

## Gründerwerbsteuerreform: Klappe, die zweite

6. Juli 2023

Bei Filmproduktionen werden Bild und Ton getrennt aufgezeichnet. Der Cutter benötigt beim Schneiden des Films dann einen eindeutigen Bezugspunkt, eine Synchronmarke, um den Ton an der richtigen Stelle mit dem Bild zu koppeln (anzulegen). Dieser Bezugspunkt wird mit Hilfe der Synchronklappe in Bild und Ton gesetzt.

Beim Film zur Gründerwerbsteuer hat das nicht geklappt. Der Gesetzgeber hat sich nicht um eine Synchronmarke gekümmert. Die Gründerwerbsteuerreform 2021 und die jetzt diskutierte Gründerwerbsteuerreform 2023 haben keinen gemeinsamen Bezugspunkt mehr. Der Regisseur im Bundesfinanzministerium schiebt es auf die Reform des Personengesellschaftsmodernisierungsgesetzes. Tatsächlich geht es aber um ein neues Konzept zur Besteuerung von Anteilerwerben bei Gesellschaften mit Grundstücken, es geht um die sogenannten Share Deals. Wir wollen hier das neue Konzept des Diskussionsentwurfs verstehen – die Details müssen wir später beleuchten.

### Neues Konzept beim Bewegen von Anteilen an Grundstücksgesellschaften

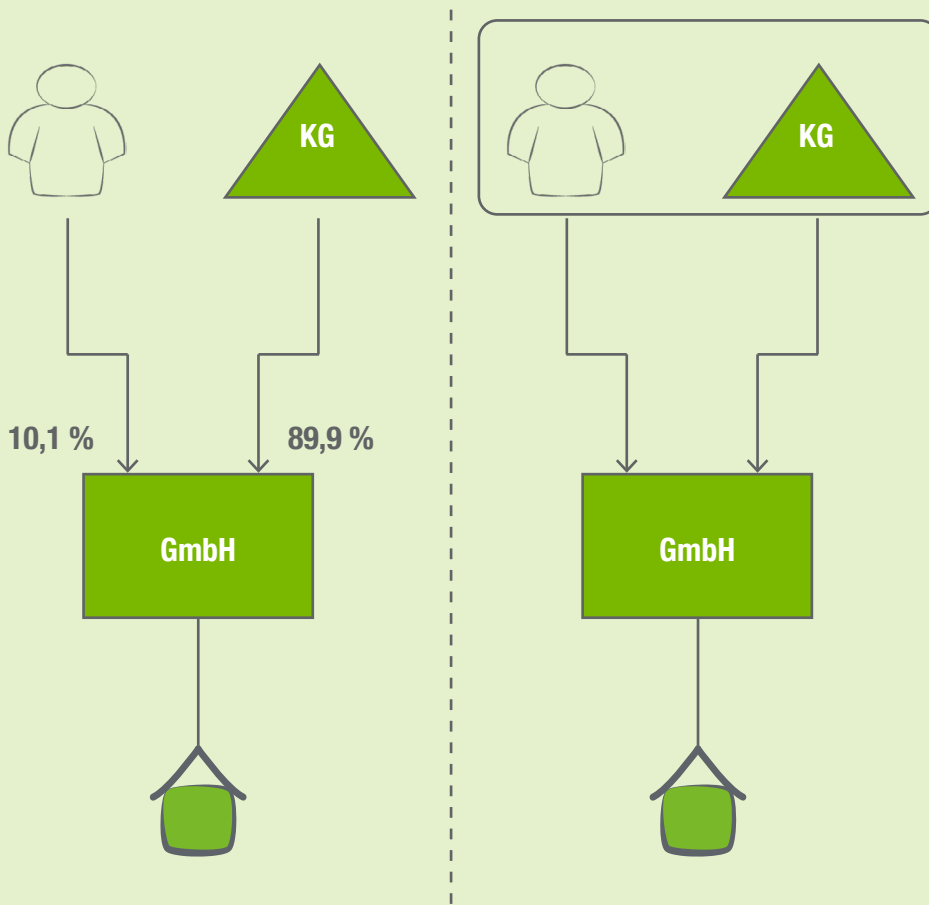
Bisher gab es feste Grenzen, bei denen die Bewegung von Anteilen an grundstückshaltenden Gesellschaften so besteuert wurde, als sei das Grundstück selbst übertragen worden. Unterhalb einer Grenze von 90 Prozent blieb das Bewegen von Anteilen im Grundsatz ohne Gründerwerbsteuer möglich.

Nun springen wir mit dem neuen Entwurf historisch wieder zurück in die Zeit, als es noch keine Ersatztatbestände für Share Deals gab und die Rechtsprechung auf Grundlage des Missbrauchstatbestandes des § 42 Abgabenordnung einen Gründerwerbsteuertatbestand verwirklicht sah, wenn in zeitlichem und sachlichem Zusammenhang sämtliche Gesellschafter (100 Prozent) einer Grundstücksgesellschaft wechselten.

