

## **Bedeutung anstehender Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes für Immobilien Share Deals**

Aktuell (Oktober 2019):

Die Regierungsfractionen im Bundestag sehen weiteren Beratungsbedarf und haben die Verabschiedung der Grunderwerbsteuerreform, die insbesondere Regelungen zur Eindämmung von Share Deals zum Gegenstand hatte, verschoben. Entgegen der ursprünglichen Planung soll das Gesetzgebungsverfahren nunmehr erst im Jahre 2020 abgeschlossen werden. Was dies für den Zeitpunkt bedeuten wird, ab dem die anstehenden Neuregelungen gelten sollen, ist derzeit noch nicht klar. Nach den verfügbaren Verlautbarungen soll die Neuregelung nicht am 1. Januar 2020 in Kraft treten, sondern im ersten Halbjahr 2020 zum Abschluss gebracht werden. Der bisherige Gesetzesentwurf war zukunftsgerichtet und sah für die Anwendung eine Rückwirkung nicht vor. In der Pressemitteilung der Unionsfraktion im Bundestag zur Verschiebung der Gesetzesverabschiedung wird eine solche allerdings auch nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Nach wie vor ist also denkbar, dass die Neuregelungen ab dem 1. Januar 2020 wirksam werden.

Die Verschiebung ist eine Reaktion auf die teilweise harsche Kritik am Gesetzentwurf, wie diese im Rahmen der öffentlichen Anhörung des Finanzausschusses am 14. Oktober 2019 unter anderem von den Spitzenverbänden der deutschen Wirtschaft geäußert worden war. Diese hatten bezweifelt, dass die zur Vermeidung von Grunderwerbsteuer vorgenommenen Share Deals mit dem Gesetzentwurf maßgeblich reduziert werden könnten. Dem Gesetzentwurf fehle eine zielgenaue Ausrichtung, so dass mit erheblichen „Kollateralschäden“ für sämtliche Branchen zu rechnen sei. Vor solchen Schäden wurde auch von mehreren anderen Sachverständigen gewarnt.

Die Verschiebung ist grundsätzlich begrüßenswert - gibt sie dem Gesetzgeber doch die Möglichkeit, die in der öffentlichen Anhörung aufgeworfenen Aspekte und Anregungen auszuwerten. So sollen insbesondere die nach Maßgabe des Referentenentwurfs zu erwartenden Schwierigkeiten für börsennotierte Unternehmen über eine Börsenklausel einer Lösung zugeführt werden.

Zugleich führt sie für die Praxis zu erheblichen Unsicherheiten, da unklar ist, worauf sich Marktteilnehmer einzustellen haben werden. Überdies erscheint nicht ausgeschlossen, dass im Zuge der weiteren Aktivitäten des Gesetzgebers auch sogenannte Unit-Deals - also Übertragungen von Fonds-Anteilen in den Fokus geraten und der Besteuerung unterworfen werden.

Unternehmen sollten die weiteren Entwicklungen im Auge behalten - und zugleich prüfen, ob und gegebenenfalls welche Maßnahmen noch unter Geltung der derzeitigen Rechtslage durchgeführt werden können und sollten.

### **Regierungsentwurf**

Die anstehenden Änderungen im Grunderwerbsteuerrecht werden erhebliche Auswirkungen auf die Gestaltung von Immobilientransaktionen als Share Deals haben. Derzeit noch bestehende Handlungsmöglichkeiten für eine grunderwerbsteuerneutrale Durchführung von Maßnahmen sollten genutzt werden.

Am 31.07.2019 stimmte das Bundeskabinett dem Entwurf einer Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEstG) zu, der zum Ziel hat Gestaltungsmöglichkeiten im Bereich von Share-Deals einzuschränken und das Grunderwerbsteueraufkommen zu erhöhen.

Nach Stellungnahme des Bundesrates - in deren Rahmen diverse Änderungsvorschläge gemacht wurden - und Gegenäußerung der Bundesregierung war der Gesetzentwurf der Bundesregierung in der Fassung der BT-Drs. 19/13437 am 27.09.2019 Gegenstand der ersten Lesung und Beratung im Bundestag und wurde im Anschluss zur federführenden Beratung an den Finanzausschuss überwiesen.

