

Sonderrundschreiben Dezember 2021

Wichtige Änderungen bei der Grunderwerbsteuer; Ausweitung der Share-Deals

Die Grunderwerbsteuer (GrESt) ist eine zunehmend wichtige Einnahmequelle für die Bundesländer. Das Gesetz dazu ist zwar ein Bundesgesetz, die Bestimmung der Steuersätze und die Vereinnahmung ist jedoch Sache der Länder.

Um diese lästige Steuer zu umgehen, welche bei jedem Eigentümerwechsel eines Grundstücks anfällt, ist man häufig (besonders im hochpreisigen Segment) auf sogenannte Share-Deals ausgewichen. Dabei bleibt eine Gesellschaft Eigentümer des Grundstücks, die Eigentümerverhältnisse an der Gesellschaft ändern sich jedoch. Damit konnte man bei der Erfüllung bestimmter Voraussetzungen die GrESt sparen. Das macht bei bis zu 6,5% des Grundstückswerts eine Menge aus!

Das hat der Gesetzgeber nun zum 01.07.2021 zu Lasten der Steuerpflichtigen deutlich eingeschränkt.

Zunächst einmal wurde der Schwellenwert für alle grundstückshaltenden Gesellschaften auf 90% abgesenkt. Das bedeutet, dass die Besteuerung ausgelöst wird, wenn 90% der Anteile auf neue Gesellschafter übergehen.

Deutlich verlängert wurde auch der Haltezeitraum. Statt bisher fünf wird nun zehn Jahre lang überwacht, ob die Prozentsätze eingehalten werden. Das ist natürlich ein erheblicher Hemmschuh für Immobilientransaktionen. Dasselbe gilt für die Steuerbefreiungen bei Übergang von oder auf eine Gesamthand. Auch hier hat sich die Haltefrist verlängert, in bestimmten Fällen sogar auf 15 Jahre.

Eine neu eingeführte Börsenklausel lässt an der Börse gehandelte Anteile von der Ermittlung des Prozentsatzes außen vor.

Bei Anteilsveräußerungen und -übertragungen wird also viel mehr als bisher darauf geachtet werden müssen, ob GrESt anfällt. Dies auch vor dem Hintergrund, dass – zumindest in Ballungsräumen – die Immobilienpreise ins Kraut schießen.

Ihr MAW-Team