

Share-Deals werden ab 2020 neu besteuert

Schnell noch den Kaufvertrag besiegeln, denn ab 2020 gelten neue Regeln für Share-Deals. Quelle: Fotolia.com, Urheber: fizkes

Das Bundesfinanzministerium hat einen Gesetzentwurf zur Neuregelung von Share-Deals vorgelegt. Danach wird bei Immobilientransaktionen die Grunderwerbsteuer auslösende Beteiligungsgrenze auf 90% gesenkt und die Haltefristen werden auf zehn Jahre verlängert. Die Neuregelung gilt ab dem 1. Januar 2020.



Der Referentenentwurf steht endlich. Nach Jahren der Debatten, wie Share-Deals bei Immobiliengeschäften erschwert werden könnten, ist die Katze nun aus dem Sack. Das Bundesfinanzministerium folgt in weiten Strecken den Forderungen der Länder. Wichtig für die Marktteilnehmer: Die Neuregelung soll nicht wie ursprünglich geplant rückwirkend ab dem 1. Januar 2019 gelten, sondern erst ein Jahr später. Das alte Recht bleibt also

bis zum 31. Dezember 2019 anwendbar. Das schaffe die erhoffte Planungssicherheit, sagt Olaf Mertgen, Partner bei Clifford Chance.

Der Gesetzgeber dreht an drei Stellschrauben. Zum einen soll wie schon jetzt bei Personengesellschaften auch bei Kapitalgesellschaften der Verkäufer in nennenswertem Umfang beteiligt bleiben müssen. Ein kompletter Erwerb einer Objektgesellschaft durch einen Investor und seinen mitgebrachten Co-Investor ist künftig nicht mehr möglich.

Damit werden Share-Deals erschwert und für Eigentümer unattraktiver, da sie mit der Reform einen Anteil von mehr als einem Zehntel halten müssten. Denn zum zweiten wird die für das Auslösen der Grunderwerbsteuer relevante Beteiligungshöhe bei sämtlichen Ergänzungstatbeständen von derzeit 95% auf 90% der Anteile abgesenkt. Als dritte Maßnahme sollen die derzeitigen Fünfjahresfristen in den Vorschriften des Grunderwerbsteuergesetzes auf zehn Jahre verlängert werden. Damit können die restlichen Minderheitsanteile erst nach Ablauf einer Dekade steuerfrei übertragen werden. Für Unternehmen ist das eine lange Strecke. Der Gesetzgeber glaubt, dass viele Konzerne künftig auf solche Share-Deal-Konstruktionen verzichten werden. Schließlich sind die Gesellschaften innerhalb dieser Zehnjahresfrist an das Arrangement gebunden und damit in ihrem unternehmerischen Handeln eingeschränkt. Natürlich kann auch weiterhin die Grunderwerbsteuer vermieden werden. Der Preis der Steuerumgehung aber ist die Einschränkung der Handlungsfreiheit.

Kommt der Entwurf durch, würde für Käufer und Verkäufer gelten, dass für alle Geschäfte, die bis zum 31. Dezember 2019 mit einem Closing rechtlich abgeschlossen sind, die bisherigen Haltefristen und Anteilsquoten gelten. Bei Deals, die vor dem Start des Gesetzgebungsverfahrens beim Notar unterzeichnet (Signing) werden, bleibe sogar noch ein weiteres Jahr Zeit, um diese nach altem Recht abzuschließen, sagt Alexander Lehnen, Partner der Kanzlei Arnecke Sibeth Dabelstein. Noch ist nicht bekannt, wann das Gesetzgebungsverfahren beginnt. „Nehmen wir an, es startet am 30. Juni 2019, dann kann alles, was vor diesem Datum unterschrieben wurde, noch bis zum 30. Juni 2020 geclosed werden“, erklärt Lehnen. Zudem gibt es Übergangsregeln. „Die Übergangsregeln waren bis Mittwoch die wesentliche offene Flanke für den Beratungsalltag“, erläutert Lehnen. „Man musste immer damit

rechnen, dass von einem Tag auf den anderen ein Gesetzgebungsverfahren startet und der Deal damit insgesamt in die Neuregelung fällt. Hier haben wir jetzt faktische Klarheit mit klar benannten Zeitpunkten.“ Share-Deals nach altem Recht, bei denen die bislang geltenden Fristen abgelaufen sind, seien unproblematisch, erklärt Christian Reibis, Partner bei Baker Tilly. „Besondere Vorsicht ist aber geboten, wenn bei in der Vergangenheit durchgeführten Share-Deals die alte Fünfjahresfrist zum 31. Dezember 2019 noch nicht abgelaufen ist. In diesem Fall verlängert sich die Frist auf zehn Jahre. Selbst kleine Anteilsübertragungen in diesem Zeitraum können Grunderwerbsteuer auslösen.“

Kritik kommt vom Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA). „Insbesondere der vorgesehene neue Ergänzungstatbestand für Kapitalgesellschaften schadet dem Wirtschaftsstandort Deutschland erheblich“, meint Hans Volkert Volckens, Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Steuerrecht. Dieser Tatbestand würde zu der Grunderwerbsteuerlichen Absurdität führen, dass die Gesellschaft Grunderwerbsteuer zahlt, wenn beispielsweise 90 Anleger jeweils ein Prozent innerhalb von zehn Jahren erwerben. Volckens fragt: „Was bitte hat der Erwerb eines Kleinstanteils mit dem Erwerb eines Grundstücks zu tun?“

Vom Tisch sind mit dem Entwurf des SPD-geführten Finanzministeriums wohl Forderungen aus den Reihen der Sozialdemokraten und Grünen, die Steuer auslösende Quote auf 75% oder gar 50% abzusenken. Noch aber ist Zeit für Anpassungen. Das Papier muss mit den anderen Ressorts abgestimmt werden. Die Fachverbände haben bis Ende Mai Zeit, zum Entwurf Stellung zu nehmen, sagt Lehnen. „Der Beginn des Gesetzgebungsverfahrens durch Zuleitung an den Bundestag könnte insofern noch vor der Sommerpause erfolgen.“ Ein Start nach der Sommerpause sei aber wahrscheinlicher. pdi

Stichtag bringt erhoffte Planungssicherheit

re goes Real

Treffen Sie die Top-Arbeitgeber der Immobilienbranche.

fliche Herausforderung, Berufseinstieg
ikum? Kommen Sie ins Gespräch mit
ften Arbeitgebern.

elden: iz-jobs.de/karriereforum
n: 0611 973 26-63

ai'19 Goethe-Uni Ffm

KARRIEREFORUM DIE JOBMESSE

Sponsoren: