

**Verteiler:**  
Mitglieder des GdW  
Vorstand des GdW  
Präsidium des Verbandsrates  
Konferenz der Verbände  
FA Steuern

29.04.2021 Es/Gr  
Telefon: +49 30 82403-132  
E-Mail: [esser@gdw.de](mailto:esser@gdw.de)

### **Versand nur per E-Mail**

## **Bundestag beschließt Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes (Share Deals) mit Inkrafttreten zum 01.07.2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachdem sich die Regierungskoalition wider Erwarten nun doch auf die Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes verständigt hat, hat der Deutsche Bundestag am 21.04.2021 das Gesetz zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes verabschiedet (siehe **Anlage**). Mit diesen Änderungen sollen missbräuchliche Gestaltungen im Rahmen von Share Deals verhindert werden. Die Zustimmung des Bundesrates steht noch aus. Die nächste Sitzung des Bundesrates findet am 07.05.2021 statt.

**Das Gesetz zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes tritt dann am 01.07.2021 in Kraft. Die Änderungen des GrEStG sind erstmals auf Erwerbsvorgänge anzuwenden, die nach dem 30.06.2021 verwirklicht werden (§ 23 Abs. 18 GrEStG). Darüber hinaus bestehen weitere komplexe Anwendungsregelungen (siehe nachfolgender Punkt 4), zu denen wir uns im FA Steuern aber noch eine detaillierte Meinung bilden müssen.**

Nachfolgend erhalten Sie einen ersten kurzen Überblick über wesentliche Änderungen. Die Ausführungen geben die jeweilige Gesetzesänderung bzw. Anwendungsregelung nicht vollständig wieder. Hierzu verweisen wir im Detail auf den konkreten Gesetzestext in der Anlage.

### **1**

#### **Absenkung der derzeitigen Beteiligungsgrenze von 95 % auf 90 %**

- in § 1 "Erwerbsvorgänge" Abs. 2 a, Abs. 3, Abs. 3 a GrEStG
- Folgeänderungen in § 13 "Steuerschuldner" Nr. 5 und 8 (neu – vorher Nr. 7) GrEStG
- Folgeänderungen in § 19 "Anzeigepflicht" Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 a, 4 bis 7 a GrEStG

## 2

### **Verlängerung der derzeitigen Behaltensfristen von fünf auf zehn Jahre**

- in § 1 Abs. 2 a GrEStG – Änderung des Gesellschafterbestandes einer PersG
- in § 5 Abs. 3 GrEStG – Übergang auf eine Gesamthand
- in § 6 Abs. 3 und Abs. 4 GrEStG – Übergang von einer Gesamthand (§ 6 Abs. 4 Nr. 3 GrEStG n. F.: 15 Jahre)
- in § 7 Abs. 3 GrEStG – Umwandlung von gemeinschaftlichem Eigentum in Flächeneigentum
- Folgeänderung in § 19 "Anzeigepflicht" Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 a GrEStG

## 3

### **Einführung eines neues Ergänzungstatbestands für grundbesitzende Kapitalgesellschaften (§ 1 Abs. 2 b GrEStG)**

Gehört zum Vermögen einer KapG ein inländisches Grundstück und ändert sich innerhalb von zehn Jahren der Gesellschafterbestand unmittelbar oder mittelbar dergestalt, dass mind. 90 % der Anteile der Gesellschaft auf neue Gesellschafter übergehen, gilt dies als ein auf die Übereignung eines Grundstücks auf eine neue KapG gerichtetes Rechtsgeschäft.

- Mittelbare Änderungen im Gesellschafterbestand von den an einer KapG beteiligten PersG werden durch Multiplikation der Vorhundertsätze der Anteile der Gesellschaft anteilig berücksichtigt.
- Ist eine KapG an einer KapG unmittelbar oder mittelbar beteiligt, gilt: Eine unmittelbar beteiligte KapG gilt in vollem Umfang als neue Gesellschafterin, wenn an ihr mind. 90 % der Anteile auf neue Gesellschafter übergehen. Bei mehrstufigen Beteiligungen gilt dies auf der Ebene jeder mittelbar beteiligten KapG entsprechend.

