



Dr. Heinrich Fleischer
Associate Partner
Real Estate Tax
Telefon +49 40 36132 12576
heinrich.fleischer@de.ey.com



Christian Schmidt
Senior Manager
Real Estate Tax
Telefon +49 40 36132 18957
christian.h.schmidt@de.ey.com

EY Real Estate Tax Alert - Grunderwerb- steuerreform

Einigung im Deutschen Bundestag zu Share Deals

Nachdem es seit Oktober 2019 ruhig um die Reform geworden war, gab es nun doch noch vor der Bundestagswahl eine Einigung zur Reform des Grunderwerbsteuergesetzes. Am 21.04.2021 hat der Bundestag den entsprechenden Gesetzesbeschluss gefasst. Der Bundesrat wird vermutlich bis Ende Mai seine Zustimmung erteilen. Die Reform soll mit Wirkung zum 01.07.2021 in Kraft treten.

Nachdem im Oktober 2019 in der öffentlichen Anhörung im Finanzausschuss des Deutschen Bundestags erhebliche Kritik am Gesetzentwurf zur Reform der Grunderwerbsteuer geäußert wurde, zogen die Koalitionsfraktionen den Entwurf zunächst für weitere Beratungen zurück. Nach langwierigen Verhandlungen konnte sich die Koalition erst im April 2021 auf ein Ergebnis einigen, das schließlich mit der Annahme der Beschlussempfehlung des Finanzausschusses (BT-DS 19/28528) im Plenum des Deutschen Bundestags am 21.04.2021 verabschiedet wurde. Inhaltlich bleibt es allerdings im Wesentlichen bei den im Regierungsentwurf vom 19.07.2019 beschlossenen Änderungen:

- ▶ Einführung eines neuen § 1 Abs. 2b GrEStG, der als Ergänzungstatbestand wie bereits jetzt der § 1 Abs. 2a GrEStG bei Personengesellschaften auch bei Kapitalgesellschaften eine (mittelbare) Übertragung von 90 % der Anteile auf Neugesellschafter innerhalb eines 10-Jahreszeitraumes besteuert. Mitgezählt werden Übertragungen, die nach dem Datum des Inkrafttretens erfolgen, d.h. voraussichtlich Übertragungen ab dem 01.07.2021.
- ▶ Herabsetzung der Beteiligungsgrenze auch bei den Vorschriften des § 1 Abs. 2a GrEStG, § 1 Abs. 3 GrEStG und § 1 Abs. 3a GrEStG von 95 % auf 90 %.
- ▶ Der maßgebliche Betrachtungszeitraum des § 1 Abs. 2a GrEStG wird von 5 auf 10 Jahre verlängert. Dieser gilt entsprechend auch im Rahmen des § 1 Abs. 2b GrEStG.

- ▶ Grundsätzlich kein Grandfathering bei § 1 Abs. 2a GrEStG. Insoweit sollen für die Ermittlung der 90 %-Grenze auch Anteilsbewegungen in einem 10-Jahreszeitraum vor der Gesetzesänderung „mitgezählt“ werden.
- ▶ In einer Übergangsfrist von 5 Jahren, d.h. bis zum 30.06.2026 findet auch die bisherige Regelung in § 1 Abs. 2a GrEStG (95 %) parallel weiterhin Anwendung. Zudem bleibt die bisherige Grenze von 95 % in § 1 Abs. 3 GrEStG und § 1 Abs. 3a GrEStG weiterhin unbegrenzt anwendbar, um eine steuerneutrale Aufstockung nach dem „Hineinwachsen“ in eine bestehende Anteilsvereinigung nach neuem Recht zu verhindern.
- ▶ Verlängerung der Haltefristen von 5 auf 10 Jahre (§§ 5 und 6 GrEStG) bzw. sogar 15 Jahre bei nachfolgenden Anteilsvereinigungen, die bisher bereits nach Ablauf von 5 Jahren teilweise steuerfrei gestellt waren.
- ▶ Anwendung der Ersatzbemessungsgrundlage gemäß § 8 Abs. 2 GrEStG i.V.m. dem Bewertungsgesetz auf Grundstücksverkäufe im Rückwirkungszeitraum von Umwandlungsfällen zur Unterbindung von Grundstücksverkäufen unterhalb des Marktwertes.

