„Die Grunderwerbsteuer kann bei sorgfältiger Strukturierung weiterhin vermieden werden."

Dr. Sibylle Novak, CMS Partnerin

ZUR PERSON

CMS Partnerin Dr. Sibylle Novak ist Rechtsanwältin und Steuerberaterin. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Steueroptimierung von M&A-Transaktionen und Restrukturierungsprozessen mit Schwerpunkt Banken/ Versicherungen.

VERMEIDUNG DER GRUNDERWERBSTEUER

Seit 1. Jänner 2016 gelten neue Spielregeln für die Vermeidung der Grunderwerbsteuer bei Immobilientransaktionen.

Nach neuer Rechtslage wird Grunderwerbsteuer bereits dann ausgelöst, wenn 95 Prozent der Anteile an einer grundbesitzenden Kapitalgesellschaft übertragen oder in einer Hand vereinigt werden. Bisher hat nur ein 100-prozentiger Erwerb Grunderwerbsteuer ausgelöst. Neu ist auch, dass die Beteiligungen von Konzerngesellschaften, die durch eine Steuergruppe verbunden sind, zusammengerechnet werden und Grunderwerbsteuervermeidung über Treuhandkonstruktionen abgeschafft wurde. Überraschend wurde eine Neuregelung für Personengesellschaften eingeführt, wonach Grunderwerbsteuer ausgelöst wird, wenn innerhalb von 5 Jahren 95 Prozent der Anteile an der Personengesellschaft den Eigentümer wechseln.

Zwerganteile

Eine in der Praxis gängige Methode zur Vermeidung von Grunderwerbsteuer besteht darin, dass auf Käuferseite zwei Konzerngesellschaften auftreten, wobei nach neuer Rechtslage darauf zu achten ist, dass ein Käufer eine Beteiligung von weniger als 95 Prozent und der Zweitkäufer einen Zwerganteil von mehr als 5 Prozent erwirbt und beide Käufer nicht in einer Steuergruppe sind.

Doppelstöckige Strukturen

Nach dem Gesetzeswortlaut können nur Übertragungen von Beteiligungen an Personen- oder Kapitalgesellschaften, die Immobilien halten, Grunderwerbsteuer auslösen. Es wird daher keine Grunderwerbsteuer ausgelöst, wenn der Verkauf der Gesellschaftsanteile eine Ebene höher umgesetzt wird, das heißt, die Anteile an der Muttergesellschaft der grundstückbesitzenden Gesellschaften verkauft werden. Die Grunderwerbsteuer kann bei sorgfältiger Strukturierung weiterhin vermieden werden. Es ist zu begrüßen, dass Rechtssicherheit geschaffen und die Mindesthöhe für Zwerganteile gesetzlich mit 5 Prozent verankert wurde. Bei Personengesellschaften ist aufgrund des 5-jährigen Beobachtungszeitraums zu erwarten, dass verstärkt doppelstöckige Akquisitionsstrukturen umgesetzt werden. ▪