

Aktuelle Brennpunkte des Immobiliensteuerrechts

Reform des Grunderwerbsteuerrechts

Dr. Almuth Müller-Horn
Richterin am Finanzgericht Hamburg

Gesetzgebungsverfahren

- Beschluss der FMK vom 21. Juni 2018
- Einigung bei Bund-Länder-Konferenz am 14. März 2019
- Referentenentwurf des BMF vom 8. Mai 2019
- Gesetzentwurf der Bundesregierung vom 31. Juli 2019
- BR-Drs. 355/19, Beratung am 20. September 2019
- geplantes Inkrafttreten am 1. Januar 2020

Übersicht der geplanten Änderungen

- Ziel: Eindämmung von Share-Deals
- Absenkung der Beteiligungsgrenzen in Ergänzungstatbeständen
- Verlängerung der Fünf-Jahres-Fristen auf zehn bzw. 15 Jahre
- Einführung des § 1 Abs. 2b GrEStG-E für Kapitalgesellschaften
- andere Bemessungsgrundlage bei Veräußerung im Rückwirkungszeitraum einer Umwandlung
- Aufhebung der Deckelung des Verspätungszuschlags

Absenkung der Beteiligungsgrenzen

- von 95 % auf 90 %
- in § 1 Abs. 2a, Abs. 3 und Abs. 3a GrEStG-E
- nicht in § 6a GrEStG
- verfassungsgemäß?

Verlängerung der Fristen

- § 1 Abs. 2a GrEStG-E: von fünf auf zehn Jahre
- Haltefristen:
 - § 5 Abs. 3, § 6 Abs. 3 Satz 2, § 7 Abs. 3
GrEStG-E: von fünf auf zehn Jahre
 - § 6 Abs. 4 Nr. 3 GrEStG-E: von fünf auf 15
Jahre

§ 1 Abs. 2b GrEStG-E

entspricht § 1 Abs. 2a GrEStG-E, aber für Kapitalgesellschaften:

- Übergang von mindestens 90 % der Anteile am Vermögen einer grundbesitzenden Kapitalgesellschaft
- unmittelbar oder mittelbar
- innerhalb von zehn Jahren
- auf neue Gesellschafter

§ 1 Abs. 2b GrEStG-E

- Zeitpunkt des dinglichen Anteilsübergangs entscheidend
- Fiktion: Übergang des Grundstücks auf neue Kapitalgesellschaft
- keine personenbezogenen Befreiungen
- Nichterhebungsregelungen nicht anwendbar (§ 1 Abs. 6, §§ 5 ff. GrEStG)
- Steuerschuldnerin: Kapitalgesellschaft (§ 13 Nr. 7 GrEStG-E)
- Anzeigepflicht (§ 19 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3b GrEStG-E)
- Probleme: börsennotierte Unternehmen mit Streubesitz, mehrstufige Beteiligungen im Ausland
- Verfassungsmäßigkeit?

Sonstige Änderungen

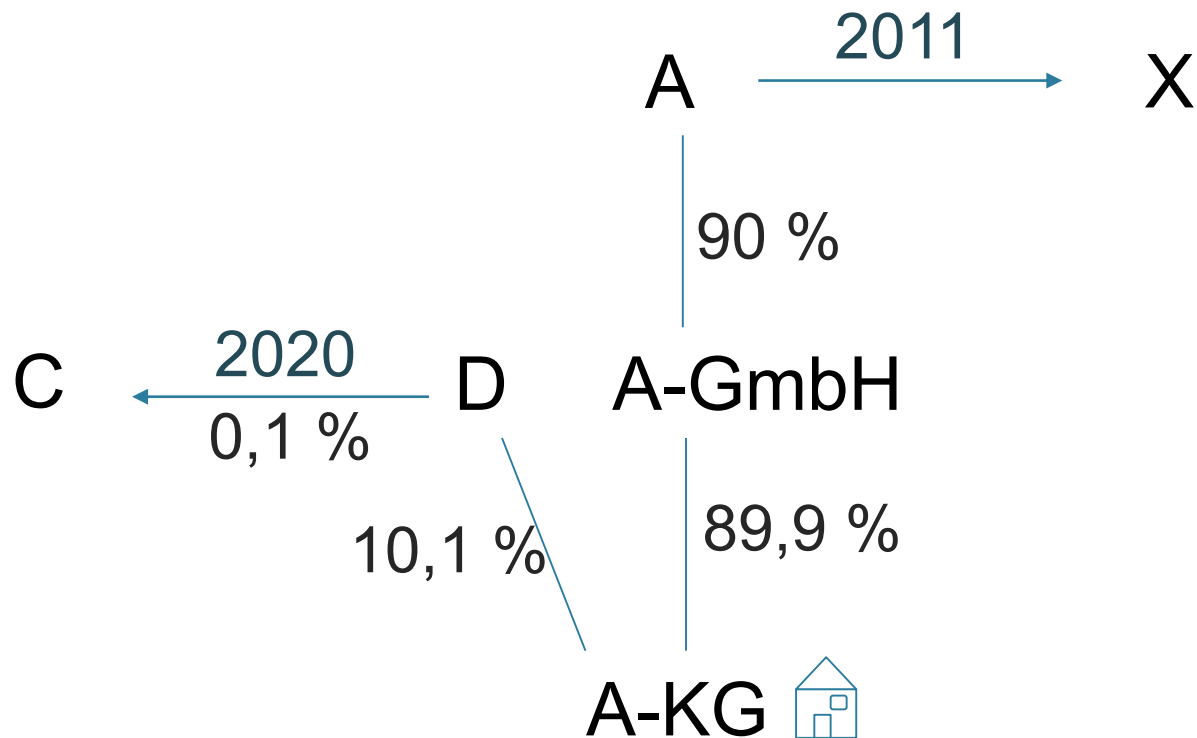
- Bemessungsgrundlage für Veräußerung eines Grundstücks im Rückwirkungszeitraum einer Umwandlung: Grundbesitzwert (§ 8 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 GrEStG-E i.V.m. § 157 BewG)
- Verspätungszuschlag: keine Deckelung auf 25.000 € (§ 152 Abs. 10 AO) bei Verstoß gegen Anzeigepflicht (§ 19 Abs. 6 GrESt-G)

