

Reform der Grunderwerbsteuer – Ende des RETT-Blocker Modells

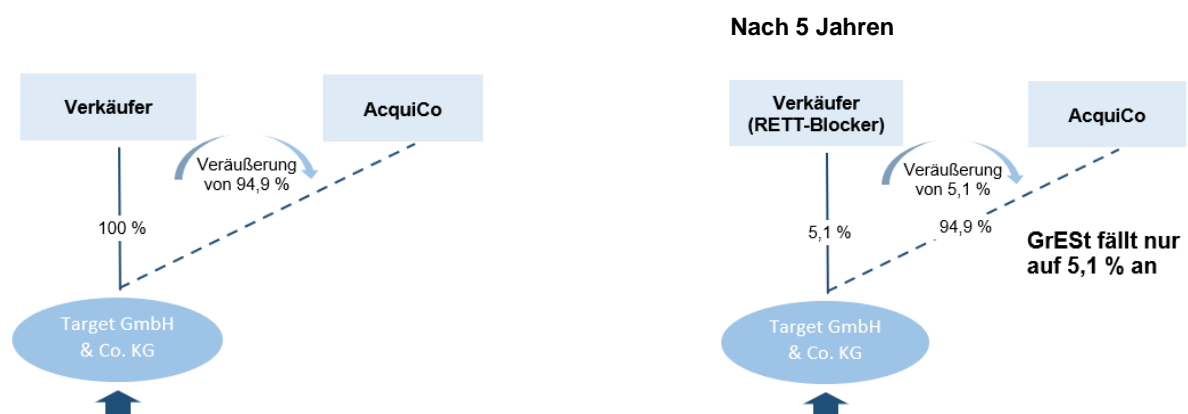
Seit geraumer Zeit wird die Abschaffung des sog. „RETT-Blocker-Modells“ öffentlichkeitswirksam diskutiert. Nachdem das Gesetzgebungsverfahren Ende 2019 überraschenderweise wegen verfassungsrechtlicher Bedenken gestoppt wurde, hat der Bundestag am 21.04.2021 das Gesetz zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes beschlossen und der Bundesrat hat ihm am 07.05.2021 zugestimmt. Es wird zum 01.07.2021 in Kraft treten.

Worum geht es genau?

In den letzten Jahren wurden anstelle von Grundstücken (sog. „Asset Deals“) Anteile an grundbesitzende Personengesellschaften (insbesondere GmbH & Co. KG und GbR) oder Kapitalgesellschaften (sog. „Share Deal“) zu 94,9 % übertragen.

Da nach aktueller Gesetzeslage (§ 1 Abs. 2a Satz 1 und 3 Nr. 1 GrEStG) erst bei Erwerb von mindestens 95 % der Anteile an einer grundbesitzenden Gesellschaft Grunderwerbsteuer ausgelöst wird, war der Share Deal nicht grunderwerbsteuerbar. Weiterhin wurde – im Falle einer Personengesellschaft – typischerweise die Anschaffung der restlichen 5,1 % der Gesellschaftsanteile durch eine Option abgesichert, die nach Ablauf von fünf Jahren nach dem ersten Anteilserwerb ausgeübt wurde.

Der Erwerb der restlichen Anteile führte zwar zu einer grunderwerbsteuerbaren Anteilsvereinigung (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 GrEStG), war aber i.H.d. ursprünglich erworbenen Anteils (94,9 %) grunderwerbsteuerfrei (§ 6 Abs. 3 GrEStG). Durch gestreckten Anteilserwerb unter Verwendung eines „RETT-Blockers“ reduzierte sich die Grunderwerbsteuerbelastung gegenüber dem Asset Deal von z.B. 5 % auf effektiv 0,225 %.

