



## PKF WMS Rechtstipp –Juni 2021

### Weitreichende Ausweitung der Grunderwerbsteuerpflicht zum 1.7.2021

Mit Grunderwerbsteuersätzen – abhängig vom Bundesland - zwischen 3,5% und 6,5% ist die Grunderwerbsteuer (GrESt) ein wesentlicher Kostenfaktor beim Kauf eines Grundstücks. Erwerber versuchen daher immer wieder, die GrESt durch geschickte Gestaltungen zu umgehen, indem Grundstücke nicht unmittelbar, sondern Anteile an grundbesitzenden Gesellschaften übertragen werden. Der Gesetzgeber plant seit längerem, die Lücken im geltenden Recht zu schließen. Die vorgesehenen Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG) werden vermutlich kurzfristig mit Wirkung zum 1.7.2021 umgesetzt. Der am 21.4.2021 im Bundestag behandelte Gesetzentwurf bringt eine umfangreiche Ausweitung der Grunderwerbsteuerpflicht, die alle grundbesitzenden Unternehmen sowie deren Gesellschafter betrifft.

Das GrEStG besteuert grds. Rechtsträgerwechsel an einem im Inland gelegenen Grundstück. Auch die Anteilsübertragung an grundbesitzenden Gesellschaften kann GrESt auslösen. In der Praxis haben sich jedoch Gestaltungsmodelle entwickelt, die das Auslösen der GrESt bei sog. „Share Deals“ weitgehend verhindern können. Nach aktueller Rechtslage wird z.B. keine GrESt fällig, wenn weniger als 95% der Anteile einer Gesellschaft mit Grundbesitz übertragen werden. Teilweise sind hierbei sämtliche Übertragungen innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren zu berücksichtigen.

Ziel der Gesetzesänderung ist die Eindämmung der gestalterischen Maßnahmen in der GrESt.

Kernpunkte:

- Absenkung der Beteiligungsgrenzen von 95% auf 90% für den Anteilsübergang an Personengesellschaften (PersG),
- Absenkung der Beteiligungsgrenzen von 95% auf 90% für die sog. Vereinigung von Gesellschaftsanteilen sowie für die Vereinigung einer wirtsch. Beteiligung in einer Hand (PersG und KapG).
- Verlängerung der Haltefristen für den schädlichen Übergang von Anteilen an PersG von fünf auf zehn Jahre.
- Einführung eines neuen Ergänzungstatbestandes zur Erfassung von Anteilseignerwechseln bei grundbesitzenden Kapitalgesellschaft (KapG). GrESt wird beim Übergang von min. 90% der Anteile an der KapG innerhalb von zehn Jahren auf neue Gesellschafter ausgelöst.
- Einführung einer Börsenklausel: Ausnahmeregelung des neuen Ergänzungstatbestandes für börsennotierte Unternehmen.

- Verlängerung der Vorbehaltensfrist in § 6 GrEStG auf zehn bzw. fünfzehn Jahre bei Immobilien-PersG.

**Empfehlung:** Während bislang bis zu 94,9% der Anteile übertragen werden konnten, sollte ab dem 1.7.2021 zwingend darauf geachtet werden, nicht mehr als 89,9% der Anteile in Summe zu übertragen. Andernfalls wird die Übertragung für KapG und für PersG mit GrESt belastet.

Die Neuerungen gelten zwar grds. erst für Anteilserwerbe ab dem 1.7.2021, zu beachten sind jedoch die zahlreichen und komplexen Übergangsregelungen.

**PKF WMS Dr. Buschkühle PartG mbB**  
**Rechtsanwälte Steuerberater und Notar**  
Martinsburg 15 · 49078 Osnabrück  
Telefon 0541 - 9 44 22 -600