

## 01 IMMOBILIEN- UND BAURECHT

## Reform der Grunderwerbsteuer: das Ende des Share-Deals in der Immobilientransaktion?

Zu den gesetzlichen Reformbestrebungen und deren Auswirkungen

**S**hare-Deal oder Asset-Deal? Das ist eine Frage, deren Beantwortung eine zentrale Weichenstellung für die anwaltliche Beratungstätigkeit ist und die zu erheblichen Unterschieden bei der Besteuerung führt. Während bei einem Share-Deal der Anfall von **Grunderwerbsteuer** vollständig vermieden werden kann, sehen die Länder beim Asset-Deal Grunderwerbsteuer von derzeit bis zu 6,5 % vor. Die Attraktivität des Share-Deals liegt also auf der Hand. Diese könnte der Share-Deal allerdings einbüßen, wenn die gesetzlichen Anforderungen an die Vermeidung von Grunderwerbsteuer wie geplant erhöht werden.

### DIE AUTORINNEN



**Dr. Sarah Gröbli und Maja-Charlotte Bartling** LL.M (Cardozo), Attorney at Law (NY) sind beide als Senior Associate bei Jebens Mensching tätig und befassen sich tagtäglich mit Asset- oder Share-Deals. Sie begleiten Investoren im nationalen und internationalen Geschäftsfeld

beim An- und Verkauf von Bestandsobjekten oder Projektentwicklungen. Ein weiterer Schwerpunkt ihrer Beratung liegt im gewerblichen Mietrecht.

### Die bisherige Rechtslage

Wird eine Immobilie im Wege eines Asset-Deals erworben, geht das Eigentum am Grundstück nebst Bebauung auf den Erwerber über. Bestehende Mietverhältnisse werden kraft Gesetzes mitübertragen; für andere immobilienbezogene Verträge wie bspw. Wartungs- oder Serviceverträge gilt dieser Automatismus nicht. Der Schwerpunkt der rechtlichen Prüfung (Due Diligence) sowie der Gestaltung der Kaufverträge liegt daher auf der Untersuchung des Grundstücks, seiner Bebaubarkeit bzw. Bebauung sowie der zu übernehmenden Verträge.

Der Asset-Deal Kaufvertrag ist beurkundungspflichtig, sodass Nebenkosten wie Beratungs-, Makler- und Grundbuchkosten sowie Notargebühren anfallen. Außerdem

wird Grunderwerbsteuer zwischen – je nach Bundesland – derzeit 3,5 % und 6,5 % des Kaufpreises fällig. Wird also bspw. ein in Schleswig-Holstein (hier gilt der Spitzensatz von 6,5 %) gelegenes Grundstück für 50 Mio. Euro veräußert, entstehen 3,25 Mio. Euro Grunderwerbsteuer. Zusammen mit den sonstigen Nebenkosten können hier schnell über 15 % des Transaktionsvolumens, in diesem Beispiel mehr 7,5 Mio. Euro, zusammenkommen.

Bei einem Share-Deal konnte bisher die Grunderwerbsteuer – in unserem Beispiel fast die Hälfte der Nebenkosten – vollständig vermieden werden. Hier erwirbt der Käufer Anteile an der Objektgesellschaft und wird deren Gesellschafter. Die Zielgesellschaft bleibt unverändert Eigentümer des Grundstücks, und der Käufer erlangt mittelbar Kontrolle hierüber. Die Auslösung der Grunderwerbsteuer bei Share-Deals war bisher davon abhängig, ob es sich bei der Zielgesellschaft um eine Personen- oder eine Kapitalgesellschaft handelte. Während bei Personengesellschaften der Verkäufer für wenigstens fünf Jahre zu wenigstens 5,1 % als Real Estate Transfer Tax Blocker (**RETT-Blocker**) an der Zielgesellschaft beteiligt bleiben musste, konnten bei Zielgesellschaften in der Rechtsform der Kapitalgesellschaft sogar 100 % der Anteile grunderwerbsteuerfrei erworben werden, sofern der Käufer max. 94,9 % der Anteile an der Zielgesellschaft erwarb und die übrigen 5,1 % von einer oder mehreren nicht zum Käufer gehörenden Parteien erworben wurden. Der Käufer einer Kapitalgesellschaft konnte also seinen eigenen RETT-Blocker mitbringen, was die Vertragsgestaltung vereinfachte.