Unabhängig vom weiteren Verlauf und Ausgang des Gesetzgebungsvorhabens werden die anstehenden Gesetzesänderungen weitreichende Auswirkungen haben. Im Anschluss an frühere Beiträge in den [Deloitte Tax-News](#) soll der nachstehende Beitrag die praktischen Auswirkungen der anstehenden Gesetzesänderungen beleuchten und zugleich derzeit noch bestehende Handlungsmöglichkeiten zur Grunderwerbsteuerneutralen Gestaltung von Immobilientransaktionen aufzeigen.

## **I. Ausgangssituation und aktuelle Rechtslage**

Grunderwerbsteuer wird nach der Konzeption des GrEStG grundsätzlich ausgelöst, wenn das Eigentum an einem in Deutschland gelegenen Grundstück übertragen wird.

Jedoch bleibt das GrEStG nicht bei einer Besteuerung der unmittelbar auf ein Grundstück bezogenen Rechtsgeschäfte stehen. Vielmehr wird u.a. der Erwerb von mindestens 95% der Anteile an einer immobilienhaltenden Gesellschaft wie ein Eigentumsübergang des Grundstücks selbst gewertet und der Grunderwerbsteuer unterworfen.

Die Praxis hat die im GrEStG ausdrücklich vorgesehenen Schwellenwerte und Haltefristen bislang genutzt, um Transaktionen möglichst Grunderwerbsteuerneutral durchzuführen.

### 1. Immobilienerwerb durch Übertragung von Anteilen an einer grundbesitzhaltenden Personengesellschaft nach geltendem Recht

Wird eine Immobilie im Wege eines Share Deals durch den Erwerb der Anteile an einer Personengesellschaft (beispielsweise einer KG oder GmbH & Co. KG) übertragen, so wird die Grunderwerbsteuer nach aktueller Rechtslage dann ausgelöst, wenn mindestens 95% der Anteile an der Personengesellschaft innerhalb von fünf Jahren unmittelbar oder mittelbar auf neue Gesellschafter übergehen (vgl. § 1 Abs. 2a GrEStG).

Bislang wurde daher bei der Übertragung von Anteilen an einer grundbesitzhaltenden Personengesellschaft häufig wie folgt strukturiert:

Der Erwerber erwirbt zunächst 94,9% der Gesellschaftsanteile an der Personengesellschaft, während der Veräußerer die verbleibenden 5,1% der Anteile für mindestens 5 Jahre zurückbehält. Nach Ablauf von mindestens 5 Jahren erwirbt der Erwerber die restlichen 5,1% der Anteile. Zwar kommt es durch den Hinzuerwerb der 5,1% der Anteile zu einer Vereinigung von sämtlichen Anteilen in der Hand des Erwerbers, was Grunderwerbsteuer auslöst (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 1 GrEStG). Allerdings ist die Grunderwerbsteuer nur in Bezug auf die später hinzuerworbenen 5,1% der Anteile an der Personengesellschaft zu zahlen, weil der Erwerber mittlerweile länger als 5 Jahre an dieser Gesellschaft beteiligt ist und daher bezüglich der anfänglich erworbenen 94,9% von der Steuerbefreiung nach § 6 Abs. 2, 4 GrEStG profitieren kann.

### 2. Immobilienerwerb durch Übertragung von Anteilen an einer grundbesitzhaltenden Kapitalgesellschaft nach geltendem Recht

Bei Übertragung von Anteilen an einer grundbesitzenden Kapitalgesellschaft (beispielsweise eine GmbH), wird nach gegenwärtiger Rechtslage die Grunderwerbsteuer ausgelöst, wenn durch die Übertragung mindestens 95% der Anteile unmittelbar oder mittelbar in der Hand des Erwerbers vereinigt werden (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 1 GrEStG).

Hier wurde deshalb häufig wie folgt vorgegangen:

Der Erwerber erwirbt 94,9% der Anteile an der grundbesitzhaltenden Kapitalgesellschaft. Die restlichen 5,1% der Anteile werden beispielsweise durch einen Co-Erwerber, der jedoch mit dem Erwerber weder nach Maßgabe des Konzernrechts noch wirtschaftlich verbunden sein darf, übernommen oder verbleiben beim Veräußerer.

