

ifst

Institut Finanzen und Steuern

Gründerwerbsteuer – ein internationaler Vergleich zwischen Deutschland, USA und EU-Staaten

**RA/StB Frank Wischott
StB Prof. Dr. Gerrit Adrian**

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Zitiervorschlag:

Wischott/Adrian: Grunderwerbsteuer – ein internationaler Vergleich
zwischen Deutschland, USA und EU-Staaten, 2019

ISBN: 978-3-89737-192-7
© Institut Finanzen und Steuern e.V.
Marienstraße 31, 10117 Berlin
August 2019

1. Einleitung

Eine Reform der Grunderwerbsteuer im Bereich der sog. „Share Deals“ ist bereits seit mehreren Jahren in Deutschland in der politischen Diskussion. Begründet wird die Notwendigkeit einer Reform im Wesentlichen damit, dass Großinvestoren bei Grundstücksgeschäften die Grunderwerbsteuer durch einen Share Deal vermeiden könnten, während eine Privatperson regelmäßig im Rahmen eines „Asset Deals“ diese Möglichkeit nicht hätte. Auf Grundlage des Vorschlags der Länderfinanzminister ist am 8.5.2019 ein Entwurf zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG) veröffentlicht worden. Die Änderungen des GrEStG waren Teil des Referentenentwurfs des BMF bzgl. des Gesetzes zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften (Art. 19 des Referentenentwurfs). Am 31.7.2019 wurde die Reform in einem separaten Gesetzgebungsverfahren vom Kabinett beschlossen.

Im Wesentlichen enthält der vorliegende Gesetzentwurf folgende Eckpunkte zur gewerbsteuerlichen Behandlung von Share Deals:

- Ausweitung der Spezialvorschrift für Gesellschafterwechsel bei grundstücksbesitzenden Personengesellschaften (Immo-PersG) auf grundstücksbesitzende Kapitalgesellschaften (Immo-KapG),
- Absenkung der relevanten Beteiligungsgrenze von 95 % auf 90 %,
- Verlängerung der bisherigen Haltefristen von fünf auf zehn bzw. fünfzehn Jahre.

Insbesondere die Ausweitung der Sondervorschrift auf grundbesitzende Kapitalgesellschaften bedeutet eine erhebliche Verschärfung der Grunderwerbsteuer für zukünftige Share Deals. Denn auf der Grundlage des Gesetzentwurfs wird zukünftig – wie bei Immobilien-Personengesellschaften – Grunderwerbsteuer bei einer grundbesitzenden Kapitalgesellschaft ausgelöst, wenn innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren mindestens 90 % der Anteile an der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar übertragen werden. Damit würde auch der Zehn-Jahres-Zeitraum für Kapitalgesellschaften gelten, was eine erhebliche Herausforderung für Unternehmen darstellen würde.

Vor diesem Hintergrund sollen die derzeitigen und die geplanten Regelungen zur GrESt in Deutschland einem internationalen Vergleich unterzogen werden. In den Vergleich werden die Regelungen der USA und die Vorschriften von 24 EU-Staaten einbezogen. Die Untersuchung basiert auf Auskünften von KPMG-Gesellschaften des jeweiligen Landes.

2. Allgemeine Informationen zur Grunderwerbsteuer

2.1 Grunderwerbsteuer als etablierte Steuer

Die Grunderwerbsteuer hat in **Deutschland** eine lange Tradition. Die heutige Grunderwerbsteuer hat ihren Ursprung in der Urkunden- und Stempelsteuer (vgl. zum Überblick z.B. Boruttau, GrESTG, 19. Auflage 2018, Vorbemerkungen, Rn. 1 ff.).

Von den 25 untersuchten Staaten verfügen 22 Staaten über eine Grunderwerbsteuer. Dies entspricht einem Anteil von 88 % der Grundgesamtheit. Lediglich **Irland, Polen** und die **Slowakei** haben aktuell keine Grunderwerbsteuer. Während die Slowakei die Grunderwerbsteuer seit 2005 abgeschafft hat, werden Grundstücksübertragungen in Irland mit einer Stempelsteuer und in Polen mit einer Transfersteuer belegt. Die untersuchten Staaten haben gemeinsam, dass die Grunderwerbsteuer jeweils an die Übertragung von inländischem Grundbesitz anknüpft.

Eine Besonderheit besteht bei der Grunderwerbsteuer in **Rumänien**. In Rumänien fällt Grunderwerbsteuer ausschließlich bei Erwerb von Grundvermögen durch natürliche Personen an. Der Erwerb von Immobilien durch juristische Personen unterliegt hingegen nicht der Grunderwerbsteuer.