### **Anwendungsregelung zu § 1 Abs. 2 b GrEStG**

- **Bei der Anwendung des § 1 Abs. 2 b GrEStG bleiben Übergänge von Anteilen der Gesellschaft, die vor dem 01.07.2021 erfolgen, unberücksichtigt** (§ 23 Abs. 23 GrEStG).
- Aufnahme des § 1 Abs. 2 b GrEStG in § 1 Abs. 3 und Abs. 3 a sowie in § 6 a Satz 1 GrEStG "Steuerbefreiung für konzerninterne Umstrukturierungsmaßnahmen" und § 8 Abs. 2 GrEStG.
- **Steuerschuldner** bei Änderungen des Gesellschafterbestandes einer KapG i. S. d. § 1 Abs. 2 b GrEStG ist die KapG (§ 13 Nr. 7 GrEStG n. F.).
- **Anzeigepflicht** der KapG bei Verwirklichung des Erwerbstatbestands des § 1 Abs. 2 b GrEStG beim zuständigen Finanzamt (§ 19 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 b GrEStG).

### **Ausnahme: Einführung einer Börsenklausel (§ 1 Abs. 2 c GrEStG)**

- **Bei der Ermittlung der 90%-Grenze i. S. v. § 1 Abs. 2 a Satz 1 und Abs. 2 b Satz 1 GrEStG bleiben Übergänge von Anteilen an KapG außer Betracht**, die zum Handel an einem im Inland, in einem anderen Mitgliedstaat der EU oder einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den EWR betriebenen organisierten Markt oder einem Drittlandhandelsplatz zugelassen sind, soweit der Anteilsübergang aufgrund eines Geschäfts an diesem Markt oder Drittlandhandelsplatz oder einem multilateralen Handelssystem erfolgt.

## **4**

### **Weitere Anwendungsregelungen**

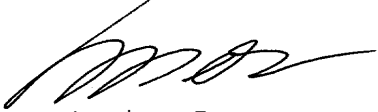
**Vorbemerkung:** Dies ist zunächst erst ein kurzer – **unvollständiger** – Überblick. Zu den Anwendungsregelungen im Detail wird auf den konkreten Gesetzestext in der Anlage verwiesen.

- **Zu § 1 Abs. 2 a GrEStG – Änderung des Gesellschafterbestandes einer PersG** (§ 23 Abs. 19 und Abs. 20 GrEStG)
  - Keine rückwirkende Verlängerung einer mit Ablauf des 30.06.2021 bereits abgelaufenen Fünfjahresfrist für vorangegangene Anteilsübergänge.
    - **Umkehrschluss:** Ansonsten Fristverlängerung auf zehn Jahre.
  - **Weitergeltungsanordnung des bisherigen Rechts des § 1 Abs. 2 a GrEStG a. F. (95%-Grenze, Fünfjahreszeitraum) bis zum 30.06.2026** für die Fälle, die das neue Recht nicht erfasst, weil am 30.06.2021 bereits eine Beteiligung von mind. 90 %, aber weniger als 95 % besteht.
- **Zu § 1 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 GrEStG – Anteilsvereinigung in einer Hand** (§ 23 Abs. 21 GrEStG)
  - **Zeitlich unbefristete Weitergeltungsanordnung des bisherigen Rechts des § 1 Abs. 3 GrEStG a. F. (95%-Grenze)** auf Erwerbsvorgänge nach dem 30.06.2021, wenn am 30.06.2021 unmittelbar oder mittelbar mind. 90 %, aber weniger als 95 % der Anteile der Gesellschaft in einer Hand vereinigt sind.
- **Zu § 1 Abs. 3 a GrEStG – Wirtschaftliche Beteiligung** (§ 23 Abs. 22 GrEStG)
  - **Zeitlich unbefristete Weitergeltungsanordnung des bisherigen Rechts des § 1 Abs. 3 a GrEStG a. F. (95%-Grenze)** auf Erwerbsvorgänge nach dem 30.06.2021, wenn am 30.06.2021 (teils) unmittelbar oder (teils) mittelbar eine wirtschaftliche Beteiligung von mind. 90 %, aber weniger als 95 % an der Gesellschaft besteht.

Seite 4 von 4

- **Zu § 5 Abs. 3, § 6 Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 sowie § 7 Abs. 3 GrEStG** (§ 23 Abs. 24 GrEStG)
  - Keine rückwirkende Verlängerung einer mit Ablauf des 30.06.2021 bereits abgelaufenen Fünfjahresfrist nach derzeitigem Recht.
  - **Umkehrschluss:** Ansonsten Fristverlängerung auf zehn Jahre (§ 6 Abs. 4 Nr. 3 GrEStG n. F.: 15 Jahre).

Mit freundlichen Grüßen



Ingeborg Esser

Anlage