Anders als im Fall des Erwerbs von Anteilen an einer grundbesitzhaltenden Personengesellschaft besteht hier keine Möglichkeit, die restlichen 5,1% der Anteile an der Kapitalgesellschaft Grunderwerbsteuerneutral hinzu zu erwerben. Erwirbt der ursprüngliche Erwerber oder ein mit ihm verbundenes Unternehmen später die restlichen 5,1% der Anteile hinzu, kommt es zu einem Grunderwerbsteueranfall in voller Höhe in Bezug auf den Grundbesitz der Kapitalgesellschaft.

## **II. Anstehende Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes**

### 1. Grundsätzliches

Die Bundesregierung meint, dass es sich bei der Praxis der Vermeidung des Anfalls von Grunderwerbsteuer beim Erwerb von Immobilien durch sogenannte Share Deals um eine „missbräuchliche Praxis der Steuervermeidung“ handle und möchte diese unterbinden. Die Praxis habe gezeigt, dass es besonders im Bereich hochpreisiger Immobilientransaktionen immer wieder gelinge, durch gestalterische Maßnahmen die Grunderwerbsteuer zu

vermeiden, so die Bundesregierung in dem von ihr vorgelegten Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes.

## 2. Stand des Gesetzgebungsverfahrens

Am 08.05.2019 hatte das Bundesfinanzministerium den Referentenentwurf für ein Gesetz zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften veröffentlicht. Dieser Gesetzentwurf enthielt Regelungen, mit denen das Ziel verfolgt wird, missbräuchliche Steuergestaltungen bei der Grunderwerbsteuer einzudämmen. Hierbei geht es insbesondere um die sogenannten Share Deals. Grundlage für die vorgeschlagenen Regelungen bildete ein Maßnahmenkatalog, den die Finanzministerkonferenz bereits am 21.06.2018 verabschiedet hatte (siehe Deloitte Tax-News).

Die Grunderwerbsteuerregelungen aus dem Referentenentwurf JStG2019 wurden sodann in einen eigenen Gesetzentwurf überführt; am 31.07.2019 hat das Bundeskabinett den Regierungsentwurf für ein Gesetz zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes verabschiedet.

In seiner Stellungnahme zu dem Gesetzentwurf hatte der Nationale Normenkontrollrat Einwände gegen die Darstellung der Gesetzesfolgen in dem Gesetzentwurf erhoben, die allerdings von der Bundesregierung zurückgewiesen wurden. Der Bundesrat hat in seiner Sitzung am 20.09.2019 zum Regierungsentwurf Stellung genommen. In seiner Stellungnahme begrüßt der Bundesrat die vorgesehenen Regelungen gegen Gestaltungen in Form sogenannter Share Deals. Allerdings fordern die Länder vor dem Hintergrund der nach ihrer Einschätzung ansonsten drohenden übermäßigen Besteuerung eine Ausnahmeregelung für börsennotierte Kapitalgesellschaften durch Einfügung einer sogenannten Börsenklausel. Auch für Grundstückstransaktionen innerhalb von Konzernen sieht der Bundesrat Änderungsbedarf und bittet deshalb darum, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, wie § 6a GrEStG angepasst werden kann, damit Umstrukturierungsmaßnahmen im Konzern (weiterhin) steuerneutral erfolgen können.

Unter dem 23.09.2019 hat die Bundesregierung den von ihr beschlossenen Gesetzentwurf an den Präsidenten des Deutschen Bundestages übermittelt und gebeten, die Beschlussfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen (BT-Drs. 19/13437). In diesem Rahmen wurde angekündigt, dass eine Gegenäußerung der Bundesregierung zur Stellungnahme des Bundesrates nachgereicht würde. Zu den Vorschlägen des Bundesrates hat die Bundesregierung mit einer auf den 25.09.2019 datierten und als Unterrichtung vorgelegten Gegenäußerung reagiert. Die Bundesregierung stimmt dem Anliegen des Bundesrates zu, dass börsennotierte Aktiengesellschaften bei Veränderungen der Aktionärsstruktur nicht zur Grunderwerbsteuer herangezogen werden sollen. Die konkrete Ausgestaltung des Vorschlags bedürfe jedoch der vertieften Prüfung. Auch die Bitte des Bundesrates, bei Grundstückstransaktionen zwischen Konzerntöchtern auf die Grunderwerbsteuer zu verzichten, soll geprüft werden.