Ergänzt wird dieser Ansatz der alten Rechtsprechung dadurch, dass auch das Zurückbehalten von Kleinstanteilen oder allgemein das Zurückbehalten von Anteilen aufgrund einer Steuerung durch den Erwerber nicht vor einer angenommenen Übertragung sämtlicher Anteile schützen soll: zurückbehaltene Anteile, die dem Interesse des Erwerbers dienen, werden für die Berechnung der Übernahme sämtlicher Anteile ausgeblendet.



## Aufteilung bei Erwerb wird zusammengerechnet



- Mehrere Anteilserwerber werden als ein Erwerber zusammengefasst, wenn abgestimmter Erwerb
- Vermutung der Abstimmung, wenn Erwerbe in Zusammenhang stehen:
  - sachlich oder
  - zeitlich

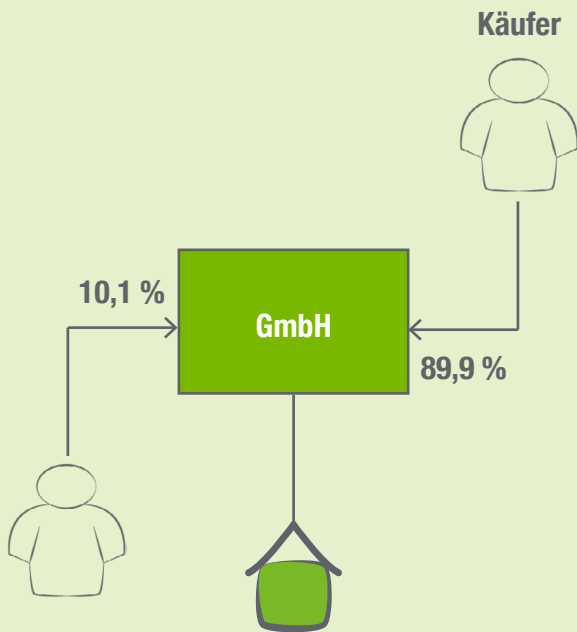
### Neue Einbindung von Anteilen an Sondervermögen

Das Bewegen von Anteilen an einem Investmentvermögen in der Rechtsform eines Sondervermögens (sogenannter Unit-Deal), soll nach dem Diskussionsentwurf zukünftig genau wie bei den Grundstücksgesellschaften erfasst werden. Das Sondervermögen wird, soweit es um die Bewegung der Anteile geht, zu einer Gesellschaft. Allerdings wird das Sondervermögen – anders als dies bei den Gesellschaften mit Rechtspersönlichkeit der Fall ist – nicht zu einem Rechtsträger im grunderwerbsteuerlichen Sinne. Rechtsträger soll die Kapitalverwaltungsgesellschaft bleiben, wenn diese zivilrechtlich (Ausgestaltung als Treuhand-Sondervermögen) Eigentümerin des Grundstücks ist. Das führt dazu, dass das Grundstück im Sondervermögen zum einen bei Bewegungen der Anteile an dem Sondervermögen und zum anderen bei Bewegungen der Anteile an der Kapitalverwaltungsgesellschaft Grunderwerbsteuer auslösen kann.

Die Übertragung der Grundstücke selbst (Rechtsträgerwechsel) wird auch weiterhin der Grunderwerbsteuer unterworfen. Eine Übertragung in ein anderes Sondervermögen der Kapitalverwaltungsgesellschaft wäre weiterhin kein Rechtsträgerwechsel, da das Sondervermögen zwar hinsichtlich der Ersatztatbestände bei dem Bewegen von Anteilscheinen wie eine Grundstücksgesellschaft behandelt wird, aber anders als bei den anderen Gesellschaften mit Rechtspersönlichkeit nicht selbst zu einem Rechtsträger wird.



## 100 Prozent Erwerb trotz zurückgehaltener Anteile



- **Nicht übertragene Anteile werden für die Berechnung – ob 100 Prozent übertragen wurden – nicht berücksichtigt.**
- **Voraussetzung: Es handelt sich um dienende Anteile**
  - **Dienender Anteil liegt z. B. vor, wenn**
    - **gemeiner Wert des zurückgehaltenen Anteils ist geringer als es die bei Mitübertragung angefallene Grunderwerbsteuer wäre**
    - **Rechte für zurückgehaltenen Anteil sind beschränkt**
    - **auf Person mit zurückgehaltenem Anteil kann mitbestimmender Einfluss ausgeübt werden**

Eine grunderwerbsteuerfreie Auswechslung der Kapitalverwaltungsgesellschaft (in der Praxis vor allem bei sogenannten Service-Kapitalverwaltungsgesellschaften von Interesse) wäre mangels grunderwerbsteuerlicher Rechtsträgerschaft des Sondervermögens nicht möglich. Hier bleibt es bei der „kleinen Lösung“ des **§ 100a Kapitalanlagegesetzbuch** zur Vermeidung des doppelten Anfalls von Grunderwerbsteuer nur bei Übergang auf die Verwahrstelle. Nicht von der Begünstigung des **§ 100a Kapitalanlagegesetzbuch** umfasst ist die Übertragung der Verwaltung des Sondervermögens auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft. Unseres Erachtens wäre unter dem neuen Konzept eine Ausdehnung der Grunderwerbsteuerbegünstigung auch auf diese Fälle systemgerecht.

