

- Frankfurt am Main +49 69 971 231-0
frankfurt@sk-berater.com
- Dresden +49 351 254 77-0
dresden@sk-berater.com

Neue Regelung zum Share-Deal mit Immobilien im Grunderwerbsteuergesetz

Autorin: Rechtsanwältin, Steuerberaterin [Mona-Larissa Staud](#)

Der Gesetzgeber hat mit Wirkung ab 01.07.2021 die Regelungen zum Share-Deal mit Immobilien im Grunderwerbsteuergesetz verschärft. Er hat die maximale Höhe der Grunderwerbsteuerfrei zu erwerbenden Anteile an Personen- und Kapitalgesellschaften mit Immobilienbesitz von 94,9 % auf 89,9 % gesenkt. Außerdem hat er die Behaltensfrist vor Aufkauf der verbleibenden 10,1 % Anteile von fünf auf zehn Jahre erhöht. Also:

- Steuerauslösende Grenze Herabsetzung von 95 % auf 90 %
- Behaltensfrist Erhöhung von 5 Jahre auf 10 Jahre

Grundsätzliches

Bei einem Share Deal werden Immobilien in einem Unternehmen (Personengesellschaft oder Kapitalgesellschaft) gebündelt, und der Käufer übernimmt Anteile (Shares) an dem Unternehmen. Weil es sich beim Kauf der Anteile nicht um einen Immobilienkauf im eigentlichen Sinn handelt, sieht das Grunderwerbsteuergesetz unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen von der Besteuerung vor. Der Gesetzgeber wollte vermeiden, dass der Verkauf von Anteilen an einer Gesellschaft zu einer gleichzeitigen Grunderwerbsteuer führt, nur, weil die Gesellschaft über Immobilienvermögen verfügt. Diese Ausnahmeregelung in § 1 Abs. 2a GrEStG alte Fassung konnte jedoch mittels geschickter Steuergestaltung leicht zu einer Vermeidung der Grunderwerbsteuer führen. Der Gesetzgeber hat nun die Regelung nachgebessert, um einen Gestaltungsmissbrauch zu erschweren bzw. zu verhindern.

Rechtslage bis 30.06.2021

Der Share-Deal galt bisher als gute Möglichkeit, um Immobilien unter bestimmten Voraussetzungen ohne das Auslösen von Grunderwerbsteuer zu erwerben.

§ 1 Abs. 2a GrEStG alte Fassung sah vor, dass man Anteile an einer Personengesellschaft mit Immobilienvermögen ohne Auslösen von Grunderwerbsteuer kaufen konnte, wenn man lediglich 94,9 % der Anteile erwarb und die übrigen 5,1 % im Vermögen der bisherigen Gesellschafter blieben. Falls die übrigen 5,1 % der Anteile ganz oder teilweise in den folgenden fünf Jahren ebenfalls auf einen neuen Gesellschafter übergingen, hätte dies eine Besteuerung aller innerhalb dieses Zeitraums erfolgten Anteilsübertragungen im Rahmen der Grunderwerbsteuer zur Folge gehabt. Die einzige Ausnahme bestand, wenn der Erwerb der verbliebenen Anteile im Wege der Erbschaft erfolgte.

Ähnliches galt auch für den Kauf von Anteilen an einer Kapitalgesellschaft mit Immobilienvermögen. Der Erwerb von 94,9 % der Anteile blieb ohne Auswirkungen bei der Besteuerung mit Grunderwerbsteuer, weil

der Gesetzgeber hierbei die Übertragung von Gesellschaftsanteilen als im Vordergrund stehend ansah. Im Gegensatz zum Erwerb von Anteilen an einer Personengesellschaft konnte eine weitere Partei zum gleichen Zeitpunkt auch die übrigen Anteile an der Kapitalgesellschaft erwerben, ohne dass dabei Grunderwerbsteuer anfiel. Nur der Erwerb von mehr als 94,9 % der Anteile an der Kapitalgesellschaft durch einen einzigen Erwerber war aus Sicht des Gesetzgebers als primär auf den Erwerb eines Grundstücks gerichtet und somit im Rahmen der Grunderwerbsteuer steuerpflichtig.

Rechtslage ab 01.07.2021

Seit dem 01.07.2021 gilt sowohl beim Erwerb von Anteilen an einer Personengesellschaft als auch beim Erwerb von Anteilen an einer Kapitalgesellschaft mit Immobilienbesitz, dass bereits bei einem Kauf von mindestens 90 % der Anteile das ganze Geschäft als Immobilienerwerb der Grunderwerbsteuer unterfällt. Es bleibt dann nur der Erwerb von maximal 89,9 % der Anteile an einer solchen Personengesellschaft grunderwerbsteuerfrei. Zudem ist die Behaltensdauer für die übrigen 10,1 % von fünf auf zehn Jahre gestiegen (§ 1 Abs. 2a, 2b GrEStG neue Fassung).

Haben Sie hierzu Fragen und wünschen Sie sich einen Gesprächspartner zu diesem Thema, sind wir gerne für Sie da. Bitte senden Sie uns Ihr Anliegen per Mail oder rufen Sie uns an.

Mona-Larissa Staud
Rechtsanwältin, Steuerberaterin