Der Bundestag hat den Gesetzentwurf der Bundesregierung am 27.09.2019 in erster Lesung beraten. Der Gesetzentwurf wurde zusammen mit Anträgen der Fraktion der AfD sowie der Fraktion Die Linke, im Anschluss zur federführenden Beratung an den Finanzausschuss überwiesen.

Der vorliegende Beitrag orientiert sich an dem Regierungsentwurf mit dem aus der BT-Drs. 19/13437 folgenden Inhalt, versucht jedoch, die Stellungnahme des Bundesrates sowie die Gegenäußerung der Bundesregierung und damit einhergehende mögliche Anpassungen am Gesetzentwurf zu berücksichtigen.

## **III. Konsequenzen der anstehenden Gesetzesänderungen für die Immobilientransaktionspraxis**

### 1. Grundsätzliches

Ungeachtet der endgültigen Ausgestaltung dürfte feststehen, dass die anstehenden Änderungen des GrEStG weitreichende Folgen für die unter I. dargestellten Möglichkeiten zur Grunderwerbsteuerneutralen Gestaltung von Immobilientransaktionen haben werden.

### 2. Herabsetzung der Schwellenwerte und Verlängerung der Haltefristen

Die vom Gesetzgeber vorgesehenen Änderungen im Bereich der Share Deals beinhalten zunächst die Herabsetzung des maßgeblichen Schwellenwerts von 95% auf 90%. *(Mögliche Änderungen im Gesetzgebungsverfahren: Was den zugrunde zulegenden Schwellenwert angeht, beinhalten die Empfehlungen der Ausschüsse des Bundesrats die Anregung, ein quotales System einzuführen bzw. eine Prüfung vorzunehmen, ob eine Absenkung des Schwellenwert auf 75%*

*möglich erscheint. Die formelle Stellungnahme des Bundesrates enthält die Anregung jedoch nicht mehr).*

Weiterhin sollen die Haltefristen von 5 auf 10 bzw. auf 15 Jahre verlängert werden.

### 3. Wechsel im Gesellschafterbestand einer Kapitalgesellschaft

Daneben soll die derzeit nur für Personengesellschaften geltende Regelung im Zusammenhang mit Anteilsübertragungen auch auf Kapitalgesellschaften ausgedehnt werden. Damit wird ein Wechsel im Gesellschafterbestand einer Kapitalgesellschaft dem Gesellschafterwechsel einer Personengesellschaft zukünftig im Wesentlichen gleichgestellt, so dass Anteilsübertragungen bei Kapitalgesellschaften von mindestens 90% – unabhängig von der Anzahl der Anteilserwerber – innerhalb von zehn Jahren grunderwerbsteuerpflichtig werden. Im Unterschied zu Personengesellschaften soll für Kapitalgesellschaften jedoch bei einem späteren Hinzuerwerb von Anteilen durch den Ersterwerber keine Steuerbefreiung bezüglich der bei Ersterwerb erworbenen Anteile greifen. Steuerschuldner ist bei der Auslösung von Grunderwerbsteuer stets die Kapitalgesellschaft (zu weiteren Einzelheiten wird auf die früheren Beiträge in den Deloitte Tax-News verwiesen).

### 4. Übertragung von Anteilen an Personengesellschaften

Für die vorstehend unter I 1. erläuterte Vorgehensweise im Zusammenhang mit der Übertragung von Anteilen an grundbesitzenden Personengesellschaften bedeutet die Gesetzesänderung, dass der Erwerber im ersten Schritt nur maximal 89,9% (statt 94,9%) der Anteile erwerben kann und der Veräußerer die verbleibenden 10,1% (statt 5,1%) der Anteile für mindestens 10 (statt 5) Jahre halten muss.

Ein grunderwerbsteuerbegünstigter Hinzuerwerb der zunächst beim Veräußerer verbliebenen Anteile in Höhe von 10,1% ist für den Erwerber erst 15 (statt 5) Jahre nach dem Erwerb der Erstbeteiligung möglich. Erwirbt der Erwerber (89,9%-Gesellschafter) vor Ablauf von 15 Jahren weitere Anteile an der Personengesellschaft hinzu und führt dies zu einer Überschreitung der 90%-Grenze, kommt es nicht zur Steuerbefreiung im Hinblick auf die im Rahmen des Ersterwerbs erworbenen Anteile in Höhe von 89,9%, so dass die Grunderwerbsteuer in Bezug auf 100% des Grundbesitzes (und nicht lediglich in Bezug auf den Hinzuerwerb von 10,1%) ausgelöst wird.

