

Inbound Real Estate Investments ausländischer Investoren -

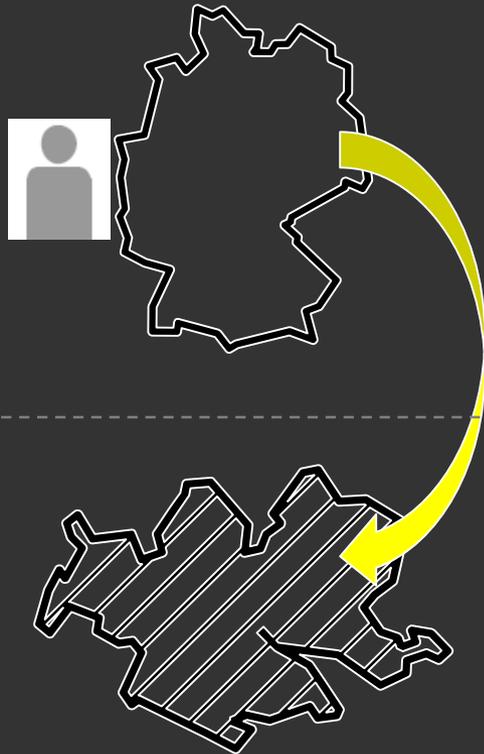
Ertragsteuern, Grunderwerbsteuer und Grundsteuer

**Dr. Guido Staccioli, Head of Tax Dyckerhoff GmbH
StBin Katharina Ruppel, Senior Managerin EY
Real Estate Tax**

Einführung

Outbound-Fall:

Auslandsbeziehungen von Steuerinländern



Deutschland

Ausland

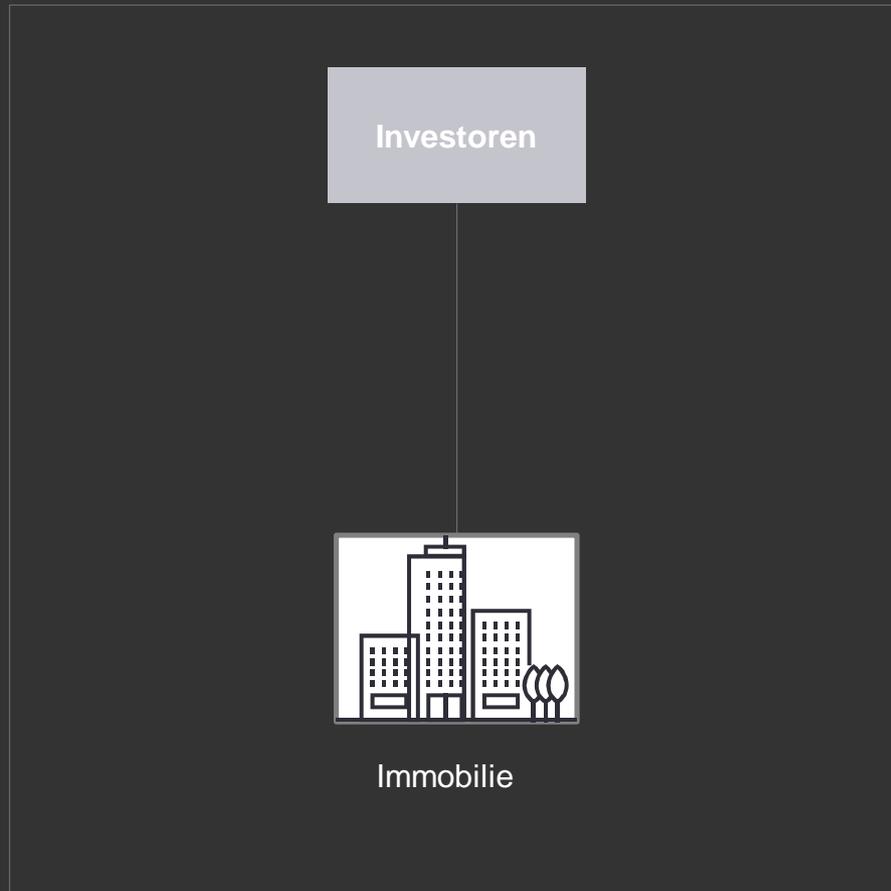
Inbound-Fall:

Inlandsbeziehungen von Steuerausländern

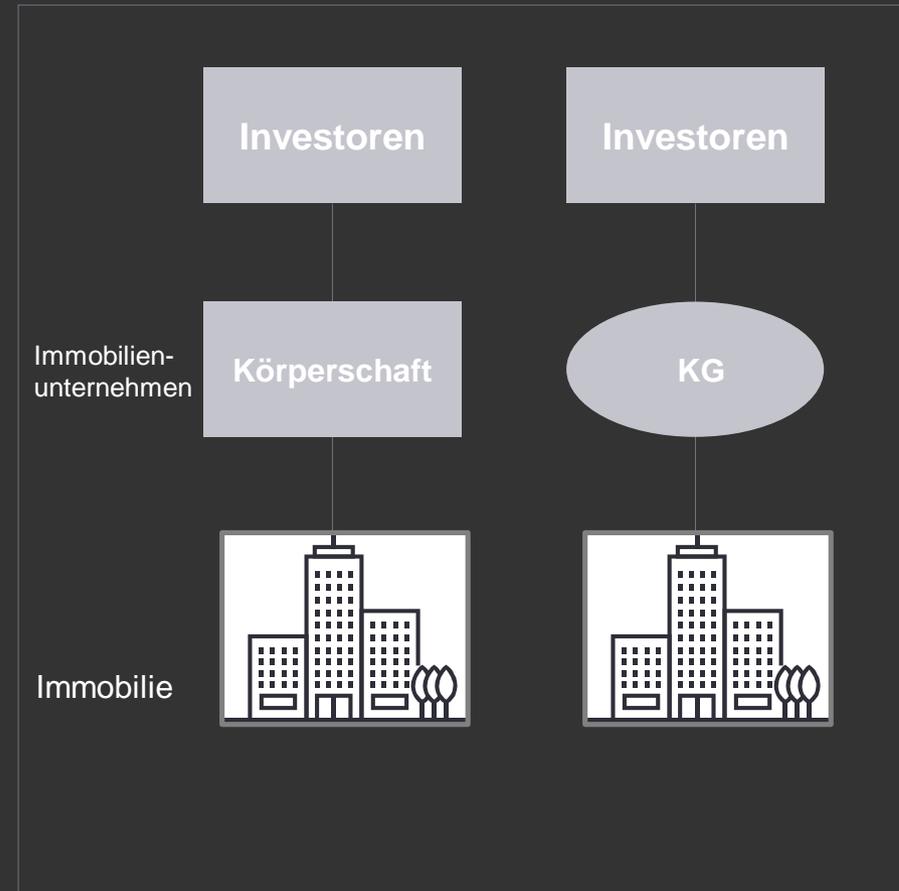


Übersicht Standardinvestitionsstrukturen

Direkter Immobilienerwerb (Asset Deal)



