

## GrESt und Share Deals

Düsseldorfer Vereinigung für  
Steuerrecht

2. September 2020



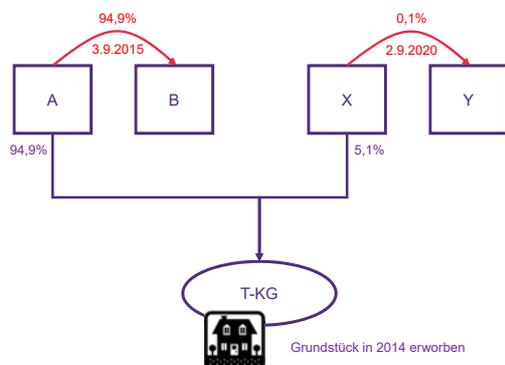
## Inhaltsverzeichnis

1. Überblick bestehendes Recht.....	3
2. Geplantes Recht.....	8
a. Überblick über die möglichen Änderungen	
b. Folgen der Änderungen	
c. Verfassungsfragen	
3. BFH-Rechtsprechung: Wirtschaftliche Betrachtungsweise.....	14
4. „Unit Deal“ bei Sondervermögen.....	15

## Überblick bestehendes Recht

Kategorie	§ 1 Abs. 2a GrEStG	§ 1 Abs. 3 GrEStG	§ 1 Abs. 3a GrEStG
Typ des grundbesitzenden Vehikels	Personengesellschaften	Kapital- und Personengesellschaften	Kapital- und Personengesellschaften
GrESt-auslösende Ereignisse	<b>Anteilsübergang von 95% innerhalb von fünf Jahren</b> (unmittelbar bzw. mittelbar) / nur Übergang auf <u>neue</u> Gesellschafter relevant	<b>Anteilsvereinigung 95%</b> (unmittelbar bzw. mittelbar)	<b>Anteilsvereinigung 95%</b> (unmittelbar bzw. mittelbar)
Anzahl der Käufer	unerheblich	einer (oder mehrere bei Organschaftsfällen)	einer
Zeitraumen	5 Jahre	unerheblich	unerheblich
Zeitpunkt des GrESt-auslösenden Ereignisses	Vollzug / Closing des Anteilskaufvertrags	Abschluss / Signing des Anteilskaufvertrags	Abschluss / Signing des Anteilskaufvertrags
Berechnung v. 95 % bei Anteil an einer Personengesellschaft	Kapitalanteil	Anteile der Gesellschafter gelten als gleich hoch („Pro-Kopf“-Betrachtung)	Kapitalanteil
Mittelbare Beteiligung	Abhängig von der Rechtsform des zwischengeschalteten Vehikels	95% schrittweise für jede Ebene (bei Organschaft ggf. nur > 50%)	Multiplikation der Kapitalanteile in der Beteiligungskette
Schuldner	Personengesellschaft selbst	Erwerber oder Organkreis (bei Übergang von 95% auch der Verkäufer)	Erwerber (bei Übergang von 95% auch der Verkäufer)
Bemessungsgrundlage	Grundbesitzwert des gehaltenen Grundstücks (ca. Verkehrswert)	Grundbesitzwert des gehaltenen Grundstücks (ca. Verkehrswert)	Grundbesitzwert des gehaltenen Grundstücks (ca. Verkehrswert)
Rangstufe bei gleichzeitigem Eintritt mehrerer GrESt-auslösender Ereignisse	1.	2.	3.

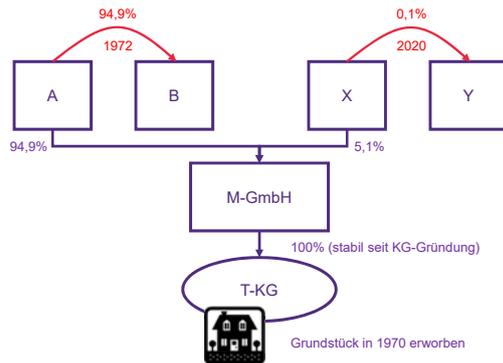
## § 1 Abs. 2a GrEStG: Unmittelbare Änderungen



- **GrESt nach § 1 Abs. 2a GrEStG**
- 95% kumuliert am 2.9.2020 auf neue Gesellschafter unmittelbar übertragen
- Weder B noch Y sind Alt-Gesellschafter, da sie ihre Anteile nach Gründung der T-KG und auch nach Grundstückserwerb durch die T-KG erwerben
- Nachrichtlich: Wenn die KG bspw. erst in 2017 das Grundstück erworben hätte, wäre keine GrESt angefallen (da nach Anteilstransfer am 3.9.2015)