Möchte der Erwerber möglichst frühzeitig die Beteiligung des Veräußerers an der Personengesellschaft beenden, so kann dies grunderwerbsteuerneutral nur erreicht werden, indem die beim Veräußerer verbliebenen Anteile 10 Jahre nach dem Ersterwerb auf einen nicht mit dem Erwerber gesellschaftsrechtlich und/oder wirtschaftlich verbundenen Co-Erwerber übertragen werden. Eine grunderwerbsteuerneutrale Vereinigung sämtlicher Anteile in der Hand des Ersterwerbers ist erst nach weiteren 5 Jahren, mithin insgesamt nach 15 Jahren, möglich.

### 5. Übertragung von Anteilen an Kapitalgesellschaften

Bei einer Übertragung von Anteilen an grundbesitzhaltenden Kapitalgesellschaften (vgl. vorstehend unter I 2.) kann ein Erwerber zukünftig 89,9% (statt 94,9%) der Anteile erwerben und der Veräußerer hat die verbleibenden Anteile in Höhe von 10,1 % (statt 5,1%) für mindestens 10 Jahre zu halten, damit keine Grunderwerbsteuer ausgelöst wird. Eine zeitgleiche grunderwerbsteuerneutrale Übertragung weiterer 10,1% der Anteile in der Kapitalgesellschaft auf einen mit dem Erwerber nicht verbundenen Co-Erwerber ist dagegen nicht mehr möglich. Diese kommt erst nach Ablauf von 10 Jahren nach der ersten 89,9%igen Anteilsübertragung in Betracht. Sollten dagegen (selbst nach Ablauf von 10 Jahren) mindestens 90% der Anteile in der Hand des Ersterwerbers vereinigt werden, wird Grunderwerbsteuer in Bezug auf 100% des von der Kapitalgesellschaft gehaltenen Grundbesitzes ausgelöst, ohne dass eine Steuerbefreiung auf den Ersterwerb (nach neuem Recht max. 89,9%) Anwendung findet.

### 6. Insbesondere: (Börsennotierte) Aktiengesellschaften (auch anderer Branchen)

Ausnahmeregelungen für börsennotierte grundbesitzhaltende Kapitalgesellschaften enthält der Gesetzesentwurf in der Fassung der (BT-Drs. 19/13437) nicht. Ebenso wenig sind im Gesetzesentwurf Einschränkungen im Hinblick auf die Eigenschaft der jeweiligen Kapitalgesellschaft als Immobiliengesellschaft im eigentlichen Sinne oder operatives Unternehmen einer anderen Branche, das auch Immobilien hält, vorgesehen.

Sollte es nicht zu den auch vom Bundesrat angeregten weiteren Änderungen (vergleiche hierzu sogleich) kommen, könnten die Neuregelungen nach Auffassung relevanter Marktteilnehmer und Interessenverbände daher dazu führen, dass die großen börsennotierten deutschen Unternehmen im Schnitt alle 1,2 Jahre im Hinblick auf ihr

gesamtes Grundeigentum im Inland zur Grunderwerbsteuer herangezogen würden, weil dies der durchschnittliche Zeitraum ist, in dem 90% der Aktien eines Unternehmens den Inhaber wechseln. Diesbezüglich wird von Marktteilnehmern für eine Anlehnung an das niederländische Modell plädiert, bei dem ausschließlich Gesellschaften belastet werden würden, die mindestens 50 Prozent unbewegliches Immobilienvermögen halten, allerdings bei signifikant niedrigeren Schwellenwerten.

Jedoch betreffen die vom Bundesrat im Rahmen seiner Stellungnahme ausgesprochenen Vorschläge und Empfehlungen insbesondere auch die Aufnahme einer Ausnahmeregelung für börsennotierte Kapitalgesellschaften.

