



Die Community für Entscheider im Steuerbereich

Herzlich Willkommen!

10. taxcellence club

10. Juni 2021



Die Community für Entscheider im Steuerbereich

- ✕ Hochwertige Wissensvermittlung
- ✕ Offener Gedankenaustausch
- ✕ Intensives Networking

Agenda

- 1 _____
- 2 _____
- 3 _____
- 4 _____
- 5 _____
- 6 _____

Grunderwerbsteuerliche Änderungen ab dem 1. Juli 2021 – (massive) Auswirkungen auf Fälle des Grundbesitzes im Unternehmen / Konzern“

Agenda

1. Übersicht gesetzliche Neuerungen
2. Hintergrund
3. Details zu § 1 Abs. 2b GrEStG
4. Börsenklausel nach § 1 Abs. 2c GrEStG
5. Übergangsfälle
6. Kö-Option

Moderation

- Dr. Thomas Wagner

Diskussion der Expertenrunde

- Gerda Hofmann
- Prof. Dr. Matthias Loose
- Michael Göbels

Damit das Meeting ein Erfolg wird, bitten wir Sie um Beachtung der folgenden Netiquette-Regeln:

- Sollten sich während einer Präsentation oder eines Vortrags Fragen ergeben, so stellen Sie diese bitte im Chat an den Moderator.
- Kündigen Sie Wortbeiträge bitte per Handzeichen (= Icon „erhobene Hand“) an und warten Sie darauf, dass der Moderator Ihnen das Wort erteilt.
- Sprechen Sie möglichst langsam und deutlich.
- Wie bei Präsenzveranstaltungen gilt auch hier: Bitte jeden ausreden lassen.
- Halten Sie Blickkontakt, indem Sie in die Kamera schauen.
- Bitte vermeiden Sie Ablenkungen wie das Checken Ihrer Mails oder Ihres Handys. Bringen Sie allen Teilnehmern die gebotene Aufmerksamkeit und Konzentration entgegen – analog zu einem physischen Meeting.



1. Übersicht gesetzliche Neuerungen

Share Deal-Tatbestände ab 1.7.