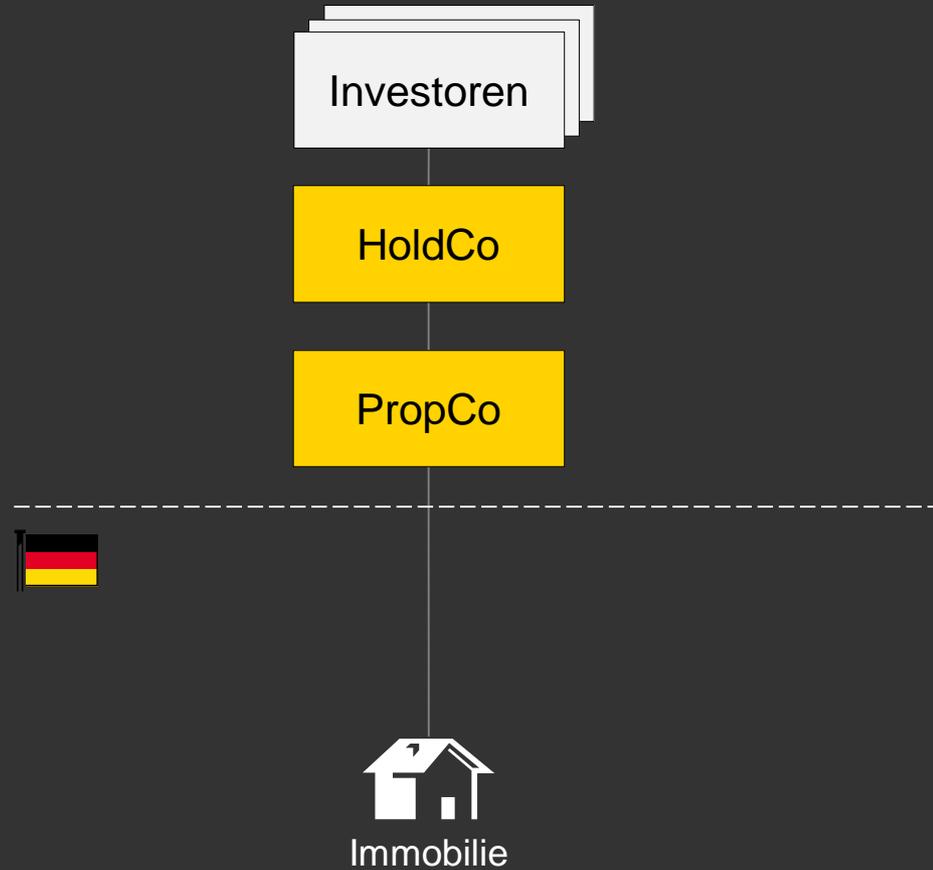
Indirekter Immobilienerwerb (Share Deal)



Ertragsteuerliche Aspekte

Typische Investitionsstrukturen I

No PE Struktur

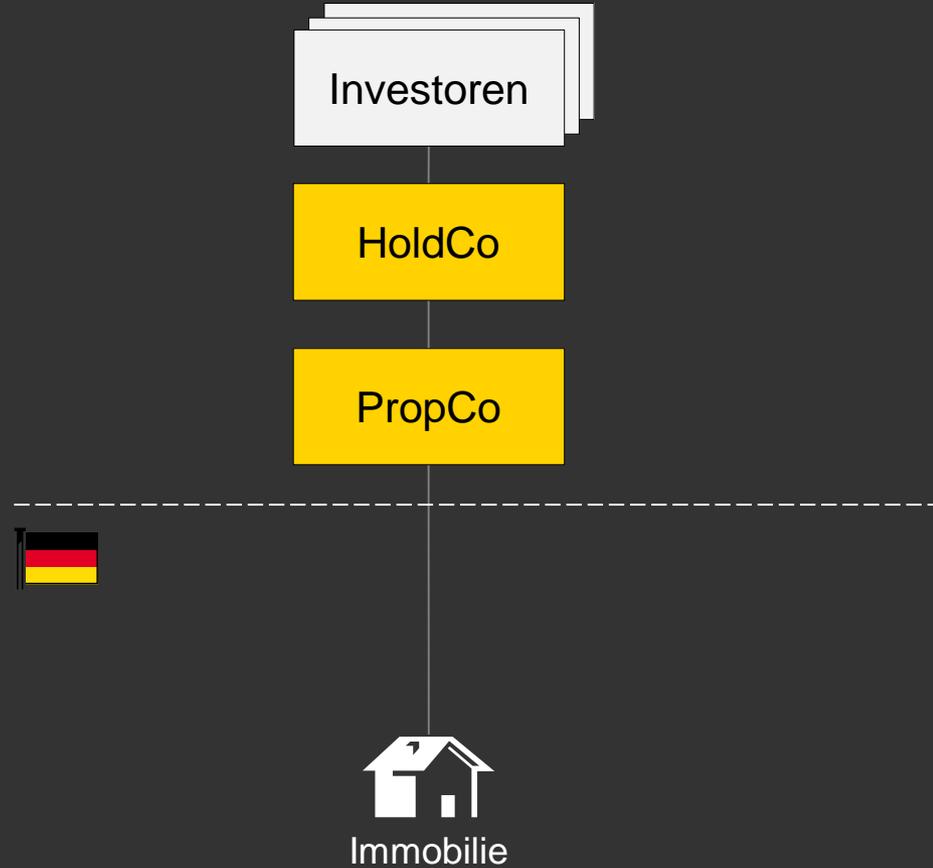


Steuerliche Betrachtung

- ▶ Keine Gewerbesteuer ohne inl. Betriebsstätte
- ▶ Urteil FG Brandenburg vom 21.11.2019 (9K 11108/17)
- ▶ Ausländische KapGes ist in Deutschland beschränkt körperschaftsteuerpflichtig mit 15,825% (KSt + SolZ)
- ▶ Weiterleitung der Gewinne an Gesellschafter löst keine deutsche Quellensteuer aus (bestimmt sich nach Recht des Ansässigkeitsstaates)
- ▶ Bei Verkauf Grundbesitz fallen 15,825% (KSt + SolZ) an
- ▶ Bei Verkauf durch Veräußerung der Beteiligung an ausländischer KapGes wird keine deutsche Ertragssteuer ausgelöst (lt. DBA Besteuerungsrecht nicht D zugeordnet)

