

Arbeitsakte

Akte: Grunderwerbsteuer Share Deal Waldkrone

grunderwerbsteuer-shareddeal-closing-waldkrone

Die ZIP-URL ist stabil und zeigt immer auf die aktuelle Version. Im Akten-ZIP ist das Gesamt-PDF mit enthalten.

Diese Datei bündelt alle Aktenstücke in einem Dokument. Die Einzeldateien liegen im Aktenordner ebenfalls vor.

Inhaltsverzeichnis

Teil	Inhalt
Teil 1	Aktenstücke (Markdown) (11)
Teil 2	E-Mails (1)
Teil 3	CSV-Tabellen (2)

Aktenstücke (Markdown)

Datei: 01-partnerauftrag-closing.md

Partnerauftrag

Von: RA Dr. Henriette Alvensleben, Partnerin Corporate/M&A

An: Steuerrechtsteam (Dr. Bertram Holzschuh, Counsel; Susanne Petrich, Senior Associate)

Cc: Lukas Vandermolen, Associate Tax; Datenraum-Admin

Datum: 12.05.2026, 22:18 Uhr

Betreff: Projekt Waldkrone -- GrEst-Doppelthema bitte morgen früh auf den Punkt

Mandantsnummer: AKB 2025-1144 / Waldkrone

Vertraulichkeit: Mandantenintern; nicht in Standard-Newsletter

Liebe Kolleginnen und Kollegen,

wir brauchen bitte kurzfristig eine belastbare steuerrechtliche Einschätzung zu Projekt **Waldkrone**. Der Mandant (Silver Harbour Capital plc, Dublin) hat die Frage über das Inhouse-Team an uns weitergereicht; CFO Sarah Killeen und General Counsel Niall Brennan erwarten morgen, 13.05.2026, 10:30 Uhr eine kurze Telko-Notiz.

Kurzsachverhalt (zur Orientierung)

Die Käuferin Silver Harbour Capital plc aus Dublin hat über ihre 100-prozentige deutsche Erwerbsgesellschaft (SHC Germany HoldCo GmbH, Frankfurt am Main) am 30.04.2026 die Geschäftsanteile an der **Waldkrone Logistik GmbH** (Potsdam) übernommen. Die Zielgesellschaft hält drei deutsche Logistikimmobilien (Brandenburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen) mit einem aktuellen Grundbesitzwert in Summe von rund 34,8 Mio. EUR (siehe Anlage Grundbesitzliste).

Signing war bereits am **12.12.2025**. Das Closing war aufschiebend bedingt durch:

- Kartellfreigabe Bundeskartellamt (erteilt 02.04.2026).
- Bankenfregabe der finanzierenden Konsortialbanken (erteilt 17.04.2026).
- Freigabe Wechsel der Kontrolle aus einem Förderdarlehen Brandenburg (Investitionsbank des Landes Brandenburg, ILB; erteilt 28.04.2026).
- Keine wesentliche Verschlechterung der Mietverträge (keine Auslösung bis Closing).

Die GrEst-Anzeige wurde am 06.05.2026 vorbereitet und am 08.05.2026 an die drei zuständigen Stellen (Finanzamt Oranienburg für Brandenburg-Belegenheit; Finanzamt Frankfurt am Main für Hessen-Belegenheit; Finanzamt Essen für NRW-Belegenheit) per Einschreiben mit Rückschein abgesandt.

Heute, 12.05.2026 um 14:15 Uhr, hat das Finanzamt Oranienburg telefonisch angedeutet, man werde sowohl wegen **§ 1 Abs. 2b GrEstG** (Änderung im Gesellschafterbestand einer grundbesitzhaltenden Kapitalgesellschaft) festsetzen als auch zusätzlich wegen **§ 1 Abs. 3 GrEstG** (Anteilsvereinigung) eine weitere Festsetzung gegen die Erwerberin prüfen. Begründung der Sachbearbeiterin (Frau Berger): Signing (12.12.2025) und Closing (30.04.2026) fielen zeitlich auseinander, der "Erwerbsvorgang" sei

daher ein doppelter.

Hintergrund Mandant

Silver Harbour Capital plc ist eine an der Euronext Dublin gelistete Beteiligungsgesellschaft mit Schwerpunkt europäische Logistik-Immobilien. Waldkrone ist die fünfte deutsche Akquisition seit 2022, die ersten vier (alle in Niedersachsen und Schleswig-Holstein) wurden ohne GrEST-Streit abgewickelt. Die jetzige Konstellation ist die erste, bei der Signing und Closing über einen längeren Zeitraum (4,5 Monate) auseinanderfallen.

Frage an das Steuerteam

Das klingt nach dem klassischen Signing/Closing-Doppelthema, zu dem der BFH in den letzten 12 Monaten mehrfach AdV-Beschlüsse erlassen hat. Bitte prüfen und morgen 10:30 Uhr abliefern:

1. Welche Festsetzung ist wahrscheinlich angreifbar -- die § 1 Abs. 2b-Festsetzung oder die § 1 Abs. 3-Festsetzung?
2. Müssen wir gegen beide Bescheide Einspruch einlegen, wenn beide kommen?
3. Welche AdV-Zielrichtung ist richtig -- gegen welchen Bescheid, in welcher Höhe?
4. Müssen wir § 16 GrESTG parallel beantragen, um die Korrekturroute zu eröffnen?
5. Ob unser SPA die Tax-Indemnity zwischen Käuferin und Verkäuferin sauber verteilt -- besonders für die zweite, "zusätzliche" Festsetzung.
6. Was wir dem Mandanten in **fünf Bulletpoints** sagen.

Bitte keine abstrakte Abhandlung der Norm-Historie. Wir brauchen morgen 10:30 Uhr:

- eine kurze Deal-Notiz (max. 2 Seiten),
- einen Fristenplan (Excel oder Markdown-Tabelle),
- eine Formulierung "Bulletpoints für die Käuferin" (deutsch und englisch).

Datenraum

Alle Closing-Unterlagen liegen im VDR "Project Waldkrone" (Datasite, Index Folder 17 -- Tax). Zugang ist eingerichtet. Stichwortverzeichnis dort.

Sensibilität

CFO Killeen ist nervös, weil sie Anfang Juni eine Roadshow bei institutionellen Investoren in Frankfurt hat. Sie braucht eine klare Position, ob das GrEST-Thema einen Quartals-Hit auslöst (Q2/2026) oder ob aus AdV-Sicht eine Liquiditätsbelastung vermeidbar ist.

Bitte morgen frühstücksfertig.

Beste Grüße

Henriette

-- Dr. Henriette Alvensleben Partnerin, Corporate / M&A T +49 69 ... -2204 M +49 173 ...
henriette.alvensleben@alvensleben-kayser-becker.test

Datei: 02-timeline-und-struktur.md

Projekt Waldkrone -- Timeline und Struktur

Beteiligte Gesellschaften

Rolle	Gesellschaft	Sitz	HRB	Geschäftsführung	Hinweis
Käuferin (oberste Ebene)	Silver Harbour Capital plc	Dublin, IE	--	David Ó Conchobhair (CEO), Sarah Killeen (CFO)	börsennotierte irische Holding (Euronext Dublin), ISIN IE00BXY1234V
Erwerbsvehikel	SHC Germany HoldCo GmbH	Frankfurt am Main, DE	HRB 124889 AG Frankfurt	Sarah Killeen, Lukas Vandermolen	neu gegründet 18.11.2025, 100 % Silver Harbour, Stammkapital 25.000 EUR
Verkäuferin	Nordtor Beteiligungen GmbH	Hamburg, DE	HRB 187452 AG Hamburg	Christian Tewes-Mau, Britta Senne	bisherige Alleingesellschafterin
Zielgesellschaft	Waldkrone Logistik GmbH	Potsdam, DE	HRB 39001 AG Potsdam	Britta Senne (übernommen ab Closing: Lukas Vandermolen)	hält deutschen Grundbesitz
Tochter Ziel (1)	Waldkrone Property Brandenburg GmbH	Potsdam, DE	HRB 39112 AG Potsdam	Britta Senne	hält Logistikzentrum Haveltor
Tochter Ziel (2)	Waldkrone Property West GmbH & Co. KG	Essen, DE	HRA 14233 AG Essen	Komplementär Waldkrone Property West Verwaltungs-GmbH	hält Lagerpark Ruhrbogen (Erbbaurecht Teilfläche)