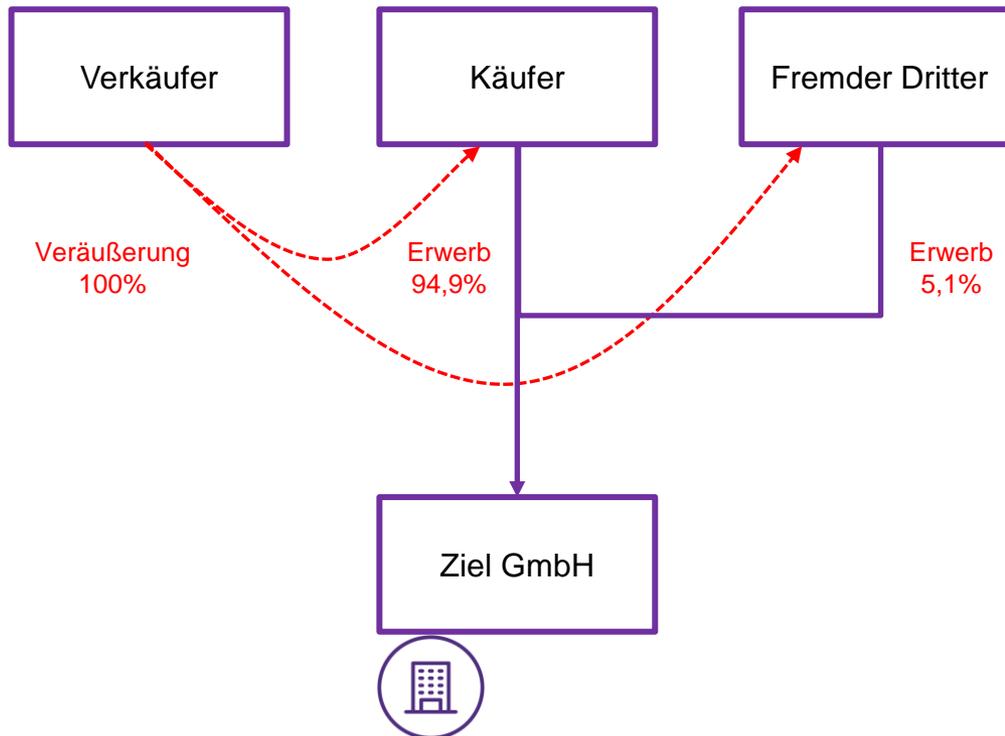
Kategorie	§ 1 Abs. 2a GrEStG	§ 1 Abs. 2b GrEStG	§ 1 Abs. 3 GrEStG	§ 1 Abs. 3a GrEStG
Grundbesitzende Gesellschaft	Nur Personengesellschaften	Nur Kapitalgesellschaften	Personen- und Kapitalgesellschaften	Personen- und Kapitalgesellschaften
Tatbestand	90%-Gesellschafterwechsel innerhalb von 10 Jahren (direkt und / oder indirekt)	90%-Gesellschafterwechsel innerhalb von 10 Jahren (direkt und / oder indirekt)	90%-ige Anteilsvereinigung (direkt und / oder indirekt)	90%-ige Anteilsvereinigung (direkt und / oder indirekt)
Anzahl Erwerber	Irrelevant	Irrelevant	Einer / mehrere bei Organschaftsfällen	Einer
Zeitraum	10-Jahres-Zeitraum	10-Jahres-Zeitraum	Irrelevant	Irrelevant
Verwirklichung Erwerbsvorgang	Vollzug / Closing des Anteilskaufvertrags	Vollzug / Closing des Anteilskaufvertrags	Abschluss / Signing des Anteilskaufvertrags	Abschluss / Signing des Anteilskaufvertrags – jedenfalls nach Verw.-Ansicht
Berechnung 95%-/90%-Anteil bei Beteiligung an Personengesellschaft	Vermögensanteil	Kapitalanteil	Anteile der Gesellschafter gelten als gleich hoch („Pro-Kopf-Betrachtung“)*	Vermögensanteil
Mittelbare Beteiligung	Abhängig von der Rechtsform des vermittelnden Vehikels	Abhängig von der Rechtsform des vermittelnden Vehikels	90% schrittweise für jede Ebene (bei Organschaft ggf. nur >50%)	Multiplikation der Anteile in der Beteiligungskette
Steuerschuldner	Personengesellschaft	Kapitalgesellschaft	Erwerber oder Organkreis (bei Anteilsübertragung auch Verkäufer)	Erwerber (bei Anteilsübertragung auch Verkäufer)
Bemessungsgrundlage	Grundbesitzwert	Grundbesitzwert	Grundbesitzwert	Grundbesitzwert
Rangordnung bei Verwirklichung mehrerer Tatbestände gleichzeitig	1.	1.	2.	3.

* Zweifelhafte Pro-Kopf-Betrachtung auf mittelbarer Ebene bereits aufgegeben. Auf mittelbarer Ebene wohl auch Tendenz zu einer Aufgabe (vgl. BFH vom 27.5.2020 - II R 45/17, BStBl. II 2021, 315, Tz. 21).