2.2 Regelsteuersätze

In **Deutschland** besteht kein bundeseinheitlicher Grunderwerbsteuersatz. Mit Wirkung zum 1.9.2006 wurde den Ländern die Befugnis eingeräumt, einen länderspezifischen Grunderwerbsteuersatz zu bestimmen (vgl. Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes, BGBl. I, S. 2034). Seitdem haben viele Länder den vormals einheitlichen Steuersatz von 3,5 % teils deutlich angehoben. Der Grunderwerbsteuersatz von 3,5 % besteht nur noch in Bayern und Sachsen. Danach folgt Hamburg mit 4,5 %. Eine Reihe von Ländern hat den Steuersatz auf mittlerweile 5 % angehoben, was einer Erhöhung von über 40 % entspricht (Baden-Württemberg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt). In den Bundesländern Berlin und Hessen beträgt der Steuersatz mittlerweile 6 % (Erhöhung von etwa 70 %). Die aktuelle Spitzengruppe bilden die fünf Flächenländer Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, Saarland, Schleswig-Holstein und Thüringen mit einem Steuersatz von jeweils 6,5 %. Dies entspricht im Vergleich mit den ehemals bundeseinheitlichen 3,5 % einem Anstieg um fast das Doppelte (86 %).

Eine ähnliche Situation wie in Deutschland ist in den USA vorzufinden. Auch dort werden die Steuersätze für die Grunderwerbsteuer von den einzelnen Bundesstaaten bestimmt. Dementsprechend unterschiedlich sind die Steuersätze.

In den 24 untersuchten EU-Staaten haben lediglich neun Staaten einen einheitlichen Grunderwerbsteuersatz. Dieser reicht von 0,6 % (Dänemark) bis zu 9 % (Italien). Eine statistische Häufung ist bei 3 % anzutreffen. In den übrigen Staaten hängt die Höhe des Steuersatzes von der Belegenheit des Grundstücks ab (z.B. Belgien, Bulgarien, Luxemburg, Spanien, UK), der Nutzung des Grundstücks (z.B. Niederlande), der Transaktionsart (z.B. Luxemburg) oder der Höhe des Kaufpreises (z.B. Zypern). Den niedrigsten Grunderwerbsteuersatz hat Bulgarien mit 0,1 %; Spitzenreiter ist Schottland mit bis zu 16 %.

| Belgien | Bulgarien | Dänemark | Finnland | Frankreich | Griechenland |
|--|--|---|---|--|--|
| 10 % für Grundstücke in Flandern, 12,5 % für Grundstücke in Brüssel und Wallonien. | 0,1 % bis 6,6 % abhängig von der Gemeinde. | 1.660 DKK (ungefähr 220 €) zuzüglich 0,6 % | 4 %; für Share Deals 2 % | 5,8 %. In Paris zusätzlich 0,6 % für gewerblich genutzte Immobilien | 3,09 % |
| Irland | Italien | Kroatien | Litauen | Luxemburg | Malta |
| ./. | 9 % | 3 % | 1 % bis 6 % abhängig von der Transaktion und den beteiligten Personen. | 7 %. 10 % in Luxemburg Stadt. 1,1 % für Share Deals; 1,4 % für Share Deals in Luxemburg Stadt. | 5 % |
| Niederlande | Österreich | Polen | Portugal | Rumänien | Schweden |
| 6 % für Immobilien, die nicht Wohnzwecken dienen. 2 % für Wohnimmobilien. | 3,5 % | ./. | 6,5 % für Immobilien, die nicht Wohnzwecken dienen. Für Wohngebäude: Staffeltarif zwischen 1 % und 8 %. | 16 % | 1,5 % für natürliche Personen; 4,25 % für Unternehmen. |
| Slowakei | Slowenien | Spanien | Tschechien | UK | Zypern |
| ./. | 2 % | In Abhängigkeit der Region zwischen 6 % und 11 %. | 4 % | England, Nord-Irland und Wales: bis maximal 15 %; Schottland: bis maximal 16 %. | 3 % bis 8 % abhängig vom Kaufpreis. |

2.3 Bemessungsgrundlage

Bemessungsgrundlage der GrESt ist in Deutschland nach aktueller Rechtslage nicht der Verkehrswert, sondern regelmäßig der vereinbarte Kaufpreis. Dieser kann deutlich unterhalb des Verkehrswertes liegen (Ausnahme: „symbolischer Kaufpreis“).

Der Referentenentwurf des Jahressteuergesetzes 2019 sieht eine neue Vorschrift zur Bemessung der Grunderwerbsteuer in Fällen vor, in denen innerhalb des steuerlichen Rückwirkungszeitraums im Sinne der §§ 2, 20 Abs. 6 oder § 24 Abs. 4 UmwStG ein Erwerbsvorgang nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG verwirklicht wird, wenn dabei der Wert der Gegenleistung geringer ist als der Grundbesitzwert und die Umwandlung ohne diesen Erwerbsvorgang eine Besteuerung nach § 1 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 3 oder Abs. 3a GrEStG ausgelöst hätte (§ 8 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 GrEStG-E).