Eine nennenswerte Änderung gegenüber dem Regierungsentwurf ist die Einführung der diskutierten Börsenklausel. Für die neue Regelung sollen bestimmte Übergänge von Anteilen an Kapitalgesellschaften außer Betracht bleiben. Danach sollen § 1 Abs. 2a Satz 1 GrEStG-E und 1 Abs. 2b Satz 1 GrEStG-E nicht für Kapitalgesellschaften gelten, bei denen die Anteile zum Handel an einem im Inland, in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum betriebenen organisierten Markt nach § 2 Absatz 11 des Wertpapierhandelsgesetzes oder einem Drittlandhandelsplatz, der gemäß Artikel 25 Absatz 4 Buchstabe a der Richtlinie 2014/65/EU von der Europäischen Kommission als gleichwertig erklärt wurde, zugelassen sind. Es bleibt jedoch abzuwarten, ob die Änderung des § 1 Abs. 2c GrEStG-E auf alle offenen Fälle Anwendung findet. Zudem dürften etliche börsennotierte Unternehmen mit erheblichem Grundbesitz in Deutschland aufgrund der Beschränkung auf bestimmte Handelsplätze ebenfalls ausgenommen sein (z.B. in der Schweiz börsennotierte Unternehmen).

Die in den Ausschüssen des Bundesrats diskutierte Einführung eines quotalen Systems für die Besteuerung von Anteilsübertragungen an grundbesitzenden Gesellschaften sowie eine Herabsetzung der maßgeblichen Anteilsgrenze von 95 % auf 75 % bei landwirtschaftlichen Unternehmen ist nicht enthalten.

Ebenfalls keinen Eingang in den aktuellen Entwurf haben folgende Regelungen gefunden:

- ▶ Korrektur der Auffassung der Finanzverwaltung zu § 1 Abs. 2a Satz 4 GrEStG (sog. „Ewigkeitsklausel“). § 1 Abs. 2a Satz 4 GrEStG wird nicht dahingehend ergänzt werden, dass für die Bestimmung der Neugesellschaftereigenschaft bei einer an einer Personengesellschaft beteiligten Kapitalgesellschaft lediglich Gesellschafterwechsel innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren und nicht unbefristet maßgebend sind. Damit verpasst der Gesetzgeber die Chance, der derzeit von der Finanzverwaltung vertretenen, systematisch nicht nachvollziehbaren Auffassung einen Riegel vorzuschieben.

- ▶ Anpassung der Konzernklausel (§ 6a GrEStG): Es ist weder eine Anpassung der derzeit geltenden 95 %-Grenze noch eine Anpassung der fünfjährigen Haltefristen vorgesehen. Allerdings wurde auch die im Bundesrat diskutierte Erweiterung der Klausel nicht umgesetzt. Nach Vorstellung der Ausschüsse des Bundesrats hatte geprüft werden sollen, ob in einem Verbund stattfindende Grundstücksübertragungen nicht grundsätzlich steuerneutral erfolgen könnten.
- ▶ Die bisher enthaltene Übergangsregelung für § 1 Abs. 2a GrEStG-E und § 1 Abs. 2b GrEStG-E wurde ersatzlos gestrichen. Die Regelung sah vor, dass Anteilsübergänge, deren Verpflichtungsgeschäft innerhalb eines Jahres vor Zuleitung des Gesetzentwurfs an den Bundesrat im Sommer 2019 geschlossen wurden und die innerhalb eines Jahres danach erfüllt werden, von der Neuregelung ausgenommen sind.
- ▶ Einführung eines grunderwerbsteuerlichen Freibetrags: Die Empfehlung der Ausschüsse des Bundesrats in Bezug auf die Gewährung eines persönlichen grunderwerbsteuerlichen Freibetrags für den Ersterwerb einer selbstgenutzten Immobilie wurde nicht umgesetzt.
- ▶ Die ursprünglich vorgesehene Aufhebung der Begrenzung für Verspätungszuschläge wurde aus diesem Gesetzgebungsverfahren gestrichen. Sie wurde bereits im Rahmen des Jahressteuergesetzes 2020 umgesetzt.