2. Hintergrund

Hintergrund Einführung Abs. 2b



Bisherige RETT-Blocker-Struktur

- Rechtslage bis 30.6.: Keine GrESt mangels Anteilsvereinigung
- Rechtslage ab 1.7.: Anwendungsfall des § 1 Abs. 2b GrEStG
- Alleiniges Absenken der Beteiligungsgrenzen (bspw. auf 90%) hätte nur zu einer Quotenverschiebung geführt (dann bspw. 89,9% / 10,1%)
- Auch ab 1.7. nicht erfasst: Verkäufer bleibt zu 10,1% als „Blocker“ beteiligt



3. Details zu § 1 Abs. 2b GrEStG

Details zu § 1 Abs. 2b GrEStG (1/3)

- Vorrang vor der Anteilsvereinigung - Beispiel: Übertragung von 90% der Anteile an einer grundbesitzenden Kapitalgesellschaft auf einen Erwerber
- Verwirklichung erst mit Vollzug der Anteilsübertragung (Closing) → ggf. „Mehrfach“-Anzeige bei Transaktion notwendig, wenn bei Signing auch Anteilsvereinigung?
- Nur Anteilsübertragungen auf Neu-Gesellschafter tatbestandsmäßig
- Alt-Gesellschafter sind diejenigen Gesellschafter, die seit:
 - Grundstückserwerb
 - 10 Jahren oder
 - Gründung der Gesellschaft (wenn innerhalb der 10 Jahre) ununterbrochen beteiligt sind. Die Höhe der Beteiligung ist irrelevant.

Details zu § 1 Abs. 2b GrEStG (2/3)

- Erfassung unmittelbarer und mittelbarer Gesellschafterwechsel (rechtsformabhängig)
 - Beteiligte Personengesellschaft: „Durchrechnungsmethode“
 - Beteiligte Kapitalgesellschaft: Kapitalgesellschaft gilt als fiktiver Neugesellschafter, wenn 90% ihrer Gesellschaftsanteile auf neue Gesellschafter übertragen worden sind
- Bei beteiligten Kapitalgesellschaften: 10-Jahresfrist greif nicht, d.h. faktisch unbegrenzter Überwachungszeitraum (sog. „Ewigkeitsklausel“), vgl. u.a. Tz. 5.2.3.1 der Gleich Lautenden Ländererlasse zu § 1 Abs. 2a GrEStG vom 12.11.2018
- Keine Anwendbarkeit der Befreiungsvorschriften nach §§ 3 bis 7 GrEStG? Jedenfalls § 3 Nr. 2 GrEStG (Erbschafts- und Schenkungsfälle) und § 3 Nr. 6 GrEStG (Übertragungen in gerader Linie) anwendbar?
- Ersatzbemessungsgrundlage nach § 8 Abs. 2 GrEStG

Details zu § 1 Abs. 2b GrEStG (3/3)

- Steuerschuldnerschaft der grundbesitzenden Kapitalgesellschaft (nicht der oder die Anteilserwerber!)
- Bei mehreren Grundstücken im Eigentum der Gesellschaft sind jeweils getrennte Fristen zu überwachen
- Irrelevant, ob Übertragung auf verschiedene oder den gleichen Erwerber
- Erreichung der 90%-Quote nur durch Übertragung unterschiedlicher Anteile, d.h. die Übertragung des „gleichen“ nämlichen Anteils im Zeitablauf zählt nicht mehrfach
- Erfassung auch von Kleinstanteilsübertragungen (auch indirekt): Auslösen von GrESt bspw. durch 90-malige Übertragung unterschiedlicher 1% der Anteile → Abmilderung nur bei bestimmten börsennotierten Unternehmen nach § 1 Abs. 2c GrEStG



4. Börsenklausel nach § 1 Abs. 2c GrEStG

Börsenklausel nach § 1 Abs. 2c GrEStG

(Wortlaut zwecks Verständlichkeit angepasst)

Bei der Ermittlung des %-Satzes iSv Abs. 2a S. 1 und Abs. 2b S. 1 bleiben Übergänge von Anteilen an Kapitalgesellschaften außer Betracht, die:

- zum **Handel** an einem im Inland, in einem anderen EU-/EWR- Mitgliedstaat betriebenen organisierten Markt nach § 2 Abs. 11 des WpHG oder einem Drittlandhandelsplatz, der gemäß Art. 25 Abs. 4 a der MIFID II als gleichwertig erklärt wurde, zugelassen sind,
- soweit der **Anteilsübergang auf Grund** eines Geschäfts an diesem Markt oder Drittlandhandelsplatz oder einem multilateralen Handelssystem (MTF) im Sinne des Art. 2 Abs. 1 Nr. 14 der MIFIR erfolgt.“

