



UnternehmerKompositionen

Rechtsberatungsgesellschaft und
Steuerberatungsgesellschaft mbH

Am Meerkamp 26
40667 Meerbusch

Tel: +49 (0) 2132 915 74 90
Mobil: 0170 924 38 54

Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes im Zusammenhang mit immobilienbezogenen Stiftungen Von Christian Jaenecke

Der Gesetzgeber plant bereits seit längerer Zeit eine Verschärfung des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG), um Steuerumgehungen durch sogenannte Share-Deals zu erschweren. Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hat nun hierzu am 8. Mai 2019 einen Referentenentwurf veröffentlicht.

Die wichtigsten Neuerungen im Zusammenhang mit der Errichtung immobilienbezogener Stiftungen werden im Folgenden näher vorgestellt.

Anders als bei einem Asset-Deal wird bei einem immobilienbezogenen Share-Deal kein Grundstück unmittelbar übertragen. Stattdessen werden Anteile an einer grundbesitzenden Gesellschaft veräußert, sodass eine mittelbare Grundstücksübertragung vorliegt. Da das GrEStG erst bei Übertragung bzw. Vereinigung einer bestimmten Mindestquote von Gesellschaftsanteilen von einem steuerbaren Vorgang ausgeht, stellt der Share-Deal bei Übertragungen von Immobilienvermögen in eine Stiftungsstruktur ein wichtiges Gestaltungsprinzip dar, um steuerbedingte Transaktionskosten zu minimieren. Nach aktueller Rechtslage führt entweder die Übertragung oder Vereinigung von 95% der Anteile einer Gesellschaft mit Grundbesitz zu einem steuerbaren Vorgang. Diese Quote soll nun auf 90% gesenkt werden, sodass künftig im Umkehrschluss eine Übertragung (oder Vereinigung) von 89,9% (statt 94,9%) steuerfrei bleibt.

Der Ausgangspunkt stiftungsinteressierter Immobilieninvestoren sieht regelmäßig so aus, dass sich die Grundstücke außerhalb einer Gesellschaftsstruktur im Privatvermögen des Investors befinden. Die Vorbereitung eines (später) steuerfreien Share-Deals erfordert dabei zunächst die (Zwischen)Übertragung an eine Personengesellschaft. Gängige Varianten sind entweder die Übertragung an eine vermögensverwaltende GmbH & Co. KG, an welcher der Stifter zu 100% beteiligt ist, oder aber die Übertragung an eine GbR, an welcher der Stifter zu 99% und zum Beispiel der Ehegatte zu 1% beteiligt wird. Diese Übertragung erfolgt zu 100% (KG) bzw. 99% (GbR) grunderwerbsteuerfrei, sofern die Anteile der aufnehmenden Gesellschaft während einer Sperrfrist von aktuell fünf Jahren nicht (hier an die Stiftung) weiterübertragen werden. Diese Sperrfrist wird nun auf zehn Jahre ausgedehnt (§ 5 GrEStG). Ebenfalls zehn Jahre beträgt künftig die Beobachtungsfrist nach § 1 Absatz 2a GrEStG, womit eine Übertragung von mindestens 90% der Anteile einer Personengesellschaft innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren an neue Gesellschafter steuerbar erfolgt. Ebenso wird der Beobachtungszeitraum bei den Befreiungsvorschriften der §§ 6 und 7 GrEStG auf zehn Jahre verlängert.

Als weitere Neuerung soll in bestimmten Fällen eine Vorbehaltsfrist von fünfzehn Jahren gelten, um zeitlich gestreckte Erwerbe steuerlich erfassen zu können.

Hieraus ergibt sich für Stiftungsinteressierte das Erfordernis, bei künftigen Grundstücksübertragungen sowie Gesellschafterwechseln in ihrer Beteiligungsstruktur den zehn bzw. fünfzehn Jahre umfassenden Beobachtungszeitraum im Auge zu behalten.

Für Kapitalgesellschaften ist die Einführung des neuen § 1 Absatz 2b GrEStG geplant. Hiernach liegt ein steuerbarer Vorgang vor, wenn 90% einer grundbesitzenden Kapitalgesellschaft innerhalb von zehn Jahren auf neue Anteilseigner übergehen. Auf Ebene des jeweiligen Anteilseigners muss keine bestimmte Beteiligungshöhe erreicht werden. Da hierbei sowohl unmittelbare als auch mittelbare Anteilsübertragungen betroffen sind, entsteht gerade in mehrstufigen Kapitalgesellschaftsstrukturen ein verschärftes Erfordernis zur genauen Dokumentation und Kontrolle bei Anteilsübertragungen.

In zeitlicher Hinsicht soll das neue Grunderwerbsteuerrecht auf Erwerbsvorgänge ab dem 31. Dezember 2019 anwendbar sein. Zusätzlich soll das bisherige Recht aber parallel zur neuen Rechtslage bestehen bleiben, um steuerneutralen Aufstockungen vorzubeugen. Andernfalls wäre nach neuem Recht zum Beispiel die Vereinigung einer 90%igen Beteiligung mit einer 4,9%igen Beteiligung steuerfrei möglich gewesen, was durch diese sog. Korridorregelung verhindert werden soll.



Unser Steuerberater und Betriebswirt Christian Jaenecke verfügt über eine umfangreiche Erfahrung in der Steuergestaltungsberatung im Zusammenhang mit der Errichtung und laufenden Besteuerung von Stiftungen sowie stiftungsverbundenen Unternehmen. Neben umfassenden Umsetzungskonzepten erstellt er kurz- bis mittelfristige Steuerplanungsrechnungen.

Das Studium der Betriebswirtschaftslehre hat er an der Universität Duisburg-Essen absolviert.