

SHARE DEAL ODER ASSET DEAL

Wie man die Grunderwerbssteuer spart

Beim Verkauf von Grundstücken einer Immobiliengesellschaft stellt sich regelmäßig zwischen Käufer und Verkäufer die Frage ob die Immobilien mittels Verkauf der Geschäftsanteile, d.h. in Form eines sogenannten Share Deals oder durch den Verkauf der Grundstücke eines sogenannten Asset Deals, erfolgen soll. Beide Formen beinhalten Chancen und Risiken, die wir nachfolgend für sie abwägen werden. Eine allgemeingültige Regel lässt sich nicht ausmachen, vielmehr muss man die Entscheidung auf die Bedürfnisse und Wünsche des Käufers anpassen.

Der sogenannte Share Deal ist neben dem Asset Deal eine Form des Unternehmenskaufs. Hierbei erwirbt der Käufer vom Verkäufer die Anteile an der zum Verkauf stehenden Gesellschaft. Bei einem Immobilien Share Deal werden die Anteile an einer Gesellschaft gekauft in dessen Betriebsvermögen sich eine bzw. mehrere Immobilien befinden, die dann von der Gesellschaft vermietet bzw. an- und verkauft werden. Weitere Geschäftstätigkeiten hat die Gesellschaft in der Regel nicht bzw. müssen evtl. Geschäftstätigkeiten, Vermögen und Schulden vor dem Share Deal falls erwünscht bereinigt werden. Zivilrechtlicher Eigentümer der Immobilie bleibt weiterhin die Gesellschaft, während der Investor durch den Share Deal mit seiner Gesellschafterstellung nur mittelbares Eigentum an der Immobilie erlangt. Rechtlich handelt es sich um den Kauf eines Unternehmens beziehungsweise einer Unternehmensbeteiligung, und nicht um einen Im-

mobilienkauf. Kaufgegenstand sind die Geschäftsanteile. Im Kaufvertrag sind die Geschäftsanteile zu beschreiben, am besten anhand eines aktuellen Handelsregisterauszugs unter Nennung des Namens der Gesellschaft, des Nennwerts sowie der Art und Anzahl der Geschäftsanteile. Der Share Deal stellt einen Rechtskauf dar, wobei Aktien, GmbH-Anteile (Geschäftsanteile), sowie Gesellschaftsanteile an einer Personengesellschaft Kaufgegenstand sind. Hierdurch wird der Erwerber Anteilseigner und erhält die mit der Beteiligung verbundenen Rechte und Pflichten.

Achtung: Die Notarkosten berechnen sich am Gegenstandswert der Geschäftsanteile des Unternehmens und nicht am Verkaufspreis der Immobilie berechnen und fallen dadurch wesentlich niedriger aus.

Bei einem Asset Deal bildet den Kaufgegenstand nicht die Gesellschaft sondern lediglich die von der Gesellschaft zu veräußernde Immobilie (incl. Mietverträge). Die Identifizierung des Grundstücks erfolgt anhand eines aktuellen Grundbuchauszugs der zu veräußernden Grundstücke.

Beim Kaufvertrag werden beim Share Deal die Geschäftsanteile durch notarielle Beurkundung auf den Käufer zu einem bestimmten Stichtag übertragen. Die Gesellschaft wird durch den Käufer fortgeführt. Gegenstand des Kaufvertrages sind die Beteiligung des Verkäufers am Rechtsträger (die Kapitalgesellschaft) und die damit verbundenen Gesellschaftsrechte. Nach außen ergibt sich keine Veränderung, da der Name (falls nicht anders erwünscht) bestehen bleibt. Der Kauf wird in das Handelsregister eingetragen. Es sei es handelt sich um Aktien.

Berücksichtigt werden sollten als wichtige Regelungen im Kaufvertrag, der Übergang von Nutzungen und Lasten, die Ausschüttungen des Gewinnvertrags, das Gewinnbezugsrecht, die Abgrenzung der Haftung, Pensionszusagen, das Ausscheiden des bisherigen Gesellschafter/Geschäftsführers und Gesellschafterdarlehen.

Bei dem Asset Deal wird allein die Immobilie mit notariellem Kaufvertrag von der Gesellschaft an den neuen Inhaber veräußert. In der Regel wird anschließend durch den bisherigen Gesellschafter bzw. Geschäftsführer die bisherige Gesellschaft liquidiert. Der Erwerb der Immobilie kann entweder durch eine natürliche Person oder eine neue juristische Person erworben werden. Der Erwerb wird in das Grundbuch eingetragen. Wichtige Regelungen zwischen den Parteien sind hier: Gewährleistungen, Übergang von Nutzungen und Lasten und Übernahme von Verträgen, wie

z.B. Leasingverträge in Bezug auf die Immobilie, Mietverträge, Abnahmeverträge.