Börsenklausel – Details (1/2)

Gleichwertiges Drittland

- USA, Hong Kong und Australien lt. Gesetzesbegründung
- Auch Singapur?
- NICHT: Schweiz und UK

Organisierter Markt nach § 2 Abs. 11 WpHG

- Bspw. Prime Standard oder General Standard der Frankfurter Börse
- NICHT: Open Market oder Scale-Segment für Wachstumsaktien
- NICHT: Freiverkehr

Multilaterales Handelssystem (MTF)

- Nahezu alle größeren Handelsplattformen, d.h. neben den Börsen wohl auch der außerbörsliche Handel über Plattformen bspw. der Baader Bank, Commerzbank und Lang & Schwarz.

Börsenklausel – Details (2/2)

Problemfälle (Auswahl)

- Keine generelle Befreiung börsennotierter Unternehmen von der Überwachungsnotwendigkeit
- Überwachung auch indirekter Gesellschafterwechsel (auch bei ETFs als Gesellschaftern)
- IPOs bereits unter Börsenklausel erfasst?

Monitoring-Notwendigkeit / Matching von ...

- Zugehörigkeit von Grundstücken zum Vermögen einer Konzerngesellschaft und
 - Relevanten Anteilsübertragungen (d.h. nicht auf Alt-Gesellschafter, nicht unter die Börsenklausel fallend)
- Grundstücksbezogener, kein einheitlicher Überwachungszeitraum

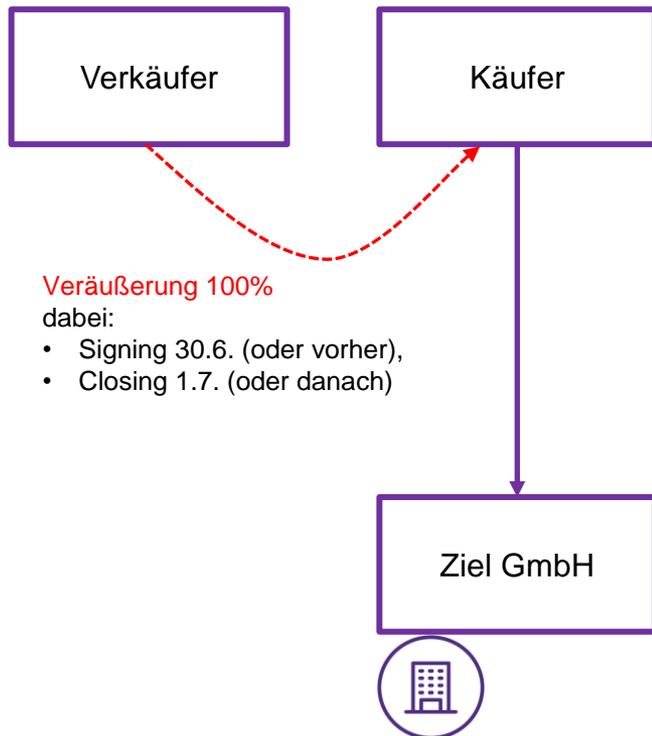


5. Übergangsfälle

Übergangsregelung

- § 23 Abs. 23 GrEStG – zu § 1 Abs. 2b GrEStG:
*„Bei der Anwendung des § 1 Absatz 2b bleiben **Übergänge von Anteilen der Gesellschaft, die vor dem 1.7.2021 erfolgen, unberücksichtigt.**“*
- Zahlreiche weitere Übergangsregelungen auch mit Blick auf die sonstigen Share Deal-Tatbestände, insbesondere auch (temporäre) Fortüberwachung der bisherigen Prozentgrenzen

Doppelte GrESt?



