

HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT

Die Grunderwerbsteuer wird verschärft

Neue Regelungen für Gesellschaften mit Immobilienbesitz ab 01. Juli 2021

Gesetz wurde mit Zustimmung des Bundesrates beschlossen

VON

Regine Funke-Lachotzki

Wirtschaftsprüferin/Steuerberaterin



www.convocat.de

www.acconsis.de

Die seit 2019 geplante Reform des Grunderwerbsteuergesetzes tritt nun tatsächlich in Kraft. Bereits Mitte April hatte das Bundeskabinett einen neuen Gesetzesentwurf beschlossen, wonach die Regelungen für Gesellschaften mit Immobilienbesitz verschärft werden. Der Gesetzgeber möchte „missbräuchliche Steuergestaltungen in der Grunderwerbsteuer“ eindämmen und hat daher § 1 und § 6 Grunderwerbsteuergesetz mit Wirkung zum 01. Juli 2021 geändert bzw. ergänzt.

95%-Prozentgrenze wird auf 90% reduziert

Für Anteilsübertragungen bei Personengesellschaften, die in Ihrem Vermögen Grundbesitz halten, wird die schädliche Quote von 95%, die Grunderwerbsteuer auslöst, auf 90% reduziert. Für die Bemessung der 90%-Quote werden Anteilsübertragungen innerhalb eines 10-jährigen Zeitraum zusammengerechnet.

Grunderwerbsteuerpflichtiger Gesellschafterwechsel in Höhe von mindestens 90% innerhalb von 10 Jahren

Auch bei immobilienhaltigen Kapitalgesellschaften werden Gesellschafterwechsel stärker sanktioniert. Gehen innerhalb von 10 Jahren mehr als 90% der Anteile auf neue Gesellschafter über, löst dieser Vorgang auf Ebene der Gesellschaft Grunderwerbsteuer aus. Da auch mittelbare Strukturen berücksichtigt werden, sind Veränderungen auf allen Ebenen einer Beteiligungsstruktur zu überwachen.

Behaltensfristen werden auf 15 Jahre ausgeweitet

Die Inanspruchnahme der Befreiungsvorschriften des § 6 GrEStG bei Übertragung von Grundvermögen von einer Personengesellschaft auf deren Anteilseigner setzt voraus, dass die Beteiligungsstruktur in einem Zeitraum von 5 Jahren vor der Grundstücksübertragung unverändert blieb. Diese Frist wird sehr stark ausgeweitet, so dass die Beteiligungsstruktur für einen Zeitraum von 15 Jahren vor der Übertragung bestanden haben muss, um die Befreiungsvorschrift anwenden zu können. Dieser sehr lange Zeitraum setzt eine erhöhte Überwachungsnotwendigkeit voraus und erschwert Grundstücksübertragungen mittels Personengesellschaften.

Befreiungsregelungen des § 3 Grunderwerbsteuergesetz bleiben erhalten

Im Zusammenhang mit der vorweggenommenen Erbfolge ist zu berücksichtigen, dass bei der Grunderwerbsteuerlichen Beurteilung von Anteilsübertragungen bei Personengesellschaften innerhalb der Familie, die Steuerbefreiungen nach § 3 Grunderwerbsteuergesetz im Wesentlichen erhalten bleiben.

Anwendungszeitpunkt

Ab 01. Juli 2021 sind die Neuregelungen anwendbar, so dass bei Umstrukturierungen von Immobilien haltenden Gesellschaften diese verschärften Regelungen zu beachten sind.