

„Share Deals“ in der Gründerwerbsteuer

Webinar der AK Wien (26.4.2022)



Assist.-Prof. MMag. Dr. **Peter Bräumann** (JKU Linz)
Univ.-Prof. DDr. **Georg Kofler**, LL.M. (WU Wien)
Univ.-Prof. Dr. **Michael Tumpel** (JKU Linz)

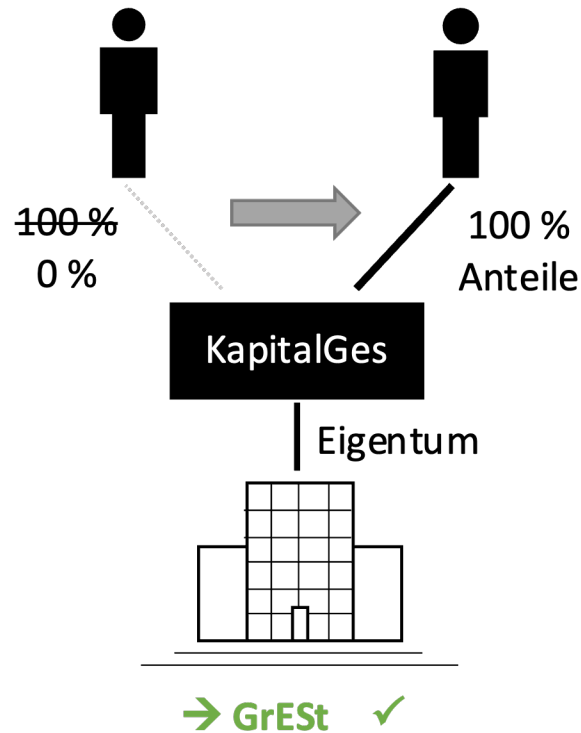
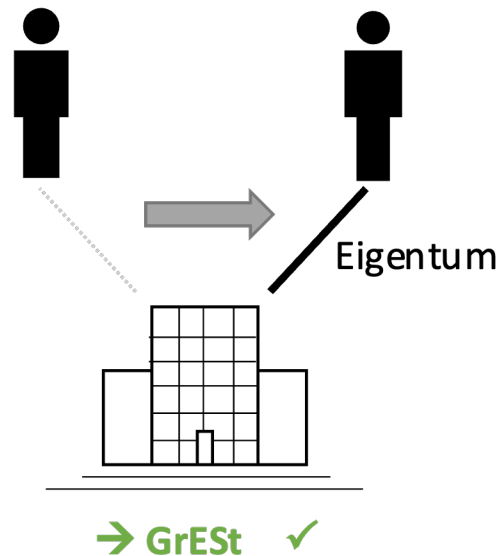
JKU
JOHANNES KEPLER
UNIVERSITÄT LINZ

WU
WIRTSCHAFTS
UNIVERSITÄT
WIEN VIENNA
UNIVERSITY OF
ECONOMICS
AND BUSINESS



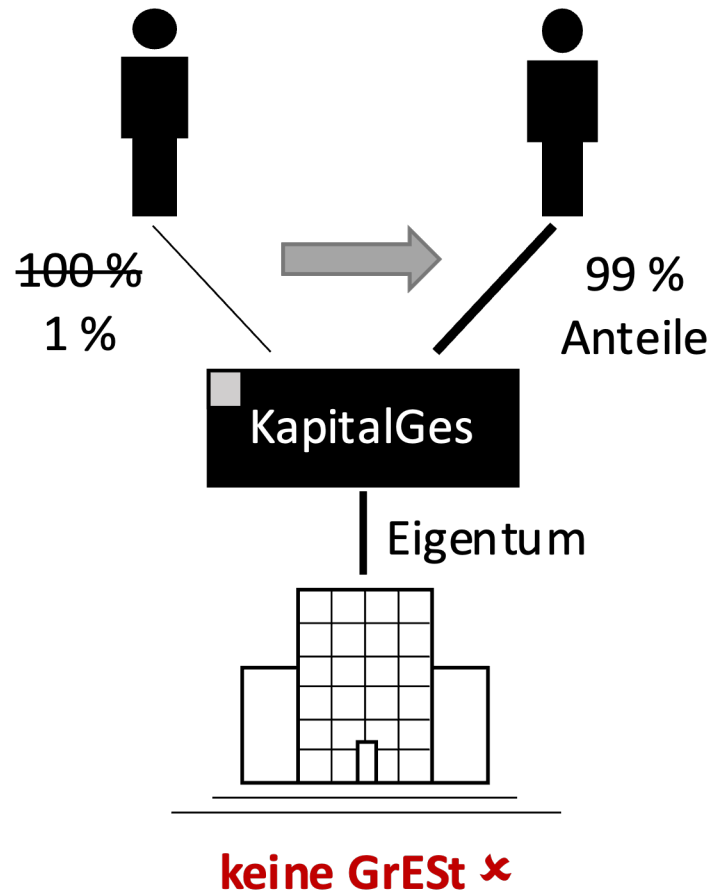
**JOHANNES KEPLER
UNIVERSITÄT LINZ**
Altenberger Straße 69
4040 Linz, Österreich
jku.at

