

Mildere Grundsteuer

Bundesfinanzhof schont Immobilieninvestoren

hindern



f recht geräuschlos Foto Bloomberg

Öffentlichen Ordnung und Si-
allerdings sehr restriktiv ausge-
der als die zuständige Behörde
ereinigten Staaten (Committee
gn Investment in the United
finzu kommt, dass die Befürch-
sländische Investoren wollten
hochspezialisierte Knowhow
r Unternehmen aneignen, für
ndung der Außenwirtschaftsver-
ebenso wenig ausreicht wie der
iner Minderheitsbeteiligung von
Prozent.

nd die EU-Kommission nach den
tigen Entwürfen (noch) kein ein-
ngriffsrecht hätte, könnte das
inisterium seine rechtliche Er-
ng bereits jetzt weiter auslegen
e Entscheidungspraxis der Ame-
nehmen. Dies würde dem Tiger
irtschaftsverordnung zumindest
prungkraft verhelfen. Ob das je-
ollt ist und nicht das Bekenntnis
n Handel im Vordergrund stehen
ibt Gegenstand intensiver Dis-
1.

ANNA SCHWANDER
ist Partnerin bei Kirkland & Ellis Interna-

FRANKFURT, 27. März. Immobilienin-
vestoren könnten schon bald wieder
mehr steuerliche Gestaltungsspielräu-
me in Grunderwerbsteuerfällen nutzen.
Der Bundesfinanzhof hat nämlich ent-
schieden, dass eine zivilrechtliche Voll-
macht keinen mittelbaren Anteilser-
werb begründet (Az.: II R 39/15). Deswe-
gen ändert sich durch die Vollmacht der
Gesellschafterbestand einer grundbe-
sitzhaltenden KG nicht – auch nicht mit-
telbar. Das kann sich erheblich auswir-
ken: Die Grunderwerbsteuersätze der
meisten Bundesländer sind in den letz-
ten Jahren stark gestiegen – teilweise
wurden sie sogar mehrmals erhöht. Die
Belastung mit Grunderwerbsteuer ist
deshalb inzwischen ein entscheidender
wirtschaftlicher Faktor.

Die streitentscheidende Vorschrift
des § 1 Grunderwerbsteuergesetz
(GrEStG) fingiert für grundbesitzende
Personengesellschaften Folgendes:
Wenn sich innerhalb von 5 Jahren der
Gesellschafterbestand so ändert, dass
mindestens 95 Prozent der Anteile auf
neue Gesellschafter übergehen, gilt das
als ein Rechtsgeschäft mit dem Ziel der
Übereignung. Erfasst werden neben un-
mittelbaren zivilrechtlichen auch mittel-
bare Änderungen, etwa kraft wirtschaft-
licher Betrachtungsweise. Eine die Steu-
er auslösende Änderung der Beteili-
gungsquoten kann sich auch aus schuld-
rechtlichen Bindungen zwischen den Be-
teiligten ergeben. Für Treuhandfälle
war dies anerkannt; die in Frage stehen-
de Vollmachtskonstellation war bisher
nicht entschieden.

Die alleinige Kommanditistin einer
GmbH & Co. KG übertrug im nun veröf-
fentlichten Fall 94 Prozent ihrer Beteili-
gung auf zwei voneinander unabhängige
Erwerber. Die Übertragung der Anteile
war bedingt: Zunächst sollte der voll-
ständige Kaufpreis gezahlt und der Käu-
fer im Handelsregister eingetragen sein.
Zu diesem Zeitpunkt hatten die Käufer
aber schon eine unwiderrufliche Voll-
macht über den verbleibenden Anteil
von 6 Prozent erhalten.

Die gewählte Gestaltung wertete das
Finanzamt als eine Grunderwerbsteuer-
pflichtige Anteilsvereinigung im Sinne
des Grunderwerbsteuergesetz. Infolge
der Transaktion seien unmittelbar 94
Prozent, mittelbar kraft Vollmacht 6 Pro-

zent und daher unter dem Strich insge-
samt mehr als 95 Prozent der Anteile
am Gesellschaftsvermögen übertragen
worden. Mit der Vollmacht hätten die Er-
werber die uneingeschränkte Verfü-
gungsmacht auch über die restlichen 6
Prozent Gesellschaftsanteil erhalten, da-
mit sei wirtschaftlich das Grundstück
der KG zuzurechnen.

Das Gericht wollte erkennbar allen
Konstruktionen einen Riegel vorschie-
ben, die den Altgesellschafter entrech-
ten und im Ergebnis dazu führen, dass
die Anteile bereits wirtschaftlich auf ei-
nen neuen Erwerber übergehen. Jetzt
hat der BFH zugunsten der Steuerpflich-
tigen die rechtliche Betrachtungsweise
wieder in den Vordergrund gestellt.
Zum einen war der Feststellungsbe-
scheid auf einen unzutreffenden Zeit-
punkt ergangen. Zum anderen hatte die
Erteilung der Vollmacht nicht zu einer
mittelbaren Änderung des Gesellschaf-
terbestands der grundbesitzhaltenden
KG geführt. Beide Aspekte spielen eine
zentrale Rolle sowohl bei der steueropti-
mierten Strukturierung im Ankauf als
auch im Rahmen von Due-Diligence-
Prüfungen.

Gleichzeitig schafft das Urteil eine
Abgrenzung zu den „Doppeloptions“-
Fällen oder Treuhandverhältnissen. Da-
nach reicht das Einräumen einer Voll-
macht noch nicht für einen rechtlichen
Übergang der Anteile aus. Eine mittelba-
re Änderung des Gesellschafterbe-
stands liegt erst dann vor, wenn von der
Vollmacht tatsächlich Gebrauch ge-
macht wird. Erst dann wird der Kauf
grunderwerbsteuerpflichtig. Damit
folgt das Gericht im Vollmachtsfall der
rechtlichen Betrachtungsweise und wen-
det sich gegen die von der Finanzverwal-
tung vertretene wirtschaftliche Sicht.
Künftig wird die Finanzverwaltung
mehr vertragliche Gestaltungen beurtei-
len müssen, in denen die Steuerpflichti-
ge versuchen, den Grunderwerbsteuer-
anfall zu vermeiden. Immobilieninvesto-
ren sollten ihre Due-Diligence Prozesse
und die notwendige vertragliche Doku-
mentation neu justieren, um eine (höhe-
re) Grunderwerbsteuerpflicht zu vermei-
den.

MARTIN WEGER

Der Autor ist Partner in der Kanzlei Arnold & Por-
ter und war als Prozessvertreter an dem Revisi-
onsverfahren beteiligt.