

독일 Real Estate Transfer Tax 법 주요 개정사항 요약 (2021. 7. 1.부터 시행)

오랫동안 논의되었던 독일 Real Estate Transfer Tax 법(Grunder-werbsteuergesetz, GreEstG)의 개정작업이 마무리되고 2021. 7. 1.부터 새로운 독일 Real Estate Transfer Tax(이하 “RETT”) 규정이 시행됩니다.

RETT는 독일 소재 부동산을 소유하는 법인의 주식 또는 파트너십 지분을 취득하거나 양도하는 경우로서 일정한 요건을 충족할 때 부동산 소재지에 따라 약 3.5%~6.5%의 세율로 과세되는데, 지난 수 년간 과세기준을 보다 엄격하게 하는 방향으로 개정이 추진되어 왔습니다.

본 뉴스레터는 이미 독일 부동산에 투자하였거나 앞으로 독일 부동산에 투자할 계획을 가지고 있는 국내 투자자들을 위하여 다수의 사건에서 독일 부동산 투자 사건을 자문한 Clifford Chance와 법무법인(유한) 태평양이 공동으로 준비한 것입니다.

1. 개정 전 규정 요약

현행 독일 세법상 RETT는 기본적으로 ① 파트너십의 지분(법인의 지분은 제외)을 보유하는 파트너 구성이 5년 이내의 기간 동안 95% 이상 변경되는 경우와 ② 어느 매수인이 부동산을 소유하는 법인(Corporation)이나 파트너십(Partnership)의 지분 95% 이상을 취득하는 경우에 과세됩니다.

위 ①은 법인이 아닌 파트너십에만 적용되는 규정이며, 파트너 구성에 실질적인 변동이 있을 때 해당 파트너십에게 RETT를 과세하게 되므로 이른바 Movement Rule 또는 Partnership Rule(이하 “Movement Rule”로 통칭)이라고 합니다. Movement Rule로 인한 RETT 부담을 줄이기 위하여, 기존에 파트너십 지분을 소유하고 있던 파트너(즉, 매도인)가 95%에 약간 미달하는 지분(예: 94.9%)을 매도하고 잔여지분(예: 5.1%)은 거래종결일로부터 최소 5년 이상 기존 파트너가 소유하게 하는 구조가 주로 활용되어 왔습니다. 이러한 구조에서는 매수인인 새로운 파트너가 콜 옵션을, 매도인인 기존 파트너가 풋 옵션을 각각 부여받

고 거래종결일로부터 5년이 경과된 이후에 행사할 수 있도록 하는 약정도 통상적으로 포함되었습니다. 즉, 5년이 경과된 이후에 옵션이 행사되어 최종적으로 100% 지분이 새로운 파트너에게 이전되는데, 이 경우에는 나머지 5.1%의 이전에 대해서만 RETT가 과세되었습니다.

위 ②는 새로운 매수인이 법인이나 파트너십 지분의 95% 이상을 취득하게 됨으로써 부동산에 대한 상당한 권리를 취득하게 되는 경우 해당 매수인이 부동산을 취득한 것으로 보아 RETT를 과세한다는 점에서 이른바 Unification Rule이라고도 합니다. Unification Rule로 인한 RETT 부담을 줄이기 위한 목적으로 특수관계 없는 둘 이상의 매수인이 각각 95% 미만의 지분을 소유하게 하는 투자구조(예: 한 법인의 주식을 매수인 A가 지분 94.9%를 취득하고 매수인 A와 특수관계가 없는 매수인 B가 나머지 5.1%를 취득)가 주로 활용되었습니다. 참고로, 이러한 구조는 주로 부동산을 법인이 소유하는 경우에 활용되어 왔으며, Movement Rule로 인한 RETT 과세문제로 인하여 부동산 보유 파트너십에 대해서는 활용되지 않았습니다.

2. 주요 개정사항 요약

2021. 7. 1.부터 시행되는 새로운 RETT 규정의 주요 개정사항을 요약하면 아래와 같습니다.

- 지분율 요건 하향 조정

Unification Rule과 Movement Rule의 적용에 있어서 지분율 요건을 95%에서 90%로 하향 조정함. 따라서 앞으로 RETT를 부담을 줄이기 위해서는 한 매수인이 어느 부동산 법인이나 파트너십 지분의 90% 이상을 취득하지 않아야 하고(Unification Rule의 경우), 파트너십 지분의 90% 이상이 특정한 기간 이내에 변동되지 않아야 함(Movement Rule의 경우).