Beteiligungsstand vor Signing (12.12.2025)

--- Silver Harbour Capital plc (Dublin) | | 100 % v SHC Germany HoldCo GmbH (Frankfurt) -- gegründet 18.11.2025, hält keine Beteiligung und keinen Grundbesitz

Nordtor Beteiligungen GmbH (Hamburg) | | 100 % v Waldkrone Logistik GmbH (Potsdam) | +-- 100 % Waldkrone Property Brandenburg GmbH (Potsdam) +-- 100 % Waldkrone Property West GmbH & Co. KG (Essen) +-- (direkt) Umschlaghalle Mainbogen, Frankfurt am Main ---

Beteiligungsstand nach Closing (30.04.2026)

`` Silver Harbour Capital plc (Dublin) | | 100 % v SHC Germany HoldCo GmbH (Frankfurt) | | 100 % seit Closing v Waldkrone Logistik GmbH (Potsdam) | +-- 100 % Waldkrone Property Brandenburg GmbH (Potsdam) +-- 100 % Waldkrone Property West GmbH & Co. KG (Essen) +-- direkt Umschlaghalle Mainbogen ``

Signing (12.12.2025)

- **Notartermin:** Notar Dr. Friedjoff Wagensteiner, Frankfurt am Main, UR-Nr. 1287/2025.
- **Abgeschlossen:** Share Purchase Agreement (SPA) über 100 % der Geschäftsanteile an Waldkrone Logistik GmbH.
- **Vertragssprache:** Englisch, Rechtswahl deutsches Recht (German law, Gerichtsstand Frankfurt am Main).
- **Käuferin im SPA:** SHC Germany HoldCo GmbH (nicht Silver Harbour Capital plc).
- **Parent Guarantee:** Silver Harbour Capital plc garantiert die Verpflichtungen der Käuferin.
- **Verkäuferin im SPA:** Nordtor Beteiligungen GmbH.
- **Vorläufiger Kaufpreis (Locked Box):** EUR 87.500.000,00 (Equity Value), Effective Date 31.10.2025.
- **Anpassung:** Locked Box mit Ticking Fee von 4 % p. a. ab Effective Date.

Bedingungen (Closing Conditions)

Bedingung	Status	Erfüllung
Kartellfreigabe EU / BKartA	erteilt	02.04.2026 (BKartA 9. Beschlussabteilung)
Zustimmung finanzierender Banken	erteilt	17.04.2026 (Konsortialvertrag Helaba/UniCredit/ING)
Freigabe Wechsel der Kontrolle aus Förderdarlehen Brandenburg (ILB)	erteilt	28.04.2026
Keine wesentliche Verschlechterung der Mietverträge (MAC)	nicht ausgelöst	bis 30.04.2026 stabil
Q1-Mieteinnahmen mindestens 95 % des Budgets	erfüllt	30.04.2026 Bestätigung Property Manager

Closing (30.04.2026)

- **Closing Memorandum:** unterzeichnet am 30.04.2026, 11:00 Uhr, in den Räumen der Kanzlei.
- **Geschäftsanteile** dinglich übertragen durch separate Abtretungserklärung (Notar Dr. Wagensteiner, UR-Nr. 487/2026).
- **Kaufpreiszahlung:** finaler Kaufpreis EUR 89.142.500,00 (inkl. Ticking Fee von EUR 1.642.500,00) zum Closing auf Treuhandkonto der Notarin Wagensteiner; Freigabe zu Gunsten Verkäuferin am 30.04.2026 nachmittags.

- **Neue Gesellschafterliste** beim Handelsregister AG Potsdam eingereicht am 02.05.2026; Aufnahme in das HR-Bestandsverzeichnis am 05.05.2026.
- **Eintragungsbestätigung** vom 05.05.2026 liegt vor.

Anzeigen § 19 GrEStG

Bundesland	Belegenheits-FA	Anzeige eingereicht	Versandart	Eingangsbestätigung
Brandenburg	Finanzamt Oranienburg	08.05.2026	Einschreiben Rückschein	12.05.2026 (Rückschein)
Hessen	Finanzamt Frankfurt am Main IV (GrESt)	08.05.2026	Einschreiben Rückschein	11.05.2026 (Rückschein)
Nordrhein-Westfalen	Finanzamt Essen-Süd (GrESt)	08.05.2026	Einschreiben Rückschein	11.05.2026 (Rückschein)

Anlagen jeder Anzeige: SPA-Auszug Tax (Clauses 17.3 -- 17.6, Schedule 7 Real Estate Properties), Closing Memorandum, Gesellschafterliste alt/neu, Organigramm vor/nach Closing, Grundstücksliste mit aktuellen Grundbesitzwerten.

Streitpunkt

Die Finanzverwaltung deutet nach erstem Telefonat (Frau Berger, FA Oranienburg, 12.05.2026 14:15) an:

1. **§ 1 Abs. 2b GrEStG** wegen Änderung im Gesellschafterbestand der grundbesitzhaltenden Kapitalgesellschaft (Waldkrone Logistik GmbH) im Zuge des Closing-Erwerbs.
2. **Zusätzlich § 1 Abs. 3 GrEStG** wegen Anteilsvereinigung bei SHC Germany HoldCo (100 % Anteile in einer Hand).
3. **Signing-Konsequenz:** Möglicherweise zusätzlich Anknüpfung am Signing-Tatbestand (vorbereitende Verpflichtung zur Anteilsübertragung).

Die Verteidigungslinie soll nicht bestreiten, dass eine GrESt-Belastung dem Grunde nach ausgelöst sein kann. Sie soll die **zusätzliche, doppelte** Belastung eines einheitlichen wirtschaftlichen Erwerbsvorgangs angreifen. Das ist die Linie der jüngeren BFH-AdV-Rechtsprechung.

Besonderheiten Waldkrone Logistik GmbH

- Zielgesellschaft hat zwei eigene Tochtergesellschaften (Brandenburg, West KG); Grundbesitzhaltung über mehrere Ebenen.
- Erbbaurecht für Teilfläche Halle C am Lagerpark Ruhrbogen (separat zu prüfen).
- Förderdarlehen ILB läuft bis 2030, change-of-control-Konditionen ggf. mit GrESt-Mitteilungspflichten.

Wirtschaftlicher Kaufpreis und Grundbesitzwert-Allokation

Objekt	Bundesland	Grundbesitzwert (EUR)	Anteil am Total	Anteil am Kaufpreis (rechnerisch)
Logistikzentrum Haveltor	BB	11.800.000	33,9 %	30,2 Mio. EUR (anteilig Equity)
Umschlaghalle Mainbogen	HE	8.400.000	24,1 %	21,5 Mio. EUR (anteilig Equity)
Lagerpark Ruhrbogen	NRW	14.600.000	42,0 %	37,4 Mio. EUR (anteilig Equity)
Summe		**34.800.000**	100 %	89,1 Mio. EUR (gesamt)

Anmerkung: Die Allokation des Kaufpreises auf einzelne Objekte ist im SPA nicht förmlich erfolgt, sondern in einer separaten Locked-Box-Bewertungsdatei abgelegt. Für GrESt sind nur die Grundbesitzwerte relevant (§ 8 Abs. 2 GrEStG), nicht die Equity-Allokation; die Spalte rechts dient nur der internen Plausibilisierung.

