

A thick, bright yellow curved line that starts from the top left and curves downwards and to the right, framing the main text area.

# Neue Gesetze

Gründerwerbsteuerreform

Grundsteuerreform

Berlin, September 2019

# Inhalt

Gegenüberstellung GrESt	3
Übergangsregelung GrESt	4
Fallbeispiele GrESt	7
Grundsteuer – geltende Rechtslage	11
Der Weg der GrSt-Reform	12
GrSt-Reform im Überblick	13

## Gründerwerbsteuerreform - Änderungen

### Wesentliche Reformvorschläge

Senkung der Beteiligungsquote:

95 %



90 %

Verlängerung der Haltefrist:

10 Jahre (15 Jahre)



5 Jahre

Schaffung eines Ersatztatbestandes bei  
Kapitalgesellschaften (§ 1 Absatz 2b GrEStG)  
Beteiligungsquote 90% Fristen 10 Jahre

## Bundesrat - Empfehlung der Ausschüsse

- Der Bundesrat fordert die Regierung auf, spätestens 2 Jahre nach Inkrafttreten des Gesetzes aufzuzeigen, ob die Korrektur auf eine 90 %-Grenze und die Verlängerung der Haltefrist auf 10 Jahre die beabsichtigten Verhaltensänderung herbeigeführt hat.
- Aus Sicht des Bundesrates kann eine Umgehung der Grunderwerbsteuerumgehung mittels Share Deals nur durch die Einführung eines quotalen Besteuerungsmodelles verhindert werden, nicht aber durch Absenkung der Anteilsgrenze und Erhöhung der Haltefrist.
- Laut Bundesrat bedarf es einer Ausnahmeregelung für Kapitalgesellschaften die mit Anteilen an grundbesitzenden Gesellschaften an der Börse handeln. Daher wird in §§ 2a und 2b eine sogenannte Börsenklausel eingefügt (Satz 7)
- Prüfung zur Anpassung der Konzernklausel
- Im Verbund stattfindende Grundstücksübertragungen grundsätzlich steuerneutral
- Anpassung der Übergangsregelung des § 23 Absatz 23 GrEStG-E für § 1 Absatz 2b GrEStG-E
- Veränderungen im Gesellschafterbestand der Kapitalgesellschaft sind nur nach Inkrafttreten des Gesetzes zu berücksichtigen
- Einführung eines Grunderwerbsteuerlichen Freibetrags
- Ersterwerb einer selbstgenutzten Immobilie
- Weiteres Vorgehen: Nachdem die Empfehlungen der Ausschüsse dem Bundesrat vorgelegt wurden, wird der Bundesrat in der nächsten Sitzung am 20. September 2019 über die Annahme der Empfehlungen der Ausschüsse entscheiden.
- Der nächste Schritt im Gesetzgebungsverfahren ist die Gegenäußerung der Bundesregierung.