Wie Deutschland knüpft Großbritannien an den Kaufpreis oder den Wert der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer an. Allein der Kaufpreis ist in Slowenien und Dänemark relevant. Der ganz überwiegende Teil der untersuchten Staaten stellt bei der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer auf den Kaufpreis oder einen etwaig höheren Marktpreis oder steuerlichen Wert ab. In wenigen Staaten ist auch ausschließlich der Marktwert die Bemessungsgrundlage (Kroatien, Niederlande, Spanien und Zypern).

2.4 Reduzierter Steuersatz

Einen reduzierten Steuersatz für bestimmte Übertragungen sieht die deutsche Grunderwerbsteuer nicht vor. Es gilt unterschiedslos der Steuersatz des jeweiligen Bundeslandes.

In den **USA** werden hingegen für natürliche Personen staatenabhängig Steuersatzvergünstigungen gewährt. Manche Staaten gewähren auch eine Vergünstigung, damit eine bestimmte Höhe der Steuerschuld nicht überschritten wird.

In **Belgien** werden reduzierte Steuersätze von 5 % für Flandern und 8 % für Brüssel für den Ersterwerb von selbst genutztem Wohneigentum und für Grundstückshändler gewährt. Zudem wird nach einem Wiederverkauf innerhalb von zwei Jahren eine Steuererstattung gewährt.

Auch **Frankreich** kennt bei der Grunderwerbsteuer reduzierte Steuersätze. In Frankreich wird ein reduzierter Steuersatz von 0,75 % für Transaktionen

gewährt, die bereits der Umsatzsteuer unterliegen. Der Erwerb von unbebauten Grundstücken zur Entwicklung unterliegt einem ermäßigten Steuersatz von 0 %.

Italien, das im europäischen Vergleich einen deutlich erhöhten Grunderwerbsteuersatz von 9 % hat, gewährt jedoch reduzierte Steuersätze von 6 % und 4 %, insbesondere für den Erwerb von Wohnimmobilien. Zudem ist zu beachten, dass als Bemessungsgrundlage nicht der Marktwert, sondern ein umsatzsteuerlicher Wert oder ein Katasterwert anzuwenden ist.

In den **Niederlanden** gilt für Wohnimmobilien ein reduzierter Satz von 2 %.

In **Österreich** werden reduzierte Steuersätze von 0,5 % bei Umstrukturierungen, 2 % bei Erwerben in der Land- und Forstwirtschaft und Stufentarif von 0,5 % bis 3,5 % bei unentgeltlichen und teilunentgeltlichen Erwerben gewährt.

In **Spanien** gewähren einige Regionen Steuersatzvergünstigungen, wenn z.B. der Erwerber in der Region ansässig wird.

Reduzierte Steuersätze für bestimmte Übertragungen sehen auch **Griechenland, Malta** und **Litauen** vor. Eine Besonderheit liegt in **Zypern**: Dort sind die regulären Steuersätze (3 % bis 8 %) dauerhaft um die Hälfte auf 1,5 % bis maximal 4 % reduziert.

Der vorliegende Vergleich zeigt, dass Steuersatzreduzierungen im internationalen Vergleich nicht unüblich sind. Insgesamt elf der untersuchten 24 Staaten haben Steuersatzreduktionen mit unterschiedlichem Hintergrund vorgenommen.

2.5 Befreiungen von der Grunderwerbsteuer

In Deutschland sind mehrere Ausnahmen von der Grunderwerbsteuer vorgesehen. Wichtige Befreiungen betreffen die Grundstücksübertragungen im Sinne des Erbschafts- und Schenkungsteuergesetzes. Zudem unterliegt der Grundstückserwerb durch den Ehegatten oder den Lebenspartner des Veräußerers nicht der Grunderwerbsteuer. Darüber hinausgehende persönliche Befreiungen sieht das GrEStG nicht vor. Allerdings sind bestimmte Umstrukturierungen von der Grunderwerbsteuer befreit.

In fast allen untersuchten Staaten, die eine Grunderwerbsteuer erheben, sind bestimmte Umstrukturierungen befreit. Viele Länder befreien daneben auch Schenkungen und Erbschaften. **Finnland, Griechenland** und **Luxemburg**

sehen eine Befreiung für Erwerbe des ersten selbst genutzten Wohneigentums vor. In **Griechenland** fällt darüber hinaus keine Grunderwerbsteuer für den Erwerb von neuen Gebäuden an. **Tschechien** verzichtet auf Grunderwerbsteuer, wenn der Erwerb für Wohnzwecke innerhalb von fünf Jahren nach Herstellung des Gebäudes erfolgt.

Portugal und **Schweden** befreit Grundstückserwerbe, wenn die Immobilie innerhalb einer bestimmten Frist (drei Jahre in Portugal bzw. drei Monate in Schweden) wieder veräußert wird.

