



## MANDANTENINFORMATION ZUR BESTEUERUNG VON VERÄUSSERUNGS- GEWINNEN INTERNATIONALER IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN

BRL BOEGE ROHDE LUEBBEHUESEN

### Gesetzesänderung bei der Besteuerung von Veräußerungsgewinnen internationaler Immobiliengesellschaften erwartet

Seit 2014 sieht das Musterabkommen der OECD in Art. 13 Abs. 4 für die Veräußerung von Gesellschaftsanteilen, deren Wert zu mehr als 50 % auf unbeweglichem Vermögen beruht, auch ein Besteuerungsrecht für den Belegenheitsstaat vor. Demnach hat Deutschland ein Besteuerungsrecht bei der Veräußerung von inländischen Gesellschaften, die primär deutsche Immobilien halten. Um zu verhindern, dass Gesellschaften unmittelbar vor der Veräußerung der Anteile an der Gesellschaft die Quote durch Einzahlungen manipulieren, hat die OECD in dem Musterabkommen 2017 einen Rückschauzeitraum von 365 Tagen ergänzt. Somit hat der Belegenheitsstaat auch ein Besteuerungsrecht hinsichtlich der Veräußerung von Gesellschaftsanteilen, wenn das Vermögen der Gesellschaft zu irgendeinem Zeitpunkt innerhalb dieser 365 Tage zu über 50 % auf unbeweglichem inländischen Vermögen beruhte.

Die Bundesregierung hat am 1. August 2018 einen Entwurf verabschiedet, der zum Ziel hat, ab dem 1. Januar 2019 Besteuerungsansprüche auch für ausländische Immobiliengesellschaften geltend zu machen, die hauptsächlich inländisches unbewegliches Vermögen halten. Dafür soll § 49 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. e um einen Doppelbuchstaben cc ergänzt werden. Die Besteuerung unter dem Doppelbuchst. cc hat zwei Voraussetzungen:

1. Der Wert der Anteile beruht zu irgendeinem Zeitpunkt der 365 Tage vor der Veräußerung unmittelbar oder mittelbar zu mehr als 50% auf inländischem unbeweglichen Vermögen, und
2. die Anteile waren dem Veräußerer gem. § 39 AO zuzurechnen.

Die Neuregelung legt weiterhin die Ermittlung der Vermögensquote fest:

$$\frac{\text{Buchwert des unbeweglichen inländischen Vermögens}}{\text{Buchwert der aktiven Wirtschaftsgüter des Betriebsvermögens}} \times 100$$

Diese Ermittlung ist oftmals bei Minderheitsanteilen und mehrstufigen Beteiligungsstrukturen erschwert. Somit kann es vorkommen, dass der Steuerpflichtige bei Veräußerungen von ausländischen Anteilen sich keiner Steuerpflicht bewusst ist. Dies ist für zum Steuerabzug verpflichtete Stellen risikobehaftet, da diese im Zweifel für die nicht einbehaltenen Steuern haften.

Wertsteigerungen von Wirtschaftsgütern, die mit inländischem unbeweglichen Betriebsvermögen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, werden gem. § 49 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. f Satz 4 EStG auch zu den Einkünften aus der Veräußerung von inländischem unbeweglichen Vermögen gerechnet und entsprechend besteuert.

Wir beraten Sie gern zu ggf. bestehendem Handlungsbedarf.

#### Rechtlicher Hinweis

Die Inhalte unserer Mandanteninformation werden mit größter Sorgfalt recherchiert und gewissenhaft aufbereitet. Dennoch können wir keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der bereit gestellten Informationen übernehmen. Die Informationen sind insbesondere auch allgemeiner Art und stellen keine Rechtsberatung im Einzelfall dar. Zur Lösung von konkreten Rechtsfragen konsultieren Sie bitte einen Berater von BRL.

#### BRL BOEGE ROHDE LUEBBEHUESEN

Partnerschaft von Rechtsanwälten, Wirtschaftsprüfern, Steuerberatern mbB

##### BRL Hamburg

Jungfernstieg 30  
D – 20354 Hamburg  
T +49 40 35006-0  
F +49 40 35006-133

##### BRL Berlin

Pariser Platz 4A  
D – 10117 Berlin  
T +49 30 565556-0  
T +49 30 565556-133

##### BRL Hannover

Gellertstraße 6  
D – 30175 Hannover  
T +49 511 543688-31  
T +49 511 543688-34

##### BRL Bochum

Meinolphusstraße 6 – 10  
D – 44789 Bochum  
T +49 234 610688-0  
T +49 234 610688-20

##### BRL Dortmund

Semerteichstraße 54 -56  
D – 44141 Dortmund  
T +49 231 108771-0  
T +49 231 108771-13

##### BRL Frankfurt

Westhafenplatz 1  
D – 60327 Frankfurt  
T +49 69 12007471-10  
T +49 69 12007471-13