



29. April 2021

## Vorsicht beim „Share-Deal“ der Zukunft – Änderung des Grunderwerbssteuergesetzes

Der Bundestag hat am 21.04.2021 das Gesetz zur Änderung des Grunderwerbssteuergesetzes verabschiedet, in dem es insbesondere um die Eindämmung missbräuchlicher Steuergestaltungen durch so genannte „Share-Deals“ geht.

Das Grunderwerbssteuergesetz (GrEStG) besteuert u.a. den mittelbaren Grundstückserwerb durch den Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung an grundbesitzhaltenden Gesellschaften. Bislang konnten jedoch bei einem „Share-Deal“ durch den Erwerb von Immobilien über Geschäftsanteile die Grunderwerbssteuer umgangen werden, wenn weniger als 95 % der Anteile in den ersten 5 Jahren übertragen wurden.

Der Bundestag hat zur Vermeidung von Missbrauch und Steuermindereinnahmen daher am 21.04.2021 das Gesetz zur Änderung des Grunderwerbssteuergesetzes verabschiedet. Die Änderungen treten ab dem 01.07.2021 in Kraft.

### I. Wesentliche Änderungen:

- **Einführung eines Ergänzungstatbestands zur Erfassung von Anteilseignerwechseln in Höhe von mindestens 90 % bei Kapitalgesellschaften**
- **Absenkung der 95 %-Grenze in den Ergänzungstatbeständen auf 90 %**  
Durch das neue GrEStG wird die maßgebliche Beteiligungsquote von 95 % auf 90 % (§ 1 Abs. 2a, 3 und 3a GrEStG) gesenkt.
- **Verlängerung der Fristen von fünf auf zehn Jahre**  
Der Betrachtungszeitraum von Änderungen bei grundstückshaltenden Personengesellschaften im Gesellschafterbestand in Höhe von 95 % wird von fünf auf zehn Jahre verlängert.

JahnHettler Rechtsanwälte PartG mbH

Leopoldstr. 158 · 80804 München

T +49 89 588085600 · F +49 89 5880856-99

[muenchen@jahnnettler.de](mailto:muenchen@jahnnettler.de) · [www.jahnnettler.de](http://www.jahnnettler.de)





- **Anwendung der Ersatzbemessungsgrundlage auf Grundstücksverkäufe im Rückwirkungszeitraum von Umwandlungsfällen**  
§ 8 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 GrEStG n.F. sieht in Umwandlungsfällen unter bestimmten Voraussetzungen eine Besteuerung nach dem Grundbesitzwert vor und nicht nach dem Kaufpreis.
- **Verlängerung der Vorbehaltensfrist in § 6 GrEStG auf fünfzehn Jahre**  
Bei Übergängen des Grundeigentums von einer Gesamthand an die Gesamthänder (§ 6 GrEStG), kann sich unter bestimmten Voraussetzungen eine 15-jährige Haltefrist ergeben.

## II. Praktische Auswirkungen

Künftig müssen Anteilsveräußerer im Rahmen von „Share-Deals“ mit mindestens 10,01 % in der Gesellschaft verbleiben oder es fällt Grunderwerbssteuer in Höhe von 3,5 % bis 6,5 % des Kaufpreises je nach Bundesland in Deutschland an. Abhängig von der Höhe des Kaufpreises ist dies eine stattliche Summe und ist bei der Planung zu beachten.

Bereits laufende Transaktionen, die am 30.06.2021 dinglich vollzogen sind, unterliegen nicht den neuen steuerlichen Regelungen, sodass eine schnelle Abwicklung zu verfolgen wäre.

Autorin:

**Jacqueline Dorner**

T +49 89 588085600

[dorner@jahnnettler.de](mailto:dorner@jahnnettler.de)

JahnHettler Rechtsanwälte PartG mbH

Leopoldstr. 158 · 80804 München

T +49 89 588085600 · F +49 89 5880856-99

[muenchen@jahnnettler.de](mailto:muenchen@jahnnettler.de) · [www.jahnnettler.de](http://www.jahnnettler.de)