Konkret schlägt der Bundesrat vor, in § 1 Absatz 2a Satz 7 GrEStG-E und § 1 Absatz 2b Satz 7 GrEStG-E jeweils eine sog. Börsenklausel einzufügen, die die Wirkung der Ergänzungstatbestände ziel- und sachgerecht begrenzt. Um eine ungerechtfertigte Ausnutzung dieser Börsenklausel zu verhindern, soll diese aber nur greifen, wenn die zum Handel zugelassenen Anteile den überwiegenden Teil des Kapitals repräsentieren.

Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Börsenklausel soll sein, dass die Anteile an der Kapitalgesellschaft zum Handel an einem organisierten Markt nach § 2 Absatz 11 WpHG oder einem gleichwertigen Dritthandelsplatz zugelassen sind. Ob ein Dritthandelsplatz als gleichwertig angesehen wird, soll sich dabei danach richten, ob der entsprechende Handelsplatz gemäß Artikel 25 Absatz 4 Buchstabe a der Richtlinie 2014/65/EU von der Europäischen Kommission für gleichwertig erklärt wurde. Organisierte Märkte böten die größtmögliche Gewähr dafür, dass diese nicht missbräuchlich genutzt werden.

Nach Maßgabe der Gegenäußerung der Bundesregierung, wonach die Bundesregierung dem mit dem Änderungsantrag verfolgten Anliegen zustimmt, die konkrete Ausgestaltung des Vorschlags jedoch mit vertieften Prüfungsbedarf einhergehend sieht, ist zu hoffen, dass im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens eine sinnvolle Gestaltung erarbeitet werden wird. Hier bleiben die weiteren Entwicklungen abzuwarten.

#### 7. Insbesondere: Konzerninterne Umstrukturierungen

Weitere Änderungen an dem von der Bundesregierung vorgeschlagenen Gesetzentwurf in der Fassung der BT-Drs. 19/13437 - und gegebenenfalls darüber hinaus - könnten sich auch aus den vom Bundesrat im Rahmen seiner Stellungnahme zum Regierungsentwurf unterbreiteten Vorschlägen zur Stärkung der Möglichkeiten einer grunderwerbsteuerneutralen Durchführung von Umstrukturierungsmaßnahmen im Konzern ergeben.

Insoweit meint der Bundesrat, dass die geltende Regelung des § 6a GrEStG zurzeit nur bestimmte Umstrukturierungsmaßnahmen zwischen verbundenen Unternehmen begünstige, jedoch bereits der einfachste denkbare Sachverhalt, ein Verkauf von Grundstücken zwischen Tochterunternehmen, nicht von der Regelung des § 6a GrEStG erfasst werde und deshalb der Grunderwerbsteuer unterliege. Hier bittet der Bundesrat um Prüfung, ob im Verbund stattfindende Grundstücksübertragungen nicht grundsätzlich steuerneutral erfolgen könnten und regt an, Beschränkungen für sinnvolle Umstrukturierungsmaßnahmen praxisgerecht zu beseitigen, ohne dass sich dadurch potentielle Gestaltungsmöglichkeiten ergeben.

Angesichts der eher sybillinisch gehaltenen Reaktion der Bundesregierung, die ankündigt, der Bitte um Prüfung nachkommen zu wollen, zugleich aber auf die bevorstehenden Entscheidungen des Bundesfinanzhofs zu § 6a GrEStG verweist, sollten sich die Marktteilnehmer hier allerdings nicht allzu großen Hoffnungen hingeben.

### **IV. Inkrafttreten und zeitlicher Anwendungsbereich der Gesetzesänderungen**

#### 1. Inkrafttreten

Der vom Bundeskabinett beschlossene Regierungsentwurf sieht vor, dass die vorgenannten Gesetzesänderungen am 01.01.2020 in Kraft treten sollen.

#### 2. Zeitlicher Anwendungsbereich

Was seine zeitliche Anwendung angeht, sieht der Regierungsentwurf Übergangsregelungen vor, deren Relevanz für die vorstehend erläuterten Vorgehensweisen sich im Wesentlichen wie nachstehend umschrieben zusammenfassen lässt (zu Einzelheiten über die Übergangsregelungen siehe Deloitte Tax-News).

