

Neuerungen zur Immobilienbesteuerung

1. Ertragsteuer: Erweiterung der beschränkten Steuerpflicht für Veräußerungsgewinne aus ausländischen Kapitalgesellschaften mit inländischen Grundbesitz

Nach dem am 21. Juni 2018 veröffentlichten Referentenentwurf des Bundesministerium der Finanzen zum Jahressteuergesetz 2018 soll § 49 EStG dahingehend erweitert werden, dass auch solche Einkünfte aus der Veräußerung von Anteilen an Kapitalgesellschaften mit Sitz im Ausland der beschränkten Steuerpflicht in Deutschland unterliegen, wenn der Unternehmenswert der Kapitalgesellschaft zu irgendeinem Zeitpunkt in den letzten 365 Tagen vor der Veräußerung mittelbar oder unmittelbar zu mehr als 50 % aus inländischem unbeweglichen Vermögen bestand und die Anteile dem Veräußerer zu diesem Zeitpunkt zuzurechnen waren. Die Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen. Ferner erfolgt die Ermittlung der Grundstücksquote bei einer mittelbaren Beteiligung durch eine konsolidierte Betrachtung. Mit welcher Beteiligungsquote der Veräußerer zu diesem Zeitpunkt an der Kapitalgesellschaft beteiligt war, ist hingegen unerheblich.

Die Höhe der Beteiligungsquote ist bei natürlichen Personen als Anteilseigner alleine entscheidend für die Art der Besteuerung zum Veräußerungszeitpunkt. War der Veräußerer in den letzten 5 Jahren zu mindestens ein 1 % an der Kapitalgesellschaft beteiligt, erfolgt die Besteuerung im Teileinkünfteverfahren (§ 49 Abs. 1 Nr. 2 lit. e let. aa EStG n.F. iVm § 17 EStG). War der Veräußerer zu weniger als 1 % an der Kapitalgesellschaft beteiligt, erfolgt die Besteuerung durch die sog. Abgeltungsteuer (§ 49 Abs. 1 Nr. 5 lit. e EStG n.F. iVm § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 EStG).

Sind ausländische Kapitalgesellschaften an der Immobiliengesellschaft beteiligt, sollte der Veräußerungsgewinn in Deutschland zu 100 % von der Körperschaftsteuer befreit sein (vgl. BFH Urteil v. 31.05.2017 – I R 37/15), sofern die ausländischen Kapitalgesellschaften nach einem Rechtstypenvergleich einer deutschen Kapitalgesellschaft gleichzusetzen sind und es sich um keine Domizilgesellschaften handelt. Ggf. ist § 50a EStG zu berücksichtigen.

Durch diese geplante Gesetzesänderung erfolgt eine Angleichung an den in den in einigen Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Deutschland und anderen Staaten bereits verankerten Art. 13 Abs. 4 OECD-MA. Art. 13 Abs. 4 OECD-MA sieht vor, dass Gewinne aus der Veräußerung von Gesellschaftsanteilen, deren Wert zu mehr als 50 % unmittelbar oder mittelbar auf unbewegliches Vermögen beruht, vom Belegenheitsstaat besteuert werden können. Die Regelung lief bisher für den deutschen Fiskus insoweit ins Leere, als es sich bei Kapitalgesellschaften um solche mit Sitz im Ausland handelte. Dies soll nunmehr durch die Erweiterung des § 49 EStG korrigiert werden.

2. Grunderwerbsteuer: Senkung der Beteiligungsgrenzen bei Share-Deals von Personen- und Kapitalgesellschaften mit inländischem Grundbesitz auf 90 % und Verlängerung der Haltefrist bei Personengesellschaften auf 10 Jahre

Die Länderfinanzminister haben am 21. Juni 2018 beschlossen, dass nunmehr Gesellschafterwechsel bei Personengesellschaften mit Grundbesitz in Deutschland bereits dann der Grunderwerbsteuer unterliegen, wenn mindestens 90 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren auf einen neuen Gesellschafter übergehen.

Darüber hinaus soll die relevante Beteiligungshöhe von 90 % auch für die Ergänzungstatbestände des § 1 Abs. 3 GrEStG und § § 1 Abs. 3a GrEStG – also auch für Kapitalgesellschaften mit Grundbesitz in Deutschland – gelten. Die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer soll dabei der gesamte Grundbesitzwert bleiben.

Die Neuregelung soll Share Deals von Immobiliengesellschaften erschweren und die Gesellschaften in ihrem unternehmerischen Handeln einschränken.

Ihr BWLS Team

Hinweis

Dieser Überblick dient ausschließlich der allgemeinen Information und kann konkreten Rechtsrat im einzelnen Fall nicht ersetzen. Sprechen Sie bei Fragen bitte Ihren gewohnten Ansprechpartner bei GÖRG bzw. das BWLS-Team unter +49 40 500360-371 an. Informationen zu den Autoren finden Sie auf unserer Homepage www.goerg.de.

Unsere Standorte

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

BERLIN

Kantstraße 164, 10623 Berlin
Tel. +49 30 884503-0, Fax +49 30 882715-0

KÖLN

Kennedyplatz 2, 50679 Köln
Tel. +49 221 33660-0, Fax +49 221 33660-80

FRANKFURT AM MAIN

Ulmenstraße 30, 60325 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 170000-17, Fax +49 69 170000-27

MÜNCHEN

Prinzregentenstraße 22, 80538 München
Tel. +49 89 3090667-0, Fax +49 89 3090667-90

HAMBURG

Dammtorstraße 12, 20354 Hamburg
Tel. +49 40 500360-0, Fax +49 40 500360-99