Problem und historische Ausgangslage



- Übergang des Eigentums an Grundstücken
→ GrEst
- Grundstück in Gesellschaft und Anteilsübertragung
→ kein ziviler Übergang
→ keine weitere GrEst
- Gesetzgebung erkannte Problem (dGrEstG 1940)
- Ergänzungstatbestand für „Extremfall“ (100 %)

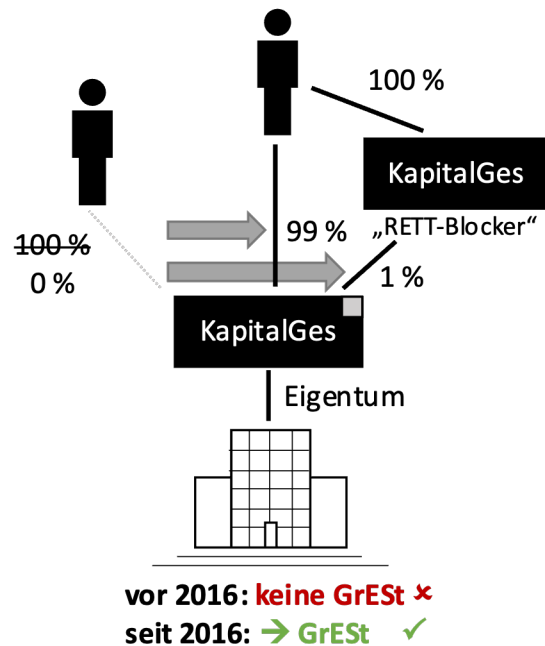
Rechtsanwendung und Umgehung in Österreich



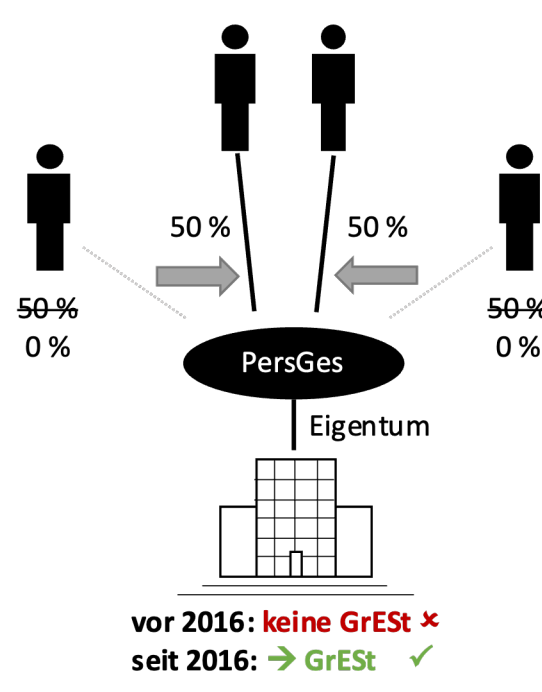
- § 1 Abs 3 GrEStG 1987
 - Vereinigung oder Übertragung aller Anteile
 - Personen- oder Kapitalgesellschaft
 - Besteuerung 100 % der Grundstückswerte
- Rechtsprechung:
 - „alle“ = 100 %
 - nur an grundstückshaltender Gesellschaft selbst (≠ D)
- Umgehungsmöglichkeiten:
 - Zwerganteil bei anderer Person
 - bei Veräußerer:in
 - an Dritte:n (zB Treuhänder:in) als „RETT-Blocker“
 - als eigene Anteile bei Kapitalgesellschaft
 - Missbrauch (§ 22 BAO) nur in Ausnahmefällen
 - Anteile einer übergeordneten (Mutter-)Gesellschaft