Übergangsregelungen

- Erwerbsvorgänge, die nach Ablauf des 31. Dezember 2019 verwirklicht werden (§ 23 Abs. 17 GrEStG-E)
- bereits abgelaufene Fristen beginnen nicht erneut zu laufen (§ 23 Abs. 18 zu § 1 Abs. 2a GrEStG-E, § 23 Abs. 24 GrEStG-E für verlängerte Haltefristen)
- aber: Beteiligungsgrenze von 90 % gilt rückwirkend für an grundbesitzender Personengesellschaft unmittelbar oder mittelbar beteiligte Kapitalgesellschaften (§ 23 Abs. 18 Satz 2 GrEStG-E)

Übergangsregelungen

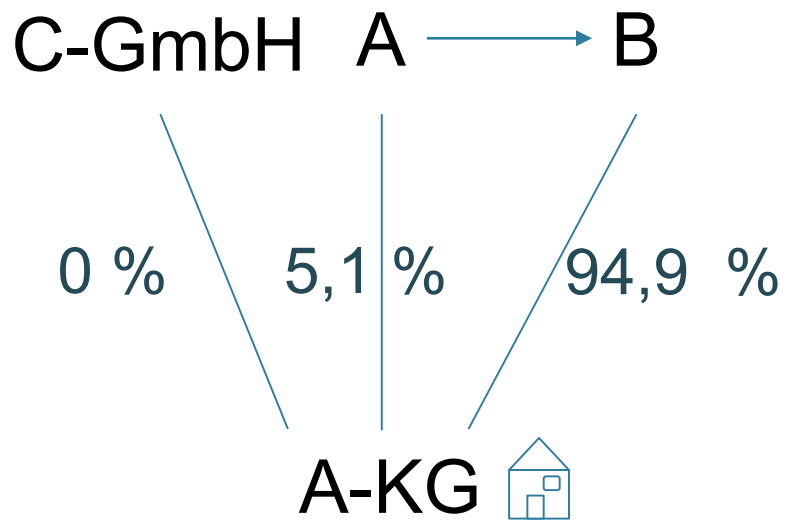
Beispiel zu § 23 Abs. 18 Satz 2 GrEStG-E:



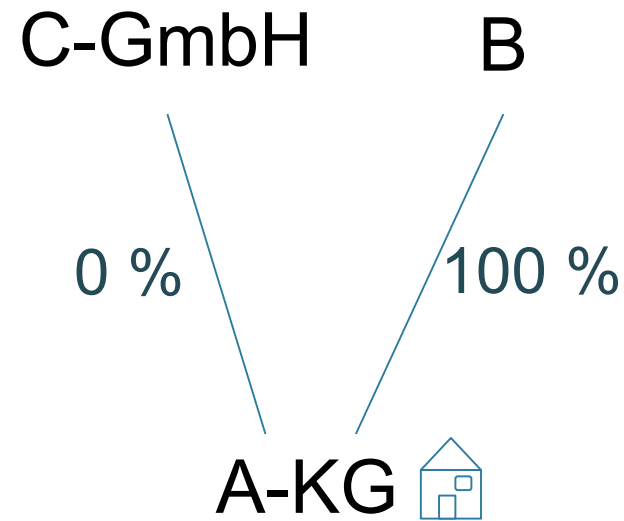
Übergangsregelungen

- Beteiligung am 31. Dezember 2019 weniger als 95 % und mindestens 90 %: subsidiäre Fortgeltung des alten Rechts (§ 23 Abs. 19 zu § 1 Abs. 2a GrEStG-E, § 23 Abs. 20 und 21 zu § 1 Abs. 3 und 3a GrEStG-E)
- Vertrauensschutz bei Signing innerhalb eines Jahres vor und Closing innerhalb eines Jahres nach Zuleitung an Bundesrat (§ 23 Abs. 22 und 23 zu § 1 Abs. 2a und 2b GrEStG-E)

abschließendes Beispiel



2017



2023