



17. Oktober 2012

## Formulierungshilfe des BMF zur Vermeidung von sog. RETT-Blocker-Strukturen bei der GrEST

Der Bundesrat hat im Rahmen der Stellungnahme zum Entwurf eines Jahressteuergesetz 2013 eine Prüfbite von Lösungsvorschlägen zur Vermeidung von Gestaltungsmodellen mit sogenannten Real Estate Transfer Tax (RETT)-Blocker-Strukturen in der Grunderwerbsteuer an die Bundesregierung adressiert. Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat nunmehr mit einer entsprechenden „Formulierungshilfe“ reagiert, die mit Datum vom 19. September 2012 an die Bundestagsabgeordneten weitergeleitet wurde und somit noch Eingang in den Gesetzesentwurf finden kann. Die Abschaffung derartiger Modelle könnte damit, als Teil des Jahressteuergesetzes 2013, noch in diesem Jahr beschlossen werden.

### 1. Hintergrund

Ziel der Gesetzesänderung ist die Verschärfung der tatbestandlichen Voraussetzungen, die zur Entstehung von Grunderwerbsteuer bei dem Erwerb von Anteilen an einer grundbesitzenden Kapitalgesellschaft führen. Nach aktueller Rechtslage entsteht Grunderwerbsteuer, sofern sich mindestens 95 % der Anteile an der Immobilienkapitalgesellschaft unmittelbar oder mittelbar in einer Hand vereinigen. Nach der Rechtsprechung reicht bei mittelbarem Besitz ein Erreichen der Beteiligungsquote von mindestens 95 % auf jeder Beteiligungsstufe aus. Eine Durchrechnung der Beteiligungsquote über die einzelnen Stufen erfolgt nicht. Einen Sonderfall stellt die mittelbare Beteiligung über eine Personengesellschaft dar. Vor dem Hintergrund der sachenrechtlichen Betrachtungsweise kommt es hier nicht zu einer Anteilsvereinigung wenn mindestens 95 %, sondern nur wenn alle Anteile in einer Hand vereinigt werden. RETT-Blocker-Strukturen machen sich diesen Umstand zunutze, indem der Investor maximal 94,9% an der Immobilienkapitalgesellschaft unmittelbar erwirbt und die verbleibenden 5,1 % von einer Blocker-KG erworben werden, an der der Investor wiederum mit 94,9% beteiligt ist. Da die mittelbare Beteiligung über die Personengesellschaft dem Investor nicht zugerechnet werden kann, bleibt es auf Ebene des Investors grunderwerbsteuerlich bei einer Beteiligungsquote in Höhe von 94,9 %. Der Grunder-

werbsteuer auslösende Tatbestand der Anteilsvereinigung von mindestens 95 % im Sinne des § 1 Abs. 3 GrESTG ist damit nicht erfüllt. Obwohl der Investor durchgerechnet und damit wirtschaftlich betrachtet in Höhe von 99,74 % an der Immobilienkapitalgesellschaft beteiligt ist, fällt bei dieser Erwerbsstruktur keine Grunderwerbsteuer an.

### 2. Neuregelung

Verhindern möchte die Finanzverwaltung derartige Modelle durch die Einführung eines neuen § 1 Abs. 3a GrESTG, der die Anteilsvereinigung im Sinne des § 1 Abs. 3 GrESTG um den Tatbestand der wirtschaftlichen Beteiligung ergänzt. Künftig soll damit für den Fall, dass eine Besteuerung nach § 1 Abs. 2a u. Abs. 3 GrESTG ausscheidet nicht mehr die zivilrechtliche sondern eine wirtschaftliche Betrachtung anzustellen sein und eine durchgerechnete Beteiligungsquote in Höhe von mindestens 95 % ausreichen, um Grunderwerbsteuer auszulösen. Der Wortlaut der Formulierungshilfe definiert die wirtschaftliche Beteiligung als „Summe der unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen am Kapital oder Vermögen der Gesellschaft“. Die mittelbare Beteiligung soll durch Multiplikation der Vorhundertsätze am Kapital oder Vermögen der Gesellschaften ermittelt werden.