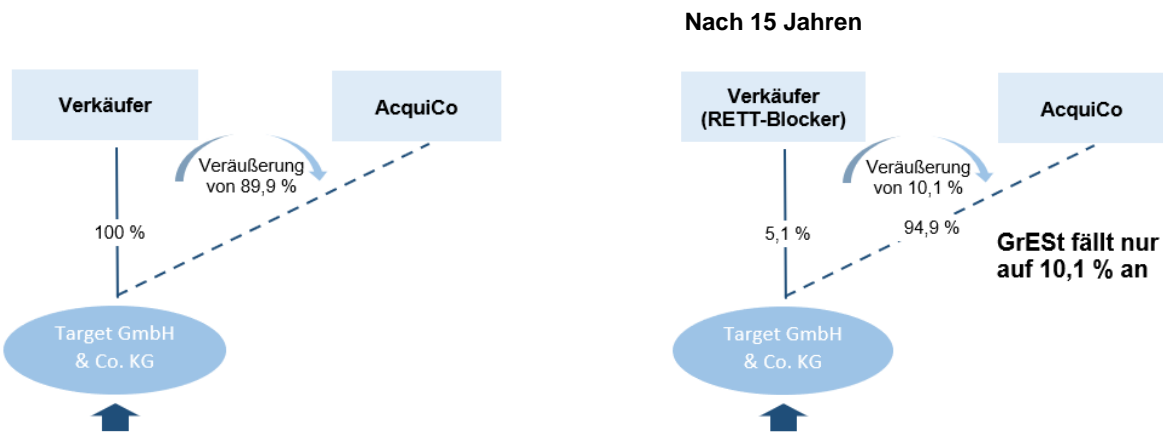


Was soll geändert werden?

Der vorstehende Effekt war insbesondere den Bundesländern ein Dorn im Auge. Daher wird die grunderwerbsteuerlich relevanten Beteiligungsgrenzen von derzeit 95 % auf 90 % herabgesetzt und die Haltefrist für Steuerbefreiungen im Zusammenhang mit Personengesellschaftsanteilen von 5 auf 10 bzw. 15 Jahre angehoben.

Reform der Grunderwerbsteuer – Ende des RETT-Blocker Modells

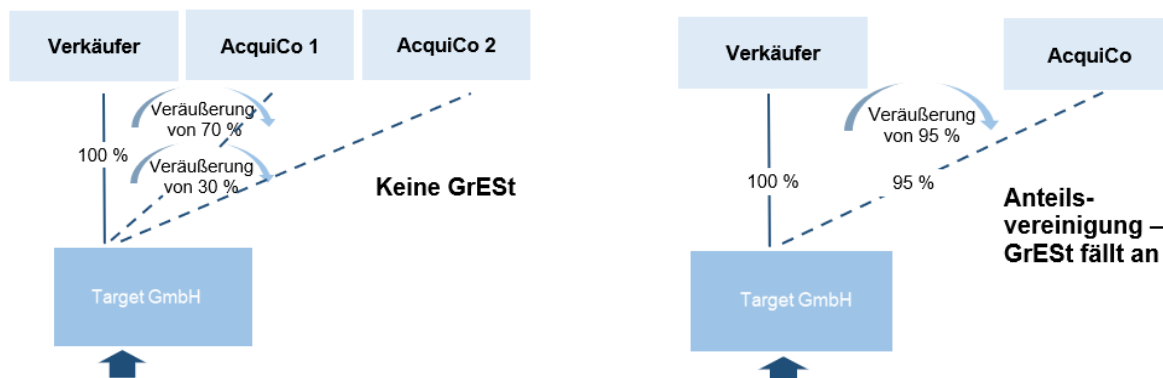
Mithin funktioniert das „RETT-Blocker-Modell“ zwar immer noch, ist aber aufgrund des Zurückbehalts von mehr als 10 % der Anteile und einer Optionsdauer von 15 Jahren deutlich unattraktiver geworden.



Was ändert sich noch?

Auch grundbesitzende Kapitalgesellschaften (insbesondere GmbH und AG) sind von den Neuerungen betroffen.