Übrigens bleiben beim Share Deal sämtliche Haftungsansprüche bei der Gesellschaft, wodurch der Nachfolger die Haftungsrisiken trägt. Aber: Zivilrechtlich ist durch Vereinbarungen im Kaufvertrag eine Abgrenzung der Haftungsansprüche und somit das Abwälzen der Risiken auf den Veräußerer möglich und zu empfehlen.

Wichtig ist eine Due Diligence, d.h. eine sorgfältige Prüfung der Gesellschaft vor allem im Hinblick auf Chancen und Risiken (z.B. Gewährleistungen, Forderungsausfälle, Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern, Kunden und Lieferanten und Kreditgebern, Umwelt- und technische Risiken), Verträge und Steuern.

Sofern beim Asset Deal Arbeitsverhältnisse im Zusammenhang mit der Immobilie begründet sind, besteht lediglich die Verpflichtung zur Übernahme der Arbeitsverhältnisse.

Des Weiteren muss man die Haftung für betriebsbedingte Steuern bei Übergang aller wesentlichen Betriebsgrundlagen beachten.

Auch der Kaufpreis bzw. der Kapitalbedarf für Übernahme setzt sich beim Share Deal unterschiedlich zusammen. Beim Asset Deal sind es der Kaufpreis für die Anteile, die Ablösung bisheriger Gesellschafterdarlehen, der Ausgleich für die Gewinnausschüttungen, die Absicherung der Kredite, die bisher durch den Gesellschafter/Geschäftsführer abgesichert waren, Neuinvestitionen und die Erhöhung des Betriebsmittelbedarfes.

Bei dem Asset Deal setzt sich der Kaufpreis zusammen aus: dem Kaufpreis für die Wirtschaftsgüter und dem Kaufpreis für immaterielle Werte, wie Firmenwert z.B. Neuinvestitionen und Betriebsmittelbedarf.

Der wichtigste Vorteil beim Share Deal ist die Grunderwerbsteuer. Die Grunderwerbsteuer fällt bei einem Grundstückserwerb an. Sie betrug bislang 3,5 % vom Kaufpreis bzw. von der Gegenleistung wird jedoch nach und nach von allen Bundesländern stetig auf 5% erhöht. In vielen Bundesländern beträgt die Grunderwerbsteuer bereits jetzt 4,5%.

Wohl der wichtigste Vorteil sich für einen Share Deal anstatt für einen Asset Deal zu entscheiden ist die evtl. Ersparnis der Grunderwerbsteuer. Bei einem Share Deal fällt keine Grunderwerbsteuer an, wenn der Käufer nicht mehr als 95% der Anteile an einer Gesellschaft erwirbt und der Verkäufer auf Dauer mehr als 5% der Geschäftsanteile behält. Diese Konstellation muss für 5 Jahre beibehalten werden. Im sechsten Jahr können die verbleibenden 5% auf den Käufer übertragen werden. Die 5% müssen entweder beim Verkäufer oder einem fremden Dritten gehören.

Die möglichen Gründe, sich statt eines Asset Deals für einen Share Deal zu entscheiden, sind vielfältig. Insbesondere bei Engagements im Ausland stehen Immobilieninvestoren vor dem Problem, dass der Direkterwerb von Immobilieneigentum durch Ausländer in einigen Staaten aufgrund gesetzlicher Bestimmungen erheblichen Restriktionen unterworfen oder sogar völlig unmöglich ist. In diesen Fällen bilden Share Deals oft den einzigen gangbaren Weg, um in die Immobilienmärkte dieser Länder zu investieren. So hat der Erwerb von Beteiligungen an Grundstücksgesellschaften beispielsweise im Zusammenhang mit den zunehmenden Auslandsinvestitionen Offener Immobilienfonds stark an Bedeutung gewonnen.



Steuerberaterin Beata Baroth
Inhaberin und Vorstand der
BBC Treuhand- und Steuerbera-
tungsgesellschaft AG
Neuhäuserstr. 25, 80331 München
Tel: + 49 89 31 901 75 0
www.bbc-company.de
info@bbc-company.de
Spezialisierung in den Bereichen:
Immobilienwerb, Internationales
Steuerrecht, Stiftungsrecht und
Gemeinnützigkeit
Kapitalmarktrecht, Heilberufe