Typische Investitionsstrukturen I

No PE Struktur



Steuerliche Betrachtung

Vorteile

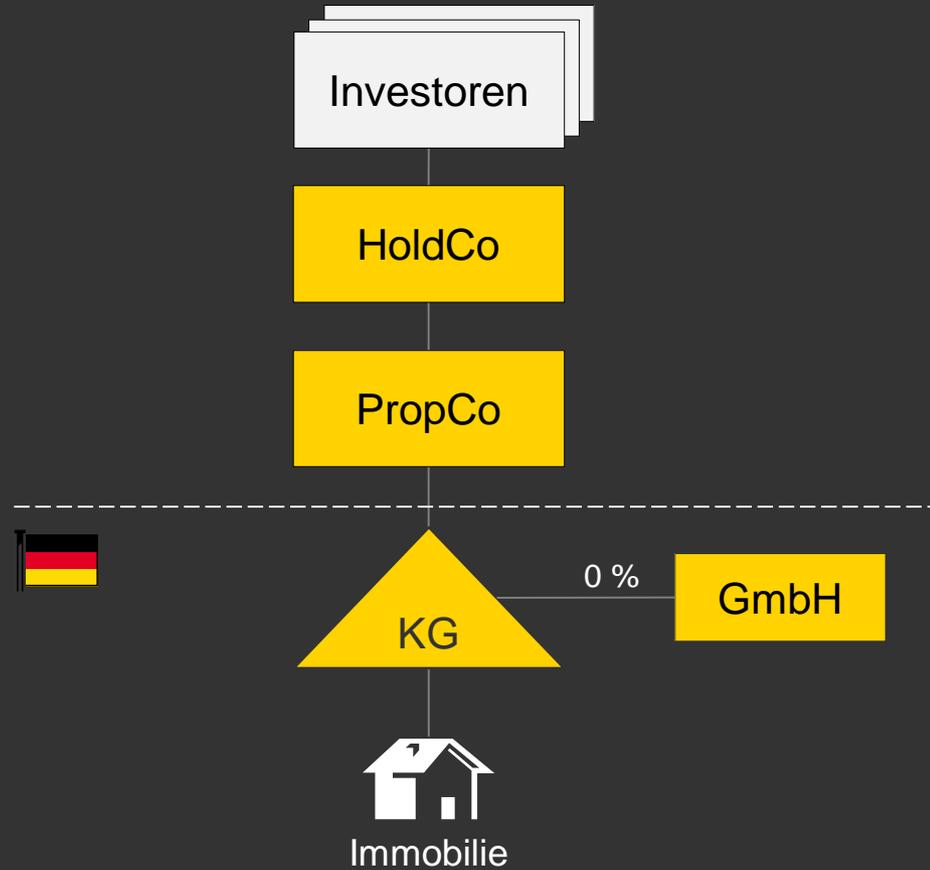
- ▶ Keine Gewerbesteuer (vorausgesetzt keine Betriebsstätte in Deutschland)
- ▶ Keine Quellensteuer in Deutschland

Nachteile

- ▶ Ort der Geschäftsleitung muss im Ausland liegen (Achtung: Substanzanforderungen!), Geschäftsentscheidungen können nicht in Deutschland getroffen werden
- ▶ Deutsche Investoren zögern manchmal, z.B. luxemburgische S.à r.l.s zu kaufen

Typische Investitionsstrukturen II

Deutsche KG Struktur



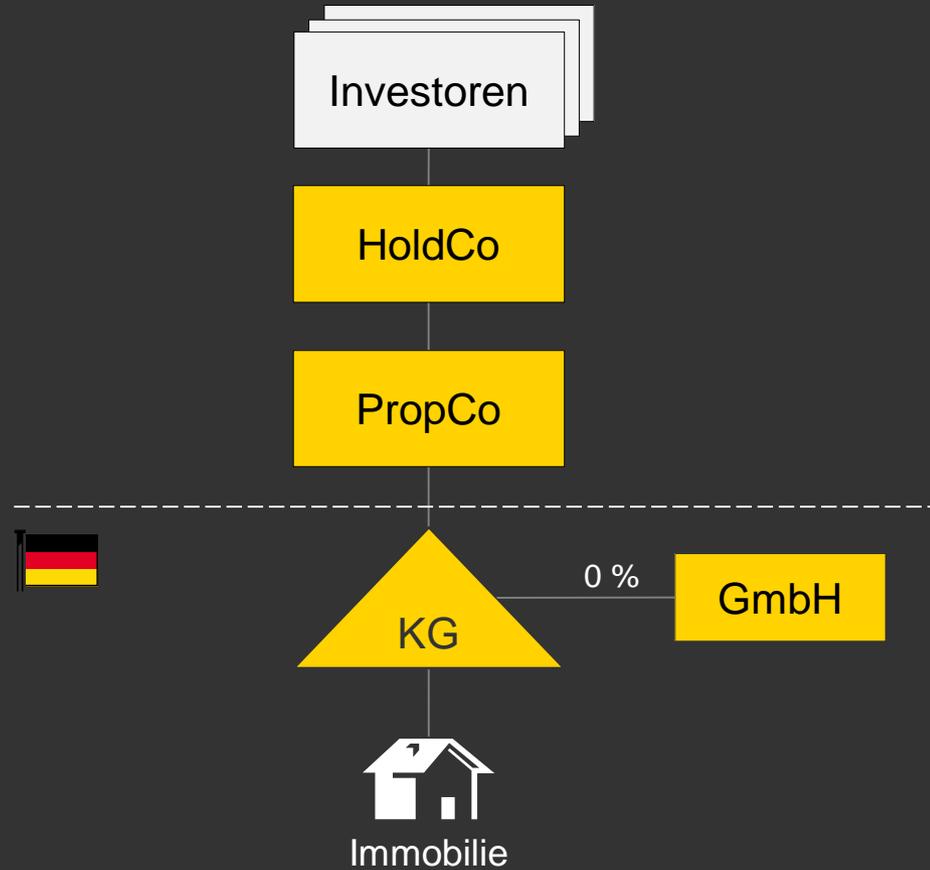
Steuerliche Betrachtung

- ▶ Keine Gewerbesteuer
- ▶ Laufende Mieterträge als auch Gewinne bei Veräußerung der Immobilie werden zu 100% der ausländischen PropCo zugeordnet und somit über die beschränkte Körperschaftsteuerpflicht zu 15,825% (KSt + SolZ) versteuert
- ▶ Als vermögensverwaltende PersGes müssen die Besteuerungsgrundlagen grds. als Überschuss der Einnahmen über Werbungskosten ermittelt werden.