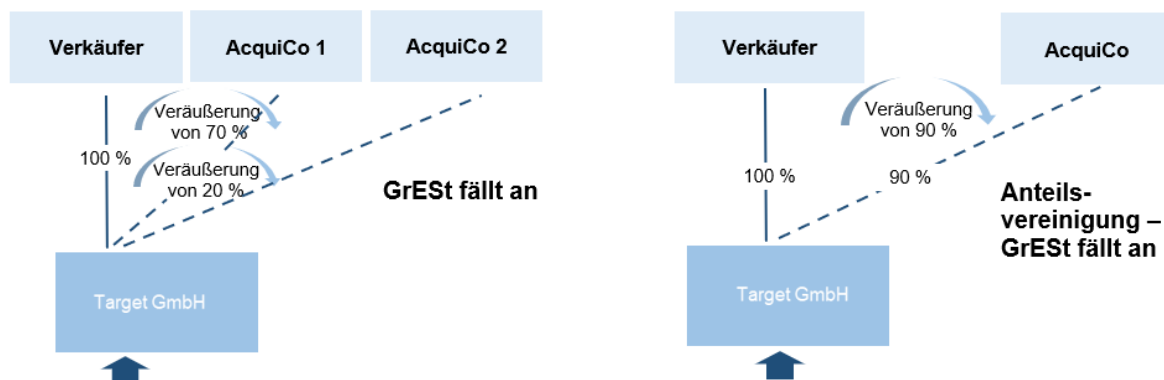
Bislang konnten Anteile an Kapitalgesellschaften – im Gegensatz zu Personengesellschaftsanteilen – unbeschränkt übertragen werden, ohne Grunderwerbsteuerlich relevant zu sein. Erst die Vereinigung von mindestens 95% in der Hand eines Anteilseigners hat die Grunderwerbsteuer ausgelöst.



Reform der Grunderwerbsteuer – Ende des RETT-Blocker Modells

Durch das Gesetz zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes wird die Grenze für die steuerpflichtige Anteilsvereinigung auf 90 % herabgesetzt und Anteilsübertragungen werden auch dann zu einem steuerbaren Vorgang führen, wenn sie innerhalb von 10 Jahren mindestens 90 % der Anteile umfassen.

Es kommt also nicht mehr nur auf die Anteilskonzentration in der Hand eines Gesellschafters, sondern auf die Übertragung an sich an. Eine Ausnahme wird allerdings für börsennotierte Unternehmen gemacht werden, da nicht bzw. nur schwer feststellbar ist, wann die Anteilstransaktionen die 90 %-Grenze erreichen.



Ab wann soll das gelten?

Nach § 23 Abs. 17 GrEStG n.F. sind die Änderungen erstmals auf Erwerbsvorgänge anzuwenden, die ab dem 01.07.2021 verwirklicht werden.

Das bedeutet, dass Optionen, die bis dahin noch ausgeübt werden können, grundsätzlich nicht betroffen sind und zeitnah umgesetzt werden sollten. In der Folgezeit wird es jedoch aus verfassungsrechtlichen Gründen zu einem recht komplexen Nebeneinander von alter und neuer Gesetzeslage kommen (§ 23 Abs. 18 – 24 GrEStG n.F.), so dass „*RETT-Blocker-Strukturen*“, bei denen die Optionen erst nach dem 30.06.2021 ausgeübt werden können, der besonderen Aufmerksamkeit bedürfen, um nicht doch noch Grunderwerbsteuer auszulösen. Neuinvestments müssen wegen der langen Haltefristen ab sofort nach Maßgabe der neuen Regeln strukturiert werden.

Ist das nicht alles sehr kompliziert und was bedeutet es für mich?

Die Grunderwerbsteuer war in Ihren Feinheiten schon immer kompliziert und wird durch die Reform sicherlich nicht einfacher. Gerne unterstützen wir Sie bei der Annahme der Herausforderung, die die Neuregelungen mit sich bringt.

Bei bundeslandabhängigen Grunderwerbsteuertarifen bis zu 6,5 % lohnt es sich, die verbleibenden Gestaltungsräume zu nutzen bzw. können ungeplante Grunderwerbsteuerbelastungen die Rentabilität eines Objekts zunichtemachen.

Wir freuen uns auf ein Gespräch, um Ihren individuellen Handlungsbedarf zu analysieren und stehen Ihnen für sämtliche Fragen selbstverständlich gerne zur Verfügung.