

# Gesetzesinitiative zur Vermeidung von RETT-Blocker-Strukturen bei nach 2012 verwirklichten Anteilsgeschäften

## Gesetzesinitiative zur Vermeidung von RETT-Blocker-Strukturen bei nach 2012 verwirklichten Anteilsgeschäften

Im Rahmen des Jahressteuergesetzes 2013 sollen die Regelungen zur Grunderwerbsteuerlichen Anteilsvereinigung um einen neuen § 1 Abs. 3 a GrEStG ergänzt werden. Zur bisherigen *rechtlichen* Anteilsvereinigung soll eine *wirtschaftliche* Anteilsvereinigung hinzutreten. Der Hintergrund ist, dass sog. RETT-Blocker-Strukturen zukünftig nicht mehr zum Erfolg führen sollen. Nach dem vorliegenden Vorschlag gilt zukünftig als zur Anteilsvereinigung führender Rechtsvorgang:

*"auch ein solcher, aufgrund dessen ein Rechtsträger unmittelbar oder mittelbar oder teils unmittelbar, teils mittelbar eine wirtschaftliche Beteiligung in Höhe von mindestens 95 % an einer Gesellschaft, zu deren Vermögen ein inländisches Grundstück gehört, innehat. Die wirtschaftliche Beteiligung ergibt sich aus der Summe der unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen am Kapital oder am Vermögen der Gesellschaft. Für die Ermittlung der mittelbaren Beteiligungen sind die Vomhundertsätze am Kapital oder Vermögen der Gesellschaft zu multiplizieren".*

Danach wäre bei nach 2012 verwirklichten Rechtsvorgängen für die Frage, ob mindestens 95 % der Anteile in einer Hand vereinigt sind, bei mittelbaren Beteiligungen "durchzurechnen". Der Käufer eines 94,9 %-Anteils an einer grundbesitzenden Gesellschaft, der zudem 94,9 % an einer Zwischengesellschaft hält, die die restlichen 5,1 % an der grundbesitzenden Gesellschaft erwirbt, ist durchgerechnet zu 99,74 % - und damit zu mind. 95 % - an der grundbesitzenden Gesellschaft beteiligt und verwirklicht den Tatbestand der nun vorgeschlagenen Anteilsvereinigung durch Innehabung einer mind. 95 %igen wirtschaftlichen Beteiligung. Bei Personengesellschaften wird die Pro-Kopf-Betrachtung, nach der jede Beteiligung gleich viel zählt, im Rahmen des neuen Abs. 3 a nicht anwendbar sein. Auf vor 2013 verwirklichte Erwerbsvorgänge sollte sich die Neuregelung aber nicht auswirken.

## Draft bill against the avoidance of German real estate transfer tax (RETT) through RETT-blocker-structures in the case of share deals signed after 2012

According to a proposal for the Annual Tax Act 2013, the rules determining a RETT-able accumulation of at least 95% of the shares in property owning companies and partnerships shall be amended. The *economic* accumulation of at least 95% shall be added as an additional RETT event. The background is that the legislator intends to stop the utilisation of so-called RETT-blocker-structures. Pursuant to the draft proposal:

*"any share acquisition by means of which a taxpayer has - directly or indirectly or partly directly, partly indirectly - an economic participation of at least 95% in a company or partnership which owns a German piece of real property, shall trigger RETT. The economic participation shall equal the sum of direct and indirect participations in the capital or assets of the company or partnership. The percentages of participation in the capital or assets of the company or partnership have to be multiplied".*

This means that, in respect of share deals implemented after 2012, indirect participations need to be taken into account for the determination of the 95%-threshold irrespective of whether or not the shareholding in the interim vehicle is at least 95% or less. The purchaser of a 94.9%-shareholding in a company/partnership owning real property, which also holds 94.9% in an interim vehicle owning the remaining 5.1% in the company or partnership holding real property, will be deemed to have a participation of 99.74% - and thus of at least 95% - so that a RETT-able *economic* accumulation of at least 95% within the meaning of the present proposal is fulfilled and RETT is triggered. This proposal also means that in respect of partnerships the per-capita-rule will not apply to the proposed new rule. Acquisitions implemented before 2013 should generally not be affected.

Der Gesetzesvorschlag befindet sich in einem frühen Stadium. Ob und in welcher Form der Vorschlag umgesetzt wird, ist noch nicht absehbar. Es ist aber zu empfehlen, das Gesetzgebungsverfahren zu beobachten und ggfs. anstehende Maßnahmen so rechtzeitig umzusetzen, dass Nachteile vermieden werden.

The proposed law is at an early stage. It is still unclear whether or not and in which form the legislator will adopt the proposal. Nevertheless, it is recommended that the legislative process is observed and any pending measures, if any, are timely implemented to avoid adverse consequences.

## Ansprechpartner/Contacts



**Dr. Stefan Behrens**  
Partner

T: +49 69 71 99-1666  
E: stefan.behrens  
@cliffordchance.com



**Dr. Felix Mühlhäuser**  
Partner

T: +49 69 71 99-1051  
E: felix.muhlhauser  
@cliffordchance.com



**Thorsten Sauerhering**  
Partner

T: +49 69 71 99-1709  
E: thorsten.sauerhering  
@cliffordchance.com



**Dr. Uwe Schimmelschmidt**  
Partner

T: +49 69 71 99-1628  
E: uwe.schimmelschmidt  
@cliffordchance.com

Diese Publikation dient der allgemeinen Information und ersetzt nicht die Beratung im Einzelfall. Wenn Sie Fragen haben oder weitere Informationen wünschen, wenden Sie sich bitte an die Autoren oder Ihren üblichen Ansprechpartner bei Clifford Chance.

Clifford Chance, Mainzer Landstraße 46, 60325 Frankfurt am Main  
© Clifford Chance 2012

Clifford Chance Partnerschaftsgesellschaft von Rechtsanwälten, Wirtschaftsprüfern, Steuerberatern und Solicitors ·

Sitz: Frankfurt am Main · AG Frankfurt am Main PR 1000

Die nach § 5 TMG und §§ 2, 3 DL-InfoV vorgeschriebenen Informationen finden Sie unter: <http://www.cliffordchance.com/german-regulatory>

[www.cliffordchance.com](http://www.cliffordchance.com)

Abu Dhabi ■ Amsterdam ■ Bangkok ■ Barcelona ■ Beijing ■ Brussels ■ Bucharest ■ Casablanca ■ Doha ■ Dubai ■ Düsseldorf ■ Frankfurt ■ Hong Kong ■ Istanbul ■ Kyiv ■ London ■ Luxembourg ■ Madrid ■ Milan ■ Moscow ■ Munich ■ New York ■ Paris ■ Perth ■ Prague ■ Riyadh\* ■ Rome ■ São Paulo ■ Shanghai ■ Singapore ■ Sydney ■ Tokyo ■ Warsaw ■ Washington, D.C.

\*Clifford Chance has a co-operation agreement with Al-Jadaan & Partners Law Firm in Riyadh.