### Steuervergünstigungen im Zusammenhang mit Gesellschaften

Bisher gibt es besondere Befreiungstatbestände bei den Personengesellschaften. Hier wird trotz zivilrechtlichen Rechtsträgerwechsels zwischen Gesellschaftern und Personengesellschaft eine Ausnahme von der Grunderwerbsteuer festgelegt, soweit sich durch die Personengesellschaft durchgerechnet keine Vermögensverschiebungen bei den Grundstücken ergeben.

Die Steuervergünstigung für Umstrukturierungen von Unternehmen wird nach dem Diskussionsentwurf auf alle Erwerbsvorgänge und Rechtsformen erweitert, wenn sich der bestimmende Einfluss über das Grundstück nicht ändert oder soweit vor oder nach einem Erwerbsvorgang eine Person an einem Grundstück beteiligt bleibt.

Das bedeutet auch, dass die Übertragung von Anteilen an einer Gesellschaft (Investment-Sondervermögen) in eine andere Gesellschaft (Investment-Sondervermögen) im Ergebnis von der Grunderwerbsteuer ausgenommen bleibt, wenn der Gesellschafter (Anleger) seinen vorher bestimmenden Einfluss auch nach der Übertragung behält.



## Geltung ab 1. Januar 2024

Das neue Konzept hinsichtlich der Share Deals soll erstmals für Erwerbsvorgänge greifen, die nach dem 31. Dezember 2023 verwirklicht werden.

## Übrigens!

Die Länder sind nach dem Entwurf ermächtigt, für den unmittelbaren Erwerb von Grundstücken einen ermäßigten Steuersatz einzuführen, bei denen der Erwerber des Grundstücks eine natürliche Person ist und soweit sich der jeweilige Rechtsvorgang auf ein Grundstück bezieht, das nach dem Erwerb eigenen Wohnzwecken dienen soll.

## Und jetzt?

Der Diskussionsentwurf eignet sich nicht dafür, auf dieser Grundlage irgendwelche Strukturierungsüberlegungen anzustrengen. Dafür ist es noch ein zu weiter Weg bis zum eigentlichen Gesetzgebungsverfahren. Zunächst wird der Diskussionsentwurf auf Länderebene diskutiert. Das macht es auch für uns leichter, erste Gedanken zum Diskussionsentwurf hier darzustellen.

Was man aber sagen kann: Wollen Sie sowieso umstrukturieren und löst dies nach dem derzeit geltenden Recht keine Grunderwerbsteuer aus, sollten Sie diese Umstrukturierung noch bis Ende diesen Jahres durchführen. Denn die Wahrscheinlichkeit, dass sich etwas im Grunderwerbsteuergesetz tun wird, die ist auf alle Fälle gegeben. Nur wie das dann am Ende konkret aussieht, das lässt sich noch nicht sagen.

 **Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!**



**Dr. Carsten Bödecker**  
Partner . Steuerberater . Rechtsanwalt

Tel. +49 211 946847-51  
[carsten.boedecker@bepartners.pro](mailto:carsten.boedecker@bepartners.pro)



**Carsten Ernst**  
Partner . Steuerberater

Tel. +49 211 946847-52  
[carsten.ernst@bepartners.pro](mailto:carsten.ernst@bepartners.pro)



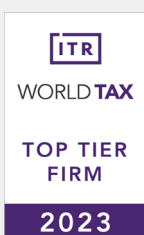
**Holger Hartmann**  
Partner . Rechtsanwalt

Tel. +49 211 946847-53  
[holger.hartmann@bepartners.pro](mailto:holger.hartmann@bepartners.pro)



**Harald Kuhn**  
Partner . Rechtsanwalt

Tel. +49 211 946847-54  
[harald.kuhn@bepartners.pro](mailto:harald.kuhn@bepartners.pro)



Bödecker Ernst & Partner mbB | Steuerberater . Rechtsanwälte  
Nordstraße 116-118 | 40477 Düsseldorf  
<https://www.bepartners.pro>



Obgleich unsere Mandanteninformationen sorgfältig erstellt werden, wird keine Haftung für Fehler oder Auslassungen übernommen. Der Inhalt der Informationen stellt keinen steuerlichen oder sonstigen rechtlichen Rat dar und ersetzt keine auf den Einzelfall bezogene steuerliche oder anwaltliche Beratung. Hierfür stehen Ihnen unsere in der Mandanteninformation genannten Ansprechpartner gerne zur Verfügung.