

# SHARE DEALS – Neuregelung beschlossen

**DER BUNDESTAG HAT AM 21. APRIL 2021 EINE REFORM DER GRUNDERWERBSTEUER BESCHLOSSEN – IM FOKUS DER NEUREGELUNG STEHEN SHARE DEALS – GESTALTUNGEN ZUR VERMEIDUNG DER STEUER BLEIBEN WEITER MÖGLICH – UNIT DEAL JETZT TEILWEISE ATTRAKTIVER**

## Executive Summary

- Die „*Erwerbsschwelle*“ für grunderwerbsteuerauslösende Share Deals sinkt von 95 % auf 90 %. Ein RETT<sup>1</sup>-Blocker muss also künftig 10,1 % halten.
- Die grunderwerbsteuerlichen Vor- und Nachbehaltensfristen bei bestimmten Umstrukturierungen betragen künftig grundsätzlich 10 (z.T. sogar 15) Jahre statt bisher 5 Jahre.
- Es wird ein neuer Anteilsübertragungstatbestand für grundbesitzende Kapitalgesellschaften (z.B. GmbH, S.à r.l.) eingeführt.
- „*Gestreckte Share Deals*“ bei Grundstückspersonengesellschaften und „*Club Deals*“ bei Grundstückskapitalgesellschaften werden mithin erschwert, aber nicht unmöglich (bei größeren Volumina können diese nach wie vor attraktiv sein).
- „*Unit Deals*“ (Übertragungen von Anteilsscheinen an wirtschaftlich grundbesitzenden offenen Fonds) rücken stärker in den Fokus.
- Die Neuregelung gilt grundsätzlich ab 1. Juli 2021. Aber auch Alt-Fälle können betroffen sein, insbesondere bezüglich der Vor- und Nachbehaltensfristen.
- Die Zustimmung des Bundesrats steht noch aus.

## Bisherige Regelung

Die Grunderwerbsteuer beträgt je nach Bundesland zwischen 3,5 % und 6,5 %. Sie entsteht im Normalfall, wenn ein Grundstück verkauft wird oder auf andere Weise von

einem Rechtsträger auf einen anderen Rechtsträger übergeht („*Asset Deal*“).

Grunderwerbsteuer entsteht u.U. aber auch, wenn Anteile an einer Gesellschaft von einem Rechtsträger auf einen anderen Rechtsträger übergehen, wenn dieser Gesellschaft ein Grundstück gehört („*Share Deal*“).

Das Gesetz sieht bei Share Deals bisher im Kern drei Varianten der Entstehung der Steuer vor: (1.) An einer Personengesellschaft, z.B. einer GmbH & Co. KG, gehen innerhalb von 5 Jahren 95 % der Anteile („*Erwerbsschwelle*“) von Alt-Gesellschaftern auf Neu-Gesellschafter über. (2.) Mindestens 95 % der Anteile an einer Gesellschaft vereinigen sich rechtlich „in einer Hand“. (3.) An einer Gesellschaft werden mindestens 95 % der wirtschaftlichen Beteiligung in „einer Hand“ vereinigt.

Finden bestimmte Umstrukturierungen statt, in deren Folge das Grundstück oder die Anteile an einer grundstückshaltenden Gesellschaft auf einen anderen Rechtsträger übergehen, so sind diese Vorgänge unter gewissen Voraussetzungen befreit. Dies gilt insbesondere für Grundstücksübertragungen zwischen „transparenten“ Personengesellschaften und ihren Gesellschaftern. Diese Befreiung wird ggf. nur gewährt, soweit es innerhalb von 5 Jahren davor („*Vorbehaltensfrist*“) bzw. innerhalb von fünf Jahren danach („*Nachbehaltensfrist*“) zu keinen Änderungen der Beteiligungsverhältnisse kommt.

## Share Deal mit RETT-Blocker

Nach der bisherigen Regelung kann die Entstehung der Grunderwerbsteuer bei einem Share Deal ganz oder fast vollständig vermieden werden, indem „nur“ 94,9 % der

<sup>1</sup> Abkürzung engl. „Real Estate Transfer Tax“.



Anteile an der grundbesitzenden Gesellschaft übergehen. Die verbleibenden 5,1 % der Anteile verbleiben entweder beim alten Gesellschafter oder gehen bei einer Personengesellschaft nach Ablauf von etwas mehr als 5 Jahren vom Alt-Gesellschafter auf den Neu-Gesellschafter über („**gestreckter Share Deal**“), oder die Minderheitsbeteiligung („**RETT-Blocker**“) geht bei einer Kapitalgesellschaft (ggf. sogar zeitgleich) auf einen anderen Neu-Gesellschafter über („**Club Deal**“).

### Neuregelung

**Erster Baustein** der Neuregelung ist die **Absenkung der Erwerbsschwelle von 95 % auf 90 %**. Das heißt im Umkehrschluss, dass ein RETT-Blocker künftig mindestens 10,1 % der Anteile halten muss. Dadurch dürften zahlreiche Gestaltungen wirtschaftlich unattraktiver werden. In jüngerer Zeit hat die Rechtsprechung zudem zunehmend gefordert, dass der Anteil des RETT-Blockers wirtschaftlich nicht ausgehöhlt werden darf. Daher müssen diesem die wesentlichen Rechte, insbesondere die Vermögensbeteiligung, die Stimmrechte und auch die laufenden Gewinnbezugsrechte erhalten bleiben. Auch muss bei Call (und/oder Put) Optionen bezüglich des RETT-Blocker-Anteils der RETT-Blocker an den Wertsteigerungen beteiligt bleiben. Bei Nichteinhaltung dieser Anforderungen droht, dass der RETT-Blocker-Anteil dem anderen Gesellschafter zugerechnet wird und Grunderwerbsteuer entsteht. Gerade bei größeren Volumina kann eine Grunderwerbsteuermeidung über einen Share Deal jedoch nach wie vor attraktiv sein.

