



A "**Share Deal**" in real estate transactions in Germany refers to a specific model where, instead of buying the property directly, the buyer acquires shares in the company that owns the property. This company is usually a limited liability company (GmbH) or another legal entity.

How a Share Deal Works:

1. **Structure:** The property is held by a company. The transaction involves the sale of the company's shares rather than the property itself.
2. **Purchase:** The buyer acquires the shares of the company that owns the property.
3. **Ownership Transfer:** The legal ownership of the property remains with the company, and only the ownership of the company changes hands.

Advantages of a Share Deal:

1. **Avoidance of Real Estate Transfer Tax:**
 - If less than 90% of the company's shares are acquired in a single transaction, real estate transfer tax (Grunderwerbsteuer) does not apply. The remaining shares can be acquired later, subject to specific timeframes.
 - Since 2021, the threshold for tax exemption in share deals is 90% (previously 95%), and the holding period has been extended to 10 years.
2. **Tax Benefits:** Depending on the structure, share deals can provide further tax advantages, particularly for larger property portfolios.
3. **Flexibility:** Share deals can be easier to structure for both buyers and sellers, especially for international investors.

Disadvantages of a Share Deal:

1. **Liability Risks:**
 - The buyer may also inherit liabilities of the company (e.g., existing debts or tax risks).
2. **Complexity:**
 - Structuring a share deal is legally and financially more complex than a direct property purchase.
3. **Limited Applicability:** Share deals are typically used for large property transactions or commercial properties, as they can be too complicated for smaller assets.

Common Use Cases:

- Commercial properties
- Large residential complexes
- Real estate projects held by institutional investors
-

A share deal is a common approach in the real estate business, particularly for larger transactions where tax optimization and legal structuring play a significant role.



Ein "**Share Deal**" beim Immobilienkauf in Deutschland bezeichnet ein spezielles Transaktionsmodell, bei dem nicht die Immobilie selbst direkt gekauft wird, sondern die Anteile (Shares) an der Gesellschaft, die die Immobilie besitzt. Diese Gesellschaft ist in der Regel eine GmbH (Gesellschaft mit beschränkter Haftung) oder eine andere juristische Person.

Funktionsweise eines Share Deals:

1. **Struktur:** Die Immobilie wird von einer Gesellschaft gehalten. Käufer und Verkäufer handeln über die Anteile dieser Gesellschaft.
2. **Kauf:** Der Käufer erwirbt die Anteile (Shares) an der Gesellschaft statt der Immobilie selbst.
3. **Besitzwechsel:** Der Besitz der Immobilie bleibt rechtlich bei der Gesellschaft. Da nur die Eigentümer der Gesellschaft wechseln, bleibt der Grundstückseigentümer unverändert.

Vorteile eines Share Deals:

1. **Grunderwerbsteuer vermeiden:**
 - Wenn weniger als 90 % der Gesellschaftsanteile in einer Transaktion erworben werden, fällt keine Grunderwerbsteuer an. Die restlichen Anteile können theoretisch später erworben werden, sofern bestimmte Fristen eingehalten werden.
 - Seit 2021 liegt die Grenze für einen steuerfreien Share Deal bei 90 % (vorher 95 %), und es gelten Haltefristen von zehn Jahren.
2. **Steuerliche Vorteile:** Share Deals können je nach steuerlicher Gestaltung weitere Vorteile bieten, insbesondere bei größeren Immobilienportfolios.
3. **Flexibilität:** Der Erwerb über Anteile kann für Käufer und Verkäufer einfacher zu strukturieren sein, insbesondere bei internationalen Investoren.

Nachteile eines Share Deals:

1. **Haftungsrisiken:**
 - Der Käufer übernimmt potenziell auch die Verbindlichkeiten der Gesellschaft (z. B. bestehende Schulden oder steuerliche Risiken).
2. **Komplexität:**
 - Die Strukturierung eines Share Deals ist rechtlich und steuerlich oft komplizierter als ein direkter Immobilienkauf.
3. **Eingeschränkte Verfügbarkeit:** Share Deals sind meist nur bei größeren Immobilienportfolios oder gewerblichen Immobilien üblich, da sie für kleinere Objekte oft zu aufwendig sind.

Typische Anwendungsbereiche:

- Gewerbeimmobilien
- Große Wohnanlagen
- Immobilienprojekte, die von institutionellen Investoren gehalten werden

Ein Share Deal ist ein gängiges Modell im Immobiliengeschäft, vor allem bei größeren Transaktionen, bei denen steuerliche Optimierungen und rechtliche Vorteile eine wichtige Rolle spielen.