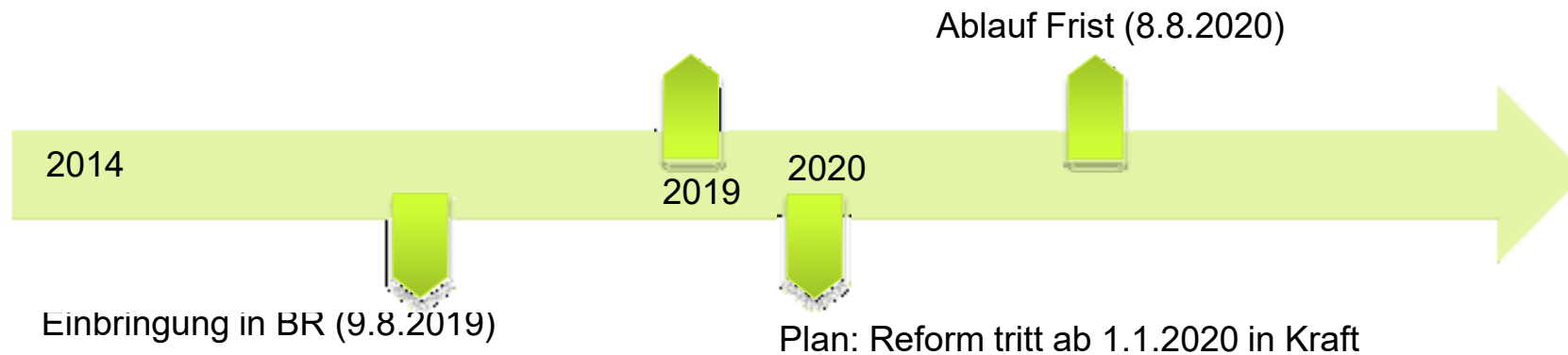
# Inhalt

Gegenüberstellung GrESt	3
Übergangsregelung GrESt	4
Fallbeispiele GrESt	7
Grundsteuer – geltende Rechtslage	11
Der Weg der GrSt-Reform	12
GrSt-Reform im Überblick	13

## Übergangsregelungen

- **Grundsatz:** Grundsätzlich Anwendung für nach Ablauf des 31. Dezember 2019 verwirklichte Erwerbe
- Somit können bis zum Ende des Jahres 2019 Share Deals nach altem Recht (95 %) durchgeführt werden.
- Bei einem Gesellschafter, der am 31.12.2019 bereits Altgesellschafter ist, bewirkt die Verlängerung von 5 auf 10 Jahre nicht, dass dieser rückwirkend wieder zum Neugesellschafter wird
- Für einen Gesellschafter, der zum 01.01.2020 noch Neugesellschafter ist, verlängert sich die Frist von 5 auf 10 Jahre
- Hat ein Gesellschafter bis zum 31.12.2019 eine Beteiligung von unter 95 % und größer 90%, so bleibt es für ihn bei den alten Fristen und Beteiligungshöhen (er wird nach 5 Jahren Altgesellschafter und es gelten die 95%).
- Besitzt dieser Gesellschafter jedoch bis zum 31.12.2019 weniger als 90% und stockt auf mindestens 90 % auf, so ist dieser Vorgang steuerbar.

## Übergangsregelungen: Grundsatz



- **Grundsatz:** Grundsätzlich Anwendung auf Erwerbe, die nach Ablauf des 31. Dezember 2019 verwirklicht werden
- Grundsätzlich kein „grandfathering“. **ABER:** keine Anwendung auf Anteilsübergänge nach § 1 Abs. 2a GrEStG und des neu eingeführten § 1 Abs. 2b GrESt, die auf einem bis zu einem Jahr vor dem Datum der Einbringung des Gesetzentwurfs in den Bundesrat (9.8.2019) abgeschlossen und innerhalb eines Jahres nach diesem Stichtag (8.8.2020) erfüllt werden (Verpflichtungsgeschäft).
- Wenn Anteilsübergänge noch bis zum 31. 12. 2019 vollständig abgeschlossen werden und vollzogen werden, Signing und Closing vor 31. 12. 2019 stattfindet, ist noch derzeit geltendes Recht anzuwenden.

# Inhalt

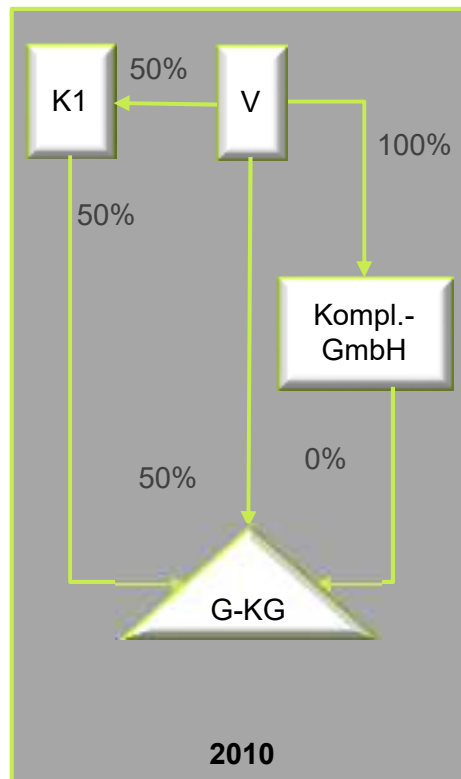
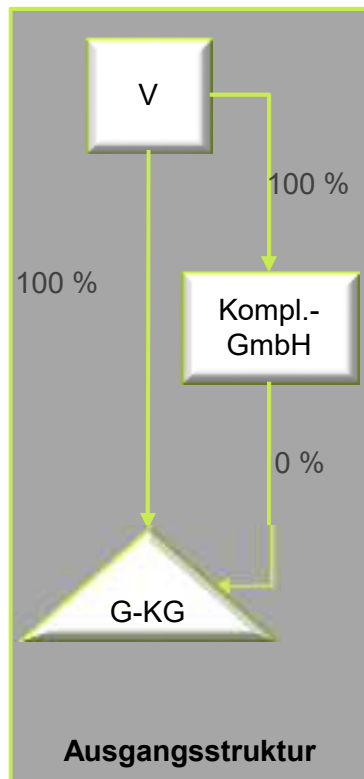
Gegenüberstellung GrESt	3
Übergangsregelung GrESt	4
Fallbeispiele GrESt	7
Grundsteuer – geltende Rechtslage	11
Der Weg der GrSt-Reform	12
GrSt-Reform im Überblick	13