Teilweise Nachschärfung im StRefG 2015/2016

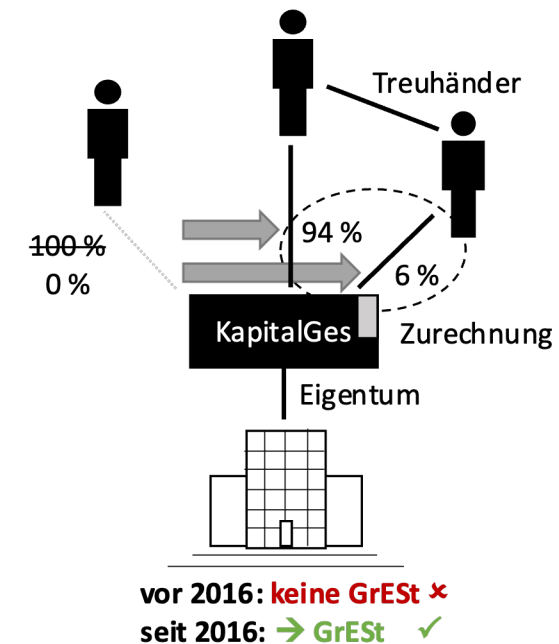
1. Steuereintritt ab 95 % Anteile
(+ „Gruppe“ statt „Organschaft“)