Aber: Gesellschafter erzielt ausschließlich Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Somit müssten die Überschusseinkünfte auf Ebene der Gesellschafter in gewerbliche Einkünfte umqualifiziert werden. Auf diese Ermittlung kann verzichtet werden, wenn von sich aus betriebliche Einkünfte deklariert werden und man diese durch Betriebsvermögensvergleich ermittelt. Somit ist keine Umqualifizierung auf Ebene der Gesellschafter mehr notwendig.

Typische Investitionsstrukturen II

Deutsche KG Struktur



Steuerliche Betrachtung

Vorteile

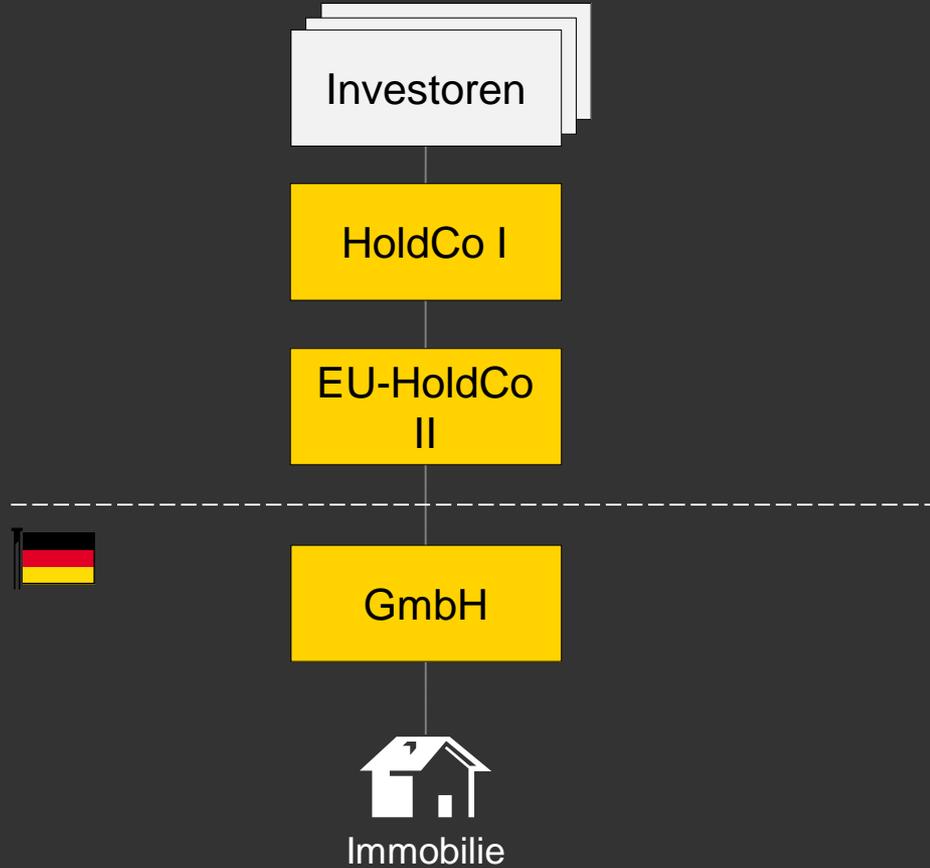
- ▶ Keine Gewerbesteuer, vorausgesetzt, KG ist als rein vermögensverwaltend und gewerblich entprägt strukturiert
- ▶ Keine Quellensteuer (Übertragung Gewinne KG zu PropCo)
- ▶ Auftritt in Deutschland mit deutschem Unternehmen kann die Kreditgewährung vereinfachen

Nachteile

- ▶ KG darf keine gewerblichen Aktivitäten ausüben (sonst würde Gewerbesteuer anfallen)
- ▶ Viele Gesellschaften in der Struktur nötig (laufende Kosten)

Typische Investitionsstrukturen III

Deutsche GmbH Struktur



Steuerliche Betrachtung

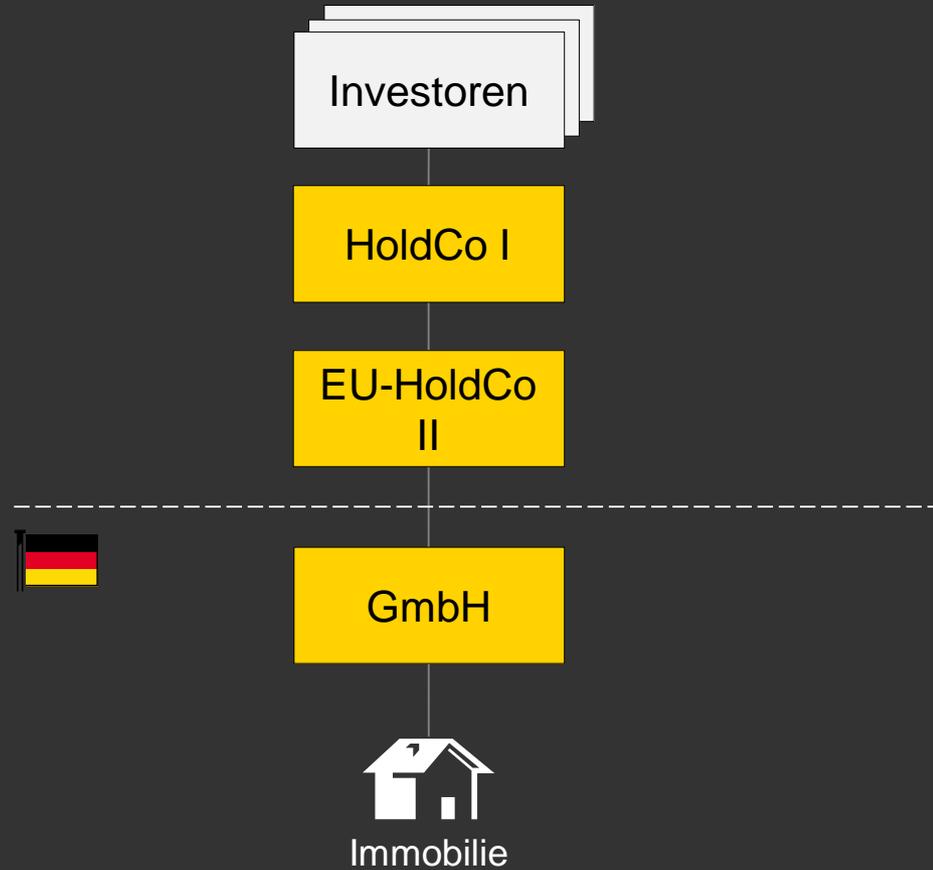
- ▶ Aufgrund vermögensverwaltender Tätigkeit resultiert erweiterte gewerbsteuerliche Kürzung = 0% Gewerbesteuer