Insgesamt zeigt der Vergleich sehr ähnliche Befreiungen. Vier von 25 Staaten fördern daneben den Erwerb von Wohneigentum mit einer Befreiung von der Grunderwerbsteuer.

3. Share Deals

In Deutschland werden sog. Share Deals von der Grunderwerbsteuer erfasst. Nach aktuellem Recht unterliegen der Grunderwerbsteuer Übertragungen von Anteilen an Gesellschaften (Kapitalgesellschaften und Personengesellschaften) mit inländischem Grundvermögen, wenn der Erwerber hierdurch eine Beteiligung von mindestens 95 % erreicht. Bei Personengesellschaften wird zudem Grunderwerbsteuer ausgelöst, wenn innerhalb von fünf Jahren mindestens 95 % der Anteile auf neue Gesellschafter übergehen. In beiden Fällen reicht auch eine wirtschaftliche Anteilsvereinigung aus, um Grunderwerbsteuer auszulösen.

Der internationale Vergleich zeigt, dass von den 25 untersuchten Ländern neun Staaten über Regelungen für eine grunderwerbsteuerliche Erfassung von Share Deals verfügen. Dies entspricht einem Anteil von 36 %. In den übrigen 16 Staaten löst weder die unmittelbare noch mittelbare Übertragung von Personen- oder Kapitalgesellschaftsanteilen Grunderwerbsteuer aus.

Zu den Regelungen im Einzelnen:

- **USA (grundbesitzende Personen- und Kapitalgesellschaften):** In den USA kann Grunderwerbsteuer durch eine Übertragung von Anteilen ausgelöst werden, wenn der Erwerber eine Mehrheitsbeteiligung an einer grundbesitzenden Gesellschaft erwirbt. Dies kann sowohl eine grundbesitzende Personengesellschaft als auch eine grundbesitzende Kapitalgesellschaft sein.

- **Finnland (Immobilienkapitalgesellschaft):** In Finnland kann die Übertragung einer Beteiligung an einer Kapitalgesellschaft Grunderwerbsteuer auslösen, wenn die Haupttätigkeit der Kapitalgesellschaft das Halten oder Verwalten von Grundstücken ist.
- **Frankreich (Immobilienkapitalgesellschaft und -personengesellschaft):** In Frankreich kann die Übertragung einer Beteiligung an einer Gesellschaft Grunderwerbsteuer auslösen, wenn die Gesellschaft überwiegend Grundbesitz hält. Dies kann sowohl eine Kapitalgesellschaft als auch eine Personengesellschaft sein. Bei einer derartigen Grundstücksgesellschaft löst der Erwerb von Anteilen Grunderwerbsteuer aus. Eine Mindestbeteiligung ist nicht vorgesehen. Dies bedeutet, dass auch der Erwerb einer geringfügigen Beteiligung Grunderwerbsteuer auslöst.
- **Luxemburg (grundbesitzende Personengesellschaft):** In Luxemburg kann die Übertragung einer Beteiligung an einer Personengesellschaft Grunderwerbsteuer auslösen. Der Erwerb von Anteilen an einer grundbesitzenden Personengesellschaft wird dem unmittelbaren Erwerb von Grundvermögen gleichgestellt. Der Erwerb von Anteilen an einer Kapitalgesellschaft ist hingegen für die Grunderwerbsteuer in Luxemburg nicht relevant.
- **Malta (Immobilienkapitalgesellschaft und -personengesellschaft):** In Malta kann die Übertragung einer Beteiligung an einer Gesellschaft Grunderwerbsteuer auslösen, wenn mindestens 75 % des Vermögens der Gesellschaft Grundbesitz ist. Dies kann sowohl eine Kapitalgesellschaft als auch eine Personengesellschaft sein. Bei einer derartigen Grundstücksgesellschaft löst der Erwerb von Anteilen Grunderwerbsteuer aus.
- **Niederlande (Immobilienkapitalgesellschaft und -personengesellschaft):** In den Niederlanden kann die Übertragung einer Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft Grunderwerbsteuer auslösen, wenn deren Vermögen zu mindestens 50 % aus Grundvermögen besteht, wobei mindestens 30 % der Immobilien in den Niederlanden belegen sein müssen. Der Erwerb von mindestens 1/3 der Anteile einer solchen Immobiliengesellschaft löst Grunderwerbsteuer aus. Als Immobiliengesellschaft kommen sowohl Kapital- als auch Personengesellschaften in Betracht.
- **Österreich (grundbesitzende Personen- und Kapitalgesellschaften):** Die Übertragung von Anteilen an einer Personengesellschaft löst in Österreich Grunderwerbsteuer aus, wenn mindestens 95 % der Anteile an einer grundbesitzenden Personengesellschaft innerhalb von fünf Jah-

ren von neuen Gesellschaftern erworben werden. Bei Kapitalgesellschaften liegt ein Grunderwerbsteuerbarer Tatbestand vor, wenn mindestens 95 % der Anteile an einer grundbesitzenden Kapitalgesellschaft erworben werden.