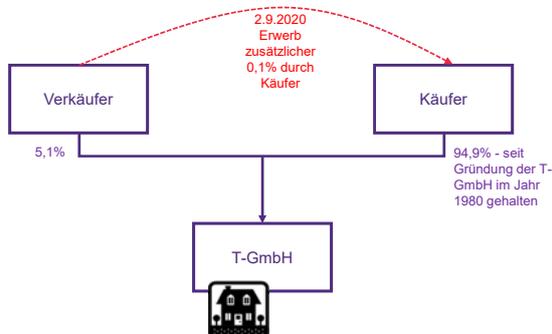
## § 1 Abs. 2a GrEStG: Mittelbare Änderungen

Kein 5-Jahres-Zeitraum bei mittelbaren Änderungen des Gesellschafterbestands („Ewigkeitsklausel“)



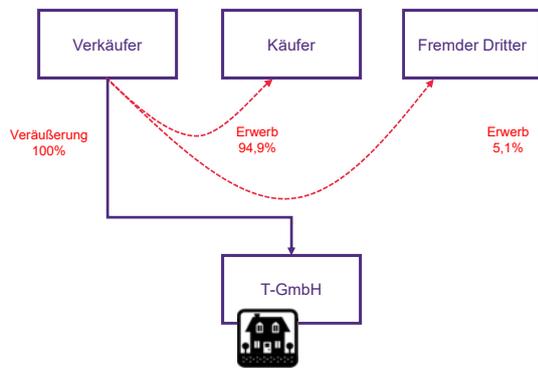
- GrESt nach § 1 Abs. 2a GrEStG – jedenfalls nach Verwaltungsauffassung (siehe u.a. Tz. 6 und Tz. 5.2.3.1 der Ländererlasse v. 12.11.2018)
- 5-Jahres-Zeitraum nicht anwendbar im Falle von mittelbaren Änderungen des Gesellschafterbestands → keine zeitliche Begrenzung
- M-GmbH gilt in 2020 als Neugesellschafter, da dann kumuliert 95% ihrer Anteile übertragen sind / M-GmbH „blockt“ die Alt-Gesellschafter-Eigenschaft der an ihr beteiligten Gesellschafter
- Damit fiktiver Anteilstransfer von 100% der Anteile an der T-KG

## § 1 Abs. 3 GrEStG: Unmittelbare Anteilsvereinigung



- Anteilsvereinigung gem. § 1 Abs. 3 Nr. 1 GrEStG in den Händen des Käufers, da erstmalige Vereinigung von 95 %

## § 1 Abs. 3 GrEStG: „Blocker-Struktur“



- Nach derzeitigem Recht nicht steuerbar
- Keine Anteilsvereinigung gem. § 1 Abs. 3 bzw. Abs. 3a GrEStG, da keine Partei mindestens 95 % erwirbt
- Keine Änderung des Gesellschafterbestands gem. § 1 Abs. 2a GrEStG, da diese Vorschrift nur für Personengesellschaften gilt

## Geplantes Recht: Änderungen (Stand Ende Oktober 2019)

### Nur wesentliche Änderungen

1. Einführung eines § 1 Abs. 2b GrEStG: "Kopie" von § 1 Abs. 2a GrEStG für Kapitalgesellschaften
2. Verringerung der Prozentsätze für GrESt-auslösende Ereignisse von 95% auf 90%
3. Verlängerung aller Fristen von 5 Jahren auf 10 Jahre / Ausnahmen bei:
  - § 6a GrEStG: Unverändert 5 Jahre
  - § 6 Abs. 4 GrEStG: Sogar 15 Jahre