Vorliegende Ausführungen basieren auf der am 21.04.2021 vom Bundestag angenommenen Beschlussempfehlung des Finanzausschusses (BT-DS 19/28528). Aufgrund der Erfahrungen in der Vergangenheit bleibt die finale Zustimmung auch des Bundesrats abzuwarten.

Handlungsempfehlung: Vor dem Hintergrund der möglichen Auswirkungen der Grunderwerbsteuerreform sollten geplante unmittelbare und mittelbare Anteilsübertragungen geprüft und die Entwicklung der Reform überwacht werden. Bestehende Strukturen sollten umgehend auf etwaigen Anpassungsbedarf hin untersucht werden. Eine Anpassung bestehender Strukturen dürfte in einer Reihe von Fällen nur noch bis zur erstmaligen Anwendung des neuen Rechts, derzeit also voraussichtlich bis zum 30.06.2021, möglich sein.

Ansprechpartner

Real Estate Tax

Berlin

Markus Böhl
Telefon +49 30 25471 21450
markus.boehl@de.ey.com

Patrick Gageur
Telefon +49 30 25471 16757
patrick.gageur@de.ey.com

Sascha Goller
Telefon +49 30 25471 15204
sascha.goller@de.ey.com

Dirk-Oliver Herbrig
Telefon +49 30 25471 24521
dirk-oliver.herbrig@de.ey.com

Dennis Klöppel
Telefon +49 30 25471 21355
dennis.kloepfel@de.ey.com

Düsseldorf/Köln

Dominik Meding
Telefon +49 221 2779 27209
dominik.meding@de.ey.com

Frankfurt/Eschborn

Claudia Dedio
Telefon +49 6196 996 26440
claudia.dedio@de.ey.com

Ralf Eberhardt
Telefon +49 6196 996 27241
ralf.eberhardt@de.ey.com

Christiane Fiack
Telefon +49 6196 996 26347
christiane.fiack@de.ey.com

Tim Hackemann
Telefon +49 6196 996 21718
tim.hackemann@de.ey.com

Jan Kiesel
Telefon +49 6196 996 18226
jan.kiesel@de.ey.com

Hamburg

Dr. Heinrich Fleischer
Telefon +49 40 36132 12576
heinrich.fleischer@de.ey.com

Heilbronn

Roland Häussermann
Telefon +49 7131 9391 13046
roland.hauesermann@de.ey.com

Mannheim

Rüdiger Strubel
Telefon +49 6196 996 17700
ruediger.strubel@de.ey.com

München

Jürgen Bauderer
Telefon +49 89 14331 25799
juergen.bauderer@de.ey.com

Eric Bongers
Telefon +49 89 14331 18106
eric.bongers@de.ey.com

Brigitte Dankl
Telefon +49 89 14331 13071
brigitte.dankl@de.ey.com

Hubert O. Eisenack
Telefon +49 89 14331 25797
hubert.eisenack@de.ey.com

Burkard Hetzer
Telefon +49 89 14331 24365
burkard.hetzer@de.ey.com

Magdalena Holland
Telefon +49 89 14331 10526
magdalena.holland@de.ey.com

Peter Jung
Telefon +49 89 14331 18116
peter.jung@de.ey.com

Katrin Klosterkemper
Telefon +49 89 14331 13358
katrin.klosterkemper@de.ey.com

Petra Kunze
Telefon +49 89 14331 13229
petra.kunze@de.ey.com

Anne Mäkinen
Telefon +49 89 14331 18125
anne.maekinen@de.ey.com

Christian Mundel
Telefon +49 89 14331 25810
christian.mundel@de.ey.com

Maren Osmers
Telefon +49 89 14331 25926
maren.osmers@de.ey.com

Alexander Reiter
Telefon +49 89 14331 17344
alexander.reiter@de.ey.com

EY | Building a better working world