- **Portugal (grundbesitzende Personen- und Kapitalgesellschaften):** In Portugal kann Grunderwerbsteuer durch eine Übertragung von Anteilen ausgelöst werden, wenn der Erwerber mindestens 75 % an einer grundbesitzenden Gesellschaft erwirbt. Dies kann sowohl eine grundbesitzende Personengesellschaft als auch eine grundbesitzende Kapitalgesellschaft sein.
- **Großbritannien (grundbesitzende Personengesellschaft):** In Großbritannien kann die Übertragung einer Beteiligung an einer Personengesellschaft Grunderwerbsteuer auslösen. Der Erwerb von Anteilen an einer Kapitalgesellschaft führt hingegen nicht zu einer Grunderwerbsteuer.

Von den neun Ländern, in denen Anteilsübertragungen prinzipiell zu einer Grunderwerbsteuer führen können, knüpfen vier Länder (Finnland, Frankreich, Malta und Niederlande) eine Steuerpflicht an das Vorhandensein einer **Immobilien-gesellschaft**, d.h. Gesellschaften, deren Vermögen hauptsächlich aus Grundvermögen besteht.

4. Zusammenfassung

Die GrEST ist länderübergreifend eine **etablierte Steuer**. Von den 25 untersuchten Staaten verfügen 22 Staaten über eine Grunderwerbsteuer. Dies entspricht einem Anteil von 88 % der Grundgesamtheit. Lediglich **Irland**, **Polen** und die **Slowakei** haben aktuell keine Grunderwerbsteuer.

Regelsteuersatz: In Deutschland besteht kein bundeseinheitlicher, sondern ein länderspezifischer Grunderwerbsteuersatz, der zwischen 3,5 % bis 6,5 % beträgt. In den 24 untersuchten EU-Staaten haben lediglich neun Staaten einen einheitlichen Grunderwerbsteuersatz. Dieser reicht von 0,6 % (Dänemark) bis zu 9 % (Italien). Eine statistische Häufung ist bei 3 % anzutreffen. In den übrigen Staaten hängt die Höhe des Steuersatzes von der Belegenheit des Grundstücks ab (z.B. Belgien, Bulgarien, Luxemburg, Spanien, UK), der Nutzung des Grundstücks (z.B. Niederlande), der Transaktionsart (z.B. Luxemburg) oder der Höhe des Kaufpreises (z.B. Zypern). Den niedrigsten Grunderwerbsteuersatz hat Bulgarien mit 0,1 %; Spitzenreiter ist Schottland mit bis zu 16 %.

Bemessungsgrundlage: Wie Deutschland knüpft Großbritannien an den Kaufpreis oder den Wert der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer an. Allein der Kaufpreis ist in Slowenien und Dänemark relevant. Der ganz überwiegende Teil der untersuchten Staaten stellt bei der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer auf den Kaufpreis oder einen etwaig höheren Marktpreis oder steuerlichen Wert ab. In wenigen Staaten ist auch ausschließlich der Marktwert die Bemessungsgrundlage (Kroatien, Niederland, Spanien und Zypern).

Reduzierter Steuersatz: Während Deutschland keinen reduzierten Steuersatz hat, sind reduzierte Steuersätze international nicht unüblich. Insgesamt elf der untersuchten 24 Staaten haben Steuersatzreduktionen mit unterschiedlichem Hintergrund vorgenommen (z.B. in Frankreich für den Erwerb von unbebauten Grundstücken zur Entwicklung, in den Niederlanden für Wohnimmobilien, in Österreich für Umstrukturierungen und in Spanien für bestimmte Regionen).

Share Deals: Der internationale Vergleich zeigt, dass von den 25 untersuchten Ländern neun Staaten über Regelungen für eine grunderwerbsteuerliche Erfassung von Share Deals verfügen. Dies entspricht einem Anteil von 36 %. In den übrigen 16 Staaten löst weder die unmittelbare noch mittelbare Übertragung von Personen- oder Kapitalgesellschaftsanteilen Grunderwerbsteuer aus.