Fall: Übergang von mind. 95% der Anteile an einer grundbesitzenden Kapitalgesellschaft auf einen Erwerber

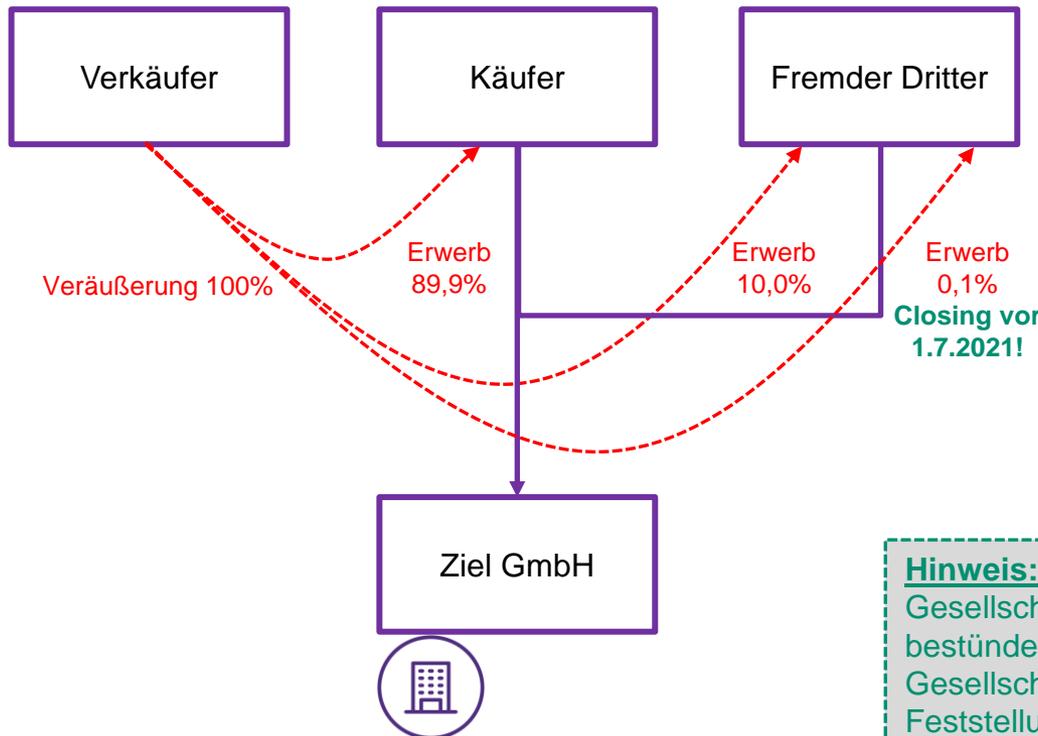
- Signing: 30.6.2021 (oder vorher)
- Closing: 1.7.2021 (oder danach)

Lösung: Doppelte GrESt

- Bei Signing: Anteilsvereinigung/-übertragung nach § 1 Abs. 3 Nr. 3 GrEStG
- Bei Closing: Gesellschafterwechsel nach § 1 Abs. 2b GrEStG
- Keine Anrechnung nach § 1 Abs. 6 GrEStG, zumal unterschiedliche Steuerschuldner

Nachrichtlich: Kein gesetzlich verankerter Vertrauensschutz bei Signing vor April 2021

Keine GrESt?



- **Fall:** 100%-ige Anteilsübertragung mit „Teil-Closing“ (0,1%) vor dem 1.7., restliche Anteilsübergänge (99,9%) erst ab dem 1.7.
- **Lösung:** Keine GrESt, da Dritter = Alt-Gesellschafter? → Jeder zum 1.7.2021 Beteiligte = Alt-Gesellschafter?

