



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Gesetz zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes beschlossen

15.07.2021

Am 7. Mai 2021 hat der Bundesrat einem im April 2021 im Bundestag beschlossenen Gesetz zugestimmt, wonach künftig bei sogenannten *Share Deals* Grunderwerbsteuer bereits anfällt, wenn 90 Prozent eines Unternehmens mit Grundbesitz erworben werden. Bislang fiel in diesen Fällen Grunderwerbsteuer erst ab 95 Prozent des Erwerbs der Unternehmensanteile an. Die Herabsetzung ist Kernpunkt eines Gesetzes, das es Immobilieninvestoren erschweren soll, Grunderwerbsteuer durch bestimmte Vertragsgestaltungen zu vermeiden. Das Gesetz wird voraussichtlich am 01. Juli 2021 in Kraft treten.

Für die beschlossenen Änderungen hatte der Gesetzgeber insbesondere hochpreisige Immobilientransaktionen im Blick, bei denen Geschäftsanteile von – gegebenenfalls extra dafür gegründeten – grundstückshaltenden Unternehmen in bestimmtem Umfang erworben wurden und nicht die betreffenden Grundstücke von den Gesellschaften selbst (sogenannter Asset Deal). Die damit verbundenen Steuerausfälle hielt der Gesetzgeber für nicht mehr hinnehmbar.

Neben der Herabsenkung der Prozent-Grenze beim Unternehmenserwerb auf 90 Prozent wurden weitere Änderungen beschlossen, um die genannten Vertragsgestaltungen zu besteuern: So sieht der neue § 1 Abs. 2b GrEStG zukünftig vor, dass Änderungen im Gesellschafterbestand einer Gesellschaft innerhalb von zehn Jahren grunderwerbsteuerlich wie die Übereignung eines Grundstückes behandelt werden, wenn in diesem Zeitraum 90 Prozent der Geschäftsanteile auf neue Gesellschafter übergehen. Das gilt auch für mittelbare Änderungen des Gesellschafterbestandes durch Änderungen der Beteiligung an beteiligten Personen- und Kapitalgesellschaften. Eine Ausnahme besteht für Anteile von Kapitalgesellschaften, die dem Wertpapierhandel unterfallen (§ 1 Abs. 2c GrEStG). Steuerschuldner ist in diesen Fällen die Kapitalgesellschaft selbst; diese wird steuerlich dann nicht mehr als dieselbe Gesellschaft angesehen.

Zusätzlich werden verschiedene (Halte-)Fristen von bisher fünf auf nunmehr zehn Jahre verdoppelt. Das betrifft zunächst die §§ 5 und 6 GrEStG. Danach sind bestimmte Konstellationen insbesondere bei Erbfällen und Erbaueinandersetzungen teilweise von der Grunderwerbsteuer befreit. Gleiches gilt nach § 7 GrEStG bspw. bei der Veränderung von gemeinschaftlichem Eigentum an Grundstücken in alleiniges Flächeneigentum. Die so genannte Vorbehaltsfrist in § 6 Abs. 4 Nr. 3 GrEStG wird sogar auf 15 Jahre verlängert. Darüber hinaus sieht die in § 8 Abs. 2 GrEStG neu eingefügte Nr. 4 für die Bemessung von Grundstücksverkäufen im Rückwirkungszeitraum von Umwandlungsfällen die Besteuerung nach dem Grundstückswert vor, sodass dort kein niedriger Wert anzusetzen ist. Außerdem wird für die Verletzung der Anzeigepflicht der Beteiligten nach § 19 GrEStG die Obergrenze von 25.000 Euro für verspätete Anzeigen aufgehoben, sodass Verspätungszuschläge künftig auch über diesen Betrag hinaus gehen können.

Die beschlossenen Gesetzesänderungen sind grundsätzlich auf Erwerbsvorgänge anwendbar, die nach dem 30. Juni 2021 verwirklicht werden. Wegen der Absenkung der Beteiligungsgrenzen auf 90 Prozent und den verlängerten Fristen schützen die Übergangsvorschriften (§ 23 Abs. 18 bis 24 GrEStG), soweit dafür an Rechtsverhältnisse in der Vergangenheit angeknüpft wird, teilweise jedoch das Vertrauen an den Bestand die bisherigen Regelungen. Insofern kann kein Gesellschafter rückwirkend von einem „Altgesellschafter“ zu einem „Neugesellschafter“ werden, wenn er aufgrund der älteren kürzeren Frist hätte nicht mehr berücksichtigt werden dürfen. Für am 1. Juli 2021 bestehende (noch) Neugesellschafter gilt jedoch die Verlängerung der Frist auf zehn Jahre. Die Übergangsvorschriften, die zahlreiche Einzelfälle regeln, sollten im Einzelfall mit einem Steuerberater besprochen werden.

» zum Fachgebiet "Grunderwerbsteuer"



» zur Startseite

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10