Änderung der erweiterten Grundstücks Kürzung gem. § 9 Nr. 1 S. 2 ff. GewStG durch das neue Fondsstandortgesetz (FoStoG):

- ▶ Katalog wird um die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien i.S.d. § 3 Nr. 21 EEG und den Betrieb von Ladestationen für Elektrofahrzeuge erweitert
 - ▶ Einnahmen dürfen 10 Prozent der Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung des Grundbesitzes nicht überschreiten und der Strom darf nicht eingespeist werden oder an den Mieter des Grundstücksunternehmens geliefert werden (Keine Fremdnutzung)
- ▶ Einführung einer **allgemeinen Unschädlichkeitsgrenze von 5 %** für nicht begünstigte Einnahmen aus unmittelbaren Vertragsbeziehungen mit den Mietern des Grundbesitzes.
- ▶ Zum Beispiel eine gewerbliche Tätigkeit und Überlassung von Betriebsvorrichtungen, die nicht in einem funktionalen Zusammenhang mit dem vermieteten Grundstück stehen.
- ▶ Dt. GmbH ist in Deutschland unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtig mit 15,825% (KSt + SolZ)
- ▶ Möglichkeit der Ausschüttung mit 0% Quellensteuersatz bzw. Reduzierung der KapErSt auf 15,825% nach § 44a (9) EStG
- ▶ Bei Veräußerung der Beteiligung kommt eine Besteuerung in Betracht unter Berücksichtigung der § 8b (2) + (3) KStG

Typische Investitionsstrukturen III

Deutsche GmbH Struktur



Steuerliche Betrachtung

Vorteile

- ▶ Onshore Struktur (Geschäftsentscheidungen können in Deutschland getroffen werden)
- ▶ Auftritt in Deutschland mit deutschem Unternehmen kann die Kreditgewährung vereinfachen

Nachteile

- ▶ Strenge Anforderungen der erweiterten Gewerbesteuerkürzung müssen erfüllt sein (keine Vermietung Betriebsvorrichtungen etc., keine weiteren gewerblichen Aktivitäten)
- ▶ Für 0% bzw. ermäßigte Quellensteuer auf Dividenden müssen die Substanzanforderungen des § 50d (3) EStG eingehalten werden

Gründerwerbsteuer

und

Gründerwerbsteuerreform

Stand des Gesetzgebung



Stand: Zustimmung des Bundesrat v. 07.05.2021

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes

Die wichtigsten Änderungen auf einen Blick...

1) Absenkung der 95%-Grenze auf 90% bei Anteilsgeschäften nach

- ▶ § 1 Abs. 2a GrEStG, § 1 Abs. 3 GrEStG, § 1 Abs. 3a GrEStG
- ▶ Maximal mögliche Erwerbsquote sinkt von 94,9% auf 89,9%.

2) Verlängerung der Haltensfristen von 5 auf 10 bzw. 15 Jahre:

- ▶ Verlängerung der Haltefrist gemäß § 1 Abs. 2a GrEStG von 5 auf 10 Jahre.
- ▶ Hinzuerwerbszeitraum erhöht sich von mehr als 5 Jahre auf mehr als 10 Jahre.
- ▶ Verlängerung der Haltensfristen von 5 auf 10 bzw. 15 Jahre:
 - ▶ § 5 Abs. 3 GrEStG
 - ▶ § 6 Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 GrEStG

3) Einführung eines neuen Steuertatbestands für Kapitalgesellschaften (§ 1 Abs. 2b GrEStG)

- ▶ Duplizierung der Regelung für Personengesellschaften (§ 1 Abs. 2b GrEStG)

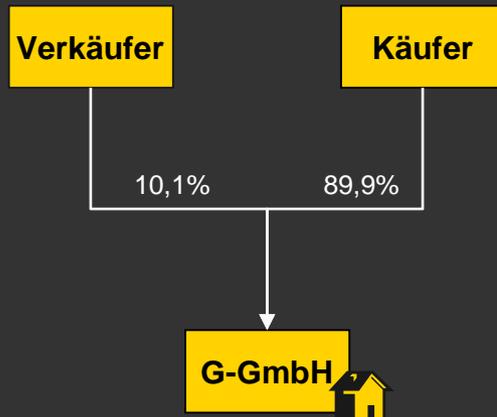
4) Einführung einer Börsenklausel

- ▶ Aktiensübertragungen auf zugelassenen Börsen werden nicht berücksichtigt.

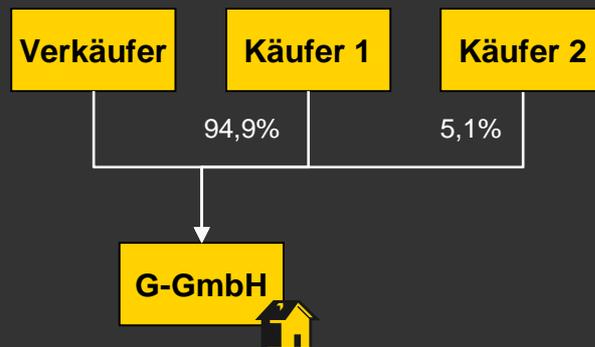
5) Zeitliche Anwendung

- ▶ Erwerbsvorgänge, die nach dem 30.06.2021 verwirklicht werden.
- ▶ Zahlreiche Übergangsregelungen (§ 23 Abs. 17 bis 24 GrEStG)!

Neuer Tatbestand für Kapitalgesellschaften



Bislang keine GrESt-Belastung:



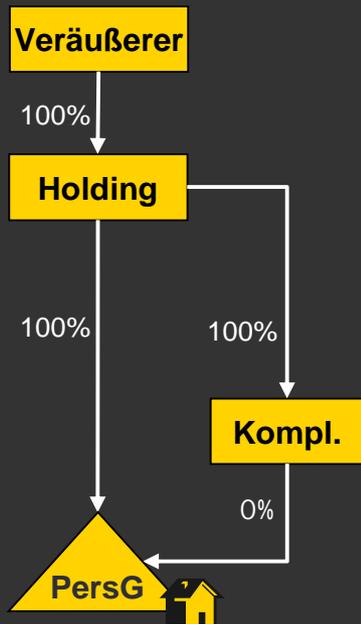
§ 1 Abs. 2b GrEStG

Erfassung von zeitraumbezogenen Anteilseignerwechseln i.H.v. 90% bei Kapitalgesellschaften.