#### 3. Erwerbsvorgänge bis zum 31.12.2019

Grundsätzlich werden Erwerbsvorgänge bis zum 31.12.2019 nach altem Recht behandelt, so

dass für solche Vorgänge von den günstigeren Anteilsübertragungsschwellen und Fristen profitiert werden kann, vorausgesetzt die entsprechenden Anteilskaufverträge werden bis Jahresende geschlossen (Signing) und vollzogen (Closing). Des Weiteren soll das alte Recht auf Anteilskaufverträge anwendbar bleiben, die innerhalb eines Jahres vor Zuleitung des Gesetzesentwurfs durch die Bundesregierung an den Bundesrat (Stichtag: 09. August 2019) abgeschlossen und innerhalb eines Jahres nach diesem Stichtag vollzogen werden.

#### 4. Hinzuerwerb von Anteilen

Für den Hinzuerwerb der beim Veräußerer verbleibenden Anteile an der grundbesitzhaltenden Personengesellschaft ist zu berücksichtigen, dass nach altem Recht nach Ablauf von 5 Jahren seit dem Ersterwerb eine Grunderwerbsteuerbefreiung bezüglich der anfänglich erworbenen Anteile möglich ist (vgl. § 6 Abs. 2, 4 GrEStG in aktueller Fassung). Die diesbezügliche Übergangsregelung im Gesetzesentwurf sieht vor, dass die vorgenannte Fünfjahresfrist für eine Grunderwerbsteuerbefreiung bezüglich der anfänglich erworbenen Anteile durch die Frist von 15 Jahren nach neuem Recht ersetzt wird, es sei denn, die Fünfjahresfrist ist bis zum 01.01.2020 bereits abgelaufen (vgl. §§ 6 Abs. 4, 23 Abs. 24 GrEStG-E).

Damit kann bei Abschluss und Vollzug eines Share Deals noch bis zum Jahresende 2019 (bzw. Abschluss vor Stichtag und Vollzug bis zum Ablauf eines Jahres nach dem Stichtag) grundsätzlich von den günstigen Übertragungsschwellen und Fristen des alten Rechts profitiert werden. Für grundbesitzende Personengesellschaften gilt dies jedoch mit der Einschränkung, dass die Inanspruchnahme einer Grunderwerbsteuerbefreiung bei Anteilsvereinigung erst 15 Jahre nach dem Ersterwerb der Anteile möglich ist. Anteile an einer grundbesitzhaltenden Kapitalgesellschaft können noch vollumfänglich auf einen Erwerber und einen Co-Erwerber grunderwerbssteuerneutral übertragen werden, ohne sich für einen Zeitraum von 10 Jahren mit dem Veräußerer arrangieren zu müssen.

#### 5. Weiteres Gesetzgebungsverfahren

Angesichts der anhaltenden Debatte um wesentliche Regelungsgehalte des Gesetzesentwurfs bleibt abzuwarten, ob der von der Bundesregierung ursprünglich angedachte Zeitplan eingehalten werden kann. Gleichwohl sollten sich Marktteilnehmer darauf einrichten, dass der vorgelegte Entwurf jedenfalls in wesentlichen Teilen, gegebenenfalls ergänzt um Börsenklauseln, zeitnah gesetzt werden wird und sein Handeln an einem Inkrafttreten der geplanten Regelungen zum 1.1.2020 orientieren.

#### **V. Fazit und Handlungsempfehlungen**

Die geplanten Änderungen des GrEStG bringen beachtliche Einschränkungen für bislang übliche Gestaltungen von Immobilientransaktionen als grunderwerbsteuerneutrale Share Deals mit sich.

Unternehmen und Investoren, die einen Erwerb einer in Deutschland belegenen Immobilie in Erwägung ziehen, ist zu raten, entsprechende Anteilskaufverträge noch in diesem Jahr abzuschließen und zu vollziehen.

In Anbetracht der Tatsache, dass die Neuregelungen - etwa in Bezug auf Anteilsvereinigungen - auch auf im Zeitpunkt des Inkrafttretens bereits bestehende Strukturen Anwendung finden werden, tun Marktteilnehmern ferner gut daran, sich auch im Hinblick auf bestehende Strukturen und anstehende Transaktionen mit den Neuregelungen auseinanderzusetzen.

Dies gilt insbesondere für Immobilientransaktionen als Forward Deals, bei denen zwischen Abschluss und Vollzug des Kaufvertrages in der Regel ein beachtlicher Zeitraum liegen kann.

