

Der Fiskus steht früher auf

Ab Januar 2020 wird es zu **Änderungen im Grunderwerbsteuergesetz** kommen. Der jetzt bekannt gewordene Entwurf sieht deutlich weniger Möglichkeiten zur Steuervermeidung vor.



Die Aussichten verdüstern sich beim Blick auf anstehende Gesetzesänderungen. Damit bei Eigentumsübertragungen niemanden der Hafer sticht, sind eine gute Übersicht und Weitblick gefragt.

FOTO: SABINE RÜBENSAAT

Sämtliche Neuerungen sollen erstmals auf Erwerbsvorgänge Anwendung finden, die nach dem 31. Dezember 2019 verwirklicht werden. Bei denjenigen Erwerbsvorgängen, die in mehreren Schritten verwirklicht werden können, sollen jedoch auch schon Anteilsübertragungsvorgänge vor dem 1. Januar 2020 mitzählen. Somit braucht nur der letzte Anteilstransfer ab diesem Datum zu erfolgen, sodass die Gesetzesänderung auch eine Rückwirkung entfaltet.

Wie ist die alte Rechtslage? Als Beispiel soll uns eine frei erfundene Landwirtschafts-GbR (Gesellschaft bürgerlichen Rechts) dienen: Die Brüder Wilhelm und Rudi Müller bewirtschaften gemeinsam einen Landwirtschaftsbetrieb von 250 ha. Die Fläche gehört ihnen gemeinsam – somit liegt eine GbR vor. Der deutlich ältere Bruder Wilhelm hat 94 % an der GbR. Rudi wurde erst später im Rahmen einer Vermögensregelung in die GbR aufgenommen und besitzt nur 6 %. Wilhelm möchte nun aber seinen gesamten Anteil an der GbR aus Altersgründen Stefanie Müller, die Tochter von Rudi, ver-

kaufen. Er tut dies dann auch, und Stefanie besitzt jetzt 94 % und Rudi weiter seine 6 %.

Steuergrenze für Anteilsverkauf sinkt

Nach der alten Rechtslage war dieser Vorgang grunderwerbsteuerfrei. Das Gesetz sagte nämlich, dass Grunderwerbsteuer nur anfällt, wenn sich innerhalb von fünf Jahren der Gesellschafterbestand der Landwirtschafts-GbR ändert, und zwar so, dass mindestens 95 % der Anteile auf neue Gesellschafter übergehen. In diesem Fall sind nicht mindestens 95 %, sondern nur 94 % übergegangen. „Neu“ meint nicht unbedingt neu eintretend, wie anhand von Beispielen weiter unten gezeigt werden soll.

Wenn Rudi seiner Tochter innerhalb der nächsten fünf Jahre auch nur ein Prozent an der GbR verkauft, fällt Grunderwerbsteuer an. Bemessungsgrundlage ist der Wert des gesamten Grundbesitzes der GbR (zur Ermittlung siehe weiter unten). Die Prozentsätze sind unterschiedlich und reichen von 3,5 % in Bayern und Sachsen bis

6,5 %, wie in Brandenburg und Thüringen.

Zehn-Jahres-Frist für Neugesellschafter

Die Beteiligung eines Treuhänders an einer Landwirtschafts-GbR ist dem Treugeber zuzurechnen. Zivilrechtlich ist zwar der Treuhänder Gesellschafter der GbR. Er hält seinen Gesellschaftsanteil aber treuhänderisch für den Treugeber. Ab 1. Januar 2020 wird die 95%-Grenze auf 90 % abgesenkt. Weiterhin wird der Fünfjahreszeitraum auf zehn Jahre ausgedehnt. Wichtig ist, dass die Zeit vor 2020, wie im folgenden Beispiel dargestellt, dabei berücksichtigt wird. Dazu ein weiteres Beispiel: Am 15. Juni 2010 wurden 89,9 % der Anteile an einer Landwirtschafts-GbR auf Herrn Meier übertragen. Herr Meier war ein bisher nicht beteiligter Neugesellschafter. Am 14. Juni 2020 werden 0,1 % der Anteile auf Herrn Faber übertragen. Auch Herr Faber ist ein bisher nicht beteiligter Neugesellschafter. Insgesamt sind damit innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren 90 % der Gesell-

schaftsanteile ausgetauscht worden – es fällt Grunderwerbsteuer auf den gesamten Grundbesitz der GbR an. Der Bewertungsstichtag ist der 14. Juni 2020, obwohl zu diesem Zeitpunkt nur 0,1 % der Anteile übertragen werden.

