



COMMERZIAL TREUHAND GmbH · Wilhelmshavener Heerstraße 79 · 26125 Oldenburg

COMMERZIAL TREUHAND  
Gesellschaft mit beschränkter Haftung  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Wilhelmshavener Heerstraße 79  
26125 OLDENBURG

Telefon 0441 9702-0  
ct-oldenburg@ct-gruppe.de  
www.ct-gruppe.de

Unser Zeichen  
mü/schm

4. Mai 2021

## Reform der Grunderwerbsteuer 2021 Maßnahmen gegen sog. Share Deals beschlossen

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit mehreren Jahren wird über die Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG) diskutiert. Nun nimmt das Gesetzesvorhaben Fahrt auf und könnte bereits Mitte dieses Jahres umgesetzt werden. Am 21. April 2021 hat der Bundestag den Entwurf der Bundesregierung zur Änderung des GrEStG verabschiedet. Mit diesem Schreiben möchten wir Ihnen einen Überblick über die wesentlichen Maßnahmen geben.

Nicht nur die Übertragung von Grundstücken, sondern auch die Übertragung von Anteilen an grundbesitzenden Gesellschaften (sog. Share Deals) kann der Grunderwerbsteuer unterliegen. Diese Voraussetzungen sollen nun verschärft werden.

Nach dem aktuellen Recht gibt es drei wesentliche Ergänzungstatbestände, die Grunderwerbsteuer auslösen (§ 1 Abs. 2a, Abs. 3 und Abs. 3a GrEStG):

- Die Übertragung von **mindestens 95 %** der Anteile an einer grundbesitzenden Kapital- oder Personengesellschaft sowie die Vereinigung von mindestens 95 % der Anteile in einer Hand unterliegen der Grunderwerbsteuer (§ 1 Abs. 3 GrEStG).
- Bei Personengesellschaften wird zudem die Grunderwerbsteuer ausgelöst, wenn **innerhalb von 5 Jahren mindestens 95 %** der Anteile auf neue Gesellschafter übergehen (§ 1 Abs. 2a GrEStG).
- In den zuvor genannten Fällen reicht auch eine wirtschaftliche Beteiligung von mindestens 95 % aus (§ 1 Abs. 3a GrEStG).

Nach dem bisherigen Recht können die Ergänzungstatbestände dadurch vermieden werden, dass nur 94,9 % der Anteile an der Personen- oder Kapitalgesellschaft übertragen werden und im Fall des Abs. 2a eine Aufstockung auf 100 % erst nach 5 Jahren erfolgte. Die Ergänzungstatbestände des Abs. 3 und Abs. 3a konnten z.B. dadurch vermieden werden, dass 5,1 % auf eine fremde Person (z.B. Ehepartner oder Kinder) übertragen werden.

### STANDORTE

Oldenburg (Sitz)  
Berlin  
Cloppenburg  
Rostock

### GESCHÄFTSFÜHRER

Dipl.-Kfm. Norbert Klamt WP/StB  
Dipl.-Oec. M. Helena Behnen WP/StB  
Dipl.-Kfm. Timo Cybucki WP/StB  
Dipl.-Kfm. Dr. Dirk Meyer LL.M. WP/StB  
Dipl.-Wi.Jur.(FH) Christian Fischer StB

### AMTSGERICHT / HANDELSREGISTER

Oldenburg / HRB 312



Die bislang geltenden Schwellenwerte sollen **nun von 95 % auf 90 % herabgesetzt** werden. Die Haltefristen sollen von **5 Jahren auf 10 Jahre verlängert** werden. Im Rahmen von Übertragungen von Anteilen an Personengesellschaften soll für bestimmte Fälle eine Vorbehaltsfrist von sogar **15 Jahren** eingeführt werden.

Für Kapitalgesellschaften wird es zukünftig einen neuen Ergänzungstatbestand geben, der bei Anteilswerbungen zu beachten ist. Ändert sich **innerhalb von 10 Jahren** der Gesellschafterbestand einer grundbesitzenden Kapitalgesellschaft dergestalt, dass **mindestens 90 %** der Anteile auf neue Gesellschafter übergehen, löst dies ebenfalls Grunderwerbsteuer aus (§ 1 Abs. 2b GrEStG-E). Zukünftig ist es damit nicht mehr möglich, 100 % der Anteile (aufgeteilt auf zwei Erwerber z.B. beide Ehepartner) im Rahmen von einer Transaktion zu übertragen.

Der Bundesrat wird am 7. Mai 2021 über das Gesetz entscheiden. Die Ausschüsse haben ihm bereits empfohlen, dem Gesetz zuzustimmen. Sofern der Bundesrat dem Gesetz zustimmt, würden die neuen Regelungen bereits **zum 1. Juli 2021 in Kraft treten**. Zu beachten sind jedoch die komplexen und zahlreichen Übergangsregelungen. Löst die Aufstockung der Beteiligung auf 95 % oder mehr Grunderwerbsteuer aus? Gelten Übertragungen, die kurzfristig bis zum 1. Juli 2021 umgesetzt werden als Zählerwerbe? Kann ich Anteile Grunderwerbsteuerneutral übertragen, wenn zwar die 5-jährige Haltefrist aber nicht die neue 10-jährige Haltefrist eingehalten wird? Für wen gilt die neue Haltefrist? All diese Einzelfragen sind im Gesetzesentwurf geregelt und im konkreten Fall zu prüfen.

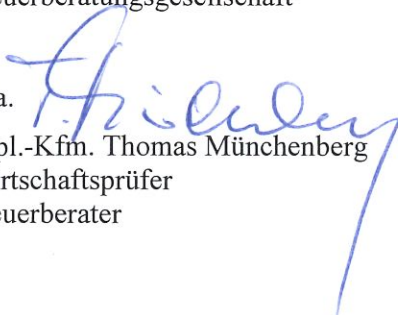
Das **Ziel der Gesetzesänderung** ist es, steuerneutrale Gestaltungen zur Vermeidung von Grunderwerbsteuer zunehmend unattraktiver zu machen. Insbesondere die Ausdehnung der Haltefristen von 5 Jahre auf 10 Jahre bzw. 15 Jahre zeigt, dass Überlegungen zum Generationenwechsel bei grundbesitzenden Gesellschaften möglichst frühzeitig in Angriff genommen werden sollten.

Wir hoffen, dass wir Ihnen einen ersten Überblick verschaffen konnten. Bei Fragen zur Entstehung von Grunderwerbsteuer bei der Übertragung von Gesellschaftsanteilen unterstützen wir Sie gerne. Sprechen Sie uns einfach an.


Mit freundlichen Grüßen

COMMERZIAL TREUHAND  
Gesellschaft mit beschränkter Haftung  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

ppa.

  
Dipl.-Kfm. Thomas Münchenberg  
Wirtschaftsprüfer  
Steuerberater

i.V.

  
Kristina Schmiemann, M.Sc.  
Steuerberaterin