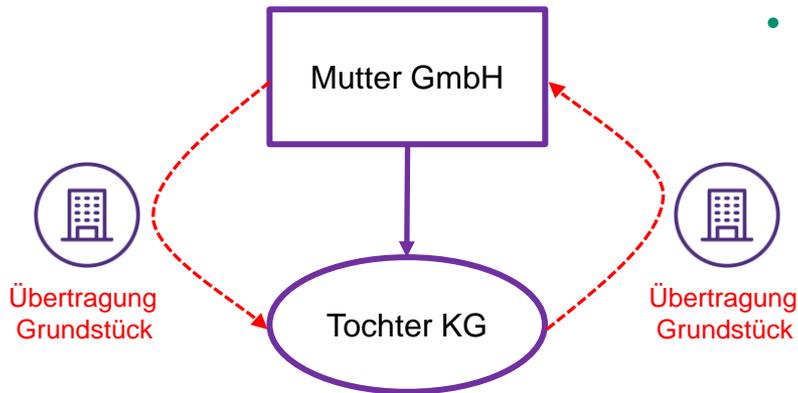
Hinweis: Falls nicht alle zum 1.7.2021 beteiligten Gesellschafter zugleich Alt-Gesellschafter wären, bestünde die Notwendigkeit der Identifikation der Gesellschafterwechsel auch vor dem 1.7.2021 zwecks Feststellung der Alt-Gesellschaftereigenschaft:

- 10 Jahre unmittelbar
- Zeitlich ggf. unbegrenzt bei (mittelbaren) Beteiligungen über KapGes



9. Kö-Option

§§ 5, 6 GrEStG: Rechtslage vor KöMoG



- Nach §§ 5 und 6 GrESt-Befreiung im Ausmaß der „Beteiligungsidentität“ für
 - Übertragungen von Grundstücken aus dem Allein- oder Bruchteilseigentum in das Gesamthandsvermögen (dann § 5 GrEStG) oder
 - umgekehrt (dann § 6 GrEStG) sowie
 - zwischen verschiedenen Gesamthandsvermögen (dann § 6 Abs. 3 GrEStG)
- Befreiung steht – je nach Übertragungsrichtung – unter dem Vorbehalt des Einhaltens einer 10-jährigen Nach- und / oder Vorbehaltensfrist (bis 30.6.: 5 Jahre)
- Bei Formwechsel KG in GmbH in Nachbehaltensfrist: Fristverletzung, Verlust der Befreiung

KöMoG: Folgen der Kö-Option nach § 1a KStG bei der GrEST

- „Flankierende“ Ergänzungen im GrESTG bei Ausübung der Kö-Option
- **Idee:** Missbrauchsverhinderung, d.h. Verhinderung einer strukturellen Besserstellung von Personengesellschaften (kein „Cherry Picking“)
- **Umsetzung in § 5 GrESTG (Übertragung auf Gesamthand)**
 - Für Fälle mit **bereits ausgeübter Kö-Option**: Nur Anwendung von § 5 Abs. 1 GrESTG, wenn (i) die Ausübung und Wirksamkeit der Kö-Option länger 10 Jahre zurückliegt und (ii) die jeweilige Beteiligung am Vermögen der Gesamthand länger als 10 Jahre besteht
 - Für Fälle der Ausübung einer **zukünftigen Kö-Option**: Fiktion der Verletzung der Nachbehaltensfrist bei Optionsausübung innerhalb von 10 Jahren nach befreiter Grundstücksübertragung
- **Umsetzung in § 6 Abs. 3 GrESTG (Übertragung zwischen Gesamthandsverm.):**
 - Keine Befreiung, wenn die erwerbende Gesamthand zur KSt optiert hat und das Grundstück von einer Gesamthand übergeht, die nicht zur KSt optiert hat
 - Ausnahme: (i) Ausübung und Wirksamkeit der Option liegt länger als 10 Jahre zurück und (ii) die jeweilige Beteiligung am Vermögen der Gesamthand besteht länger als 10 Jahre

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit und
Mitarbeit!**