Von den neun Ländern, in denen Anteilsübertragungen prinzipiell zu einer Grunderwerbsteuer führen können, knüpfen vier Länder (Finnland, Frankreich, Malta und Niederlande) eine Steuerpflicht an das Vorhandensein einer **Immobilien-gesellschaft**, d.h. Gesellschaften, deren Vermögen hauptsächlich aus Grundvermögen besteht. Von den übrigen fünf Ländern kann in zwei Ländern (Großbritannien, Luxemburg) ausschließlich die Übertragung der Beteiligung an einer grundbesitzenden Personengesellschaft, nicht aber an einer Kapitalgesellschaft, GrESt auslösen. Lediglich in drei Ländern (USA, Österreich und Portugal) kann Grunderwerbsteuer durch Übertragung von Anteilen ausgelöst werden, wenn der Erwerber dadurch eine grundbesitzende Personen- oder Kapitalgesellschaft erwirbt. Eine mit dem geplanten § 1 Abs. 2b GrEStG-E vergleichbare Regelung hat, soweit ersichtlich, keines der untersuchten Länder.

| | Deutschland | USA | Belgien | Bulgarien | Dänemark | Finnland | Frankreich | Griechenland | Irland | Italien | Kroatien | Litauen | Luxemburg | Malta | Niederlande | Österreich | Polen | Portugal | Rumänien | Schweden | Slowakei | Slowenien | Spanien | Tschechien | UK | Zypern | |
|--|---|---|---|--|--|---|--|--|--|--|---|--|---|---|---|--|---|--|--|--|--|---|---|---|--|---|--|
| 1) Allgemeine Informationen zur GrEST | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kurzbeschreibung der GrEST | Der GrEST unterliegen Eigentumsübertragungen von inländ. Grundstücken; außerdem Übertragungen von Anteilen an Gesellschaften mit inländ. Grundbesitz. | Der GrEST unterliegen Eigentumsübertragungen von inländ. Grundstücken. | Der GrEST unterliegen Eigentumsübertragungen von inländ. Grundstücken. | Der GrEST unterliegen Eigentumsübertragungen von inländ. Grundstücken. | Der GrEST unterliegen Eigentumsübertragungen von inländ. Grundstücken. | Der GrEST unterliegen Eigentumsübertragungen von inländ. Grundstücken. | Der GrEST unterliegen Eigentumsübertragungen von inländ. Grundstücken. | Der GrEST unterliegen Eigentumsübertragungen von inländ. Grundstücken. | Irland hat keine GrEST. Es wird jedoch eine sog. „Stempelsteuer“ (stamp duty) bei Eigentumsübertragungen von Grundstücken erhoben. Die Steuer beträgt 0,5% bei der Nutzung zu Wohnzwecken; bei der Nutzung für andere Zwecke 6%. | GrEST unterliegen Eigentumsübertragungen von inländ. Grundstücken. | GrEST unterliegen Eigentumsübertragungen von inländ. Grundstücken. | GrEST unterliegen Eigentumsübertragungen von inländ. Grundstücken. | Der GrEST unterliegen Eigentumsübertragungen von inländ. Grundstücken. Der GrEST unterliegen auch Übertragungen von Anteilen an Gesellschaften mit inländ. Grundbesitz. | Der GrEST unterliegen Eigentumsübertragungen von inländ. Grundstücken. Der GrEST unterliegen auch Übertragungen von Anteilen an Gesellschaften mit inländ. Grundbesitz. | Der GrEST unterliegen Eigentumsübertragungen von inländ. Grundstücken. Der GrEST unterliegen auch Übertragungen von Anteilen an Gesellschaften mit inländ. Grundbesitz. | In Polen besteht keine GrEST. Bei der Übertragung von Grundstücken kann jedoch eine Transfersteuer („transfer tax“) von 1% des Kaufpreises erhoben werden. | GrEST unterliegen Eigentumsübertragungen von inländ. Grundstücken. Der GrEST unterliegen auch Übertragungen von Anteilen an Gesellschaften mit inländ. Grundbesitz. | GrEST fällt in Rumänien ausschließlich für den Erwerb von Grundstücken durch natürliche Personen an. | Der GrEST unterliegen Eigentumsübertragungen von inländ. Grundstücken. | Slowakei hat die GrEST seit 2005 abgeschafft. | Der GrEST unterliegen Eigentumsübertragungen von inländ. Grundstücken. | Der GrEST unterliegen Eigentumsübertragungen von inländ. Grundstücken. Der GrEST unterliegen auch Übertragungen von Anteilen an Gesellschaften mit inländ. Grundbesitz. | Der GrEST unterliegen Eigentumsübertragungen von inländ. Grundstücken. | Der GrEST unterliegen Eigentumsübertragungen von inländ. Grundstücken. | Der GrEST unterliegen Eigentumsübertragungen von inländ. Grundstücken. | | |