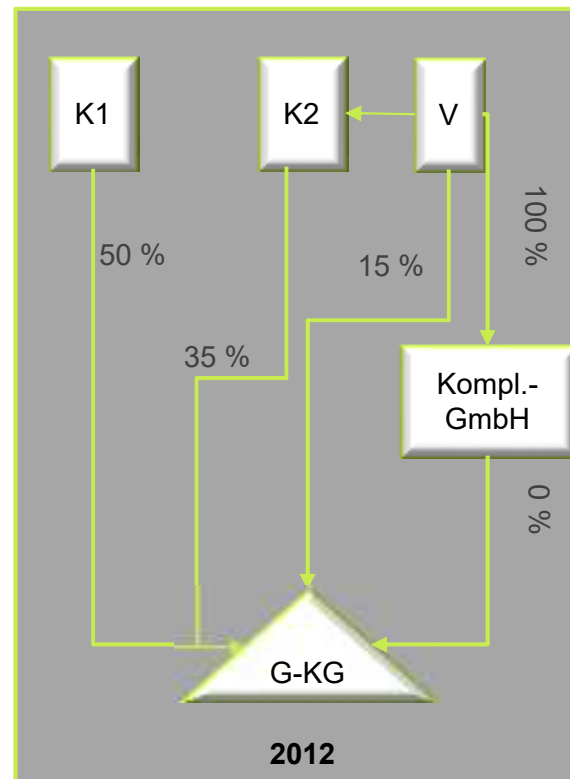
## Übergangsregelung § 1 Abs. 2a GrEStG-neu

### Änderungen:

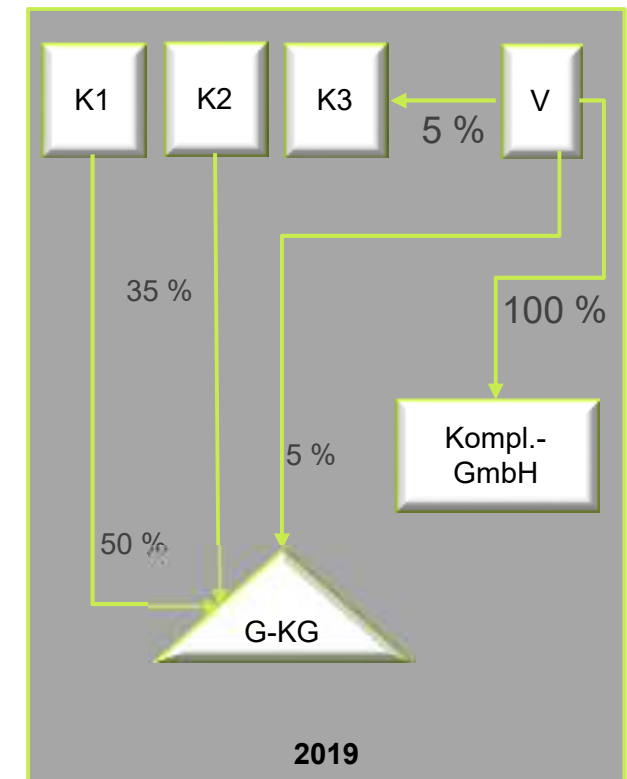
- Geltung der Neu-Fassung ab 01.01.2020, aber im Grundsatz **kein Grandfathering**
- Fortgeltung der bisherigen 95 %-Grenze bis 31.12.2024, es sei denn, der nach 2019 erfolgende Anteilserwerb löst GrEStG nach § 1 Abs. 2a, Abs. 2b, Abs. 3 oder Abs. 3a GrEStG neu aus.



