



Doppelte Grunderwerbsteuer bei Unternehmenstransaktion

Anzeigenpflicht beachten, doppelte Grunderwerbsteuer vermeiden

I. Problematik

Bekanntlich unterliegt nicht nur der klassische Grundstückskauf der Grunderwerbsteuer, sondern auch der Erwerb von Geschäftsanteilen an einer Grundstück besitzenden Gesellschaft. Kommt es dabei zu einer **Anteilsvereinigung** (§ 1 Abs. 3 GrEStG) entsteht Grunderwerbsteuer. Eine Anteilsvereinigung liegt vor, wenn 90% der Geschäftsanteile in der Hand eines Erwerbers liegen. Für die Entstehung der Grunderwerbsteuer wird auf das schuldrechtliche Verpflichtungsgeschäft (signing) abgestellt. Dieser Tatbestand kann mit einem der Grunderwerbsteuer unterliegenden **share deal** zusammenfallen (§ 1 Abs. 2a und Abs. 2b GrEStG). Dies ist vorliegend der Fall, wenn innerhalb der letzten 10 Jahre mehr als 90% der Geschäftsanteile den Anteilseigner gewechselt haben. Die GrESt entsteht allerdings erst mit der dinglichen Übertragung des Geschäftsanteils (closing). Daher ist bei jeder Unternehmenstransaktion, bei der das Target Eigentümerin einer Immobilie ist, besonderes Augenmerk auf die Grunderwerbsteuer zu legen.

Die Finanzverwaltung vertritt in ihren BMF-Schreiben zum share deal, beide vom 10.5.2022, die Rechtsauffassung, dass beim Erwerb von mindestens 90 % der Anteile an einer grundstücksbesitzenden Gesellschaft zum Signing und zum Closing jeweils ein grunderwerbsteuerbarer Vorgang vorliegt. Daher kommt es grundsätzlich zu einer Doppelbesteuerung mit Grunderwerbsteuer.

II. Vermeidung der Doppelbesteuerung durch Anzeige an das Finanzamt

Mit dem Jahressteuergesetz 2022 hat der Gesetzgeber neu geregelt, dass auf Antrag die Steuer für den zweiten grunderwerbsteuerbaren Vorgang aufgehoben und geändert werden kann, wenn sowohl im Signing als auch im Closing eine vollständige und fristgerechte Anzeige gegenüber dem zuständigen Finanzamt erfolgt (§ 16 Abs. 4a GrEStG). Ohne eine fristgerechte und vollständige Anzeige verbleibt es bei der Doppelbesteuerung. Soweit der share deal von einem deutschen Notar beurkundet wird, so trifft diesen eine Anzeigepflicht (§ 18 GrEStG). Ungeachtet dessen haben die Steuerschuldner eine eigenständige Anzeigepflicht (§ 19 GrEStG). Anzeigepflichtiger bei einem share deal ist die Gesellschaft (§ 13 Nr. 6, 7 GrEStG). Bei einer Anteilsvereinigung der Erwerber (§ 13 Nr. 5 GrEStG).

Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Rechtsanwälte
Unternehmensberater

info@renneberg-gruppe.de
renneberg-gruppe.de

■ **Göttingen – Gleichen**
Kleines Feld 7
37130 Gleichen – Klein Lengden
Telefon: 05508 9766-0
Telefax: 05508 9766-60

■ **Göttingen – Zentrum**
Bürgerstraße 42 a
37073 Göttingen
Telefon: 0551 770 771-0
Telefax: 0551 770 771-360

■ **Hamburg**
Am Sandtorkai 50 (SKAI)
20457 Hamburg
Telefon: 040 300 6188-400
Telefax: 040 300 6188-64



III. Empfehlung

Im SPA ist verbindlich zu vereinbaren, wer die Anzeigepflichten gegenüber dem Finanzamt zu erfüllen hat. Für das verbleibende Risiko einer doppelten Grunderwerbsteuerbelastung ist im SPA eine Regelung aufzunehmen, wer eine etwaige Grunderwerbsteuermehrbelastung im Innenverhältnis zu übernehmen hat.

Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Rechtsanwälte
Unternehmensberater

Steuerberater
Robin Kracht, LL.B.
kracht@renneberg-gruppe.de
05508 9766-0