

# TAX INFO

*Aktuelle Entwicklungen im deutschen Unternehmenssteuerrecht*

Recent Developments in German Business Taxation



No. 26 | 08. Januar 2014

## **Grunderwerbsteuer: Verwaltungserlass zu Anti-RETT-Blocker Gesetz und Nichtanwendungserlass zu BFH-Urteil**

### **Erlass zu § 1 Abs. 3a GrEStG: Interpretation der Finanzverwaltung geht über die Verhinderung von RETT-Blocker Strukturen hinaus**

Im Rahmen des Amtshilferichtlinien-Umsetzungsgesetzes vom 26. Juni 2013 hat der Gesetzgeber mit Wirkung ab dem 7. Juni 2013 einen Abs. 3a in § 1 GrEStG eingefügt (vgl. hierzu Tax Info Nr. 21/2013). Diese Regelung bezweckt die Verhinderung sog. Real Estate Transfer Tax Blocker (RETT-Blocker) Strukturen, mittels derer Grunderwerbsteuer durch die Zwischenschaltung von Gesellschaften vermieden werden sollte, an denen im Wesentlichen der Erwerber selbst und allenfalls geringfügig ein Dritter beteiligt waren. Der neue Abs. 3a bestimmt, dass auch ein solcher Rechtsvorgang Grunderwerbsteuer auslöst, durch den das „Innehaben“ einer unmittelbaren oder mittelbaren wirtschaftlichen Beteiligung in Höhe von 95 % an einer grundbesitzenden Gesellschaft erreicht wird. Die wirtschaftliche Beteiligung ergibt sich dabei aus der Summe der unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen am Kapital oder Vermögen der grundbesitzenden Gesellschaft, wobei bei mittelbaren Beteiligungen „durchgerechnet“ werden soll. Die Vorschrift wirft eine Vielzahl von Fragen auf, zu denen die Obersten Finanzbehörden der Länder am 9. Oktober 2013 einen gleichlautenden Erlass abgestimmt haben.

Hierin stellt die Finanzverwaltung zunächst klar, dass durch das Inkrafttreten der Neuregelung allein keine Besteuerung ausgelöst wird. Gleichsam soll auch das Aufstocken einer wirtschaftlichen Beteiligung, die zum 6. Juni 2013 bereits

### **LW.com**

Wenn Sie Fragen zu dieser Tax Info haben, wenden Sie sich gern an ein Mitglied unserer Steuerabteilung oder an jeden anderen Ihrer üblichen Ansprechpartner bei uns im Hause.

#### **Düsseldorf**

Latham & Watkins LLP  
Königsallee 92a  
40212 Düsseldorf  
Tel +49.211.8828.4600  
Fax +49.211.8828.4699

#### **Frankfurt**

Latham & Watkins LLP  
Reuterweg 20  
60323 Frankfurt am Main  
Tel +49.69.6062.6000  
Fax +49.69.6062.6700

#### **Hamburg**

Latham & Watkins LLP  
Warburgstraße 50  
20354 Hamburg  
Tel +49.40.4140.30  
Fax +49.40.4140.3130

#### **München**

Latham & Watkins LLP  
Maximilianstraße 11  
80539 München  
Tel +49.89.2080.3.8000  
Fax +49.89.2080.3.8080

die Grenze von 95 % erreicht hat, nicht nach § 1 Abs. 3a GrEStG steuerbar sein. Dies schließt – bei Bestehen einer Beteiligung von mehr als 95% – eine Besteuerung von hinzuerworbenen Grundstücken durch die grundbesitzende Gesellschaft nach § 1 Abs. 2a oder Abs. 3 gleichwohl nicht aus.