Datei: 03-spa-auszug-tax.md

SPA-Auszug -- Steuerklauseln

Projekt: Waldkrone

Vertrag: Share Purchase Agreement vom 12.12.2025

Notar: Dr. Friedjoff Wagensteiner, Frankfurt am Main, UR-Nr. 1287/2025

Vertragssprache: Englisch, Rechtswahl deutsches Recht, Gerichtsstand Frankfurt am Main

Vertragslänge: 287 Seiten Hauptdokument + 14 Schedules

Auszug: Clause 17 -- Taxes (Seite 142 -- 165), zzgl. Schedule 8 (Tax Indemnity Threshold) und Schedule 11 (Escrow Mechanics)

17.1 Definitions (Auszug)

- **"Tax"** means any tax, duty, levy, contribution or charge (including real estate transfer tax / Grunderwerbsteuer) imposed by any Tax Authority, together with any interest, penalty, surcharge or other ancillary payment.
- **"Transaction Transfer Tax"** means any real estate transfer tax (Grunderwerbsteuer) triggered by the consummation of the Transaction (Closing).
- **"Pre-Signing Tax"** means any Tax relating to a Pre-Signing Period as defined in Schedule 5.
- **"Closing Date"** means 30 April 2026.
- **"Signing Date"** means 12 December 2025.

17.3 Transfer Taxes

The Purchaser shall bear any real estate transfer tax (Grunderwerbsteuer) triggered by the consummation of the Transaction, **provided that such tax is assessed solely as a consequence of the transfer of the**

Shares from Seller to Purchaser at Closing.

17.4 Seller Indemnity

Seller shall indemnify Purchaser and the Company against any real estate transfer tax, interest, penalties or ancillary charges arising from:

(a) any failure to disclose German real estate held by the Company before Signing; (b) any pre-Signing restructuring of the Company Group; (c) any incorrect information in the Real Estate Schedule (Schedule 7); (d) any breach of Seller's cooperation obligations in relation to tax filings; (e) any tax assessment relating to a real estate transfer tax matter triggered prior to or at Signing other than as a result of the transactions contemplated in this Agreement.

17.5 Cooperation

The Parties shall cooperate in preparing and filing any real estate transfer tax notifications required under section 19 GrEStG. Purchaser shall control any proceedings (objection, action, applications for stay of execution) relating to real estate transfer tax assessed as a result of Closing. Seller shall not settle any such proceeding without Purchaser's prior written consent, such consent not to be unreasonably withheld. The Parties shall mutually exchange information promptly upon receipt of any communication from any German tax authority relating to real estate transfer tax in respect of the Transaction.

17.6 Escrow

EUR 2,400,000 of the Purchase Price (the "**Tax Escrow Amount**") shall be retained in an escrow account with Frankfurter Bankhaus GmbH & Co. KGaA (IBAN DE94 5001 0517 0000 9871 23 [intern: zu prüfen]) and shall be released to Seller only upon the later of:

(a) receipt of all real estate transfer tax assessments relating to the Transaction; and (b) expiry of the objection period for such assessments, unless an objection has been filed by Purchaser, in which case the Tax Escrow Amount shall be released only after final determination of the proceeding (Bestandskraft) or upon mutual written agreement.

Notwithstanding the foregoing, the Tax Escrow Amount may not be used to fund security deposits (Sicherheitsleistungen) required by a German tax authority in connection with a stay of execution (Aussetzung der Vollziehung).

17.7 De Minimis Threshold

The aggregate amount of all Tax claims under this Agreement shall not exceed an aggregate cap of EUR 10,000,000, except that real estate transfer tax claims (including under sections 17.3 and 17.4) are excluded from such cap.

17.8 Time Limits

Claims under section 17.4 (Seller Indemnity) shall be made within 90 days after the relevant assessment has been received by Purchaser, and in any event no later than 7 years after the Closing Date.

Schedule 7 -- Real Estate Properties (Auszug)

Property	Address	Land Register	Plot	Size (sqm)	Title	Comment
Logistikzentrum Haveltor	Brandenburger Tor 14, 14467 Potsdam	Potsdam Bl. 8821	4 / 117	24.300	sole ownership Waldkrone Property Brandenburg GmbH	long-term lease with KurierPlus AG until 2034
Umschlaghalle Mainbogen	Mainbogen 88, 60314 Frankfurt am Main	Frankfurt Bl. 17304	6 / 88	18.700	sole ownership Waldkrone Logistik GmbH	Altlastenvermerk (Restbestand 2008, contained); investigated June 2025
Lagerpark Ruhrbogen	Industriestraße 47-53, 45307 Essen	Essen Bl. 49001	12 / 47A,48,49	41.500	mixed: sole ownership (Halle A+B) and Erbbaurecht 88 years (Halle C, until 2089)	Erbbaurechtsvertrag mit Ruhrbogen Industriearbeitsgemeinschaft AöR

Schedule 8 -- Pre-Signing Steps (Auszug)

Vor Signing wurde innerhalb der Verkäufergruppe eine konzerninterne Umstrukturierung durchgeführt:

- 22.09.2025: Übertragung Logistikzentrum Haveltor von Nordtor Property Brandenburg GmbH auf Waldkrone Property Brandenburg GmbH (innerverbundlich, mit Berufung auf § 6a GrEStG, Begünstigung Konzern).
- 12.10.2025: Verschmelzung Nordtor Logistik Holding GmbH auf Waldkrone Logistik GmbH (steuerneutral, § 6a GrEStG).

Status der Vorab-Umstrukturierung: noch nicht abschließend bestandskräftig festgestellt; Anzeige beim FA Oranienburg ist erfolgt, Bescheid steht aus.

Steuerrechtliche Auffälligkeiten (intern, RA Petrich, 11.05.2026)

1. Die Klausel 17.3 spricht von "triggered by consummation" und "at Closing". Eine zusätzliche **Signing-Festsetzung** (Anknüpfung an die Verpflichtungsbegründung vom 12.12.2025) ist nicht ausdrücklich geregelt.
2. Der Escrow (2,4 Mio. EUR) deckt die erwartete einfache GrEST (rechnerisch ca. 2,12 Mio. EUR bei 6 -- 6,5 % auf die Grundbesitzwerte) ungefähr ab, aber nicht eine doppelte Festsetzung plus Säumniszuschläge/Verzugszinsen.
3. Die Verfahrenskontrolle (Clause 17.5) liegt beim Käufer **nur für Closing-Steuern**. Bei einer Signing-Festsetzung gegen Verkäufer oder Zielgesellschaft kann Streit entstehen, wer das Verfahren führt.

4. Eine ausdrückliche **Cooperation-Pflicht** für Anträge nach § 16 GrEStG (Rückgängigmachung) fehlt. Falls die GrESt nach § 16 reduziert werden kann, sind Verkäufer und Zielgesellschaft mitwirkungspflichtig -- aber nicht eindeutig nach SPA.

5. Keine klare Regel zur **Sicherheitsleistung** bei AdV. Clause 17.6 schließt sogar ausdrücklich aus, dass der Escrow für Sicherheitsleistungen genutzt werden darf (S. 165 oben). Das ist für die Käuferseite eine Liquiditätsfalle.

6. Die § 6a-Berufung auf Konzernverbundenheit für die Vorab-Umstrukturierung (Schedule 8) ist nicht final geprüft. Falls FA Oranienburg die § 6a-Begünstigung verweigert, könnte zusätzlich GrESt auf die innerverbundliche Übertragung anfallen -- formal liegt das vor Signing, aber wird wirtschaftlich vom Käufer mitgetragen, weil über Equity Value eingepreist.

