

SCHIEDERMAIR

RECHTSANWÄLTE

Immobilienrecht

Nr. 2 – März 2010

Die Grunderwerbsteuer steigt – was nun?

Erhöhung des Grunderwerbsteuersatzes

Zum 1. März 2010 hat Sachsen-Anhalt den Grunderwerbsteuersatz von 3,5 % auf 4,5 % heraufgesetzt. Bisher hatten das nur die Stadtstaaten Berlin und Hamburg getan. Es wäre nicht überraschend, wenn weitere Flächenländer dem Beispiel folgen. Die öffentlichen Kassen sind leer.

Es ist allerdings zweifelhaft, ob ein höherer Grunderwerbsteuersatz die Einnahmen des Landeshaushalts nachhaltig steigern wird. Er kann im Gegenteil dazu führen, dass Investoren nach alternativen, steuerschonenden Gestaltungsmöglichkeiten suchen. Und das wäre auch nur allzu verständlich. Ein durchschnittliches Einkaufszentrum zu einem Kaufpreis von € 50 Millionen zu erwerben, schlägt nach dem höheren Satz grunderwerbsteuerlich nicht mehr mit ohnehin schon stolzen € 1,75 Millionen, sondern mit € 2,25 Millionen zu Buche. Dass diese € 500.000 Mehrbelastung auf die Rendite drückt, liegt auf der Hand.

Alternative: *Share Deal*

Es ist daher zu erwarten, dass es bei steigender Grunderwerbsteuerbelastung in noch größerem Umfang als bisher zu Immobilieninvestitionen im Wege des sogenannten *share deals* (Anteilskauf) kommen wird. Dadurch kann die Grunder-

werbsteuerbelastung ganz erheblich gesenkt werden. Bei einem *share deal* erwirbt der Käufer nicht das Grundstück direkt. Vielmehr werden die Anteile an einer Zweck- oder Projektgesellschaft verkauft und übertragen, die ihrerseits das fragliche Grundstück hält. Im Einzelnen gibt es dafür verschiedene Erwerbsmodelle, deren Strukturierung jeweils von der Rechtsform der Projektgesellschaft, deren steuerlichen Verhältnissen und von weiteren Umständen abhängt.

Das in der Praxis gängigste Modell sieht in seiner Grundstruktur so aus, dass der Käufer 94,9 % der Kommanditanteile (der Erwerb von 95 % oder mehr würde wiederum Grunderwerbsteuer auslösen) an der als GmbH & Co. KG aufgesetzten Projektgesellschaft erwirbt, und dass gleichzeitig die Komplementärin der Gesellschaft ausgewechselt wird. Der Veräußerer bleibt für mindestens fünf Jahre Minderheitskommanditist mit 5,1 %. Frühestens nach Ablauf von fünf Jahren kann der Mehrheitskommanditist den Minderheitsanteil hinzuerwerben. Grunderwerbsteuer fällt dann nur in Höhe von 5,1 % der vollen Grunderwerbsteuer an.

Ist die zu erwerbende Projektgesellschaft eine GmbH, kommt ein derart begünstigter Hinzuerwerb nach fünf Jahren nicht in Betracht. Hier muss der Minderheitsanteil dauerhaft vom Veräußerer (oder einem Dritten) gehalten werden. Um die damit verbundene relativ hohe Fremdbeteiligung zu reduzieren, kommt aber der Einsatz einer sogenannten „RETT-Blocker“-KG in Frage. Das ist eine KG, die zwischengeschaltet wird, um den 5,1 %-Minderheitsanteil an der Projekt-GmbH zu erwerben. Und an dieser KG ist dann wiederum der Käufer mit 94,9 % und der Verkäufer (oder ein Dritter) mit 5,1 % beteiligt. Im Ergebnis reduziert sich die Beteiligung des Verkäufers bzw. des Dritten dadurch auf eine Quote im unteren Promille-Bereich.

Freilich ist bei der Gestaltung der entsprechenden Verträge gewisse Umsicht geboten, damit die jeweilige Erwerbsstruktur von der Finanzverwaltung auch anerkannt wird. Dabei ist nicht nur die unmittelbare Erwerbsstruktur im Auge zu behalten. Der Erwerber sollte auch daran denken, welche Auswirkungen der Hinzuerwerb der Minderheitsanteile auf höheren Konzernstufen haben wird.

Abwägung im Einzelfall

Die gerade vorgestellten Modelle sind, um etwaigen Missverständnissen vorzubeugen, nicht als Steuerumgehung einzustufen. Sie stellen vielmehr eine zulässige Nutzung von Gestaltungsmöglichkeiten dar. Überdies sind sie nicht nur mit Vorteilen verbunden. So ist der Veräußerer entweder gezwungen, mindestens weitere fünf Jahre Minderheitsgesellschafter zu bleiben, oder – bei dem vorgestellten RETT-Blocker-Modell – gar für immer. Auch liegt auf der Hand, dass die Zwischenschaltung von Grundstücksgesellschaften einen höheren Transaktionsaufwand verursacht als ein unmittelbarer Grundstückskauf. Der Erwerber muss sich außerdem darüber im Klaren sein, dass er, je nach Struktur, für mindestens fünf Jahre einen „fremden“ Mitgesellschafter hat, der ihn in der Verwaltung der Immobilie zumindest stören kann. Der Erwerb über einen *share deal* setzt also auch ein gewisses gegenseitiges Vertrauen voraus.

Schließlich müssen auch nach der Transaktion die Gesellschaften verwaltet werden, mit Buchführung, Abschlüssen und allem, was sonst noch dazugehört. Das ganze lohnt sich also nur ab einem gewissen Transaktionsvolumen. Dieses sollte im Regelfall nicht unter 20-25 Millionen Euro liegen. Der *share deal* wird dann natürlich bei höheren Volumina immer attraktiver. Bei steigenden Grunderwerbsteuersätzen gilt das allemal.

Für weitere Auskünfte stehen Ihnen Dr. Klaus J. Müller (mueller@schiedermair.com) und Dr. Georg Renner (renner@schiedermair.com) gern zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass die vorstehenden allgemeinen Informationen eine Rechtsberatung im Einzelfall nicht ersetzen. Sie können alle Newsletter auf unserer Homepage www.schiedermair.com einsehen.