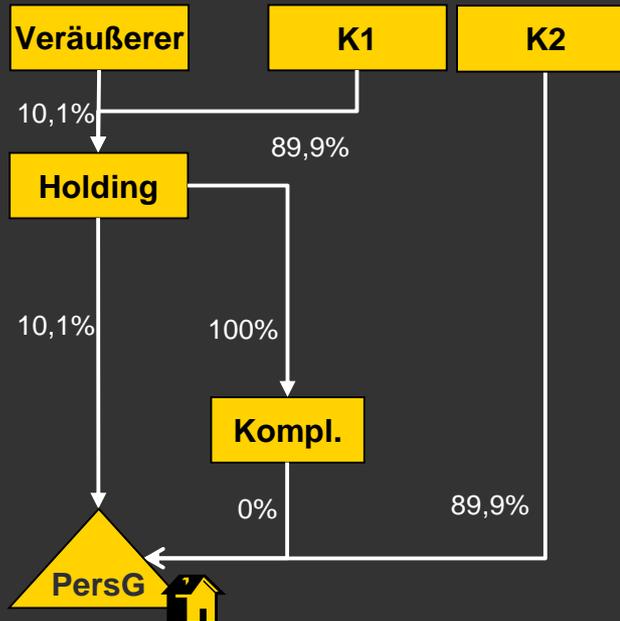
- ▶ Schaffung eines Ergänzungstatbestands des § 1 Abs. 2b GrEStG zur Erfassung von zeitraumbezogenen Anteilseignerwechseln bei Kapitalgesellschaften.
- ▶ Senkung der Beteiligungsschwelle auf 90%.
- ▶ Kein grunderwerbsteuerneutraler Erwerb von Grundstücks-Kapitalgesellschaften unter Einschaltung eines unabhängigen Co-Investors mehr möglich.
- ▶ Formwechsel Personengesellschaft in Kapitalgesellschaft zur Ermöglichung des Erwerbs sämtlicher Anteile nicht mehr möglich.
- ▶ Notwendigkeit des Verbleibs eines bisherigen Gesellschafters in der Gesellschaft.

Handlungsoptionen

Struktur 2020



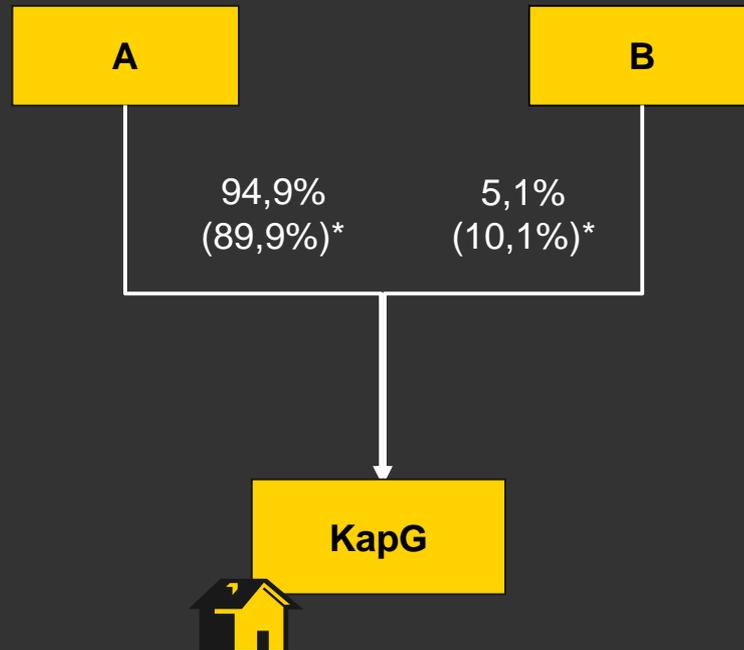
Veräußerung nach dem 01.07.2021



Gestaltungsalternativen

- ▶ **§ 1 Abs 2a GrEStG:**
Keine Anwendung, da der von der Holding gehaltene 10,1% Anteil nicht als auf neue Gesellschafter übertragen gilt.
- Entsprechendes dürfte bei Objekt-KapG bzgl. **§ 1 Abs. 2b GrEStG** gelten.
- ▶ **§ 1 Abs 3 GrEStG:**
Keine Anwendung, da weder K1 noch K2 mehr als eine der drei Beteiligungen an der PersG zugerechnet werden
- ▶ **§ 1 Abs 3a GrEStG:**
Keine Anwendung, da weder K1 noch K2 durchgerechnet >90% erwerben:
Veräußerer bleibt mit $10,1\% * 10,1\% = 1,02\%$ beteiligt.

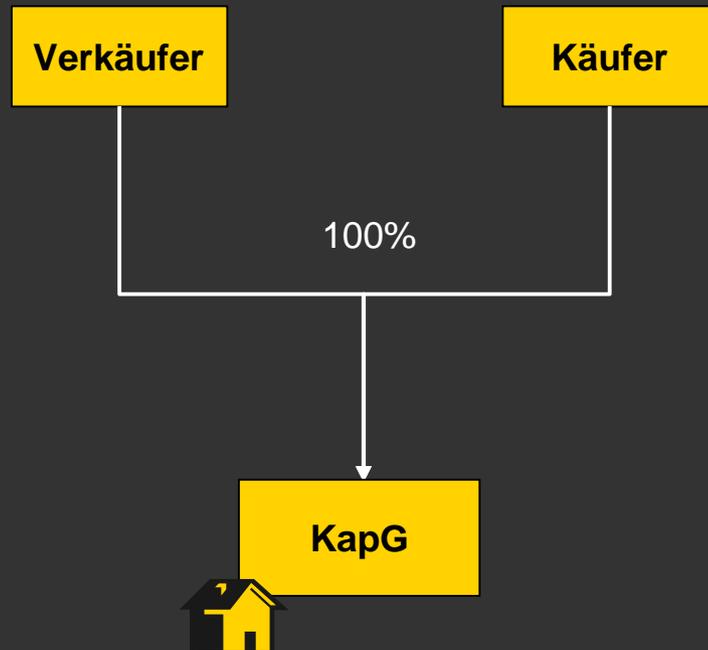
Handlungsoptionen – bestehende Strukturen



Aufstockung von RETT-Blockern möglich

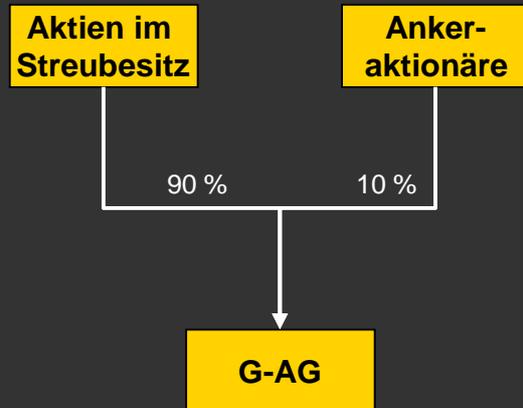
- ▶ **Übergangsregelung (§ 23 Abs 23 GrEStG):** Bei der Anwendung des § 1 Abs. 2b GrEStG bleiben Übergänge von Anteilen der Gesellschaft, die vor dem 1. Juli 2021 erfolgen, unberücksichtigt.
- ▶ **Beispiel:** B ist seit 2014 an grundbesitzender KapG mit 5,1% beteiligt und schützt damit vor Anfall von GrESt z.B. bei mittelbarer Übertragung der Anteile des Hauptgesellschafters A.
- ▶ Für zukünftigen Schutz, ist eine Beteiligung von >10% notwendig.
- ▶ Wenn diese Aufstockung nach dem 01.07.2021 erfolgt, zählt die Übertragung der weiteren 5% auf B u.U. als Übertragung auf einen Altgesellschafter, obwohl B noch keine 10 Jahre beteiligt ist.
- ▶ **Schlussfolgerung:** Aufstockung auch nach 01.07.2021 möglich, wenn auch zukünftig Schutzwirkung erzielt werden soll.