2. neu für Personengesellschaften:
„Gesellschafterwechsel“ in 5 Jahren

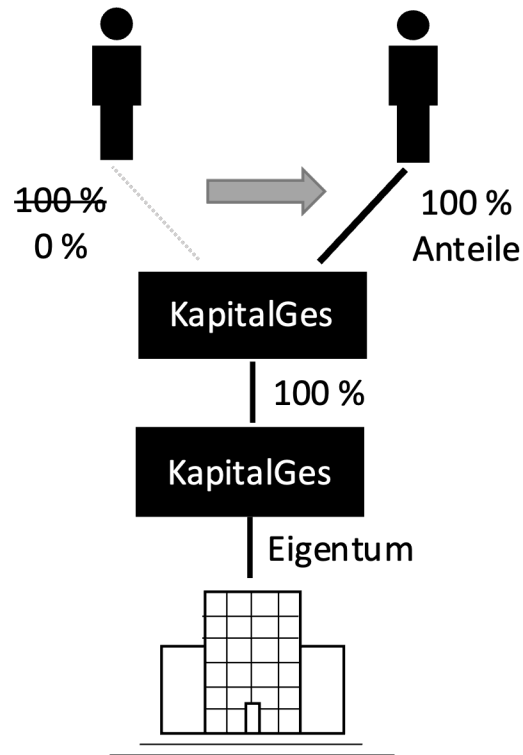


3. Zurechnung bei Treuhand
an Treugeber:in

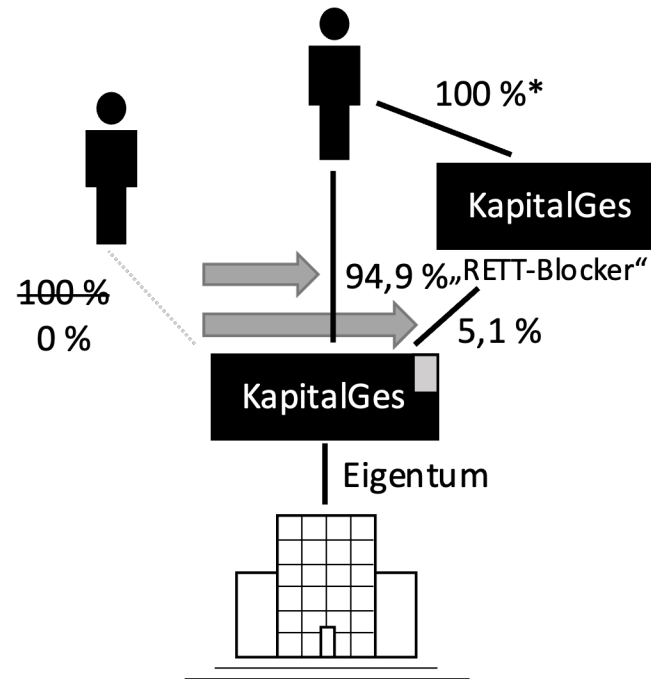


+ günstiger Steuersatz (0,5 %), dafür unverändert 100 % Bemessungsgrundlage

Ergebnis und Blick auf die deutsche Rechtslage



Österreich: **keine GrESt** ✗
 Deutschland: **→ GrESt** ✓



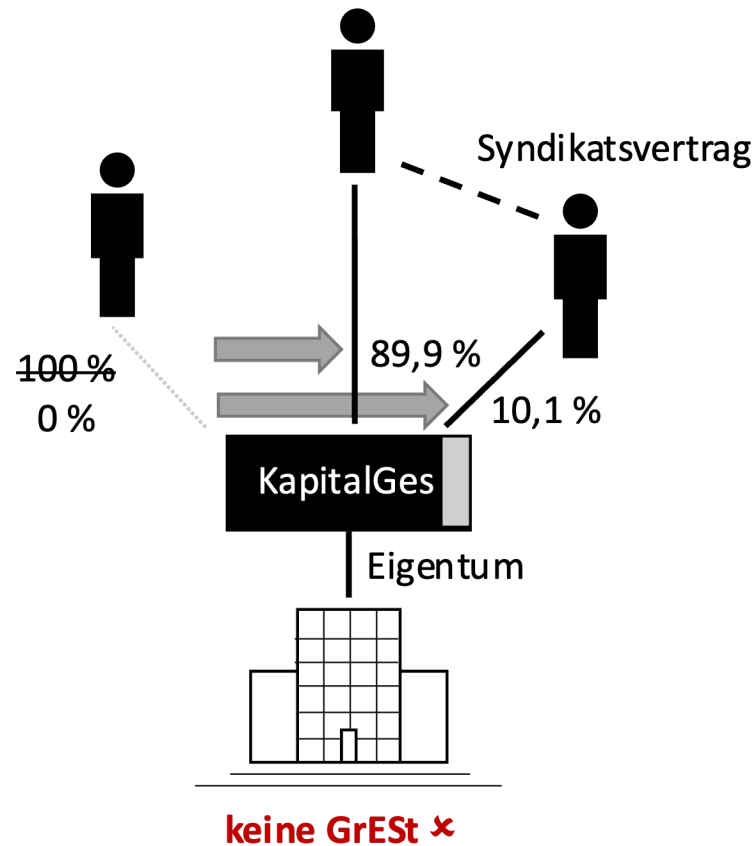
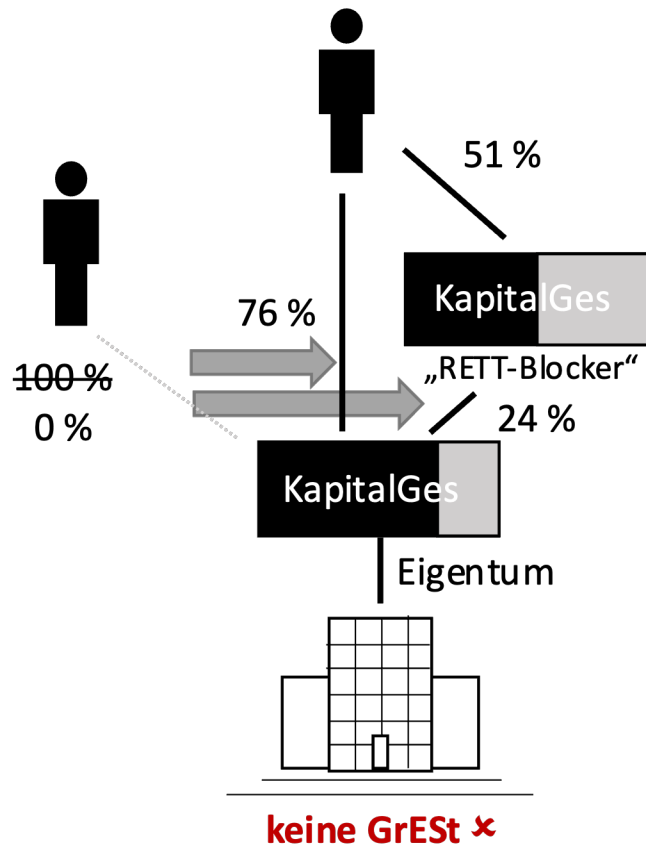
Österreich: **keine GrESt** ✗
 Deutschland: **→ GrESt** ✓ *
 (*bis Juli 2021 keine GrESt, wenn keine Beteiligung an RETT-Blocker)

