



Ab 01.07.2021: Maßnahmen gegen Share Deals

Die so genannten Share Deals, mit denen Immobilieninvestoren bislang die Grunderwerbsteuer umgehen konnten, werden erschwert: Nach dem Bundestag hat am 7. Mai 2021 auch der Bundesrat einem entsprechenden Gesetz zugestimmt.

Geschäftsanteile statt Grundstückskäufe

Im Fokus stehen missbräuchliche Steuergestaltungen insbesondere im Bereich hochpreisiger Immobilientransaktionen, bei denen bewusst nur bestimmte prozentuale Geschäftsanteile veräußert werden, um die Grundsteuer zu umgehen: Investoren kaufen nicht direkt ein Grundstück einschließlich Gebäude, sondern die Anteilmehrheit eines Unternehmens, die kleiner als 95 Prozent sein muss. Häufig werden zu diesem Zweck eigens Unternehmen gegründet. Hierdurch entstehen den Ländern erhebliche Steuerausfälle. Diese hatten in der Vergangenheit immer wieder auf das Problem im geltenden Steuerrecht hingewiesen (zuletzt in [BR-Drs. 503/20](#), [BR-Drs. 355/19](#)).

Anteilsgrenze künftig bei 90 Prozent

Um solche Share Deals einzudämmen, senkt der Bundestag die bisherige 95-Prozent-Grenze in den

Ergänzungstatbeständen des Grundsteuergesetzes auf 90 Prozent ab. Zudem führt er einen neuen Ergänzungstatbestand zur Erfassung von Anteilseignerwechseln von mindestens 90 Prozent bei Kapitalgesellschaften ein und verlängert die Haltefristen von fünf auf zehn Jahre. Die Ersatzbemessungsgrundlage auf Grundstücksverkäufe wird auch im Rückwirkungszeitraum von Umwandlungsfällen angewendet. Die so genannte Vorbehaltsfrist wird auf 15 Jahre verlängert.

Inkrafttreten zum 1. Juli geplant

Damit das Gesetz wie geplant am 1. Juli 2021 in Kraft treten kann, muss es vom Bundespräsidenten unterzeichnet und anschließend im Bundesgesetzblatt verkündet werden.

Quelle: Plenarsitzung des Bundesrates am 07.05.2021