



不動産取得税（RETT）の改正

2021 年 5 月 7 日、連邦参議院は不動産取得税に係る改正案を可決しました。本改正は、2021 年 7 月 1 日より施行されます。

要約

本改正は 2019 年の改正草案に基づいており、シェアディール（株式/持分の譲渡）における課税ルールの強化が図られています。ドイツ国内及び国外のパートナーシップに加え、国内の不動産を保有する法人が特に影響を受けることとなります。主な改正点は以下の通りです。

法人のシェアディールにおける不動産取得税

2019 年の改正草案と同様、法人の株式/持分の譲渡に係る課税について、現行のパートナーシップ持分の譲渡に係る課税と同様に、法人の株式/持分の 90%がその取得から 10 年以内に新株主に譲渡される場合に本規定が適用されます。不動産を保有する会社が納税義務を負い、これに報告義務が課せられます。

なお、本規定は 2021 年 7 月 1 日より施行されます。

トリガーの引き下げ

この改正では、現行制度においてパートナーシップ持分の譲渡や法人の株式/持分の譲渡に適用されている株式/持分割合のトリガーを、95%から 90%に引き下げることが盛り込まれています。審議の過程において議論されていた 75%への引き下げは採用されませんでした。

なお、不動産取得税に係る「グループエスケープ条項」を適用するためのトリガーは、従来通り 95%のままとなっている点に留意が必要です。

また、一定の取引の場合には従来のトリガーである 95%がそのまま適用されます。

クーリング期間が 5 年から 10 年に伸長

不動産取得税法第 1 条 2a 項（パートナーシップ持分の譲渡）において、90%以上（従来は 95%以上）の株式/持分の譲渡があったかどうかを判断する期間（譲渡割合の通算期間）が 5 年から 10 年に伸長されます。（特定のケースでは、従来の規定が適用されます。（グランドファザリング・ルール））

さらに、パートナーシップから、あるいはパートナーシップへの不動産譲渡において、タックス・ニュートラルを確保するためのクローバック期間が、5 年から 10 年（一定の場合には 15 年）に延長されます。

上場株式に係る除外条項

ドイツ国内不動産を保有している、あるいは不動産を保有している企業の株式/持分あるいはパートナーシップ持分を保有している上場企業の株式の譲渡等が繰り返し不動産譲渡税の対象になることを防ぐことを目的として、上場株式の譲渡等に係る除外条項が追加されています。

詳細は、英語の [Tax & Legal Newsflash](#) をご参照ください。