- 지분 예수기간(Watching Period) 연장(Movement Rule 관련)

Movement Rule의 적용이 배제되는 지분 예수기간이 현행 5년에서 기본 10년으로 연장됨. 즉, 앞으로는 기존 파트너가 90% 미만의 지분을 양도한 시점으로부터 기본적으로 10년을 예수한 이후에 나머지 10% 초과 지분을 양도해야 Movement Rule의 적용을 회피할 수 있음.

- 최소 지분 보유기간(Minimum Holding Period)의 연장

앞서 살펴본 바와 같이, 기존에는 매도인이 일부 지분을 남겨두고 파트너십 지분을 양도하고 새로운 파트너가 되는 매수인이 통상 5년이 경과한 이후에 나머지 파트너십 지분을 매수하는 구조가 주로 활용되

어 왔음(새로운 파트너는 Unification Rule에 따라 잔여 5.1% 지분에 대해서만 RETT 부담).

새로운 RETT 규정에 따르면, 이와 같은 구조에서 적용되는 최소 지분 보유기간이 5년에서 15년으로 연장됨. 즉, 파트너십 지분을 양수하는 새로운 파트너가 Movement Rule의 적용을 받지 않고 100% 지분을 취득하기 위해서는 15년을 기다려야 하는 상황이 된 것임.

참고로, 세법개정으로 인하여 매도인은 잔여지분을 10년의 예수기간이 경과된 이후에 양도할 수 있게 되었으므로, 10년의 예수기간이 경과된 이후 최소 지분 보유기간인 15년이 도래하기 이전 5년 동안은 당초 지분을 양수한 파트너가 아닌 다른 파트너에게 지분을 양도해야 Movement Rule의 적용을 피할 수 있음.

– New Movement Rule 도입

파트너십에만 적용되던 Movement Rule을 이제 법인에게도 적용함. 즉, 2021. 7. 1. 이후에는 부동산 법인이 발행한 주식의 90%+1주 이상이 직접 또는 간접적으로 새로운 주주에게 이전되는 경우, 해당 부동산 법인이 RETT 납세의무를 부담하게 됨. 앞으로는 RETT 부담 없이 부동산 법인이 발행한 지분의 100%를 일시에 새로운 주주에게 이전할 수 없게 됨. 본 뉴스레터에서는 이와 같이 법인에게 확대 적용되는 규정은 New Movement Rule이라고 함(법인에게 적용되는 규정과 구분하기 위하여 파트너십에 게 적용되는 규정은 여전히 Movement Rule이라고 함).

– 상장주식 면제 요건

특정되어 있는 거래소(예: Frankfurt Stock Exchange의 Prime Standard 또는 General Standard 부문)에 상장되어 있는 회사의 주식으로서 일정한 요건(예: 장내거래 등)을 충족하는 주식의 이전에 대하여는 New Movement Rule의 90% 지분 충족 여부 판정시 고려되지 않음.

3. 주요 쟁점

금번 RETT 개정과 관련하여 국내 투자자들이 특별히 유의해야 할 사항을 정리하면 아래와 같습니다.

– 기존 Movement Rule의 경과규정

2021. 7. 1. 이전에 이미 파트너십 지분의 90%이상 95%에 미달하는 지분이 이전되었다면 종전 규정이

적용됨(즉, 계속하여 95%의 지분 기준이 적용되므로 추가적으로 RETT 추가 과세가 없음).

– 90% 지분율 기준의 적용 시점

Movement Rule과 New Movement Rule에 있어서 주식 거래의 종결(closing) 시점을 기준으로 새로운 90% 지분율 기준을 적용함. 즉, 2021. 6. 30. 이후에 파트너십이나 법인이 발행한 지분의 90%가 이전되는 거래가 종결되는 시점에 RETT 납세의무가 발생한다는 것임. 선의원칙(Principal of Good Faith)이 적용되지 않기 때문에 2021. 7. 1. 이전에 양도계약을 체결했다라도 90% 지분율 기준의 적용을 피할 수 없음.

법인에게 적용되는 New Movement Rule의 적용에 있어서 2021. 7. 1. 이전에 양도된 주식은 전혀 고려되지 않음. 다만, 개정세법에 명확한 근거가 없기 때문에 간접적인 지분양도에 대하여는 여전히 불확실한 점이 남아 있음.