## Geplantes Recht: Überblick (Stand Ende Oktober 2019)

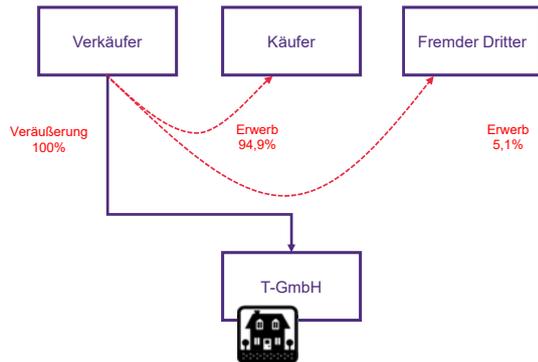
Kategorie	§ 1 Abs. 2a GrEStG	§ 1 Abs. 2b GrEStG	§ 1 Abs. 3 GrEStG	§ 1 Abs. 3a GrEStG
Typ des grundbesitzenden Vehikels	Personengesellschaften	Kapitalgesellschaften	Kapital- und Personengesellschaften	Kapital- und Personengesellschaften
GrESt-auslösende Ereignisse	<b>Anteilsübergang von 90% innerhalb von zehn Jahren</b> (unmittelbar bzw. mittelbar) / nur Übergang auf <u>neue</u> Gesellschafter relevant	<b>Anteilsübergang von 90% innerhalb von zehn Jahren</b> (unmittelbar bzw. mittelbar) / <b>nur Übergang auf <u>neue</u> Gesellschafter relevant</b>	<b>Anteilsvereinigung 90%</b> (unmittelbar bzw. mittelbar)	<b>Anteilsvereinigung 90%</b> (unmittelbar bzw. mittelbar)
Anzahl der Käufer	unerheblich	unerheblich	einer (oder mehrere bei Organschaftsfällen)	einer
Zeitraumen	<b>10 Jahre</b>	<b>10 Jahre</b>	unerheblich	unerheblich
Zeitpunkt des GrESt-auslösenden Ereignisses	Vollzug / Closing des Anteilskaufvertrags	Vollzug / Closing des Anteilskaufvertrags	Abschluss / Signing des Anteilskaufvertrags	Abschluss / Signing des Anteilskaufvertrags
Berechnung v. 95 % bei Anteil an einer Personengesellschaft	Kapitalanteil	Kapitalanteil	Anteile der Gesellschafter gelten als gleich hoch („Pro-Kopf“-Betrachtung)	Kapitalanteil
Mittelbare Beteiligung	Abhängig von der Rechtsform des zwischengeschalteten Vehikels	<b>Abhängig von der Rechtsform des zwischengeschalteten Vehikels</b>	90% schrittweise für jede Ebene (bei Organschaft ggf. nur > 50%)	Multiplikation der Kapitalanteile in der Beteiligungskette
Schuldner	Personengesellschaft selbst	<b>Kapitalgesellschaft selbst</b>	Erwerber oder Organkreis (bei Übergang von 90% auch der Verkäufer)	Erwerber (bei Übergang von 90% auch der Verkäufer)
Bemessungsgrundlage	Grundbesitzwert des gehaltenen Grundstücks (ca. Verkehrswert)	<b>Grundbesitzwert des gehaltenen Grundstücks (ca. Verkehrswert)</b>	Grundbesitzwert des gehaltenen Grundstücks (ca. Verkehrswert)	Grundbesitzwert des gehaltenen Grundstücks (ca. Verkehrswert)
Rangstufe bei gleichzeitigem Eintritt mehrerer GrESt-auslösender Ereignisse	1.	2.	3.	4.

## Geplantes Recht: „Letzte Gerüchte“

- Bei CDU und SPD unterschiedliche Ansichten insbesondere im Hinblick auf § 1 Abs. 2b GrEStG
- Beteiligungsschwelle gar unter 90%, d.h. irgendwo im Korridor zwischen 75% und 90%?
- Korrektur der Ewigkeitsklausel?

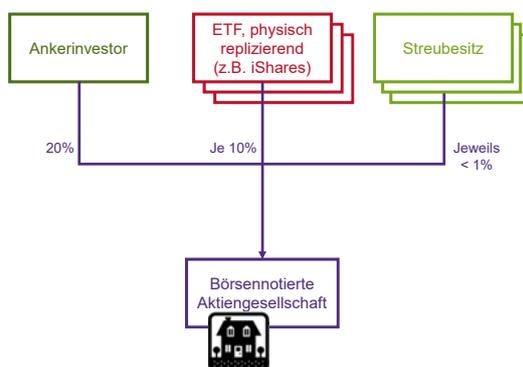
## Geplantes Recht Folgen von § 1 Abs. 2b GrEStG: Verhinderung RETT-Blocker

§ 1 Abs. 2b GrEStG



- Steuerbares Ereignis gem. § 1 Abs. 2b GrEStG infolge der Änderung des Gesellschafterbestands zu 100 % (innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren), auch falls abweichend vom Schaubild bspw. 89,9% vs. 10,1% erworben würden
- Zukünftig: Verkäufer (Altgesellschafter) muss mit > 10% beteiligt bleiben?
  - Übertragung des wirtschaftlichen (!) Eigentums ist zu vermeiden.
  - Risiken aus mittelbaren Änderungen oberhalb des Verkäufers, der mehr als 10% behält.