### Die Reform der Grunderwerbsteuer

Das klare Ziel vor Augen, die Ersparnis der Grunderwerbsteuer zu erschweren, haben die Finanzminister der Länder nach nunmehr zwei Jahren des Ringens eine Gesetzesidee entwickelt. Drei Stellschrauben sollen angezogen werden, um die Strukturierung der Share-Deals rückwirkend ab dem 01.01.2019 schwieriger zu gestalten:

## JEBENS MENSCHING

Share-Deal

Asset-Deal

Grunderwerbsteuer

RETT-Blocker

Steuervermeidungsstrategien

• *Absenkung der relevanten Beteiligung von 95 % auf 90 %*  
Künftig soll die Grunderwerbsteuer bereits ab einer Anteilsübertragung von 90 % ausgelöst werden.

• *Verlängerung der Haltefristen von fünf auf 15 Jahre*  
Gleichzeitig will man die Haltefrist des RETT-Blockers auf 15 Jahre verlängern. Beide Maßnahmen zielen vornehmlich auf Strukturen, bei denen ein Investor zunächst 94,9 % der Anteile einer grundbesitzenden Personengesellschaft erwirbt und die Transaktion nach Ablauf der Fünfjahresfrist durch Erwerb der verbleibenden 5,1 % vervollständigt. Bei dieser Konstruktion fiel die Grunderwerbsteuer bislang nur auf die verbleibenden 5,1 % an. Künftig können in einem ersten Schritt maximal 89,9 % der Anteile am Vermögen einer Personengesellschaft auf einen Investor übertragen werden, wenn der Anfall der Grunderwerbsteuer vermieden werden soll. Der Erwerb kann in einem zweiten Schritt erst nach Ablauf der neuen Haltefrist von 15 Jahren durch die Übernahme der übrigen 10,1 % komplettiert werden.

• *Neue Zehnjahresfrist beim Gesellschafterwechsel und Ergänzungstatbestand für Kapitalgesellschaften*

Der Gesellschafterwechsel bei einer grundbesitzenden Personengesellschaft löst bislang Grunderwerbsteuer aus, wenn innerhalb von fünf Jahren 95 % oder mehr der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übertragen werden. Neben der Absenkung der Beteiligungsschwelle von 95 % auf 90 % ist nun geplant, die Fünfjahresfrist auf zehn Jahre zu verlängern. Parallel hierzu soll ein Ergänzungstatbestand den Verkäufer auch bei Kapitalgesellschaften für wenigstens zehn Jahre zu 10,1 % an die Gesellschaft binden.

### **Einordnung und Ausblick**

Mit dem neuen Ergänzungstatbestand gehört der vollständige Erwerb der Zielgesellschaft durch einen Investor und

seinen mitgebrachten Co-Investor der Vergangenheit an. Zudem dürfte die Kombination von Herabsenkung der relevanten Beteiligungshöhe und Verlängerung der Haltefristen zu spürbaren Komplikationen bei der Umsetzung von Share-Deals führen. Muss das Grundstück in Vorbereitung auf die Transaktion z.B. erst noch auf die Zielgesellschaft übertragen werden, könnte die Strukturierung gar 30 Jahre dauern. Unternehmerische Handlungsfähigkeit sieht anders aus.

Ob die Reform den erhofften Effekt bringt und der Share-Deal eine weniger prominente Rolle am Markt einnimmt, bleibt indes abzuwarten. Neben der aufgeheizten Debatte um **Steuervermeidungsstrategien** steht schließlich eindrucksvoll die Meldung der Länder über Rekorderhöhungen durch die Grunderwerbsteuer von fast 14,1 Mrd. EUR. Nachdem die Länder in den letzten zwölf Jahren die Grunderwerbsteuer 27 Mal erhöht haben, soll sich das Steueraufkommen in einigen Märkten von 2010 bis 2018 gar verdreifacht haben. Am angespannten Immobilienmarkt wird die Grunderwerbsteuer daher sowohl der Mittelschicht als auch Investoren weiter Kopfzerbrechen bereiten.

### **Jebens Mensching**

ist eine der führenden Boutiquen für Immobilienwirtschaftsrecht in Deutschland. Wir beraten namhafte deutsche und internationale Investoren, Fonds, Banken und Projektentwickler umfassend rechtlich und steuerlich, insbesondere bei Immobilientransaktionen, Joint Ventures, Projektentwicklungen und Finanzierungen. Neben einer attraktiven Vergütung und echten Perspektive bieten wir Ihnen eine Tätigkeit in erster Reihe – unsere Autorinnen sind das beste Beispiel.

Ansprechpartner:  
Hans-Thomas Nehlep  
Partner/Recruiting  
htn@jebensmensching.com

Marén Dahmen  
Personal  
md@jebensmensching.com

Jebens Mensching PartG mbB  
Rechtsanwälte, Wirtschaftsprüfer,  
Steuerberater  
Großer Burstah 45  
20457 Hamburg  
T 040 3252166-0  
www.jebensmensching.com