7. Time Limit von 7 Jahren ab Closing für Seller-Indemnity (Clause 17.8) -- für GrESt-Themen ggf. zu kurz, weil Verfahren über § 16 GrEStG / nachträgliche Aufhebung jahrelang dauern können.

Hinweis Datenraum

Die englische Originalfassung des SPA liegt im Datenraum (Datasite, Project Waldkrone, Folder 1.1 / Tab "SPA Final"). Eine deutsche Arbeitsübersetzung der Tax-Klauseln existiert nicht; die Mandantin hat keine Übersetzung beauftragt. Falls die Mandantin im Streitverfahren mit dem Finanzamt deutsche Übersetzungen vorlegen muss, sollte das frühzeitig angesprochen werden (Übersetzungskosten ca. 1.800 -- 2.200 EUR netto laut Vorabauskunft Verlagsbüro Lichtblau Übersetzungen).

Datei: 05-anzeige-19-grestg-entwurf.md

Entwurf Anzeige nach § 19 GrEStG

Absender: SHC Germany HoldCo GmbH, vertreten durch Geschäftsführerin Sarah Killeen, Anschrift: Lyoner Straße 14, 60528 Frankfurt am Main

Empfänger (drei Anzeigen, sinngemäß gleich):

1. Finanzamt Oranienburg, Heinrich-Grüber-Platz 3, 16515 Oranienburg
2. Finanzamt Frankfurt am Main IV (GrESt-Stelle), Gutleutstraße 124, 60327 Frankfurt am Main
3. Finanzamt Essen-Süd (GrESt-Stelle), Altendorfer Straße 1, 45127 Essen

Betreff: Anzeige eines Erwerbsvorgangs gemäß § 19 GrEStG betreffend Waldkrone Logistik GmbH (Sitz Potsdam, HRB 39001 AG Potsdam)

Anlagen: 7 Anlagen (siehe unten)

Unser Zeichen: AKB 2025-1144 / Anzeige Waldkrone

Datum Entwurf: 06.05.2026

Versanddatum: 08.05.2026 (Einschreiben Rückschein)

Sehr geehrte Damen und Herren,

namens und im Auftrag unserer Mandantin SHC Germany HoldCo GmbH zeigen wir hiermit fristgerecht und vorsorglich einen grunderwerbsteuerlich relevanten Anteilserwerb betreffend die Waldkrone Logistik GmbH an.

I. Beteiligte

- Verkäuferin: Nordtor Beteiligungen GmbH, Hamburg, HRB 187452 AG Hamburg.
- Käuferin: SHC Germany HoldCo GmbH, Frankfurt am Main, HRB 124889 AG Frankfurt.
- Muttergesellschaft der Käuferin: Silver Harbour Capital plc, Dublin (Irland), Euronext Dublin.
- Zielgesellschaft: Waldkrone Logistik GmbH, Potsdam, HRB 39001 AG Potsdam.

II. Erwerbsvorgang

Am 12.12.2025 wurde vor Notar Dr. Friedjoff Wagensteiner (Frankfurt am Main, UR-Nr. 1287/2025) ein Anteilskaufvertrag über sämtliche Geschäftsanteile (100 %) an der Waldkrone Logistik GmbH geschlossen. Das Closing erfolgte am 30.04.2026 (UR-Nr. 487/2026, Abtretungserklärung). Mit Closing wurden die Geschäftsanteile dinglich an die SHC Germany HoldCo GmbH übertragen. Die geänderte Gesellschafterliste wurde am 02.05.2026 zum Handelsregister AG Potsdam eingereicht; die Aufnahme erfolgte am 05.05.2026.

III. Grundbesitz

Die Zielgesellschaft hält -- teils unmittelbar, teils mittelbar -- inländischen Grundbesitz in den Bundesländern Brandenburg, Hessen und Nordrhein-Westfalen. Die vollständige Grundstücksliste, jeweilige Grundbesitzwerte (Stand 31.12.2024) und Grundbucheinträge sind als **Anlage 5** beigefügt. Im Einzelnen:

- Logistikzentrum Haveltor (Potsdam, Brandenburg) -- Grundbesitzwert 11.800.000 EUR.
- Umschlaghalle Mainbogen (Frankfurt am Main, Hessen) -- Grundbesitzwert 8.400.000 EUR.
- Lagerpark Ruhrbogen (Essen, Nordrhein-Westfalen) -- Grundbesitzwert 14.600.000 EUR; Teilfläche im Erbbaurecht.

Gesamter Grundbesitzwert: 34.800.000 EUR.

IV. Rechtsstandpunkt und Vorbehalt

Die Anzeige erfolgt **vorsorglich** und **ohne Anerkennung einer mehrfachen grunderwerbsteuerlichen Belastung**. Sollte aufgrund des Auseinanderfallens von Signing (12.12.2025) und Closing (30.04.2026) die Verwaltungsauffassung sein, dass mehrere Tatbestände parallel verwirklicht wurden, so erbitten wir vor Erlass eines Steuerbescheids eine vorherige Anhörung. Wir verweisen ausdrücklich darauf, dass die jüngere Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs in Aussetzungsverfahren ernstliche Zweifel an einer doppelten Festsetzung beim zeitlichen Auseinanderfallen von Signing und Closing geäußert hat.

Wir behalten uns vor, sämtliche Rechtsbehelfe einzulegen und Anträge nach § 16 GrEStG zu stellen, soweit dies aufgrund des konkreten Bescheidinhalts erforderlich werden sollte.

V. Allokation des Grundbesitzwerts auf belegenheitszuständige Stellen

Bundesland	Belegenheits-FA	Grundbesitzwert (EUR)	Anteilige GrESt-Belastung (Arbeitshypothese)
Brandenburg	FA Oranienburg	11.800.000	6,5 % = 767.000,00 EUR
Hessen	FA Frankfurt am Main IV	8.400.000	6,0 % = 504.000,00 EUR

Bundesland	Belegenheits-FA	Grundbesitzwert (EUR)	Anteilige GrEst-Belastung (Arbeitshypothese)
Nordrhein-Westfalen	FA Essen-Süd	14.600.000	6,5 % = 949.000,00 EUR
Summe		**34.800.000**	**2.220.000,00 EUR**

VI. Vorab-Umstrukturierung (Schedule 8 SPA, Konzern-Begünstigung)

Wir weisen darauf hin, dass die Vorab-Umstrukturierung im September / Oktober 2025 (Übertragung Logistikzentrum Haveltor auf Waldkrone Property Brandenburg GmbH; Verschmelzung Nordtor Logistik Holding auf Waldkrone Logistik GmbH) unter Berufung auf § 6a GrEStG (Konzernklausel) durchgeführt wurde. Eine entsprechende Anzeige wurde bereits am 14.10.2025 beim Finanzamt Oranienburg erstattet (eigenes Aktenzeichen 7-2025/HV-006a). Die endgültige Feststellung dazu steht noch aus.

VII. Anlagen

1. SPA-Auszug Clauses 17.3 -- 17.8 (Original Englisch).
2. Closing Memorandum vom 30.04.2026 (Original Deutsch / Englisch zweisprachig).
3. Gesellschafterliste alt / neu der Waldkrone Logistik GmbH (HRB 39001 AG Potsdam).
4. Organigramm vor / nach Closing (Stand 30.04.2026).
5. Grundstücksliste mit Grundbesitzwerten (Stand 31.12.2024).
6. Auszug Schedule 7 SPA (Real Estate Properties).
7. Auszug Schedule 8 SPA (Pre-Signing Steps).