### 3. Zeitliche Anwendung

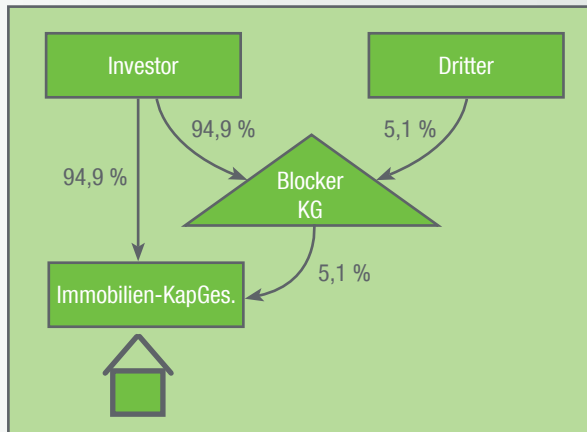
Neben Folgeänderungen zur Einführung des neuen Steueratbestandes § 1 Abs. 3a GrESTG enthält die „Formulierungshilfe“ Regelungen über die zeitliche Anwendung. Die Vorschrift soll erstmals auf Erwerbsvorgänge anzuwenden sein, die nach dem 31. Dezember 2012 verwirklicht werden (§ 23 Abs. 11 GrESTG - neu-). Die Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes sollen am Tag nach der Verkündung des Jahressteuergesetzes 2013 in Kraft treten.

### 4. Fazit und Handlungsempfehlungen

Ob die Bundesregierung die Vorschrift zur Vermeidung der RETT-Blocker-Strukturen in der vom BMF vorgelegten Fassung in den Regierungsentwurf zum Jahressteuergesetz 2013 aufnimmt und die Steuerverschärfung mit Ver-



abschließend des Jahressteuergesetzes 2013 beschließt, bleibt voraussichtlich bis zur zweiten und dritten Lesung des



Jahressteuergesetzes 2013 am 26. Oktober 2012 offen. Nachbesserungen an der Ausgestaltung der Missbrauchsverhinderungsvorschrift in der aktuell vorliegenden Fassung

sind wünschenswert. Insbesondere aufgrund der, vor dem Hintergrund der Zielsetzung, recht weitreichenden Änderung durch Einführung des völlig neuen Tatbestandes der wirtschaftlichen Beteiligung und der Tatsache, dass die neue Methode der durchgerechneten Ermittlung der Beteiligungsquote insoweit wohl auch Kapitalgesellschaften erfassen soll.

Aufgrund der nach der „Formulierungshilfe“ explizit vorgesehenen erstmaligen Anwendung auf Erwerbsvorgänge, die nach dem 31. Dezember 2012 verwirklicht werden, bleiben bestehende RETT-Blocker-Strukturen verschont. Ist der Erwerb einer Immobilie beabsichtigt, besteht für eine grunderwerbsteuerneutrale Umsetzung unter Nutzung der RETT-Blocker-Struktur noch ein Zeitfenster bis zum Jahresende. Hierbei gilt zu beachten, dass der Erwerb im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes tatsächlich bis zum 31. Dezember 2012 verwirklicht wird. Besondere Vorsicht hinsichtlich der zeitlichen Komponente ist geboten, wenn die Ausgestaltung die Wirksamkeit des Erwerbs von dem Eintritt einer Bedingung abhängig macht oder der Erwerb einer Genehmigung bedarf.

bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



**Dr. Carsten Bödecker**  
Partner . Steuerberater . Rechtsanwalt  
Tel. +49 (0) 211 946847-51  
Fax +49 (0) 211 946847-01  
carsten.boedecker@bepartners.pro



**Carsten Ernst**  
Partner . Steuerberater  
Tel. +49 (0) 211 946847-52  
Fax +49 (0) 211 946847-01  
carsten.ernst@bepartners.pro



**Alexander Skowronek**  
Steuerberater . Rechtsanwalt  
Tel. +49 (0) 211 946847-62  
Fax +49 (0) 211 946847-01  
alexander.skowronek@bepartners.pro



**Silvan Hussien**  
Steuerberater  
Tel. +49 (0) 211 946847-58  
Fax +49 (0) 211 946847-01  
silvan.hussien@bepartners.pro