Sieht es anders aus, wenn die 0,1 % am 14. Juni 2020 nicht an Herrn Faber, sondern – wie die 89,9 % zuvor – an Herrn Meier übertragen werden? Nein, denn Herr Meier ist am 14. Juni 2020 immer noch „neu“, da er an der Landwirtschafts-GbR seit weniger als zehn Jahren beteiligt ist. Auch hier würde Grunderwerbsteuer anfallen.

Parallele Geltung alter und neuer Regelung

Noch komplizierter wird es, wenn man sich klarmacht, dass die bisherige Fassung des Gesetzes hinsichtlich der alten 95%-Grenze bei einem fünfjährigen Betrachtungszeitraum bis zum 31. Dezember 2024 weiterhin anwendbar sein soll. Ein drittes Beispiel soll dies verdeutlichen: Am 1. Januar 2019 werden 94,9 % der Anteile an einer Landwirtschafts-GbR auf ei-

nen bisher nicht beteiligten Neugesellschafter, Herrn Meier, übertragen. Am 2. Januar 2022 werden 0,1 % der Anteile auf einen bisher nicht beteiligten Neugesellschafter, Herrn Faber, übertragen. Hier entsteht Grunderwerbsteuer nach der alten Gesetzesfassung. Nach der neuen Gesetzesfassung wird gar keine Grunderwerbsteuer entstehen, da bereits 94,9 % der Anteile vor der Einführung des neuen Rechts übertragen wurden. Allerdings bleibt das alte Recht bis zum 31. Dezember 2024 anwendbar, sodass parallel die 95%-Schwelle zu überwachen ist.

Bewertung und Vereinigung beachten

Die Bewertung für die Grunderwerbsteuer richtet sich – wie oben gezeigt – in diesen Fällen nicht nach einem Kaufpreis, sondern nach den Regelungen des Bewertungsgesetzes, wie sie auch für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer herangezogen werden. Die konkrete Vorgehensweise bei der Bewertung ist in der Bauernzeitung 47/2014, S. 38 dargestellt. In unserem Beispiel bewirtschaftet die Landwirtschafts-GbR 250 ha, davon 100 ha Eigentum, die beispielsweise in Brandenburg liegen sollen. Für Zwecke der Grunderwerbsteuer hat sie einen Wert von 242.410 € (die genaue Berechnung ist in dem oben genannten Artikel dargestellt). In Bundesland Brandenburg gilt eine Grunderwerbsteuer von 6,5 %, wodurch diese 15.757 € betragen würde. Es lohnt sich also durchaus, die genannten Fristen und die „erlaubten“ Änderungen im Gesellschafterbestand einer Landwirtschafts-GbR im Hinterkopf zu haben.

Übrigens gelten die dargestellten Regelungen auch für Kapitalgesellschaften, also für GmbH und Aktiengesellschaften, sowie für Agrargenossenschaften. Auch wird Grunderwerbsteuer fällig, wenn eine direkte und/oder indirekte Vereinigung von 90 % der Anteile in den Händen eines Erwerbers durchgeführt wird. Hier gibt es jedoch keinen fünf- (alte Gesetzeslage) oder zehnjährigen (neue Gesetzeslage) Überwachungszeitraum. Dieser ist hier unbegrenzt. Auch in Zukunft müssen hier also dauerhafte Gestaltungen gefunden werden, indem eine grundbesitzende GmbH im Erwerbsfall zum Beispiel zu 89 % vom Ehemann und zu 11 % von der Ehefrau gekauft wird. In diesem Fall würde keine Grunderwerbsteuer anfallen.

DR. MARCEL GERDS,
Steuerberater, Lutherstadt Wittenberg