V verkauft und überträgt 50 % an der G-KG auf K1.

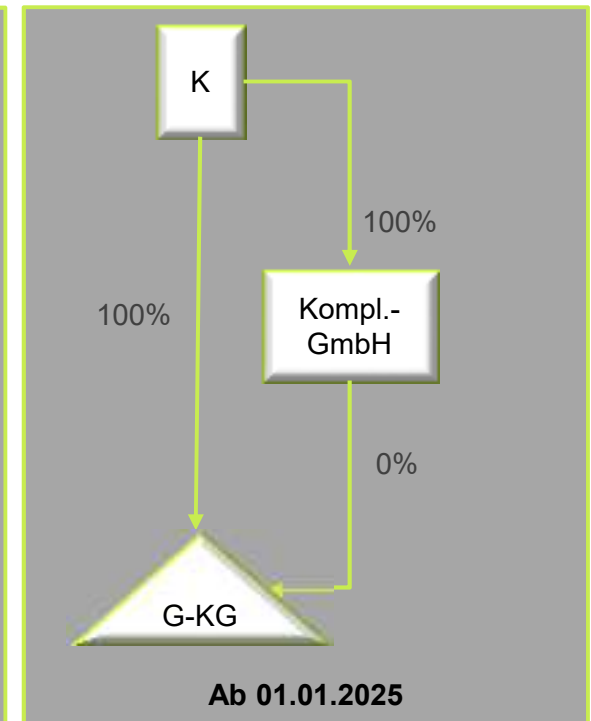
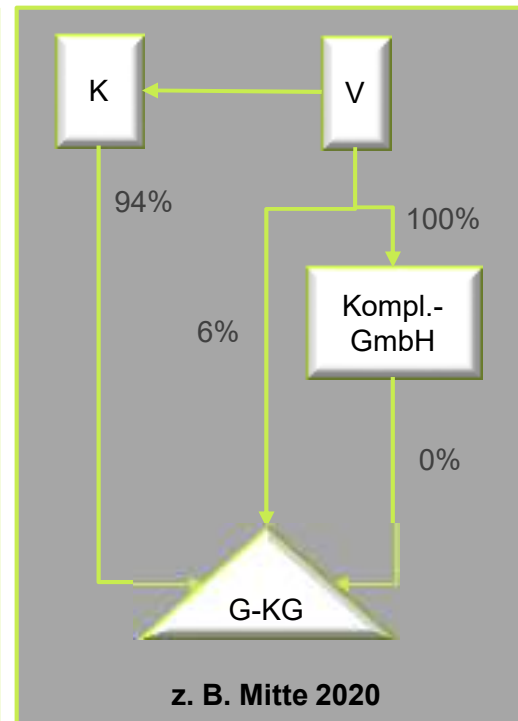
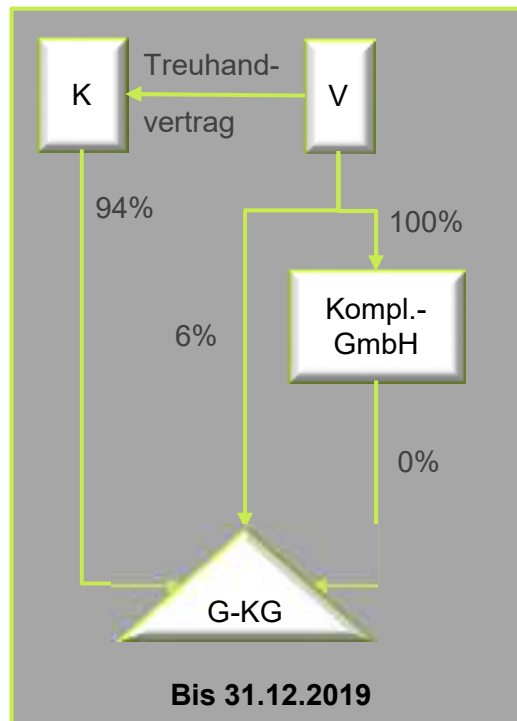
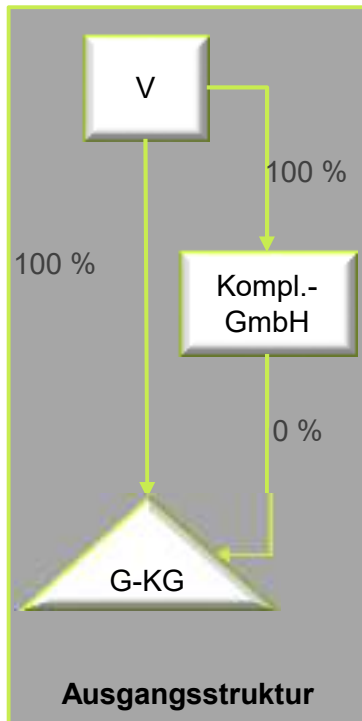