| Regelsteuersatz | 3,5% bis 6% abhängig von der Belegenheit des Grundstücks. | Der Steuersatz ist davon abhängig, in welchem Staat das Grundstück belegen ist. In Delaware beträgt der Steuersatz z.B. 4%. | 10% für Grundstücke in Flandern, 12,5% für Grundstücke in Brüssel und Wallonien. | 0,1% bis 6,6% abhängig von der Gemeinde, in der die Immobilie belegen ist. | 1.660 DKK (ungefähr 220 €) zuzüglich 0,6%. | 4%; für Share Deals 2%. | 5,8%. In Paris werden zusätzlich 0,6% für den Erwerb von gewerblich genutzten Immobilien erhoben. | 3,09%. | /. | 9%. | 3%. | 7%. 10% in Luxemburg Stadt. 1,1% für Share Deals; 1,4% für Share Deals in Luxemburg Stadt. | 5%. | 6% für Immobilien, die nicht Wohnzwecken dienen. 2% für Wohnimmobilien. | 3,5%. | /. | 6,5% für Immobilien, die nicht Wohnzwecken dienen. Für Wohngebäude besteht ein Staffeltarif zwischen 1% und 8%. | 16%. | 1,5% für natürliche Personen; 4,25% für Unternehmen. | /. | 2%. | In Abhängigkeit der Region zwischen 6% und 11%. | 4%. | England, Nord-Irland und Wales; bis maximal 15%; Schottland: bis maximal 16%. | 3% bis 8% abhängig vom Kaufpreis. | | |
| Bemessungsgrundlage | Wert der Gegenleistung (Kaufpreis) bzw. der Grundbesitzwerte. | Kaufpreis oder höherer Marktpreis. | Kaufpreis oder höherer Marktwert. | Kaufpreis oder höherer steuerlicher Wert. | Kaufpreis. | Kaufpreis oder Wert der Gegenleistungen. | Kaufpreis oder höherer Marktwert. | Kaufpreis oder höherer steuerlicher Wert. | /. | Umsatzsteuerlicher Wert oder Katasterwert. | Marktwert. | Kaufpreis oder höherer Marktwert. | Kaufpreis oder höherer Marktwert. | Kaufpreis oder höherer Marktwert. | Marktwert. | Kaufpreis oder steuerlicher Wert (bei Share Deals). | /. | Kaufpreis oder höherer steuerlicher Wert. | n.a. | /. | Kaufpreis. | Marktpreis. | Kaufpreis oder der ggf. höhere Referenzwert. | Kaufpreis oder Wert der Gegenleistung. | Marktwert. | | |
| Reduzierter Steuersatz | Nein. | Staatenabhängig werden für natürliche Personen Steuersatzvergünstigungen gewährt. Manche Staaten gewähren auch eine Vergünstigung, damit eine bestimmte Höhe der Steuerschuld nicht überschritten wird. | Reduzierte Steuersätze von 5% für Flandern und 8% für Brüssel werden für den Ersterwerb von selbst genutztem Wohneigentum und für Grundstückshändler gewährt. Zudem wird nach einem Wiederverkauf innerhalb von 2 Jahren eine Steuererstattung gewährt. | Nein. | Nein. | Nein. | Ein reduzierter Steuersatz von 0,75% wird für Transaktionen gewährt, die bereits der Umsatzsteuer unterliegen. Der Erwerb von unbebauten Grundstücken zur Entwicklung unterliegt einem ermäßigten Steuersatz von 0%. | Steuersatzermäßigungen werden im Rahmen von bestimmten Umstrukturierungsmaßnahmen gewährt. | /. | 6% und 4%. | Nein. | 0,5% bei Schenkungen/Veräußerungen an nahe-stehende Personen. | Nein. | Reduzierte Steuersätze gelten bei bestimmten Transaktionen, z.B. bei der Übertragung von Familienunternehmen. | 2% für Wohnimmobilien. | 0,5% bei Umstrukturierungen; 2% bei Erwerben in der Land- und Forstwirtschaft; Stufentarif von 0,5% bis 3,5% bei unentgeltlichen und teilentgeltlichen Erwerben. | /. | Nein. | /. | Nein. | /. | Nein. | Einige Regionen gewähren Steuersatzvergünstigungen, wenn z.B. der Erwerber in der Region ansässig wird. | Nein. | Die regulären Steuersätze (3% bis 8%) sind dauerhaft um die Hälfte reduziert. | | |
| Welche Befreiungen von der GrEST gibt es (z.B. Umstrukturierungen, Schenkungen, persönliche Befreiungen)? | Bestimmte Umstrukturierungen sowie Schenkungen und Erbschaften. | Abhängig von staatenbezogenen Einzelregelungen; typischerweise z.B. bestimmte Umstrukturierungen und Schenkungen. | Bestimmte Übertragungen von Grundstücken im Rahmen von Umstrukturierungen. | Schenkungen sowie bestimmte andere Übertragungen. | Bestimmte Umstrukturierungen im Konzern. | Bestimmte Umstrukturierungen sowie Schenkungen und Erbschaften, außerdem der Erwerb des ersten selbst genutzten Wohneigentums unter bestimmten Voraussetzungen. | Bestimmte