Probleme bei laufenden Transaktionen



2 x RETT Signing vor/Closing nach 30.06.2021

- ▶ **Übergangsregelung (§ 23 Abs 23 GrEStG):** Bei der Anwendung des § 1 Abs. 2b GrEStG bleiben Übergänge von Anteilen der Gesellschaft, die vor dem 1. Juli 2021 erfolgen, unberücksichtigt.
- ▶ **Beispiel:** Verkäufer schließt am 1. April 2021 einen Vertrag über den Verkauf der KapG mit Käufer ab. Closing in am 15. Juli 2021
- ▶ Das zivilrechtliche Verpflichtungsgeschäft löst RETT nach § 1 Abs. 3 Nr. 3 GrEStG aus.
- ▶ Der dingliche Übertragungsgeschäft löst RETT nach § 1 Abs. 2b GrEStG aus.



Problematik: Wenn innerhalb von 10 Jahren die 90% Aktien im Streubesitz im normalen Börsenhandel (und damit von der immobilienbesitzenden AG nicht kontrollierbar) vollständig gehandelt werden, würde dies ohne die Börsenklausel nach § 1 Abs. 2b GrEStG oder § 1 Abs. 2a GrEStG (unmittelbare oder mittelbare Beteiligung KapGes an grundbesitzender PersG) Grunderwerbsteuer auslösen.

Nur Ankeraktionäre mit einem Gesamtanteil von >10% würden dies verhindern.

§ 1 Abs. 2c GrEStG

- ▶ Einführung einer sog. Börsenklausel (§ 1 Abs. 2c GrEStG): Außer Betracht bleiben Übergänge von Anteilen an Kapitalgesellschaften, die
- ▶ zum Handel an einem im Inland, im Mitgliedstaat der EU oder im EWR-Vertragsstaat betriebenen organisierten Markt nach § 2 Abs. 11 WpHG oder einem gleichwertigen Dritthandelsplatz gemäß der Richtlinie 2014/65/EU zugelassen sind,
- ▶ soweit Anteilsübergang aufgrund eines solchen Geschäfts erfolgt.
„organisierter Markt“ i.S.v. § 2 Abs. 11 WpHG, entspricht dem Begriff des „geregelten Marktes“ i.S.v. Art. 4 Abs. 1 Nr. 21 der MiFID (Richtlinie 2014/65/EU) → Register ESMA
Gleichwertige Dritthandelsplätze gemäß Art. 25 Abs 4 Buchst. a Richtlinie 2014/65/EU → Derzeit anerkannte Dritthandelsplätze aus Durchführungsbeschlüssen erkennbar (laut Begründung: USA, Hongkong, Australien); [Register ESMA](#) zählt dagegen auch Japan, Kanada und Singapur dazu.
Ausgenommen z.B. die Schweiz.

Grundsteuern

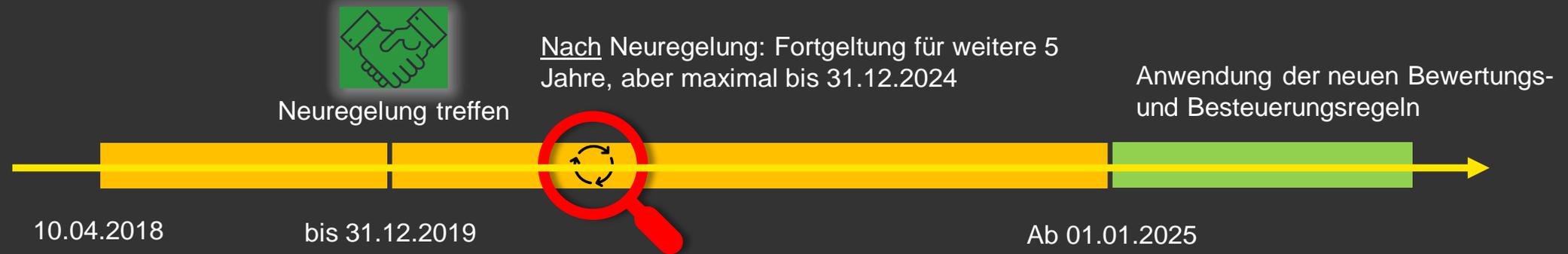
und

Grundsteuerreform

Grundsteuer: Allgemeine Einführung

- ▶ Die Grundsteuer ist eine Realsteuer.
- ▶ Sie knüpft an das Eigentum, die Beschaffenheit sowie den Wert eines Grundstücks an.
- ▶ Wird von der Gemeinde erhoben, auf deren Gemeindegebiet der Grundbesitz liegt.
- ▶ Steuerpflichtig ist der im Inland liegende Grundbesitz.
- ▶ Grundbesitz sind
 - land- und forstwirtschaftliches Vermögen (Grundsteuer A),
 - Grundvermögen und Betriebsvermögen (Grundsteuer B).
- ▶ Dem Finanzamt obliegt die Bewertung der einzelnen Objekte.
- ▶ Der Einheitswert bildet die Grundlage für den Steuermessbetrag.
- ▶ Die Kommune (Gemeinde oder Stadt) beschließt mit der Haushaltssatzung den Hebesatz und erlässt den Grundsteuerbescheid.
- ▶ Der Steuermessbetrag multipliziert mit dem Hebesatz bildet die zu entrichtende Steuer.

Die Reform ist auf dem Weg – What's next?