V verkauft und überträgt 35 % an der G-KG auf K2.



V verkauft und überträgt 5 % an der G-KG auf K3.  
§ 1 Abs. 2a GrEStG-neu (+)

## Übergangsregelung § 1 Abs. 2a GrEStG-neu



Dinglicher Übergang des 94 % Anteils auf K als Treuhänder (TH) für V

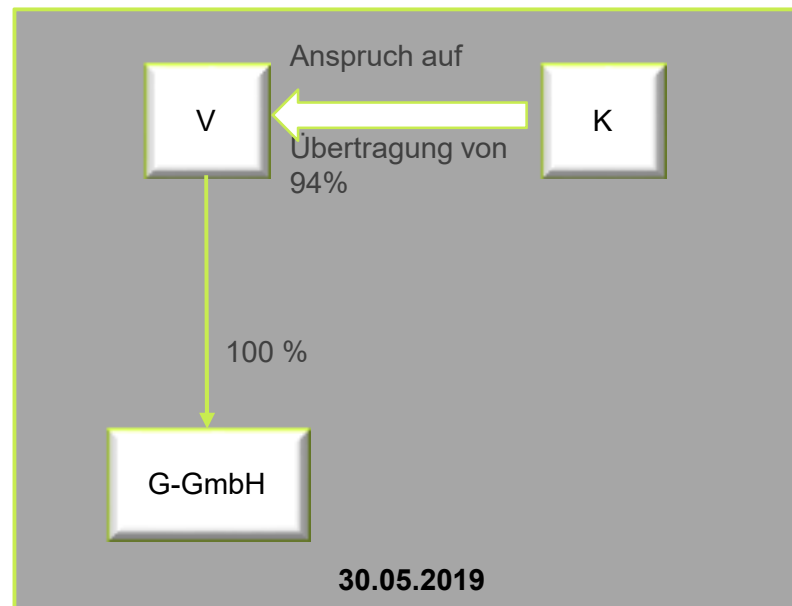
§1 Abs 2a GrEStG-alt (-)

Nach Fertigstellung und Abnahme des Gebäudes: Beendigung des TH §1 Abs. 2a GrEStG-alt oder -neu (-)

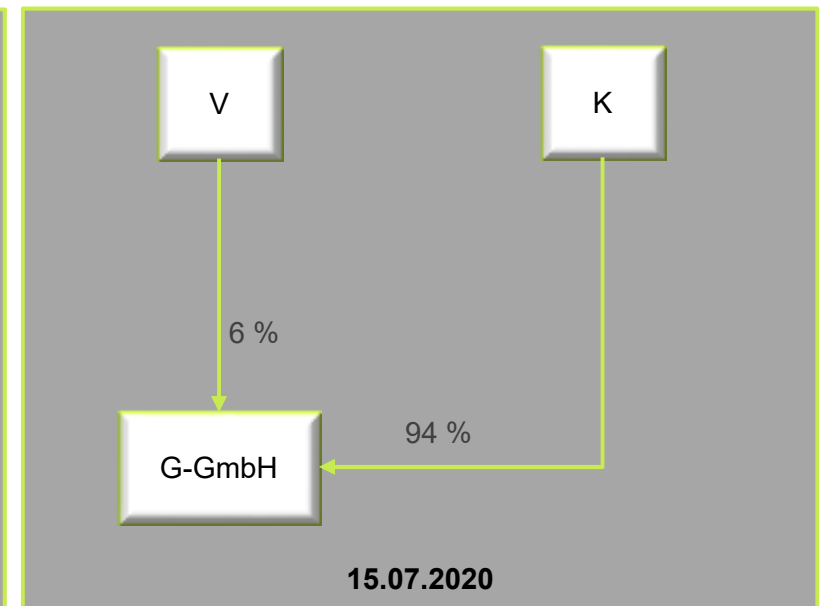
Dinglicher Übergang des 6% Anteils auf K