Umstrukturierungen, zudem Erwerbe für den ersten Wohnsitz sowie von neuen Gebäuden (bei denen Umsatzsteuer anfällt). | Bestimmte Umstrukturierungen sowie Schenkungen und Erwerbe von nahe-stehenden Personen. | /. | Keine Befreiungen von der GrEST, allerdings werden Begünstigungen für bestimmte Schenkungen gewährt. | Bestimmte Umstrukturierungen sowie Schenkungen und Erwerbe von nahe-stehenden Personen. | /. | Bestimmte Umstrukturierungen, zudem Erwerb des ersten Wohnsitzes bis zu einem bestimmten Betrag. | Bestimmte Umstrukturierungen sowie bestimmte Schenkungen und Erbschaften. | Erwerbe, die der Umsatzsteuer unterliegen, zudem bestimmte Umstrukturierungen im Konzern. | Jeweils begrenzt befreit sind bestimmte Übertragungen von Unternehmen sowie von Schenkungen und Erbfällen. | /. | Bestimmte Erwerbe von städtischen Immobilien und Erwerbe zum Zwecke des Wiederverkaufs innerhalb von 3 Jahren. | /. | Bestimmte Umstrukturierungen sowie die Weiterübertragung von Grundstücken innerhalb von 3 Monaten nach Erwerb. | /. | U.a. bestimmte Umstrukturierungen im Konzern. | Bestimmte Umstrukturierungen sowie der Erwerb durch bestimmte Institutionen. | Erwerbe für Wohnzwecke innerhalb von 5 Jahren nach Herstellung des Gebäudes, zudem Grundstücksübertragungen im Zuge von Umstrukturierungen sowie Schenkungen. | Bestimmte Umstrukturierungen, Übertragungen innerhalb einer steuerlichen Gruppe sowie Schenkungen. | Bestimmte Umstrukturierungen sowie Übertragungen, die bereits der Umsatzsteuer unterliegen. | |
| 2) Share Deals | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kann ein „Share Deal“ GrEST auslösen? | Ja. | Ja. | Nein. | Nein. | Nein. | Ja. | Ja, wenn die Gesellschaft überwiegend Grundbesitz hält. | Nein. | /. | Nein. | Nein. | Nein. | Ja. | Ja. | Ja. | Ja. | Nein. | Ja. | Nein. | Nein. | /. | Nein. | Nein. | Nein. | Ja. | Nein. | |
| Löst die Übertragung von Anteilen an einer Personengesellschaft GrEST aus? | Ja. Bei PersGes. wird GrEST ausgelöst, wenn innerhalb von 5 Jahren mindestens 95% der Anteile auf neue Gesellschafter übergehen. | Ja, wenn der Erwerber eine Mehrheitsbeteiligung an einer grundbesitzenden PersGes. erwirbt. | /. | /. | /. | Nein. | Ja. GrEST wird unabhängig von der Höhe der veräußerten Anteile bei Grundstücks-PersGes. ausgelöst. | /. | /. | /. | /. | /. | Ja. Der Erwerb einer grundbesitzenden PersGes. wird dem direkten Erwerb von Grundstücken gleichgestellt. | Ja, wenn mindestens 75% des Vermögens aus Immobilien bestehen. | Ja. Der Erwerb von mindestens 1/3 der Anteile an einer Grundstücks-Ges. unterliegt der GrEST. | Ja, wenn mindestens 95% der Anteile an einer grundbesitzenden PersGes. erworben werden. | /. | Ja, wenn mindestens 75% einer grundbesitzenden PersGes. erworben werden. | /. | /. | /. | /. | /. | Ja, bei grundbesitzenden PersGes. | /. | /. | |
| Löst die Übertragung von Anteilen an einer Kapitalgesellschaft GrEST aus? | Ja. Der GrEST unterliegen auch Übertragungen von Anteilen an Gesellschaften (KapGes. und PersGes.) mit inländ. Grundvermögen, wenn der Erwerber hierdurch eine Beteiligung von mindestens 95% erreicht. | Ja, wenn der Erwerber eine Mehrheitsbeteiligung an einer grundbesitzenden KapGes. erwirbt. | /. | /. | /. | Ja. GrEST wird ausgelöst, wenn die Haupttätigkeit der KapGes. das Halten oder Verwalten von Grundstücken ist. | Ja. GrEST wird unabhängig von der Höhe der veräußerten Anteile bei Grundstücks-KapGes. ausgelöst. | /. | /. | /. | /. | /. | Nein. | Ja, wenn mindestens 75% des Vermögens aus Immobilien bestehen. | Ja. Der Erwerb von mindestens 1/3 der Anteile an einer Grundstücks-Ges. unterliegt der GrEST. | Ja, wenn mindestens 95% der Anteile an einer grundbesitzenden KapGes. erworben werden. | /. | Ja, wenn mindestens 75% einer grundbesitzenden KapGes. erworben werden. | /. | /. | /. | /. | /. | /. | Nein. | /. | |

Institut Finanzen und Steuern e. V.
Marienstraße 31, 10117 Berlin
Tel.: + 49 30. 92 15 31 00
Fax: + 49 30. 92 27 33 29
E-Mail: office@ifst.de

www.ifst.de