

October 24, 2012

Practice Group:

Tax

Draft bill for combating RETT blocker structures

By Rainer Schmitt and Valentina Farle, LL.M.

For the German version of this alert, please click [on this link](#).

As from 2013: Real Estate Transfer tax on (in)direct economic accumulation of shares? Draft bill aiming at combating so-called RETT blocker structures

So far, all shares in a company holding German real estate can generally be transferred to an acquirer without triggering German real estate transfer tax (“RETT”) provided certain additional entities with minority shareholders are included in the acquisition structures (“RETT blocker”). Thereby, an acquirer can economically hold (almost all of) the shares in the real estate holding company. In particular the latter option shall be abolished.

The German Federal Finance Ministry – prompted by the German Bundesrat – has presented a proposal combating such RETT blocker structures. The proposed bill suggests an implementation of a new section 1 paragraph 3a Real Estate Transfer Tax Act pursuant to which the direct or indirect *economic* accumulation of 95% or more of the shares in a company shall trigger RETT as from 1 January 2013. The proposal is worded as follows (convenience translation):

“To the extent RETT is not already triggered pursuant to paragraph 2a and 3, a legal transaction within the meaning of paragraph 3 shall also include any acquisition or transaction which results in an entity [for RETT purposes] holding directly or indirectly or partly indirectly, partly directly an economic participation of at least 95% in an entity which owns a German piece of real property. The economic participation shall equal the sum of direct and indirect participations in the capital or assets of the respective entity. For purposes of determining indirect participations, the percentages of participations in the capital or assets of the entities have to be multiplied”.

The wording clearly aims at broadening the scope of share deals involving companies holding German real estate which are subject to RETT. Details of the proposed wording are not analyzed further here with a view to the early stage of the legislative process. However, it is clear that in future – and in addition to the RETT taxable events of the transfer of certain interests in partnerships (within 5 years) and the (unlimited) legal accumulation of 95% or more of the shares/interests in an entity (including the fiscal unity for RETT purposes) – the economic accumulation of 95% or more of the shares/interests in a property holding entity shall be subject to RETT whereby the accumulation will be determined based on the cumulative economic interest established on a look-through basis.

It is still uncertain whether and how this draft bill may be implemented. However it appears necessary to evaluate whether it is worthwhile finalizing transactions in 2012 where acquisitions or reorganizations involving property owning entities are envisaged. Given the current RETT levy rates, savings might be substantial.

Gesetzesentwurf zur Bekämpfung von RETT-Blocker-Strukturen

Gesetzesentwurf zur Bekämpfung von RETT-Blocker-Strukturen

von Rainer Schmitt und Valentina Farle, LL.M.

Ab 2013 Grunderwerbsteuer bei (mittelbarer) wirtschaftlicher Anteilsvereinigung? Gesetzesinitiative zur Bekämpfung so genannter „RETT-Blocker“-Strukturen

Bisher können alle Anteile an Kapitalgesellschaften mit deutschem Grundbesitz grundsätzlich so auf Erwerber übertragen werden, dass keine Grunderwerbsteuer ausgelöst wird. Voraussetzung hierfür ist die Einbeziehung weiterer Gesellschaften mit Minderheitsbeteiligten auf Käuferseite (sog. „RETT-Blocker“, von *Real Estate Transfer Tax*). Wirtschaftlich können Erwerber im Ergebnis fast alle oder sogar alle Anteile an einer Grundbesitzkapitalgesellschaft erwerben, ohne Grunderwerbsteuer zu bezahlen. Insbesondere diese Möglichkeit soll künftig entfallen.

Auf Anregung des Bundesrates hat das Bundesfinanzministerium einen Vorschlag zur Bekämpfung von RETT-Blocker-Strukturen erarbeitet. In einem Gesetzesentwurf schlägt das BMF die Einführung eines neuen § 1 Abs. 3a GrEStG vor, mittels dessen ab dem 01.01.2013 auch die (direkte oder durchgerechnete) *wirtschaftliche Vereinigung* von 95% oder mehr der Gesellschaftsanteile der Grunderwerbsteuer unterliegen soll. Vorgeschlagen wird folgender Gesetzeswortlaut:

„Soweit eine Besteuerung nach Absatz 2a und Absatz 3 nicht in Betracht kommt, gilt als Rechtsvorgang im Sinne des Absatzes 3 auch ein solcher, aufgrund dessen ein Rechtsträger unmittelbar oder mittelbar oder teils unmittelbar, teils mittelbar eine wirtschaftliche Beteiligung in Höhe von mindestens 95 vom Hundert an einer Gesellschaft, zu deren Vermögen ein inländisches Grundstück gehört, innehat. Die wirtschaftliche Beteiligung ergibt sich aus der Summe der unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen am Kapital oder am Vermögen der Gesellschaft. Für die Ermittlung der mittelbaren Beteiligungen sind die Vmhundertsätze am Kapital oder am Vermögen der Gesellschaften zu multiplizieren.“

Die Norm zielt damit erkennbar auf die Ausweitung der Grunderwerbsteuerpflichtigen Anteilsübertragungen ab. Auf die Details der vorgeschlagenen Formulierung soll hier wegen des frühen Stadiums nicht weiter eingegangen werden. Über die bereits bisher erfassten Fälle der Übertragung von Personengesellschaftsanteilen (innerhalb von fünf Jahren) und der (zeitlich unbefristeten) rechtlichen Anteilsvereinigung (einschließlich der Grunderwerbsteuerlichen Organschaft) hinaus soll künftig subsidiär die wirtschaftliche Anteilsvereinigung von 95% oder mehr der Anteile an einer grundbesitzenden Gesellschaft auf der Basis kumulierter durchgerechneter *vermögensmäßiger* Beteiligungen erfasst werden.

Ob und in welcher Formulierung dieser Gesetzesentwurf Gesetzeskraft erlangt, bleibt abzuwarten. Soweit entsprechende Akquisitionen oder Restrukturierungen von Gesellschaften mit inländischem Grundbesitz bereits geplant sind, ist eine Vorziehung der Transaktion in das Jahr 2012 sorgfältig zu prüfen. Angesichts der heutigen Grunderwerbsteuersätze könnte die Ersparnis erheblich sein.

Gesetzesentwurf zur Bekämpfung von RETT-Blocker-Strukturen

Authors/Autoren:

Rainer Schmitt

rainer.schmitt@kkgates.com
+49.69.945.196.290

Valentina Farle, LL.M.

valentina.farle@kkgates.com
+49.69.945.196.295

K&L GATES

Anchorage Austin Beijing Berlin Boston Brussels Charleston Charlotte Chicago Dallas Doha Dubai Fort Worth Frankfurt Harrisburg
Hong Kong London Los Angeles Miami Milan Moscow Newark New York Orange County Palo Alto Paris Pittsburgh Portland Raleigh
Research Triangle Park San Diego San Francisco São Paulo Seattle Shanghai Singapore Spokane Taipei Tokyo Warsaw Washington, D.C.

K&L Gates includes lawyers practicing out of more than 40 fully integrated offices located in North America, Europe, Asia, South America, and the Middle East, and represents numerous GLOBAL 500, FORTUNE 100, and FTSE 100 corporations, in addition to growth and middle market companies, entrepreneurs, capital market participants and public sector entities. For more information about K&L Gates or its locations and registrations, visit www.kkgates.com.

This publication is for informational purposes and does not contain or convey legal advice. The information herein should not be used or relied upon in regard to any particular facts or circumstances without first consulting a lawyer.

©2012 K&L Gates LLP. All Rights Reserved.