



## Länderfinanzminister entscheiden über Share Deal

### Vermeidung der Grunderwerbsteuer durch Share Deals: Hürden angehoben, aber weiterhin möglich

Die Länderfinanzminister haben auf einer Konferenz in Berlin am 21.06.2018 vereinbart, die Vermeidung der Grunderwerbsteuer durch sog. Share Deals einzudämmen. Beabsichtigt ist, die Grenze der die Steuer auslösenden Übertragung von 95 Prozent der Anteile an einer grundbesitzenden Gesellschaft in allen betreffenden Regelungen auf 90 Prozent zu senken und die Haltedauer des § 1 Abs. 2a GrEStG von fünf auf zehn Jahre zu erhöhen.

Juli 2018, Markus Ruhmann und Daniel Weiner

## Immobilientransaktionen und Grunderwerbsteuer

Seit vielen Jahren hatten sich insbesondere für Fonds, Unternehmer und vermögende Privatpersonen vom Gesetzgeber selbst geschaffene Möglichkeiten ergeben, mittels sogenannter Share Deal-Immobilientransaktionen verkehrssteuerlich attraktiv zu gestalten. Durch bestimmte Konstellationen wurde die Grunderwerbsteuer vermieden und die zu sparenden Beträge waren hoch, vor allem nachdem die Bundesländer durch die ihnen geschaffene Möglichkeit der Anhebung der Steuersätze kräftig zulangten. Der Share Deal, also der Kauf oder Verkauf einer Beteiligung an einer grundbesitzenden Gesellschaft, bot im Gegensatz zum Asset Deal, bei dem die Immobilie selbst veräußert wird, den Vorteil, dass die Grunderwerbsteuer gänzlich vermieden werden konnte, wenn bestimmte Schwellen in Bezug auf die Beteiligungshöhe an der grundbesitzenden Gesellschaft und bei Personengesellschaften bestimmte Haltedauern beachtet wurden.

Solche „RETT-Blocker“-Modelle erfreuten und erfreuen sich noch immer großer Beliebtheit, sind aber den steueraufkommensberechtigten Bundesländern ein Dorn im Auge. Die Einführung einer dem Verkehrssteuerrecht eigentlich fremden ‚wirtschaftlichen Betrachtungsweise‘ durch § 1 Abs. 3a GrEStG Mitte 2013 führte jedenfalls nicht zu dem gewünschten Ergebnis, RETT-Blocker-Modellen endgültig den Garaus zu machen.

Daher ist es auch aktuell noch möglich, durch Übertragung von weniger als 95 Prozent der Anteile an einer grundbesitzenden Gesellschaft sowie gegebenenfalls zusätzlicher Beachtung einer fünfjährigen Haltedauer von Anteilen an einer Personengesellschaft

die Grunderwerbsteuer gänzlich zu vermeiden.

## Verhandlung und Ergebnis einer möglichen Reform

Eine auf Initiative der Bundesländer Nordrhein-Westfalen und Hessen hin gegründete Arbeitsgruppe der Länderfinanzminister untersuchte nun die Frage, ob dieses „Schlupfloch“ durch eine Änderung des Gesetzestextes geschlossen werden kann. Argumentiert wurde, dass dem Fiskus durch share-deals circa eine Milliarde Euro pro Jahr an Steuern entgehen. Das führe zu einer unfairen, weil ungleichen Behandlung der Steuerzahler.

Am Ende der Verhandlungen ist die Arbeitsgruppe übereingekommen, folgende Änderungen als Ergebnisse den Bundes- und Landesministern zur Formulierung eines Gesetzestextes vorzulegen und vom Bundesfinanzministerium in das Gesetzesverfahren einbringen zu lassen:

- Die Haltedauer in § 1 Abs. 2a GrEStG in Bezug auf grundbesitzende Personengesellschaften soll auf **zehn Jahre** erhöht werden.
- Die bisherige Grenze von grunderwerbsteuerfreien Übertragungen von Anteilen an grundbesitzenden Gesellschaften wird von 95 auf 90 Prozent gesenkt.

Die geplanten Änderungen halten sich in einem moderaten Rahmen. Die geplante Senkung der Anteilsübertragungsgrenze auf 75 oder gar 50 Prozent konnte nach Auffassung einzelner Arbeitsgruppenmitglieder nicht verfassungsrechtlich unbedenklich umgesetzt werden.

## Auswirkungen auf Anteils-Transaktionen an grundbesitzenden Gesellschaften

Auch zukünftig wird abzuwägen sein, ob die Einsparung der Grunderwerbsteuer eine langjährige Einbindung des Verkäufers oder eines Co-Investors mit mindestens 10 Prozent Beteiligung wert ist. Denn dieser Co-Investor darf seinerseits wegen § 1 Abs. 3a GrEStG nicht wirtschaftlich zu 90 Prozent oder mehr per direkter und/oder indirekter Beteiligungen vom Hauptinvestor beherrscht werden. Die ggf. zusätzlich zu beachtende verlängerte Haltedauer von zehn Jahren wird sich der RETT-Blocker-Gesellschafter bezahlen lassen. Es ist absehbar, dass sich dies entweder direkt auf den Kaufpreis oder auf die laufende Ergebnisverteilung aus der Beteiligung auswirken wird. Zudem kann einem auch ein kleiner Mitgesellschafter über kurz oder lang erheblichen Ärger bereiten, wenn der Gesellschaftsvertrag keine ausreichend klaren Regeln betreffend der Rechte und Pflichten des Minderheitsbeteiligten vorhält. Dies sollte bei entsprechenden Gestaltungen unbedingt bedacht und dem wirtschaftlichen Vorteil aus der vermiedenen Steuer gegenübergestellt werden.

Leider ist offengeblieben, wie geänderte Regelungen im Grunderwerbsteuergesetz zeitlich anzuwenden sein sollen. Es könnte beispielsweise dazu kommen, dass kurz vor ihrem zeitlichen Ablauf stehende RETT-Blocker-Modelle wegen der verlängerten Haltedauer mit einer um fünf Jahre längeren Zeitspanne rechnen müssen, um die Struktur wieder auflösen zu können und die Steuer endgültig vermieden zu haben. Nach der steuerrechtlichen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts wäre ein derart negativer Eingriff in noch laufende Fünf-Jahres-Zeiträume verfassungsrechtlich durchaus möglich. Sollte also nicht der Gesetzgeber für bestehende Strukturen durch zeitliche Anwendungsvorschriften Bestandsschutz gewähren, gäbe es bei vielen bestehenden Modellen ein ‚böses Erwachen‘.

Für eine Prüfung bestehender RETT-Blocker-Modelle oder eine rechtlich sinnvolle und wirtschaftlich attraktive Gestaltung in diesem Zusammenhang stehen Ihnen die Rechts- und Steuerexperten von Buse Heberer Fromm an den einzelnen Standorten zur

Verfügung. Sprechen Sie uns auch gerne an, wenn Sie im Rahmen eines M&A-Prozesses grunderwerbsteuerlich optimierte Strukturierungen suchen. Immobilientransaktionen per Share Deal bleiben weiterhin grunderwerbsteuerlich attraktiv, man muss es nur ‚richtig machen‘.

## Ansprechpartner:

Markus Ruhmann

E-Mail: [ruhmann@buse.de](mailto:ruhmann@buse.de) | Tel: +49 40 41999-263

Daniel Weiner

E-Mail: [weiner@buse.de](mailto:weiner@buse.de) | Tel: +49 30 327942-0

Web Version: <http://buse.de/insights/laenderfinanzminister-entscheiden-ueber-share-deal/>