Mit freundlichen Grüßen

SHC Germany HoldCo GmbH Sarah Killeen (Geschäftsführerin)

vertreten durch: Alvensleben Kayser Becker Rechtsanwälte PartG mbB Dr. Henriette Alvensleben, Dr. Bertram Holzschuh, Susanne Petrich

Interner Hinweis (NICHT VERSANDFASSUNG)

Vor Versand zu prüfen / abzuheben (RA Petrich, 06.05.2026):

- ☒ Belegenheitszuständigkeit für die drei Grundstücke jeweils zutreffend?
- ☒ Länderspezifische Formvorgaben (Brandenburg verlangt seit 2024 Anzeige auch elektronisch via FinanzOnline-Portal -- erledigt).
- ☒ Versandnachweise (Einschreiben Rückschein, Datasite-Upload-Quittung) im Post-Closing-Tracker speichern.
- ☒ Anzeigeentwurf von Mandantin (S. Killeen) freigegeben am 06.05.2026 16:42 per Mail.
- ☐ Übersetzung der englischen Anlagen ins Deutsche? -- noch nicht beauftragt, FA fordert ggf. nach.
- ☐ Doppel der Anzeige an Verkäuferin (Nordtor Beteiligungen GmbH) zur Kenntnis? -- nach Clause 17.5 SPA wechselseitige Mitteilung erforderlich; Doppel ist am 08.05.2026 an Verkäuferin gegangen.
- ☐ Doppel an SHC Germany HoldCo Buchhaltung für Bilanzrückstellung Q2/2026.

Finanzamtskorrespondenz und AdV-Notiz

Telefonnotiz Finanzamt Oranienburg

Datum: 12.05.2026, 14:15 Uhr (Dauer 22 Minuten)

Teilnehmer: Frau Kornelia Berger, GrEst-Stelle FA Oranienburg, Sb-Nr. 7-2026/GD; RA Dr. Henriette Alvensleben (federführend), Frau Petrich (auf Mithörfunktion)

Anlass: Eingangsbestätigung Anzeige § 19 GrEstG vom 08.05.2026 / Vorprüfung

Aktenzeichen FA: 7-2026/GD-2256 (Waldkrone Logistik GmbH Anteilserwerb)

Frau Berger teilte mit, dass die Anzeige eingegangen sei und nach vorläufiger Prüfung folgende Punkte ergäben:

1. § 1 Abs. 2b GrEstG sei nach Verwaltungsauffassung erfüllt: 100-prozentiger Übergang der Anteile an der grundbesitzhaltenden Waldkrone Logistik GmbH von Nordtor auf SHC Germany HoldCo überschreite die 90-%-Schwelle bei einem unmittelbaren Erwerb (Erwerbsvorgang Closing 30.04.2026).
2. Zusätzlich sei § 1 Abs. 3 GrEstG für die SHC Germany HoldCo zu prüfen, weil bei dieser Gesellschaft erstmalig 100 % der Anteile in einer Hand vereinigt würden (Anteilsvereinigung).
3. Signing und Closing seien nach Verwaltungsauffassung getrennt zu betrachten. Das Signing (12.12.2025) habe bereits eine schuldrechtliche Verpflichtung zur Anteilsübertragung begründet, was -- so Frau Berger -- "im Rahmen der laufenden Rechtsprechungsdiskussion" möglicherweise als eigener Tatbestand zu werten sei.
4. Eine schriftliche Anhörung werde folgen.

Frau Berger bat um Übersendung des vollständigen Closing Memorandum (englisch, mit unterzeichnetem Anhang Abtretungserklärung) und einer beglaubigten Übersetzung der Tax-Klauseln. Außerdem bat sie um Klärung der Frage, ob die Vorab-Umstrukturierung (Verschmelzung Nordtor Logistik Holding auf Waldkrone Logistik im Oktober 2025) bestandskräftig nach § 6a GrEstG freigestellt sei oder noch im Festsetzungsverfahren stehe.

Frau Berger äußerte beiläufig die Einschätzung: "Wir setzen die Steuer gegen die HoldCo fest, aber die zweite Festsetzung in Brandenburg läuft, weil Signing und Closing eindeutig getrennt sind. Ich kenne die BFH-AdV-Beschlüsse, aber das ist ja noch nicht entschieden."

Folgegespräch terminiert für 26.05.2026.

Schriftliche Anhörung FA Oranienburg

Eingang Anhörungsschreiben: 19.05.2026 (Datum 16.05.2026)

Aktenzeichen FA: 7-2026/GD-2256

Frist Stellungnahme: vier Wochen, also bis 16.06.2026

Das FA Oranienburg kündigt zwei Bescheide an:

- a) Festsetzungsbescheid GrEst nach § 1 Abs. 2b GrEstG, gerichtet an die Waldkrone Logistik GmbH (Steuerschuldnerin nach § 13 Nr. 7 GrEstG), für die Grundstücke in Brandenburg.
- b) Festsetzungsbescheid GrEst nach § 1 Abs. 3 GrEstG, gerichtet an die SHC Germany HoldCo GmbH (Steuerschuldnerin nach § 13 Nr. 5 GrEstG), für die Grundstücke in Brandenburg (Logistikzentrum

Haveltor).

Die FÄ Frankfurt und Essen haben bislang nicht reagiert; nach Auskunft FA Oranienburg ist die "länderübergreifende Klärung" noch nicht abgeschlossen. Eine zentrale Festsetzung gibt es im GrEStG nicht; jedes Belegenheits-FA setzt eigenständig fest.

Arbeitshypothese Kanzlei

Eine GrESt-Belastung ist dem Grunde nach wahrscheinlich. Der Angriff richtet sich gegen eine **zusätzliche, doppelte Festsetzung** für denselben wirtschaftlichen Erwerbsvorgang.

Die Linie ist:

- Wir bestreiten nicht, dass der Closing-Erwerb (§ 1 Abs. 2b GrEStG) GrESt auslösen kann.
- Wir bestreiten die Zusätzlichkeit einer § 1 Abs. 3-Festsetzung, weil das wirtschaftlich derselbe Erwerb ist.
- Wir bestreiten ggf. eine Signing-Festsetzung, weil die Verpflichtungsbegründung vom 12.12.2025 nicht eigenständig steuerbar sein sollte, wenn das Closing den eigentlichen Übergang vollzieht.
- Wir prüfen § 16 GrEStG als Korrekturroute, falls eine der Festsetzungen rückgängig zu machen ist.

BFH-Linie für AdV

Die folgende AdV-Linie wird zur Argumentation herangezogen. Hinweis: Die genannten Aktenzeichen sind Arbeitszitate aus der internen Datenbank Kanzlei -- vor Einlegung des Rechtsbehelfs **müssen die Aktenzeichen und Veröffentlichungsstände amtlich verifiziert werden**. Bei Unsicherheit nur generische Bezugnahme.

- BFH, AdV-Linie zur doppelten Festsetzung bei zeitlich auseinanderfallendem Signing/Closing (II. Senat).
- BFH, AdV-Linie zur Frage, dass die Closing-Festsetzung selbst nicht automatisch aussetzbar ist, wenn nur die zusätzliche Signing-Festsetzung zweifelhaft ist.
- BFH, AdV-Linie zur erneuten Bestätigung ernstlicher Zweifel bei Doppelfestsetzung.

(Aktenzeichen werden vor Einlegung des Einspruchs in Akteneintrag
/verfahren/02-aktenzeichen-verifikation.md festgehalten. Solange ohne Aktenzeichen im Mandantenbrief.)

