



## GRUNDERWERBSTEUER NEU BEI „ANTEILSVEREINIGUNG“



**Im Rahmen des Steuerreformgesetzes 2016 kommt es im Bereich der Grunderwerbsteuer auch zu Verschärfungen bei der Anteilsübertragung an grundstücksbesitzende Personen- und Kapitalgesellschaften.**

Grundsätzlich fällt Grunderwerbsteuer nur dann an, wenn sich der Eigentümer einer Liegenschaft ändert. Es gibt aber Fälle, in denen sich eine Liegenschaft im Eigentum einer Kapitalgesellschaft befindet und sich nur die Gesellschafter an dieser Kapitalgesellschaft ändern. Hier fingiert der Gesetzgeber in bestimmten Fällen ebenfalls einen grunderwerbsteuerpflichtigen Tatbestand (Anteilsvereinigung).

Nach der alten Rechtslage lag eine sogenannte Anteilsvereinigung bei Kapitalgesellschaften dann vor, wenn 100 % der Anteile in einer Hand vereinigt oder übertragen wurden. Bei Personengesellschaften ist dies nur dann der Fall, wenn sämtliche Anteile in der Hand einer umsatzsteuerlichen Organschaft vereinigt werden. Bis Ende 2015 konnte daher durch Zurückbehaltung eines „Zwergenteils“ (unter bestimmten Voraussetzungen auch durch einen Treuhänder) die Grunderwerbsteuerpflicht vermieden werden.

### **Kapitalgesellschaften**

Für **Erwerbsvorgänge ab 01.01.2016** ist für Kapitalgesellschaften neu, dass bereits bei einer **Anteilsvereinigung von 95 %** (anstatt 100 %) in einer Hand Grunderwerbsteuer anfällt. Dies gilt auch für die Vereinigung von 95 % der Anteile in der Hand einer Unternehmensgruppe. Darüber hinaus werden zukünftig treuhändig gehaltene Anteile jedenfalls dem Treugeber zugerechnet und sind daher bei der Berechnung der entsprechenden Beteiligungsgrenze maßgeblich.

### **Personengesellschaften**

Der Anteilsvereinigungstatbestand wird seit 01.01.2016 verschärfend auch bei grundstücksbesitzenden Personengesellschaften häufiger zur Anwendung gelangen. Hält nämlich eine Personengesellschaft ein inländisches Grundstück in ihrem Vermögen und gehen **innerhalb von 5 Jahren mindestens 95 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter über**, so liegt nach neuer Rechtslage ein grunderwerbsteuerpflichtiger Vorgang vor.

Zukünftig lösen daher auch Anteilerwerbe von unterschiedlichen Erwerbern Grunderwerbsteuerpflicht aus, wenn der jeweils letzte Erwerb gemeinsam mit den vorangegangenen Erwerben der letzten 5 Jahre die maßgebliche Grenze von 95 % erreicht. Im Unterscheid zur Regelung bei Kapitalgesellschaften ist es nicht erforderlich, dass mindestens 95 % der Anteile in einer Hand vereinigt werden. Aber auch bei Personengesellschaften werden zukünftig treuhändig gehaltene Anteile jedenfalls dem Treugeber zugerechnet.

### **Höhe der Grunderwerbsteuer**

Neu sind auch die Höhe des Steuersatzes sowie die Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Grunderwerbsteuer. Statt vom 3-fachen Einheitswert wird die Grunderwerbsteuer bei der Vereinigung bzw Übertragung von mindestens 95 % der Anteile an einer grundstücksbesitzenden Kapital- oder Personengesellschaft dann vom Grundstückswert berechnet (vgl eccontis informiert 38/2015 vom 18.09.2015). Der **Steuersatz** liegt dafür seit 01.01.2016 bei **0,5 %** (bisher 3,5 %).

Wenn wir unser „eccontis informiert“ noch an eine andere e-mail-Adresse senden sollen, klicken Sie bitte [bestellen](#). Sollten Sie kein „eccontis informiert“ mehr erhalten wollen, klicken Sie bitte [abmelden](#).

Diese Information wird dem Nutzer freigiebig zur eigenen Information zur Verfügung gestellt. Aufgrund der gebotenen Knappheit kann diese Information eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. eccontis übernimmt bei Verwendung der hier angeführten Informationen keine Haftung für Schäden, welcher Art auch immer. eccontis übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts.

Medieninhaber und Herausgeber: **eccontis** treuhand gmbh wirtschaftsprüfungs- und steuerberatungsgesellschaft, 4048 Linz-Puchenu, Karl-Leitl-Straße 1