



SÄCHSISCHES
STAATSMINISTERIUM
DER FINANZEN

DER STAATSMINISTER

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN
Postfach 100 948 • 01076 Dresden

Oberfinanzdirektion Chemnitz
Postfach 2 34
09002 Chemnitz

Dresden, 24. Januar 2005
35-S 4430-19/154-1733

nachrichtlich:

Steuerberaterkammer des Freistaates Sachsen
Sächsischer Rechnungshof

1-fach
2-fach

Grunderwerbsteuerbefreiung bei Fusionen von Wohnungsgesellschaften oder Wohnungsgenossenschaften mit in den neuen Ländern belegenen Grundstücken

Erlass vom 16.02.2004, Az.: 35-S 4430-19/50-8371

Durch Artikel 18 des Gesetzes zur Umsetzung von EU-Richtlinien in nationales Steuerrecht und zur Änderung weiterer Vorschriften (Richtlinien-Umsetzungsgesetz – EURLUmsG) vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3310) wurde in § 4 GrEStG eine neue Nummer 8 angefügt. Damit ist eine neue Grunderwerbsteuerbefreiung bei Fusionen von Wohnungsgesellschaften oder Wohnungsgenossenschaften (im folgenden Wohnungsunternehmen) mit in den neuen Ländern belegenen Grundstücken geschaffen worden. Die Rechtsänderung tritt vorbehaltlich der hierzu erforderlichen beihilferechtlichen Genehmigung der Kommission der Europäischen Gemeinschaften mit dem Datum der Genehmigung in Kraft (Artikel 22 Absatz 8 EURLUmsG BGBl. I S. 3330). Die Genehmigung wurde am 01.12.2004 erteilt. Das Datum der Genehmigung wurde im Bundesgesetzblatt bekannt gegeben (BGBl. I S. 3548). Daraus ergeben sich folgende Grunderwerbsteuerrechtliche Konsequenzen:

1. Allgemeines

Der Befreiungsvorschrift unterfallen Grundstückserwerbe von Wohnungsunternehmen

- im Rahmen einer Verschmelzung oder Spaltung nach den Vorschriften des Umwandlungsgesetzes oder



- bei Beteiligung ausländischer Wohnungsunternehmen durch einen Vorgang, der einer solchen Verschmelzung oder Spaltung entspricht.

Damit sind Grundstücksübertragungen bei „Fusion“ entsprechender Rechtsträger begünstigt, aber auch solche, die bei einer Kombination von Spaltung und nachfolgender Verschmelzung entsprechender Rechtsträger vollzogen werden (drei Wohnungsunternehmen werden dergestalt umgewandelt, dass eines gespalten und mit je einem weiteren Wohnungsunternehmen – evtl. auf einen neuen Rechtsträger – verschmolzen wird).

Die Vergünstigung kommt allen Wohnungsunternehmen unabhängig von ihrem Sitz zugute. Allerdings sind aufgrund der erteilten Genehmigung derzeit nur Grundstücksübertragungen von in den neuen Ländern – außer den in der Arbeitsmarktregion Berlin – gelegenen Grundstücken von der Grunderwerbsteuer befreit. Über die Frage der Einbeziehung der Arbeitsmarktregion Berlin in die Steuerbefreiung entscheidet die Europäische Kommission in dem von ihr eingeleiteten Verfahren nach Artikel 88 Abs. 2 EG-Vertrag (sog. Hauptprüfverfahren).

Die Arbeitsmarktregion Berlin besteht aus dem Land Berlin und den umliegenden Städten und Gemeinden des Landes Brandenburg.

Aufgrund der zeitlichen Begrenzung der Befreiung sind nur Verschmelzungen oder Spaltungen nach dem 31.12.2003 und vor dem 01.01.2007 begünstigt. Maßgebend für die Grunderwerbsteuerbefreiung ist die Eintragung der Verschmelzung/Spaltung in das Handelsregister in diesem Zeitraum.

2. Wohnungsgesellschaften oder Wohnungsgenossenschaften

Unter dem Begriff Wohnungsunternehmen werden nur die Unternehmen verstanden, deren maßgeblicher Unternehmenszweck in dem Bereich der Verwaltung von Wohnungen liegt. Dies schließt den Bau, die Vermietung und auch den Verkauf der Wohnungen im Rahmen einer ökonomischen Bewirtschaftung der Bestände ein.

Unter Wohnungsunternehmen sind somit nur solche im engeren Sinne zu verstehen. Der wirtschaftliche Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit muss entsprechend dem Unternehmenszweck auf Dauer in der Verwaltung von Wohnungen liegen; eine einmalige oder vorübergehende Tätigkeit

ist für eine entsprechende Zuordnung nicht ausreichend. Ziel der Grunderwerbsteuerbefreiung ist es nicht, beispielsweise Hotelketten, Banken oder Industrie- und Bauunternehmen, die auch Immobilienbesitz verwalten, zu fördern.

Vor der Erteilung der Steuerbefreiung hat das Finanzamt für alle am Erwerbsvorgang beteiligten Unternehmen zu prüfen, ob es sich um Wohnungsunternehmen handelt.

Über das Ergebnis der Prüfung ist ein Aktenvermerk zu fertigen.

3. „Leitlinien der Gemeinschaft für staatliche Beihilfen zur Rettung und Umstrukturierung von Unternehmen in Schwierigkeiten“ vom 01.10.2004 (ABl. EU Nr. C 244 S. 2)

Vor Erteilung der Steuerbefreiung ist zu prüfen, ob es sich bei den Beteiligten im Zeitpunkt der Verwirklichung des Erwerbstatbestandes um ein Unternehmen in Schwierigkeiten im Sinne dieser Leitlinien handelt. Untergehende Rechtsträger bleiben bei der Prüfung außer Betracht.

Es gibt keine gemeinschaftsrechtliche Bestimmung des Begriffs „Unternehmen in Schwierigkeiten“. Es ist davon auszugehen, dass sich ein Unternehmen in Schwierigkeiten befindet, wenn es nicht in der Lage ist, mit eigenen finanziellen Mitteln oder ohne Eingreifen des Staates dem kurz- oder mittelfristig drohenden wirtschaftlichen Untergang zu entkommen. Als Unternehmen in Schwierigkeiten gelten insbesondere Unternehmen, wenn

- bei Gesellschaften mit beschränkter Haftung mehr als die Hälfte des gezeichneten Kapitals verschwunden ist und mehr als ein Viertel dieses Kapitals während der letzten zwölf Monate verloren ging;
- bei Gesellschaften mit unbeschränkter Haftung mehr als die Hälfte der Eigenmittel verschwunden ist und mehr als ein Viertel dieser Mittel während der letzten zwölf Monate verloren ging;
- die im innerstaatlichen Recht vorgesehenen Bedingungen für das Vorliegen einer Insolvenz erfüllt sind.

Über das Ergebnis der Prüfung ist ein Aktenvermerk zu fertigen.

Sofern diese Prüfungsmaßnahmen ergeben, dass es sich um eine Steuerbefreiung zugunsten von Unternehmen in Schwierigkeiten im Sinne dieser Leitlinien handelt, werden diese Fälle vor der endgültigen Entscheidung der Europäischen Kommission zur Einzelnotifizierung vorgelegt. Die Steuerbefreiung ist erst nach deren Genehmigung zu erteilen.

Dieser Erlass ergeht im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der anderen neuen Länder. Der Bezugserrlass wird hiermit aufgehoben.

Dr. Horst Metz