Entwurf AdV-Zielrichtung

1. **Fristwahrende Einlegung von Einspruch** gegen jeden zugehenden Bescheid; Vorfristen 10 Tage vor jeweiliger Einspruchsfrist setzen.
2. **AdV gezielt gegen die zusätzliche / doppelte Belastung** beantragen. Konkret: Wenn beide Bescheide ergehen, AdV gegen den Bescheid, der die zusätzliche Festsetzung darstellt (typischerweise die Anteilsvereinigungs-Festsetzung gegen die HoldCo).
3. **Nicht beantragen**, die gesamte GrESt aus dem Closing auszusetzen, wenn der Streit nur die zusätzliche Festsetzung betrifft (sonst riskiert man Versagung mangels ernstlicher Zweifel an der Hauptsache).
4. **Hilfsweise § 16 GrEStG** und Korrekturroute prüfen, falls die Doppelfestsetzung auch ohne AdV nur durch nachträgliche Aufhebung des einen Bescheids beseitigt werden kann.
5. **Liquiditätsplanung**: Escrow (2,4 Mio. EUR) reicht für einfache Belastung (rechnerisch 2,22 Mio. EUR), nicht für doppelte Belastung (4,44 Mio. EUR plus Zinsen / Säumniszuschläge). Käuferin muss kurzfristig Brückenfinanzierung vorbereiten.
6. **Sicherheitsleistung**: Nach § 361 Abs. 2 S. 4 AO kann das FA Sicherheitsleistung verlangen. SPA-Escrow darf nach Clause 17.6 nicht dafür genutzt werden -- Käuferin muss eigene Bankbürgschaft

vorbereiten (Helaba steht laut Vorabauskunft bereit, Konditionen 0,4 % p. a.).

Risiken der Verteidigungslinie

Risiko	Bewertung	Vorgehen
BFH-AdV-Linie wird im Hauptsacheverfahren nicht bestätigt	mittel	Hilfsweise § 16 GrEStG / Korrekturroute mitprüfen; nicht "alles oder nichts"
Frist gegen einen der Bescheide versäumt	hoch wenn nicht überwacht	Vorfrist 10 Tage; Bescheideingang im Post-Closing-Tracker täglich überwachen
Sicherheitsleistung im AdV-Verfahren	hoch	Helaba-Bürgschaft Stand-by vorbereiten
Verkäuferin verweigert Mitwirkung an § 16-Antrag	mittel	SPA-Cooperation-Klausel reicht nicht; Amendment vorschlagen
Beweisführung "einheitlicher Erwerbsvorgang"	mittel	SPA-Auszug + Closing Memorandum + Step Plan vorlegen
Inkonsistenz zwischen FÄ Brandenburg / Hessen / NRW	hoch	rechtzeitig zentrale Argumentation, ggf. Antrag auf einheitliche Festsetzung -- soweit nach Verfahrensrecht möglich

Mandanten-Bulletpoints

- Wir halten eine einfache GrESt-Belastung in Höhe von ca. 2,2 Mio. EUR auf den Closing-Erwerb für wahrscheinlich; das war bereits in der Locked-Box-Bewertung eingepreist.
- Die zusätzliche Belastung wegen Signing und Closing ist nach aktueller BFH-AdV-Rechtsprechung angreifbar.
- Entscheidend ist, welcher Bescheid kommt, an wen er gerichtet ist und worauf er gestützt wird.
- Wir müssen Einspruch und AdV sehr **präzise** gegen die doppelte Festsetzung richten; ein pauschaler Angriff "auf alles" würde die Erfolgsaussichten verschlechtern.
- Der SPA-Escrow sollte bis zur Klärung **nicht freigegeben** werden; eine Bankbürgschaft für eine eventuelle Sicherheitsleistung muss vorbereitet sein.

Mandanten-Bulletpoints (englische Fassung für Killeen / Brennan)

- Single RETT charge of approx. EUR 2.2 m on the Closing acquisition is most likely; this was priced into the Locked Box.
- An additional charge based on the Signing / Closing timing gap is open to challenge under recent BFH stay-of-execution case law.
- The crucial question is which assessment notice arrives, who is the addressee and on which legal basis.
- Objection and stay-of-execution applications must be aimed precisely at the additional assessment, not at the entire RETT amount.

- The SPA Tax Escrow should remain blocked; a bank guarantee for any required security deposit should be put on stand-by.

Datei: 07-tax-indemnity-escrow-review.md

Review Tax-Indemnity und Escrow

Kurzbefund

Die SPA-Klauseln 17.3 -- 17.8 sind für eine einfache Closing-GrEST brauchbar, aber für das aktuelle Doppelbesteuerungsrisiko und die jetzige BFH-AdV-Konstellation nicht ausreichend präzise. Es fehlt eine klare Regel für:

- zusätzliche Festsetzungen aus dem Auseinanderfallen von Signing und Closing,
- die Lastentragung der Vorab-Umstrukturierung (§ 6a-Risiko),
- Anträge nach § 16 GrESTG (Rückgängigmachung),
- Sicherheitsleistungen im AdV-Verfahren,
- die Behandlung von Säumniszuschlägen und Verzugszinsen,
- die Übersetzungs- und Beweismittelkosten bei deutschen Finanzbehörden.

Risiken im Einzelnen

Risiko	Klausel SPA	Bewertung	Vorschlag
Signing-Festsetzung gegen Käuferin	17.3 ("solely at Closing")	offen, vom Wortlaut nicht erfasst	ausdrücklich als Transaction Transfer Tax erfassen, Wort "solely" streichen
Festsetzung gegen Zielgesellschaft (§ 1 Abs. 2b -- Steuerschuldnerin ist die Gesellschaft selbst, § 13 Nr. 7 GrESTG)	17.4 / 17.5	offen; Zielgesellschaft ist nicht eigene Vertragspartei	Freistellung **zugunsten Company** ausdrücklich ergänzen, da Tochter nach Closing wirtschaftlich Käuferin
§ 16-Antrag und Mitwirkung Verkäuferin	17.5	ungeregelt	Cooperation Covenant ergänzen, mit Mitwirkungspflicht bei Anträgen § 16 GrESTG
Sicherheitsleistung bei AdV	17.6 (ausdrücklich ausgeschlossen)	ungeregelt / negativ geregelt	Escrow darf für Sicherheitsleistung genutzt werden, alternativ Bankbürgschaft auf Kosten Verkäuferin

Risiko	Klausel SPA	Bewertung	Vorschlag
Verfahrenskontrolle	17.5	teils unklar bei Signing-Festsetzung	Käufer kontrolliert; Verkäufer muss mitwirken, kein Recht auf eigenständige Verfahrensführung
Escrow-Höhe	17.6 (2,4 Mio. EUR)	knapp bei Einfachbelastung, deutlich zu niedrig bei Doppelbelastung	Erhöhung auf 4,8 Mio. EUR oder Stand-by-Bürgschaft
Vorab-Umstrukturierung (§ 6a-Begünstigung Brandenburg)	Schedule 8	nicht bestandskräftig	Verkäuferin trägt Risiko -- gerade so geregelt in 17.4 (b); Hinweis im Amendment
Säumniszuschläge / Verzugszinsen	--	nicht ausdrücklich	unter Tax fällt Ancillary Charges, also implizit gedeckt; klarstellender Hinweis
Übersetzungskosten / Sachverständige	--	nicht geregelt	Kostenausgleich Sec. 17.4 erweitern

Klauselvorschlag deutsch (Amendment Nr. 1)

> **Neuer § 17.3 (a):** Die Parteien sind sich einig, dass sämtliche Grunderwerbsteuer (einschließlich Säumniszuschlägen, Zinsen, Nebenleistungen sowie Verfahrenskosten der Finanzbehörden), die aus dem Erwerbsvorgang des Anteilskaufs vom 12.12.2025 und dem Closing am 30.04.2026 -- einschließlich einer etwaigen mehrfachen oder zusätzlichen Festsetzung wegen des zeitlichen Auseinanderfallens von Signing und Closing -- resultieren, bis zur bestandskräftigen Klärung **vollumfänglich aus dem Escrow** bestritten werden dürfen. > > **Neuer § 17.5 (e):** Die Parteien wirken an Einspruchs-, Aussetzungs-, Änderungs- und § 16-GrESTG-Verfahren mit. Keine Partei darf ohne vorherige Zustimmung der anderen Partei eine Erklärung gegenüber der Finanzbehörde abgeben, die die Verteidigung gegen eine doppelte Festsetzung beeinträchtigt. Die Verkäuferin verpflichtet sich insbesondere, Anträge nach § 16 GrESTG der Käuferin bzw. der Zielgesellschaft auf erste Anforderung zu unterstützen. > > **Neuer § 17.6 (a) Satz 4:** Abweichend von Satz 3 darf der Escrow auch zur Stellung einer Sicherheitsleistung im Sinne von § 361 Abs. 2 Satz 4 AO im Aussetzungsverfahren verwendet werden, sofern und soweit die Käuferin oder die Zielgesellschaft Aussetzung der Vollziehung beantragt hat.

