

DIE KANZLEI  
GEIERSBERGER GLAS &  
PARTNER mbB BERÄT

# GRUNDERWERBSTEUER- VERSCHÄRFUNG BEI SHARE DEALS

Neues Recht ab 01.01.2020



—  
**DR. CARLO THIEL**  
Fachanwalt für Handels- und  
Gesellschaftsrecht, Mediator



—  
**DR. CAROLINE REUKER**  
Rechtsanwältin

Dass Grunderwerbsteuer nicht nur beim Erwerb von Grundstücken, sondern auch bei gesellschaftsrechtlichen Umstrukturierungen anfallen kann, ist vielen Unternehmern bekannt. Rechtsgrundlagen sind die sog. Ergänzungstatbestände in § 1 Abs. 2a bis 3a GrEStG. Da sich in der Vergangenheit Maßnahmen in Gestalt von Erwerbsvorgängen mit sog. Real Estate Transfer Tax-Blocker-Strukturen (RETT-Blocker) anboten, Grunderwerbsteuer zu vermeiden, verschärft der Gesetzgeber nun die Rahmenbedingungen.

Die Bundesregierung hat dem Bundesrat unter dem 09.08.2019 einen Entwurf zur Änderung des GrEStG zugeleitet (BR-Drs 355/19), der zum 01.01.2020 die bestehenden Möglichkeiten enorm einschränkt. Stehen gesellschaftsrechtliche Umstrukturierungen in grundbesitzenden Kapitalgesellschaften an, ist zur Meidung von Grunderwerbsteuer daher Eile geboten.

Die wesentlichsten Änderungen bestehen zum einen in einer Absenkung der die Grunderwerbsteuer auslösenden Beteiligungsgrenze von 95 % auf 90 %. Kommt es in einer Personen- oder Kapitalgesellschaft mittelbar oder unmittelbar zu einer Anteilsvereinigung in diesem Umfang, fällt Grunderwerbsteuer an. Mittelbar kann die Anteilsvereinigung etwa bei Einschaltung von Beteiligungsgesellschaften entstehen. Auch die wirtschaftliche Abhängigkeit eines Gesellschafters von einem anderen Gesellschafter kann zu einer Anteilsvereinigung führen (z.B. in Familiengesellschaften).

Neu ist zum anderen die in § 1 Abs. 2b GrEStG vorgesehene Steuerpflicht, die bereits bei einem bloßen Wechsel von mindestens 90 % der Anteile einer Kapitalgesellschaft innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren eintritt. Eine entsprechende Regelung gilt bereits für Per-

sonengesellschaften beim Wechsel von 95 % der Beteiligung innerhalb von 5 Jahren. Bei Kapitalgesellschaften führt nach altem Recht hingegen nur eine Anteilsvereinigung zum Anfall von Grunderwerbsteuer. Die Neuregelung stellt nicht nur für grundbesitzende börsennotierte Aktiengesellschaften, sondern für jede GmbH mit Grundbesitz eine erhebliche Herausforderung dar.

Die verschärften Regelungen gelten für nach dem 31.12.2019 verwirklichte Erwerbsvorgänge. Wer Umstrukturierungen plant, sollte diese also möglichst vor dem 01.01.2020 vollziehen, um in den Genuss des alten Rechts zu kommen. Dabei reicht es nicht, bis zum 31.12.2019 das Verpflichtungsgeschäft abzuschließen (sog. Signing), sondern die Anteilsübertragung muss auch vollzogen sein (sog. Closing). Ist bei der Übertragung von mindestens 90 % der Anteile einer Kapitalgesellschaft das Signing bereits innerhalb eines Jahres vor dem 09.08.2019 erfolgt, gilt noch das alte Recht, wenn innerhalb eines Jahres nach diesem Zeitpunkt das Closing erfolgt.

Das neue Recht findet dagegen auf solche Strukturen Anwendung, bei denen ein Gesellschafter bereits zwischen 90 % und 95 % hält und nach dem 31.12.2019 weiter aufstockt. Zudem löst nach neuem Recht wohl auch die Übertragung kleinerer Prozentanteile Grunderwerbsteuer aus, sofern vor dem 01.01.2020 weniger als 90 % übertragen wurden und mit der neuen Übertragung 90 % oder mehr innerhalb von 10 Jahren übergehen.

**Geiersberger ■ Glas**

Rechtsanwälte und Fachanwälte  
Rostock ■ Schwerin

—  
**KONTAKT:**

Doberaner Straße 10-12, 18057 Rostock  
Tel. 0381 4611980, Fax. 0381 46119811

kanzlei@geiersberger.de

www.geiersberger.de