Ferner interpretiert die Verwaltung § 1 Abs. 3a GrEStG im Verhältnis zu § 1 Abs. 2a und 3 GrEStG als nachrangig, gleichwohl aber als eigenständigen Tatbestand. Dementsprechend kann eine Besteuerung nach § 1 Abs. 3a GrEStG nur dann erfolgen, wenn eine Besteuerung nach den Absätzen 2a und 3 nicht in Betracht kommt. Eine Besteuerung nach Abs. 3a ist auch dann ausgeschlossen, wenn die Besteuerung nach den Absätzen 2a oder 3 aufgrund von Befreiungs- oder Vergünstigungsvorschriften nicht erfolgt ist.

Gleichzeitig entfalte eine Besteuerung nach § 1 Abs. 2a und 3 GrEStG keine Sperrwirkung hinsichtlich des Abs. 3a, so dass ein der Verwirklichung eines der Grunderwerbsteuerauslösenden Tatbestände § 1 Abs. 2a oder 3 GrEStG nachfolgender Rechtsvorgang erneut Grunderwerbsteuer auslösen kann, wenn hierdurch erstmals eine wirtschaftliche Beteiligung i.H. von mindestens 95% entsteht. Kritisch ist dies im Hinblick auf den Wortlaut der Vorschrift zu sehen, der besagt, dass ein dem Tatbestand des § 1 Abs. 3a GrEStG entsprechender Vorgang „als Rechtsvorgang im Sinne des § 1 Abs. 3 GrEStG gilt“.

Schließlich sieht der Erlass vor, dass die Grundsätze der §§ 3, 6 und 16 wie auch bei § 1 Abs. 3 GrEStG Anwendung finden. Die Begünstigung nach § 6a GrEStG findet nunmehr ausdrücklich auch auf nach § 1 Abs. 3a GrEStG steuerbare Rechtsvorgänge Anwendung.

Der Anwendungsbereich der Vorschrift beschränkt sich nach behördlicher Auffassung im Ergebnis – anders als ihr gesetzgeberischer Zweck nahe legt – nicht auf die Verhinderung von RETT-Blocker-Strukturen, sondern erfasst auch Sachverhalte wie etwa die Verkürzung von Beteiligungsketten oder die Übertragung an unmittelbar beteiligte Altgesellschafter. Einen Ausgleich hierfür schafft nach Sichtweise der Finanzverwaltung lediglich die Anrechnungsregel des § 1 Abs. 6 GrEStG, dessen Anwendung aber sowohl Grundstücks- als auch Erwerberidentität erfordert und die somit oft ins Leere läuft.

Zusammenfassend lässt sich festgehalten, dass die gesetzlichen Regelungen in dem behördlichen Erlass teilweise zulasten des Steuerpflichtigen interpretiert werden. Stellenweise erscheint es hierbei fragwürdig, ob die vorgeschlagen Auslegungen noch mit dem Wortlaut der einschlägigen Vorschriften vereinbar sind. Bedauerlich ist gleichsam, dass die Finanzverwaltung sich zu einigen problematischen Fragen im Zusammenhang mit der Gesetzesnovelle wie z.B. zu der Berechnung der Kapitalbeteiligung bei unterschiedlichen Anteilsklassen, nicht bzw. nicht eindeutig äußert.

**Nichtanwendungserlass zu BFH-Urteil II R 17/10**

Im April 2013 entschied der Bundesfinanzhof zugunsten des Steuerpflichtigen, dass für die Annahme eines grunderwerbsteuerauslösenden mittelbaren Gesellschafterwechsels an einer grundbesitzenden Personengesellschaft bei Beteiligung einer Kapitalgesellschaft die gleichen (Transparenz-)Grundsätze gelten wie bei Beteiligung einer Personengesellschaft. Zum anderen liege ein maßgeblicher Gesellschafterwechsel nur bei einer Veränderung des Gesellschafterbestandes zu 100% vor (vgl. hierzu Tax Info Nr. 21/2013)

Wie erwartet erklärten die Obersten Finanzbehörden der Länder mit gleich lautenden Erlassen vom 9. Oktober 2013 die Nichtanwendung des BFH-Urteils über den entschiedenen Einzelfall hinaus. Ob es noch zu einer gesetzlichen Klarstellung kommt, bleibt abzuwarten.