Klauselvorschlag englisch (Amendment Nr. 1)

> **New Section 17.3 (a):** The Parties agree that any real estate transfer tax (including late payment surcharges, interest, ancillary charges and tax authority procedural costs) resulting from the acquisition of the Shares pursuant to the SPA dated 12 December 2025 and the Closing on 30 April 2026, **including any multiple or additional assessment due to the temporal divergence of Signing and Closing**, may, until final and binding determination, be settled **in full out of the Escrow**. > > **New Section 17.5 (e):** The Parties shall cooperate in all objection, stay-of-execution, amendment and section 16 GrESTG proceedings. Neither Party shall make any declaration to the tax authority without the prior consent of the other Party that would prejudice the defence against a duplicate assessment. Seller shall in particular support any section 16 GrESTG application by Purchaser or by the Company upon first request. > > **New Section 17.6 (a), fourth sentence:** Notwithstanding the third sentence, the Escrow may also be used to

provide security (Sicherheitsleistung) within the meaning of section 361 (2) sentence 4 of the German General Fiscal Code in stay-of-execution proceedings.

Deal-Notiz

Die Amendment-Klausel muss nicht behaupten, dass die Finanzverwaltung falsch liegt. Sie muss nur verhindern, dass die Käuferin wegen eines verfahrensrechtlich zweifelhaften zweiten Bescheids kurzfristig Liquidität verliert oder die Verkäuferin die Mitwirkung verweigert. Die Verhandlung mit Verkäuferin Nordtor Beteiligungen GmbH sollte mit dem Argument geführt werden, dass eine durchsetzungsstarke Verteidigung gegen die doppelte Festsetzung im wirtschaftlichen Interesse **beider** Parteien liegt -- die Tax-Escrow-Konstruktion verhindert ein einseitiges Risiko für die Käuferin, ohne die Lastentragung gegen die Verkäuferin zu verändern, wenn die Doppelfestsetzung am Ende doch erfolgt.

Verhandlungshebel

- Käuferin hat noch 14 % des Kaufpreises (12,5 Mio. EUR) auf Holdback-Konto (90 Tage nach Closing freizugeben), das ein eigener Hebel ist.
- Verkäuferin ist auf Schadensfreiheit für den eigenen Konzernabschluss Q2/2026 angewiesen.
- Der Escrow läuft formal nach Clause 17.6 bis zum Ende der Einspruchsfristen oder, bei eingelegtem Einspruch, bis zur Bestandskraft -- Käuferin kann ohnehin den Escrow blockieren.

Vorgehensvorschlag

1. Amendment Nr. 1 in englischer Fassung an Nordtor-Anwälte (Schramm Wenders Reichardt LLP, Hamburg) bis 24.05.2026 senden.
2. Telko vereinbaren bis 31.05.2026.
3. Falls keine Einigung bis 14.06.2026: SPA wie er ist akzeptieren, Auslegung in Streitfällen sichern (Mandantin wirtschaftlich gut abgesichert durch Escrow-Blockade).
4. Parallel Bankbürgschaft Helaba für Sicherheitsleistung vorbereiten -- unabhängig vom Amendment-Stand.

Risikohinweis

Die Mandantin (CFO Killeen) hat im Telko vom 13.05.2026 darauf gedrungen, dass das Amendment **nicht** zur Krisenkommunikation an Investoren wird. Investorenkommunikation läuft in der Routine über die quartalsweise Q-Mitteilung; ein außerplanmäßiges Statement zum GrEst-Thema wäre für den Aktienkurs nicht wünschenswert. Das Amendment muss daher unterhalb der "wesentlichen Vertragsänderung" bleiben, was es bei der vorgeschlagenen Fassung tut (keine Preisänderung, nur Verfahrensregelung).

Datei: 09-step-plan-deal-notiz.md

Step Plan Projekt Waldkrone -- Deal-Notiz

Mandant: Silver Harbour Capital plc, Dublin

Mandantsnummer: AKB 2025-1144 / Waldkrone

Bearbeitung: Dr. Holzschuh, Petrich, Vandermolen (Tax); Dr. Alvensleben (M&A federführend)

Datum: 28.05.2026

Ausgangslage und Zielbild

Der Erwerb der Waldkrone Logistik GmbH und ihrer Tochterstrukturen ist seit Closing (30.04.2026) vollzogen. Die Eintragung der neuen Gesellschafterliste beim AG Potsdam ist erfolgt (05.05.2026). Es bestehen jedoch zwei unmittelbare Folgeaufgaben:

1. Verteidigung gegen die angekündigte Doppelfestsetzung GrESt.
2. Aufnahme der Zielgesellschaft in die Berichtsstruktur Silver Harbour Capital plc, Q2/2026 Konsolidierung.

Der vorliegende Step Plan integriert die steuerrechtliche Argumentation in die laufende Post-Closing-Aufgabenliste und definiert pro Schritt den verfahrensrechtlichen Anknüpfungspunkt.

Step 1 -- Bescheideingang stabilisieren (laufend bis 30.06.2026)

Aktion	Verfahrensgrundlage	Verantwortlich	Zielzeitpunkt
Tägliches Monitoring Posteingang Mandantin und Kanzlei	--	Vandermolen + Killeen-Office	täglich
Eingangsbestätigung jeder Sendung	--	Sekretariat Kanzlei	sofort
Zustellung sicherstellen, ggf. Post zustellungsurkunde anfordern	§ 122 AO	Sekretariat	je nach Zustellungsart
Bescheidkopie an Killeen, Brennan, Vandermolen, Petrich, Holzschuh, Alvensleben	--	Sekretariat	innen 1 Stunde nach Eingang

Step 2 -- Bescheid prüfen und Fristenmatrix bauen

Aktion	Verfahrensgrundlage	Verantwortlich	Zielzeitpunkt
Bescheidinhalt analysieren (Tatbestand, Bemessungsgrundlage, Steuersatz, Adressat)	§ 157, § 122, § 124 AO	Petrich	Tag 1 nach Eingang
Einspruchsfrist berechnen (1 Monat ab Bekanntgabe)	§ 355 Abs. 1 AO	Petrich	Tag 1
Vorfrist 10 Tage vor Einspruchsfrist eintragen	intern	Sekretariat Petrich	Tag 1

Aktion	Verfahrensgrundlage	Verantwortlich	Zielzeitpunkt
Steuerbetrag und Fälligkeit vermerken	§ 220 AO	Vandermolen	Tag 1
Cross-Reference mit Post-Closing-Tracker	intern	Vandermolen	Tag 2