- Vorbildwirkung D
- ABER Nichtübernahme „mittelbarer“ Fälle
- Umgehung bleibt vielfach möglich wie zuvor, nur:
 - > 5 % statt Zwerganteil
 - kein:e Treuhänder:in
 - kein Gruppenmitglied
- Probleme teilweise analog in Deutschland

Deutsche GrEStG-Reform 2021

- „mittelbare“ Betrachtung durch Rechtsprechung (\neq Ö) ermöglicht
 - komplexe Regelungen zur Durchrechnung
 - mehrfach geändert, vielfach kritisiert
- höherer Steuersatz bis 6,5 %(!)
- weitere Anti-Umgehungs-Bestrebungen
- intensive Diskussion (strengeres deutsches Verfassungsrecht)
- umgesetzte Maßnahmen im Wesentlichen „intrasystematisch“:
 1. Absenkung der „Steuerschwellen“ auf 90 % (statt 95 %)
 2. Beobachtungsfrist bei „Gesellschafterwechsel“ 10 Jahre (statt 5 Jahre)
 3. „Gesellschafterwechsel“ auch bei Kapitalgesellschaften

Offene Umgehungsvarianten in Deutschland



- „in die Tiefe“ → Anpassung an 90-%-Schwelle
- „in die Breite“ → Bindung Dritter durch Vertrag
- diskutierte (vorerst verworfene) Optionen
 - Schwellen weiter senken
 - Zusammenrechnungen
 - Immobiliengesellschaften

„Immobilien-gesellschaften“

- Regelungsmodell in einigen EU-Staaten (zB Frankreich, Niederlande, Malta, Finnland)
- Idee: Erfassung nur bestimmter Unternehmen
- Kernfragen:
 1. Definition
 - zumeist Anteil Immobilien am Vermögen (zB 50 oder 75 %)
 - aber Bewertungsproblem (+ im Ausland: Vollzug)
 - weitere Ausnahmen möglich
 - „restliche Wirtschaft“ nicht betroffen (größter Vorteil)
 2. Rechtsfolgen
 - rechtspolitische Frage
 - in NL etwa: jeder(!) weitere Erwerb ab Drittelbeteiligung
 - größte Hürde für Umsetzung in Deutschland (administrative Bedenken)

Reformerwägungen für Österreich

- Absenkung der Schwellenwerte
 - isoliert wohl wenig schlagkräftig (siehe Deutschland)
 - betrifft sämtliche „Share Deals“
 - steigender Rechtfertigungsdruck
- Erweiterung der Zusammenrechnungsvorschriften
 - zB „fiktive“ Gruppe, wirtschaftlich zusammenwirkende Personen
 - könnte auch „mittelbare“ Fälle lösen
 - wohl bestmögliche Option
- Immobiliengesellschaften (überlegenswert)
- Gesellschafterwechsel stärker ausbauen oder „mittelbare“ Erwerbe (analog Deutschland)
 - hohe Komplexität, geringe Wirkgenauigkeit
 - scheint weniger empfehlenswert

Reformvariante: Zusammenrechnungsvorschriften