- ▶ Bislang wurde lediglich das **Bundesmodell** gesetzlich verankert.
- ▶ Es gibt eine **Öffnungsklausel**; die Bundesländer haben die Möglichkeit eigene Bewertungsverfahren umzusetzen.
- ▶ **Baden-Württemberg** hat als bislang einziges Bundesland ein eigenes Gesetz zur Grundsteuer verabschiedet. Sachsen hat ein entsprechendes Anpassungsgesetz zur Grundsteuerreform verabschiedet.
- ▶ Weitere Bundesländer sind aber auf dem Weg dahin (z.B. Bayern, Hamburg, Hessen, Niedersachsen, Saarland).
- ▶ Die Finanzverwaltung arbeitet an der Umsetzung, Formulare, Richtlinien und Erlasse stehen aber derzeit noch nicht zur Verfügung.
- ▶ Die Ermittlung und Festsetzung neuer Grundsteuerwerte dürfte frühestens Mitte 2022 beginnen.

35 Mio

Grundstücke / wirtschaftliche Einheiten sind neu zu bewerten und komplett neu zu veranlagern.

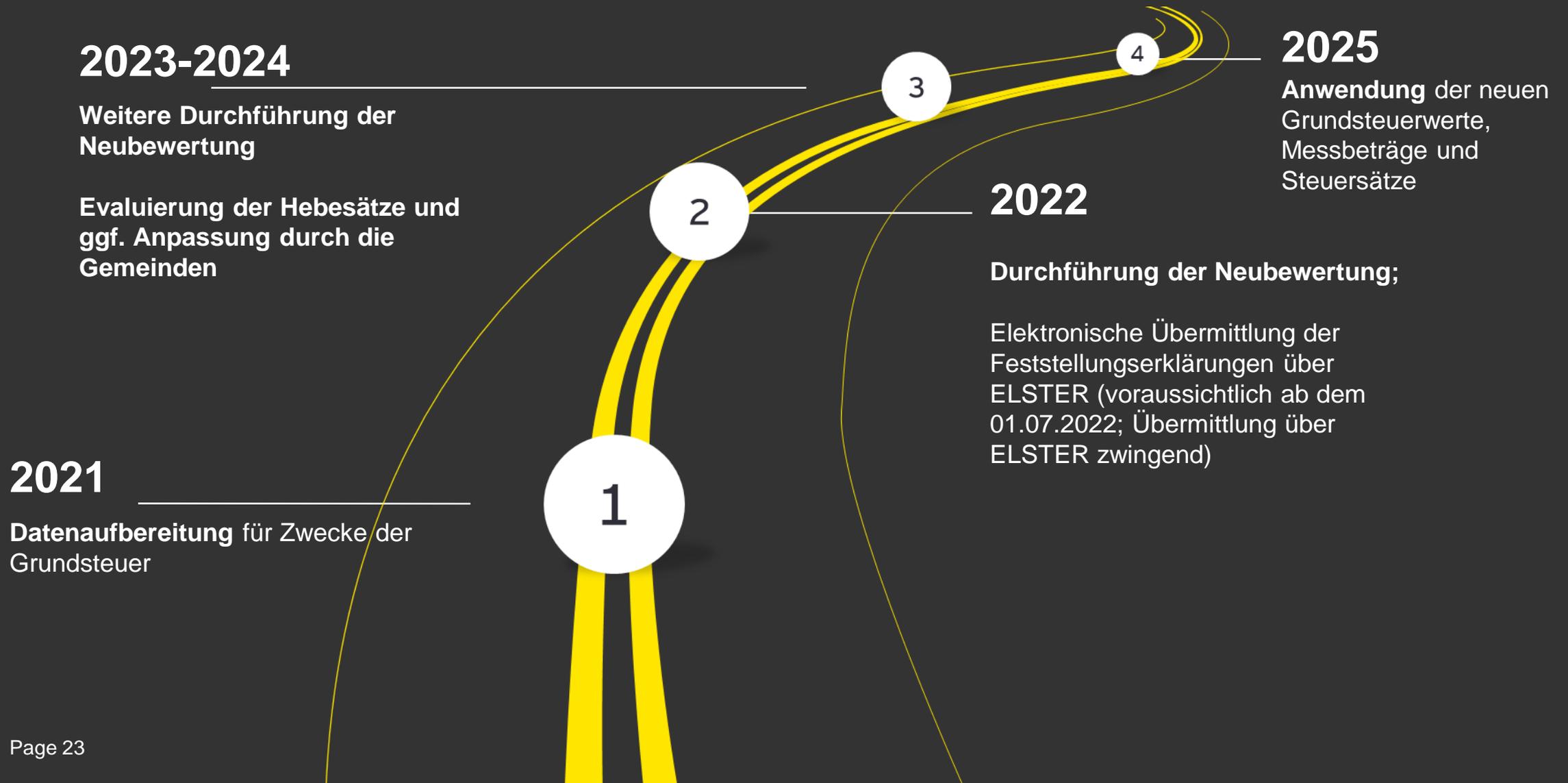
Öffnungsklausel – Aktuelle Tendenzen (Stand: April 2021)



- Abweichungen zum Bundesmodell geplant / in Prüfung (eigene Verfahren, eigene Landesgrundsteuergesetze in Planung)
- Anwendung des Bundesmodells
- offen

Bundesland	Grundsteuermodell	Stand der Gesetzgebung
Baden-Württemberg	GrStG-BW (Bodenwertsteuer)	Verabschiedung 04.11.2020
Bayern	BayGrStG (Äquivalenzbeträge für GruBu und Gebäude)	RegE vom 06.12.2020
Berlin	Bundesmodell	Abgeschlossen
Brandenburg	Bundesmodell	Abgeschlossen
Bremen	Bundesmodell	Abgeschlossen
Hamburg	HmGrStG (Wohnlagemodell)	Entwurf vom 16.03.2021
Hessen	Eckpunktepapier April 2020 (Flächen-Faktor-Verfahren)	Offen
Mecklenburg-Vorpommern	Offen	Offen
Niedersachsen	(Flächen-Faktor-Verfahren beabsichtigt)	Offen
Nordrhein-Westfalen	Bundesmodell	Offen
Rheinland-Pfalz	Bundesmodell	Abgeschlossen
Saarland	Bundesmodell mit abweichenden Messzahlen	Offen
Sachsen	GrStG-SN (Bundesmodell mit abweichenden Messzahlen)	Verabschiedung 03.02.2021
Sachsen-Anhalt	Bundesmodell	Abgeschlossen
Schleswig-Holstein	Bundesmodell	Abgeschlossen
Thüringen	Bundesmodell	Abgeschlossen

Zeitplan Einführung neues Grundsteuer-Recht



Paneldiskussion

StBin Vicky Dackweiler, Managerin EY Real Estate Tax (Moderation)

Matthias Euler, Tax Manager KanAm

**Dr. Niels Lüking, Head of Tax and Financial Advisory SIGNA Group
Germany**

Dr. Guido Staccioli, Head of Tax Dyckerhoff GmbH

Schlussworte

www.yin-deutschland.de