Schließlich sollten auch bestehende gesellschafts- und konzernrechtliche Strukturen im Lichte der geplanten Neuregelungen überprüft und geplante Umstrukturierungen ggf. vorgezogen und noch im Jahr 2019 realisiert werden.

Soweit die diesbezüglichen Bestimmungen nicht im Rahmen des weiteren Gesetzgebungsverfahrens abgemildert werden, ist sicherzustellen, dass die Beteiligungsverhältnisse zu jeder Zeit ausreichend klar sind. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf mittelbare Gesellschafterwechsel, einschließlich solcher, die sich im Ausland vollziehen. Hier sind Compliance Tools, insbesondere Tax Compliance Tools, entsprechend anzupassen. Um einen unbeabsichtigten Anfall von Grunderwerbsteuer zu vermeiden, sind schließlich Satzungen bzw. Gesellschaftsverträge auf Anpassungsbedarf zu überprüfen - hier kann gegebenenfalls über Zustimmungserfordernisse und Regelungen zur Vermeidung eines automatischen Anteilsübergangs dazu beigetragen werden, dass Schwellenwerte nicht versehentlich überschritten werden.

Besonders für Kapitalgesellschaften ist die Aufnahme einer Klausel in die Satzung zu erwägen, nach der bei Auslösung von Grunderwerbsteuer durch eine Anteilsübertragung diejenigen Gesellschafter, die die Anteilsübertragung zu vertreten haben, verpflichtet sind, der Gesellschaft die durch sie ausgelöste Grunderwerbsteuer zu erstatten.

Kaum beherrschbarer Handlungsbedarf würde sich aufgrund der Neuregelungen für börsennotierte Gesellschaften ergeben, wenn hier nicht im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens durch geeignete Maßnahmen - wie zum Beispiel die vom Bundesrat in seiner Stellungnahme vorgeschlagenen - Abhilfe geschaffen wird.

Ob die in der Praxis entwickelten Modelle zur Vermeidung bzw. Verringerung des Anfalls von Grunderwerbsteuer tatsächlich als „mißbräuchlich“ anzusehen sind und sich die nicht immer ganz nachvollziehbaren und teilweise nur schwer beherrschbaren neuen Tatbestände für Deutschland als Investitionsstandort als hilfreich zeigen werden, wird sich weisen.

Fraglich wird - jenseits der aufgeheizten politischen Debatte - bleiben, ob der Betrag der durch Gestaltungen vermiedenen Grunderwerbsteuer, der sich selbst nach den Aussagen der engagiertesten Befürworter der Änderungen des GrEStG nur auf rund zehn Prozent des Gesamtaufkommens der Grunderwerbsteuer beläuft, die Einführung der Neuregelungen rechtfertigt. Sicherlich wird der zusätzliche Aufwand im Ergebnis an Mieter, Verbraucher und Versicherungsnehmer weitergegeben.

## Ihre Ansprechpartner

**Dr. Julia Petersen**

Partner

[jpetersen@deloitte.de](mailto:jpetersen@deloitte.de)

Tel.: +49 30 25468 5796

**Felix Felleisen**

Partner

[ffelleisen@deloitte.de](mailto:ffelleisen@deloitte.de)

Tel.: +49 211 8772 2553

**Natalia Vost**

Manager

[nvost@deloitte.de](mailto:nvost@deloitte.de)

Tel.: +49 30 25468 1077

**Maria de Orofino**

Senior Manager

[mdeorofino@deloitte.de](mailto:mdeorofino@deloitte.de)

Tel.: +49 89 29036 6927

---

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko. Deloitte GmbH übernimmt keinerlei Garantie oder Gewährleistung noch haftet sie in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grunde empfehlen wir stets, eine persönliche Beratung einzuholen.

This client information exclusively contains general information not suitable for addressing the particular circumstances of any individual case. Its purpose is not to be used as a basis for commercial decisions or decisions of any other kind. This client information does neither constitute any advice nor any legally binding information or offer and shall not be deemed suitable for substituting personal advice under any circumstances. Should you base decisions of any kind on the contents of this client information or extracts therefrom, you act solely at your own risk. Deloitte GmbH will not assume any guarantee nor warranty and will not be liable in any other form for the content of this client information. Therefore, we always recommend to obtain personal advice.