**Zweiter Baustein** ist die **Erhöhung der Vor- und Nachbehaltensfristen auf 10 (z.T. sogar 15) Jahre**. Zudem gilt die 10-Jahresfrist auch für eine Grunderwerbsteuerbarkeit anlässlich von Beteiligungsübertragungen auf Neugesellschafter von innerhalb dieses Zeitraums zusammengerechnet 90 % der Anteile an einer Personengesellschaft.

**Dritter Baustein** ist die Einführung eines **neuen Tatbestands für Kapitalgesellschaften**. Auch für diese gilt künftig wie vorstehend für die Personengesellschaften, dass ein Übergang von (zusammengerechnet) mindestens

90 % der Anteile innerhalb von 10 Jahren von einem (oder mehreren) Alt-Gesellschafter(n) auf einen oder mehrere Neu-Gesellschafter zu einer Besteuerung führt. Damit wird auch der bisher beliebte Club Deal erschwert, bei welchem 100 % auf verschiedene Neu-Gesellschafter übergehen. Ein solcher Club Deal ist nun nicht mehr phasengleich, aber immerhin noch zeitlich gestreckt möglich.

Eine **Ausnahme von der vorstehenden Kapitalgesellschaftsregel** gilt mit der neuen „**Börsenklausel**“. Außen vor bleiben Kapitalgesellschaften, deren Anteile zum Handel am organisierten Markt<sup>2</sup> zugelassen sind, wenn dort überwiegend das Kapital der Gesellschaft repräsentiert ist.

### Inkrafttreten und Übergangsphase

Die **Neu-Regelung tritt grundsätzlich ab 1. Juli 2021 in Kraft**. In vielen Fällen kann sich daher eine schnelle Transaktion noch lohnen.

Mit der Erhöhung der Erwerbsschwellen fallen bestimmte Umstrukturierungsfälle, die vor dem Inkrafttreten strukturiert werden, indirekt unter die **10- (oder sogar 15-) jährige Nachbehaltensfrist**, wenn diese noch nicht abgelaufen ist. Damit **betrifft die Neuregelung auch bestimmte Alt-Fälle**, das heißt **Strukturierungen ab dem 1. Juli 2016**. Hiervon regelmäßig nicht betroffen sind jedoch Club Deals bei Kapitalgesellschaften, welche vor dem 1. Juli 2021 umgesetzt werden („*Signing*“ und „*Closing*“). Für gestreckte Share Deals bei Personengesellschaften gelten spezielle Übergangsregelungen.

### Fazit

Mit der Reform gilt es im Einzelfall genau abzuwägen, ob entsprechende Gestaltungen zur Vermeidung der Grunderwerbsteuer wirtschaftlich weiterhin rentabel sind. Auch wenn auf den ersten Blick bei Immobilien-Transaktionen jetzt Eile geboten scheint, gilt es Entscheidungen genau zu prüfen, um ungewollte Nachteile zu vermeiden. Insbesondere auch Altfälle seit 2016 werden von den verlängerten (Nachbehaltens-) Fristen evtl. mit umfasst. Hier gilt

<sup>2</sup> Im EU/EWR-Raum oder anerkannten gleichwertigen Handelsplätzen.



es Überraschungen zu vermeiden. Auch abgeschlossene Share Deals mit Optionen bezüglich des RETT-Blockers, die noch nicht ausgeübt sind, sollten auf den Prüfstand gestellt werden.

Abzuwarten bleibt noch die verfassungsrechtliche Beurteilung der Reform. Insbesondere die Börsenklausel stößt hier in der Literatur auf starke Kritik. Im Einzelfall kann die Einlegung eines Einspruchs gegen entsprechende Grunderwerbsteuerbescheide angezeigt sein. Nur so kann eine ungerechtfertigte Belastung mit der Grunderwerbsteuer vermieden werden, sollte sich die Neuregelung in Teilen als verfassungswidrig herausstellen.

Bei einigen Transaktionen dürfte künftig der „Unit Deal“ wirtschaftlich attraktiver sein, bei welchem ein Fonds wirtschaftlich (dessen KVG dagegen zivilrechtlich) die Grundstücke bzw. die Anteile an der Grundstücksgesellschaft hält und bei einer Transaktion Anteilsscheine am Fonds übergehen. Je nach Einzelfall sind auch weitere Strukturalternativen, z.B. (atypisch) stille Beteiligungen oder Stiftungsmodelle in Betracht zu ziehen.

---

**Dr. Dirk Koch**

Rechtsanwalt, Steuerberater,  
Fachanwalt für Steuerrecht  
dirk.koch@gsk.de

**Dr. Petra Eckl**

Rechtsanwältin, Steuerberaterin,  
Fachanwältin für Steuerrecht  
petra.eckl@gsk.de

**Heiko Stoll**

Rechtsanwalt, Steuerberater  
heiko.stoll@gsk.de

**Dominik Berka**

Rechtsanwalt, Steuerberater, Dipl.-Finw.  
dominik.berka@gsk.de

**Andreas Ebert**

Rechtsanwalt, Steuerberater  
andreas.ebert@gsk.de

**Sebastian Gerhards**

Rechtsanwalt  
sebastian.gerhards@gsk.de

**Fabienne Vanessa Helle**

Rechtsanwältin, Dipl.-Finw.  
fabienne.helle@gsk.de

**Felix Schill**

Rechtsanwalt  
felix.schill@gsk.de

**Stephan Wachsmuth**

Rechtsanwalt  
stephan.wachsmuth@gsk.de

---