Mit unserer Arbeit setzen wir uns für eine besser funktionierende Welt ein. Wir helfen unseren Kunden, Mitarbeitenden und der Gesellschaft, langfristige Werte zu schaffen und das Vertrauen in die Kapitalmärkte zu stärken.

In mehr als 150 Ländern unterstützen wir unsere Kunden, verantwortungsvoll zu wachsen und den digitalen Wandel zu gestalten. Dabei setzen wir auf Diversität im Team sowie Daten und modernste Technologien in unseren Dienstleistungen.

Ob Assurance, Tax & Law, Strategy and Transactions oder Consulting: Unsere Teams stellen bessere Fragen, um neue und bessere Antworten auf die komplexen Herausforderungen unserer Zeit geben zu können.

„EY“ und „wir“ beziehen sich in dieser Publikation auf alle deutschen Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited (EYG). Jedes EYG-Mitgliedsunternehmen ist rechtlich selbstständig und unabhängig. Ernst & Young Global Limited ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach englischem Recht und erbringt keine Leistungen für Mandanten. Informationen darüber, wie EY personenbezogene Daten sammelt und verwendet, sowie eine Beschreibung der Rechte, die Einzelpersonen gemäß der Datenschutzgesetzgebung haben, sind über ey.com/privacy verfügbar. Weitere Informationen zu unserer Organisation finden Sie unter ey.com.

In Deutschland finden Sie uns an 20 Standorten.

© 2021 Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
All Rights Reserved.

ED None

EY ist bestrebt, die Umwelt so wenig wie möglich zu belasten. Diese Publikation wurde auf FSC®-zertifiziertem Papier gedruckt, das zu 60 % aus Recycling-Fasern besteht.

Diese Publikation ist lediglich als allgemeine, unverbindliche Information gedacht und kann daher nicht als Ersatz für eine detaillierte Recherche oder eine fachkundige Beratung oder Auskunft dienen. Es besteht kein Anspruch auf sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder Aktualität. Jegliche Haftung seitens der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und/oder anderer Mitgliedsunternehmen der globalen EY-Organisation wird ausgeschlossen.

ey.com/de

Susanne Rether
Telefon +49 89 14331 21123
susanne.rether@de.ey.com

Stefanie Stenger
Telefon +49 89 14331 25811
stefanie.stenger@de.ey.com

Daniel Tellechea
Telefon +49 89 14331 25806
daniel.tellechea@de.ey.com

Dr. Ruprecht Freiherr von Uckermann
Telefon +49 89 14331 13033
ruprecht.von.uckermann@de.ey.com

Frederik Wolf
Telefon: +49 89 14331 22782
frederik.wolf@de.ey.com

Nürnberg

Mathias Müller
Telefon +49 911 3958 28950
mathias.mueller@de.ey.com

Stuttgart

Matthias Franz
Telefon +49 711 9881 15141
matthias.franz@de.ey.com

Andreas Zopf
Telefon +49 711 9881 21454
matthias.zopf@de.ey.com

Herausgeber

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Arnulfstraße 59
80636 München

Verantwortlicher Partner

Jürgen Bauderer
GSA Tax Leader Real Estate,
Hospitality and Construction
Telefon +49 89 14331 25799
juergen.bauderer@de.ey.com