Movement Rule에는 복잡한 경과규정이 적용됨. 원칙적으로 Movement Rule은 2021. 6. 30. 이후에 양도되는 경우에만 적용이 됨. 또한, 2021. 7. 1. 이전 5년 동안 이전된 지분을 포함하여 90% 지분율에 도달하는지 여부를 판단할 수 있다는 점을 유의해야 함(2016. 7. 1. 이전에 이전된 지분은 가산하지 아니함). 예컨대, 2016. 1. 1.에 20% 지분을 양수했고 2021. 7. 1.에 나머지 80% 지분을 양수한다면 RETT 납세의무가 발생하지 않지만, 2017. 1. 1.에 20% 지분을 양수했고 2021. 7. 1.에 나머지 80% 지분을 양수한다면 RETT 납세의무가 발생한다는 것임. 다만, 이러한 원칙에 많은 예외가 존재한다는 점에 유의해야 함(특정한 사안에 대해서는 개정 전의 Movement Rule이 적용될 수도 있음). 따라서 부동산을 소유하고 있는 파트너십의 지분을 양도할 때에는 개별 사안별로 면밀한 분석이 이루어져야 할 것임.

– 옵션 행사 관련 유의사항

과거 Movement Rule을 회피하기 위하여 파트너십 지분 95% 미만을 양도하고 나머지 5% 이상의 지분에 대해서는 매수인과 매도인 사이에 5년이 경과된 시점에 각각 콜 옵션 또는 풋 옵션을 행사할 수 있도록 약정이 되어 있을 수 있음. 만약, 2021. 6. 30. 이후 5년의 기간이 경과하게 되는 경우, Movement Rule의 적용없이 100% 지분을 소유할 수 있는 최소 지분 보유기간이 10년이 아니라 15년이 된다는 점을 유의해야 함. 예컨대, 당초 매도인이 2021. 6. 30. 이후 시점에 당초 거래일로부터 15년이 되기 전에 풋 옵션을 행사하여 잔여 5.1%의 지분을 당초 매수인(즉, 94.1% 지분의 매수인)에게 양도하는 경우에는 100% 지분에 대하여 RETT가 과세됨. 따라서 이러한 약정이 존재하는 거래에 대해서는 매도인과 매수인 사이에 옵션 계약을 수정하는 것을 고려해 볼 수 있을 것임.

- RETT 절감 방안

앞으로 부동산 법인 주식을 취득하는 경우 Unification Rule과 New Movement Rule을 모두 고려해야 RETT를 회피할 수 있을 것임. 예컨대, 매수인이 주식을 양수하면서 결격사유가 없는 매도인으로 하여금 10% 이상의 지분을 향후 최소 10년 동안 보유하도록 하고 나중에 매수인과 특수관계 없는 제3자로 하여금 그 잔여지분을 양수하는 방안을 고려해 볼 수 있음.

기타 금번 RETT 개정과 관련해서 보다 자세한 분석은 [Clifford Chance의 News Letter\(링크\)](#)를 참조하시기 바랍니다.

4. 결어

새로운 RETT 규정의 도입이 오랫동안 지연되면서 독일 부동산에 투자하는 국내 투자자들은 거래 시기와 투자구조를 결정하는데 많은 어려움을 겪어 왔는데, 금번 세법개정으로 인하여 이러한 불확실성은 대부분 사라지게 되었습니다.

다만, RETT 규정이 매우 복잡하고 이번 세법개정이 예상대로 RETT 과세를 강화하는 쪽으로 이루어짐에 따라 독일 부동산에 투자할 때에는 RETT 부담 및 투자구조에 대하여 보다 신중하고 면밀한 검토가 이루어져야 할 것입니다.

특히, 과거 Movement Rule의 적용을 피하기 위하여 매도인과 잔여 지분에 대하여 옵션 계약을 체결한 투자자는 기존 매매계약이 수정될 필요가 있을지 검토할 필요가 있을 것이며, 향후 잠재적 매수인에게 기투자된 독일 부동산 지분을 양도해야 하는 투자자는 금번 세법 개정이 향후 Exit 구조 및 투자수익율에 미치는 영향을 사전에 평가해 보는 것이 바람직할 것입니다.

Key Contacts

Clifford Chance



Olaf Mertgen

Partner, Lawyer, Tax Lawyer, Tax Advisor

T +49.69.7199.1691

E olaf.mertgen@cliffordchance.com



Dr. Gerold M. Jaeger

Partner, Lawyer, Master of Business Administration

T +49.211.4355.5059

E gerold.jaeger@cliffordchance.com



Philip Heinzel

Lawyer, Senior Associate

T +49.211.4355.5798

E philip.heinzel@cliffordchance.com



Cord v. Mandelsloh

Lawyer, Tax Lawyer, Counsel

T +49.211.4355.5679

E cord.mandelsloh@cliffordchance.com

법무법인(유한) 태평양



채 승 완

공인회계사

T 02.3404.0577

E seungwan.chae@bkl.co.kr



강 동 욱

변호사

T 02.3404.6538

E dongwook.kang@bkl.co.kr



장 승 연

외국변호사

T 02.3404.7589

E maria.chang@bkl.co.kr



안 세 정

변호사

T 02.3404.0981

E sejung.ahn@bkl.co.kr