## Geplantes Recht: Kollateralschäden wg. § 1 Abs. 2b GrEStG Beispiel: Börsennotierte Aktiengesellschaft



- Trotz Ankerinvestor stets latente Gefahr der Anwendung des § 1 Abs. 2b GrEStG und damit Überwachungsnotwendigkeit
- Anders, falls Einführung einer Börsenklausel, wobei eine solche Klausel aber ggf. verfassungsrechtlich problematisch sein könnte

## BFH-Rechtsprechung: Wirtschaftliche Betrachtungsweise

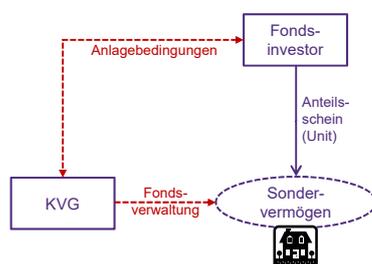
### Entwicklung seit 2013 beim Gesellschafterwechsel nach § 1 Abs. 2a GrEStG

- II. BFH-Senat führt wirtschaftliche Betrachtungsweise bei Entscheidungen im Kontext von § 1 Abs. 2a GrEStG ein / Finanzverwaltung hat diese Sichtweise i.R.d. gleich lautenden Ländererlasse übernommen
- Konsequenz: Neben die rein zivilrechtliche Betrachtung für unmittelbare Gesellschafterwechsel tritt eine wirtschaftliche Betrachtung für mittelbare Gesellschafterwechsel (auch fiktiv für den unmittelbaren Anteil!)

### Im Kontext der Anteilsvereinigung nach § 1 Abs. 3 GrEStG (jenseits von RETT-Blocker KG's)

- Zunächst BFH v. 22.1.2019 – II B 98/17: „Schwenk“ zur wirtschaftlichen Betrachtungsweise
- Nun BFH v. 4.3.2020 – II R 2/17: Rechtlich begründete Einflussmöglichkeit als relevanter Maßstab, wirtschaftliches Eigentum wurde im Urteil nicht geprüft

## „Unit Deal“ bei Sondervermögen



- „Unit Deal“ = Übertragung der Anteilsscheine von einem Fondsinvestor auf einen anderen Fondsinvestor
- Wohl keine GrESt bei Übertragung der Units, da GrEStlich jedenfalls bei „Treuhandlösung“ Zurechnung des Grundbesitzes zur KVG – jedenfalls nach BFH-Urteil v. 29.9.2004 - II R 14/02
- Begründung damals u.a.: § 1 Abs. 3 GrEStG ist keiner Zurechnung nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten wie in § 39 Abs. 2 Nr. 1 AO vorgesehen zugänglich
- ABER bei Einführung von § 1 Abs. 2b GrEStG: GrESt bei Wechsel der KVG → Insbesondere KVG-Töchter börsennotierter Gesellschaften könnten zukünftig GrESt bei den Fonds „induzieren“

## Geplantes Recht: Verfassungsfragen

### § 1 Abs. 2 GrEStG

- Generelle Zulässigkeit bspw. auch vor dem Hintergrund der Entscheidung des BVerfG zu § 8c Abs. 1 S. 1 KStG a.F. (Beschl. v. 29.3.2017 – 2 BvL 6/11):
  - Insoweit Parallele bei § 1 Abs. 2b GrEStG, als dass alleine Anteilseignerwechsel (hier: sogar deutlich unter 25%) Steuerfolgen bei einer Kapitalgesellschaft auslösen können, ohne dass zusätzliche Missbrauchstests erfolgen
  - Worin liegt überhaupt der zu verhindernde Tatbestand bei § 1 Abs. 2b GrEStG? Anders: Warum sollen Fälle des § 1 Abs. 2b GrEStG besteuert werden?
- Zulässigkeit der Erfassung auch von Gesellschafterwechseln vor dem Inkrafttreten?

### Darüber hinaus

- Absenkung der Beteiligungsschwellen
- Verlängerung der Fristen