

## Gesetz zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes verabschiedet

### Einführung

Der Bundestag hat am 21. April 2021 das Gesetz zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes verabschiedet. Das Gesetz entspricht überwiegend dem stark kritisierten Regierungsentwurf vom 23. September 2019 (BT-Drs. 19/13437) in der zuletzt vom Finanzausschuss geänderten Fassung (BT-Drs. 19/28528). Der Bundesrat stimmt bereits am 7. Mai 2021 abschließend über den Gesetzesentwurf ab.

Mit dem Gesetz wird die Attraktivität von Share Deals zur Einsparung von Grunderwerbsteuer gesenkt. Die Neuregelung ist relevant für alle grundbesitzenden Gesellschaften sowie deren Anteilseigner und Investoren.

Die wesentlichen Änderungen sind:

### Absenkung der Beteiligungsschwellen auf 90%

- › Sämtliche Schwellen, deren Erreichen die Grunderwerbsteuer auslösen, werden von 95% auf 90% gesenkt.

### Erhöhung der Halteperioden auf 10 und 15 Jahre

- › Die bisherigen Halteperioden, nach deren Verstreichen ein an sich grunderwerbsteuerpflichtiger Vorgang steuerfrei wird, werden von 5 auf 10 Jahre erhöht.
- › Die Halteperiode, um bei einer Vereinigung von Personengesellschaftsanteilen von einer (teilweisen) Steuerbefreiung zu profitieren, wird auf 15 Jahre erhöht.

### Änderungen für Kapitalgesellschaftsanteile

- › Übertragungen von mindestens 90% der Anteile an Kapitalgesellschaften innerhalb von 10 Jahren auf neue Gesellschafter unterliegen zukünftig der Grunderwerbsteuer. Daher können nur noch 89,9% der Anteile an

grundstücksbesitzenden Gesellschaften – unabhängig von der Rechtsform – innerhalb von 10 Jahren steuerfrei bewegt werden. Dies gilt nicht für börsennotierte Gesellschaften.

- › Bisher galt eine entsprechende Regelung mit einer Halteperiode von 5 Jahren nur für Beteiligungen an Personengesellschaften. Bei Vermeidung einer Anteilsvereinigung war eine steuerfreie Veräußerung von 100% der Anteile an Kapitalgesellschaften an mehrere Erwerber (z.B. mit einem Split von 94,9%:5,1%) möglich.

### Geltung der Neuregelung

- › Die Neuregelung soll grundsätzlich für Transaktionen ab 1. Juli 2021 gelten.
- › Für Kapitalgesellschaftsanteile soll sie für alle Anteilsübertragungen gelten, die ab dem 1. Juli 2021 verwirklicht werden. Anteilsübertragungen, die vorher erfolgen, sind bei der Berechnung der 90%-Schwelle nicht zu berücksichtigen.
- › Eine Übergangsregelung für Übertragungen, die auf vor dem 1. Juli 2021 abgeschlossenen Verpflichtungsgeschäften basieren, ist nicht vorgesehen. Transaktionen, die vor dem 1. Juli 2021 abgeschlossen, aber erst danach vollzogen werden, unterfallen grundsätzlich der Neuregelung.

### LPA-Fazit

Die Neuregelung zwingt zu einer sorgfältigen Planung von Umstrukturierungen und Akquisitionen von Beteiligungen an Gesellschaften, die direkt oder über weitere Gesellschaften Grundbesitz halten. Sollten Sie hierzu und zu weiteren Details der Gesetzesänderung Fragen haben, beraten wir Sie gern.



Dr. Bernd Spieth  
Partner  
—  
München  
T : +49 (0)89 24 20 72 510  
bspieth@lpa-ggv.de



Aleksandra Hallberg  
Senior Associate  
—  
München  
T : +49 (0)89 24 20 72 544  
ahallberg@lpa-ggv.de