§ 1 Abs. 2a GrEStG-alt oder -neu:  
Aber: § 1 Abs. 3 GrEStG-neu (+)  
§ 6 Abs. 2 GrEStG i.H.v. 94 % (+)  
Nur nach Ablauf von **15 Jahren**

## Übergangsregelungen: § 1 Abs. 2b GrEStG



V verkauft am 30.05.2019 94 % an der GmbH an K (Erfüllung des Kaufvertrages nur nach Fertigstellung und Abnahme des Gebäudes).

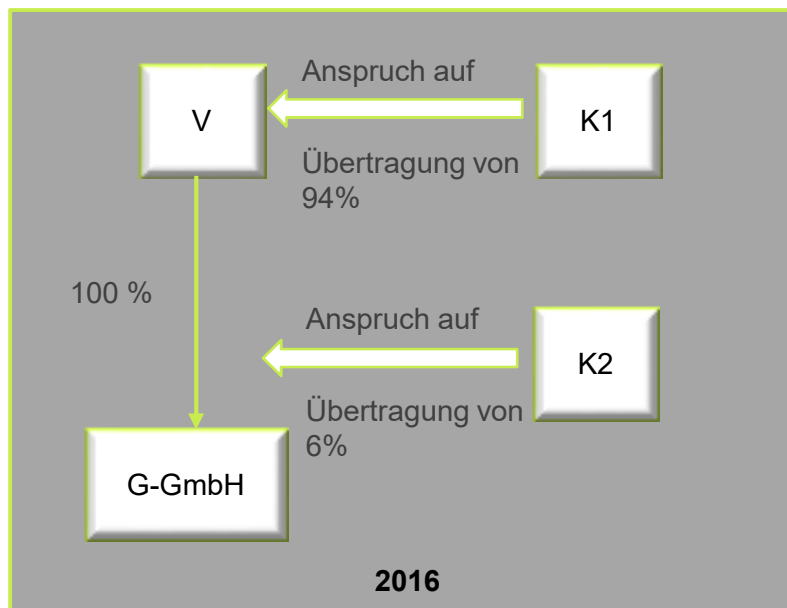
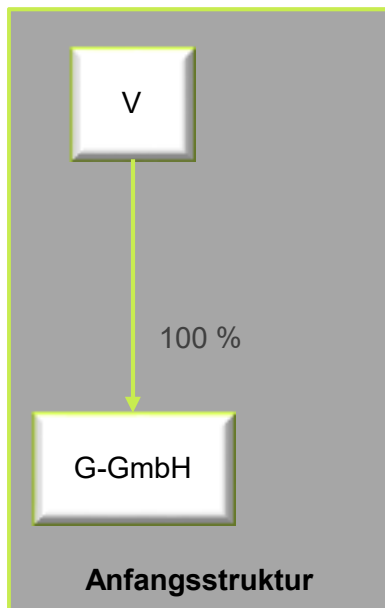


Fertigstellung und Abnahme des Gebäudes am 15.07.2020, kurz danach überträgt V 94% der Anteile an der GmbH auf K:

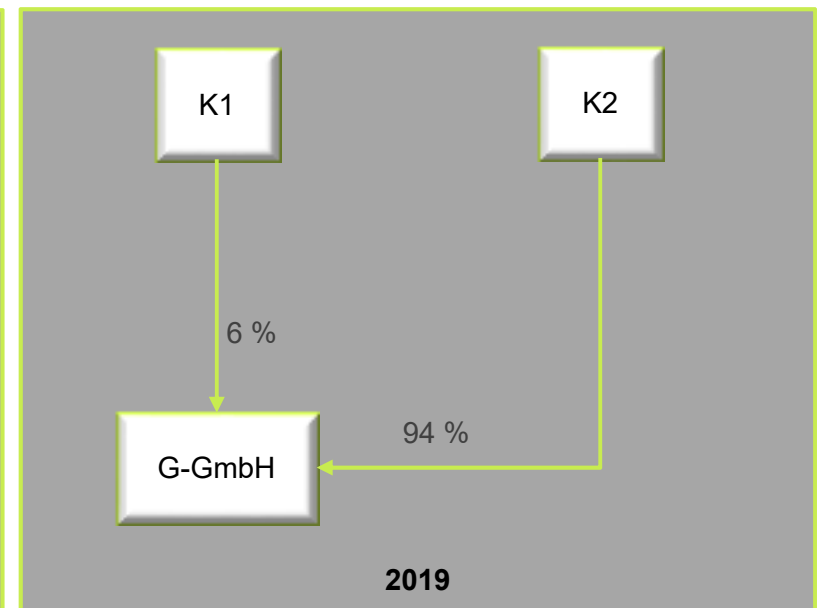
§ 1 Abs. 2b GrEStG-neu (-)

weil Verpflichtung zur Anteilsübertragung innerhalb eines Jahres vor Erbringung des Gesetzesentwurf in den Bundesrat und Erfüllung innerhalb eines Jahres nach Erbringung des Gesetzesentwurf in den Bundestag

## Übergangsregelungen: § 1 Abs. 2b GrEStG



V verkauft 94 % an der GmbH an K (Erfüllung des Kaufvertrages nur nach Fertigstellung und Abnahme des Gebäudes).



Fertigstellung und Abnahme des Gebäudes in 2019, anschließend überträgt V 94 % der Anteile an der GmbH auf K1 und 6 % auf K2: § 1 Abs. 2b GrEStG-neu (+)

# Inhalt

Gegenüberstellung GrESt	3
Übergangsregelung GrESt	4
Fallbeispiele GrESt	7
<b>Grundsteuer – geltende Rechtslage</b>	<b>11</b>
Der Weg der GrSt-Reform	12
GrSt-Reform im Überblick	13

## Grundsteuer – geltende Rechtslage

### Bemessungsgrundlage

- Einheitswerte sind die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer
- Festsetzung durch Finanzamt
- Die Ermittlung ergibt sich aus den §§ 19-109 BewG
- Grundstücke in alten Bundesländern: Wertverhältnisse zum 1.1.1964
- Grundstücke in den neuen Bundesländern: Werteverhältnisse zum 1.1.1935
- Tatsächliche Verhältnisse des Grundstücks und der Bebauung richten sich nach den Verhältnissen am Stichtag der Wertfeststellung durch das FA
- Das FA stellt auch den Steuermessbetrag fest: (Grundstückswert x bundeseinheitliche Messzahl), wobei die Messzahl je nach Grundstücksart verschieden ist

# Inhalt

Gegenüberstellung GrESt	3
Übergangsregelung GrESt	4
Fallbeispiele GrESt	7
Grundsteuer – geltende Rechtslage	11
Der Weg der GrSt-Reform	12
GrSt-Reform im Überblick	13

## Der Weg der GrSt-Reform

### Anlass:

- Das Bundesverfassungsgericht hat am 10.04.2018 entschieden, dass das derzeitige System der grundsteuerlichen Bewertung nicht verfassungsgemäß ist und gegen den allgemeinen Gleichheitssatz verstößt
- Die Reform muss bis zum 31.12.2019 von Bundestag und Bundesrat genehmigt und im Bundesgesetzblatt veröffentlicht werden.
- Gezahlt werden muss die neue Grundsteuer dann ab dem 01.01.2025

### Ziele:

- Grundsteuer mit dem Grundgesetz vereinbar neu regeln
- Die Grundsteuer soll sich am Wert einer Immobilie orientieren
- Recht der Gemeinden Hebesatz festzulegen sowie Gesetzgebungsbefugnis des Bundes soll erhalten bleiben
- Gesamthöhe der Steuerbelastung soll nicht steigen
- keine Verringerung des Steueraufkommens der Gemeinden
- Ausgleich der unterschiedlichen Wertverhältnisse in alten und neuen Bundesländern  
-> Gesetz sieht höhere Steuermesszahlen in den neuen Ländern vor



