunderwerbsteuer bei Anteilsübergängen ausgelöst wird, werden von 95 Prozent auf 90 Prozent reduziert. Grunderwerbsteuerliche Zusammenrechnungs- und Haltefristen, welche für einen Minderheitsgesellschafter gelten, werden von fünf auf zehn und zum Teil sogar auf 15 Jahre verlängert. Verkauf der Minderheitsgesellschafter vorher seine Anteile und wird dadurch die Erwerbsschwelle ausgelöst, entsteht ebenfalls Grunderwerbsteuer. Zudem wird auch eine neue Regel für GmbHs und andere Kapitalgesellschaften eingeführt. Danach wird Grunderwerbsteuer ausgelöst, wenn innerhalb von zehn Jahren zusammengerechnet mindestens 90 Prozent der Anteile an einer grundbesitzenden Kapitalgesellschaft auf neue Gesellschafter übergehen. Für börsennotierte Unternehmen gilt die Regel unter bestimmten Umständen jedoch nicht (sogenannte Börsenklausel). Diese Änderungen sollen grundsätzlich zum 1. Juli 2021 in Kraft treten. Unter neuem Recht wäre dann ein Club der oben genannten Art deutlich erschwert, aber mit entsprechender zeitlicher Streckung etwa wie folgt noch grunderwerbsteuerfrei möglich: Der Verkäufer überträgt 89,9 Prozent der Anteile an einer grundbesitzenden GmbH zum 1. Oktober 2021 auf Käufer 1 und die übrigen 10,1 Prozent zum 1. November 2031 an Käufer 2.

Wem es bis 30. Juni 2021 gelingt, eine Immobilien-Transaktion als Share vollständig durchzuführen, kann noch von den alten Erwerbsschwellen profitieren. Immobilien-ShareDeals können im Übrigen je nach Einzelfall auch ohne eine Befreiung von der Grunderwerbsteuer weiterhin rentabel sein. Selbst wenn die Steuer dem Grunde nach entsteht, ist bei dieser nicht der Kaufpreis Grundlage für die Bemessung der Steuer, sondern diese berechnet sich anhand der steuerlichen Bedarfswerte für die Immobilie, die häufig niedriger sind. Bei besonders großvo-

lumigen Transaktionen kann auch ein Unit lohnenswert sein, bei welchem unter bestimmten Umständen selbst bei Übertragung von 100 Prozent der Anteilscheine an einem offenen Immobilien-Fonds keine Grunderwerbsteuer ausgelöst wird. Je nach Voraussetzungen des Einzelfalls kann das Stiftungsmodell vorteilhaft sein, bei welchem ein Anteil längerfristig von einer Stiftung als „RETT-(Grunderwerbsteuer-)Blocker“ gehalten wird. Auch die neue Rechtslage hält damit zahlreiche Chancen zur Vermeidung der Grunderwerbsteuer offen, aber auch Risiken. Eine genaue Überprüfung der Möglichkeiten von Immobilien-Transaktionen im Wege der Share Deals im Einzelfall rückt noch stärker in den Vordergrund.

Kritik erfährt die Reform hinsichtlich der schwer zu überwachenden Börsenklausel, welche nur eine geringe Anwendungsbreite erfährt und viele außereuropäische Börsenplätze ausklammert. Publikumsgesellschaften, bei welchen mindestens 90 Prozent der Anteile in zehn Jahren übergehen, droht hier eine zusätzliche Steuerlast. Insofern bleibt zu hoffen, dass durch die Rechtsprechung und gegebenenfalls den Gesetzgeber Korrekturen zugunsten der Steuerpflichtigen erfolgen, auch um verfassungsrechtlichen Bedenken Rechnung zu tragen. Bisher fehlt seitens der Finanzverwaltung noch ein Verwaltungserlass, welcher Auslegungsfragen aus behördlicher Sicht verbindlich, konkret und mit Augenmaß regelt. Bis dahin sollte bei einer Gestaltung mit besonderer Vorsicht vorgegangen werden, um die verbleibenden Gestaltungsspielräume optimal zu nutzen. Denn bei Grunderwerbsteuersätzen von bis zu 6,5 Prozent kann die Minimierung der Grunderwerbsteuer immer noch wirtschaftlich sehr attraktiv sein.

Die Autoren sind Rechtsanwälte in der Wirtschaftskanzlei GSK Stockmann in München.