## Bundesrat - Empfehlung der Ausschüsse

### Zum Gesetzesentwurf allgemein

Der Bundesrat spricht verschiedene Empfehlungen für die geplante GrSt-Reform aus.  
Unter anderem:

- eine Änderung des Hauptfeststellungszeitpunkt für die Bodenrichtwerte
- die Synchronisierung des Turnus der Bodenrichtwertermittlung mit dem Turnus der Hauptfeststellung
- eine höhere Wertfortschreibungsgrenze bei Wertabweichungen nach oben
- Präzisere Formulierung für gewisse Gesetzestexte, z.B. „regelmäßig“ genauer definieren
- Eindeutigere Formulierungen des Gesetzestextes
- Für Bodenrichtwerte sollen die sogenannten „Zonen-Werte“ gelten
- Eine Nicht-Berücksichtigung von Umständen, die das Gebäudealter verlängern oder verkürzen, da dies ein nicht zu rechtfertigender bürokratischer und administrativer Aufwand ist
- Keine Reduzierung der gesetzlich typisierten Liegenschaftszinssätze für Grundstück mit höherem Bodenrichtwert, um eine relations- und realitätsgerechte Bewertung zu gewährleisten
- Die Berücksichtigung von Besonderheiten denkmalgeschützter Grundstücke.

# Inhalt

Gegenüberstellung GrESt	3
Übergangsregelung GrESt	4
Fallbeispiele GrESt	7
Grundsteuer – geltende Rechtslage	11
Der Weg der GrSt-Reform	12
<b>GrSt-Reform im Überblick</b>	<b>13</b>

## GrSt-Reform im Überblick

### Regelungsmöglichkeiten

- Wertbasierte Bemessungsgrundlage: Orientiert sich am Wert des Grundstücks
- Berechnung Verkehrswert durch Vergleichswert-, Sachwert- oder Ertragswertverfahren
- Nicht wertbasierte Bemessungsgrundlage: sogenanntes Flächenmodell – orientiert sich an der Fläche des Bodens und des Gebäudes

### System

- Bisherige Systematik der Grundsteuer wird beibehalten: Werte werden von dem FA festgestellt, in der das Grundstück liegt

<b>Nicht wertbasierte Bemessungsgrundlage</b>	Fläche	Boden + Gebäude	
<b>Wertbasierte Bemessungsgrundlage</b>	Sachwertorientiert	- Nur Bodenwert - Boden + Gebäude	
	Ertragswertorientiert	Mieten	- Tatsächliche Mieten - Ortsübliche Vergleichsmiete
	Vergleichswertorientiert		

## Weitere Reformvorschläge

### Verkehrswerte als Bemessungsgrundlage

Unbebaute Grundstücke sollten mit dem Bodenrichtwert, bebaute mit dem Vergleichswert bewertet werden

### Kostenwertmodell

Bemessungsgrundlage Kostenwert des Grundstücks, der sich aus Bodenrichtwert und Sachwert des Gebäudes zusammensetzt

### Grundsteuer C

Hohe Besteuerung von unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken  
→ Eigentümer zur Bebauung zwingen

**Für Ihre Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.**



**Dr. Peter H. Eggers**  
Rechtsanwalt, Wirtschaftsprüfer,  
Steuerberater

Partner

Baker Tilly  
Steuerberatungsgesellschaft mbH & Co. KG

Charlottenstraße 68  
10117 Berlin

**T:** +49 30 885928 - 10

**F:** +49 30 885928 - 56

[Peter.Eggers@bakertilly.de](mailto:Peter.Eggers@bakertilly.de)



Diplom Finanzwirt  
**Andreas Griesbach**  
Rechtsanwalt, Steuerberater

Partner

Baker Tilly  
Steuerberatungsgesellschaft mbH & Co. KG

Cecilienallee 6-7  
40474 Düsseldorf

**T:** +49 211 6901-1228

**F:** +49 211 6901-1250

[Andreas.Griesbach@bakertilly.de](mailto:Andreas.Griesbach@bakertilly.de)