Step 3 -- Einspruch einlegen

Aktion	Verfahrensgrundlage	Verantwortlich	Zielzeitpunkt
Einspruchsschreiben gegen jeden Bescheid (fristwährend, kurze Begründung)	§ 347, § 357 AO	Petrich	spätestens Tag 28 nach Bekanntgabe
Begründung nachreichen (ausführlich, mit BFH-AdV-Linie)	§ 357 Abs. 3 AO	Petrich + Holzschuh	innen 6 Wochen nach Einspruch
Akteneinsicht beantragen	§ 78 AO i. V. m. den Grundsätzen über Akteneinsicht	Petrich	parallel zur Einspruchseinlegung

Step 4 -- AdV-Antrag stellen

Aktion	Verfahrensgrundlage	Verantwortlich	Zielzeitpunkt
AdV-Antrag beim FA stellen (gezielt gegen die zusätzliche / doppelte Festsetzung)	§ 361 Abs. 2 AO	Petrich	gleichzeitig mit Einspruch
Falls FA ablehnt: AdV beim FG beantragen	§ 69 Abs. 3 FGO	Petrich + Holzschuh	innen 1 Monat nach Ablehnungsbescheid
Sicherheitsleistung vorbereiten (Helaba-Bankbürgschaft)	§ 361 Abs. 2 S. 4 AO	Treasury Mandantin	sofort, vor erster AdV-Entscheidung
Liquiditätsplanung für nicht-ausgesetzten Betrag	--	Vandermolen + Treasury	sofort

Step 5 -- § 16 GrEStG-Prüfung parallel

Aktion	Verfahrensgrundlage	Verantwortlich	Zielzeitpunkt
Tatbestände § 16 GrEStG für jeden Bescheid prüfen (Rückgängigmachung, ändernde Verfügung)	§ 16 GrEStG	Petrich	innen 4 Wochen

Aktion	Verfahrensgrundlage	Verantwortlich	Zielzeitpunkt
Falls einschlägig: Antrag stellen	§ 16 GrEStG, § 175 AO	Petrich	unverzüglich
Verkäuferin-Mitwirkung anfordern (Cooperation, ggf. Amendment Nr. 1)	SPA Sec. 17.5 (e) neu	Holzschuh	sofort

Step 6 -- SPA Amendment Nr. 1 verhandeln

Aktion	Verantwortlich	Zielzeitpunkt
Amendment-Entwurf an Verkäuferin senden	Holzschuh	24.05.2026 (erledigt)
Telko mit Schramm Wenders Reichardt LLP	Holzschuh + Alvensleben	bis 31.05.2026
Wenn Einigung: Notarielle Beurkundung Amendment	Notar Wagensteiner	bis 14.06.2026
Wenn keine Einigung: Status quo akzeptieren, Auslegung in Streitfällen sichern	Holzschuh	--

Step 7 -- Hilfsweise FG-Klage vorbereiten

Aktion	Verfahrensgrundlage	Verantwortlich	Zielzeitpunkt
Hauptsacheklage gegen Einspruchsentsc heidung vorbereiten	§ 40 FGO	Holzschuh + Petrich	sobald Einspruchsents cheidung ergeht
Hilfsweise NZB-Vorbereitung	§ 115 FGO	Holzschuh	falls FG ablehnt
Ggf. Beitritt BMF / Länderbehörden	§ 60 FGO	--	bei Bedarf

Step 8 -- Interne Kommunikation und Bilanzierung

Aktion	Verantwortlich	Zielzeitpunkt
Bilanzielle Rückstellung Q2/2026 für GrESt-Doppelrisiko	Treasury / Killeen	bis 30.06.2026
Update Investor Relations -- nur Konzer n-Routinemitteilung Q2	IR-Team Silver Harbour	31.07.2026

Aktion	Verantwortlich	Zielzeitpunkt
Adhoc-Prüfung (Markt missbrauchsverordnung)	GC Brennan	sobald Bescheid eingeht, voraussichtlich nicht erfüllt
Quartalsbericht Q2/2026 -- GrEST-Position im Kommentar	IR-Team	mit Q2-Veröffentlichung

Kritische Annahmen

1. Beide Festsetzungen (§ 1 Abs. 2b und § 1 Abs. 3 GrESTG) werden tatsächlich erlassen. Falls das FA von einer Doppelfestsetzung absieht, entfällt die Streitstrategie.
2. Die jüngere BFH-AdV-Linie wird im Aussetzungsverfahren tragen, ohne dass das Hauptsacheverfahren mit Sicherheit gewonnen wird.
3. Die Verkäuferin Nordtor Beteiligungen GmbH wirkt aufgrund der SPA-Klauseln 17.4 / 17.5 mit, auch wenn das Amendment Nr. 1 nicht abgeschlossen wird.

Eskalationsregeln

- Bei Bescheideingang **innerhalb 24 Stunden** intern eskalieren an Alvensleben + Killeen.
- Bei Ablehnung AdV durch FA -- sofort FG-AdV vorbereiten.
- Bei Sicherheitsleistungsforderung > 4,8 Mio. EUR -- Treasury Mandantin nicht mehr abdeckbar; Eskalation an CFO Killeen / CEO Ó Conchobhair.
- Bei Verkäuferin-Verweigerung der Cooperation -- Holzschuh prüft Schadensersatz nach SPA-Klausel 17.4 (d).

Vergleichsmöglichkeiten

Eine Einigung mit dem FA über eine **Einzelfestsetzung** unter Verzicht auf die zweite ist denkbar, aber unter Verwaltungsanweisung schwierig. Die Mandantin (Killeen) hat signalisiert, dass eine geräuschlose Lösung auch über eine "freiwillige Höchstbetragsvereinbarung" denkbar wäre, wenn das FA im Gegenzug die zweite Festsetzung nicht erlässt. Diese Variante würde die Bilanzposition stabilisieren und ist im internen Memo als "Option B" vermerkt.

Datei: 10-closing-memo-mandantenversion.md

Closing Memo Projekt Waldkrone -- Mandantenversion

Adressat: Sarah Killeen (CFO Silver Harbour Capital plc), Niall Brennan (GC), Lukas Vandermolen (intern Tax)

Verfasser: Dr. Bertram Holzschuh, Counsel Tax

Mitwirkung: Susanne Petrich, Dr. Henriette Alvensleben (Corporate)

Datum: 31.05.2026

Aktenzeichen: AKB 2025-1144 / Waldkrone / Closing Memo v3

1. Status

Closing ist seit 30.04.2026 vollzogen. Die Gesellschafterliste ist beim AG Potsdam aufgenommen (05.05.2026). Sämtliche Closing-Bedingungen waren bei Closing erfüllt. Der wirtschaftliche Übergang ist bestätigt; die operative Kontrolle über die Waldkrone Logistik GmbH liegt bei der Käuferin.

Die Anzeigen nach § 19 GrEStG sind beim FA Oranienburg (Brandenburg), FA Frankfurt am Main IV (Hessen) und FA Essen-Süd (NRW) am 08.05.2026 eingegangen. Eingangsbestätigungen liegen vor. Erste Anhörung des FA Oranienburg ist seit 19.05.2026 in Bearbeitung.

2. Steuerliche Einordnung

Der wirtschaftlich einheitliche Erwerbsvorgang (Closing 30.04.2026) unterliegt der Grunderwerbsteuer dem Grunde nach. Die Steuerbelastung ist mit ca. **2,22 Mio. EUR** in der Locked-Box-Bewertung berücksichtigt und durch den Escrow (2,4 Mio. EUR) wirtschaftlich abgedeckt.

Die Verwaltung deutet jedoch eine **zusätzliche Festsetzung** an, die sich aus dem Auseinanderfallen von Signing (12.12.2025) und Closing (30.04.2026) ergeben soll. Diese zusätzliche Festsetzung würde die Belastung auf ca. **4,44 Mio. EUR** erhöhen und den Escrow überschreiten.

Wir halten die zusätzliche Festsetzung nach der jüngeren BFH-AdV-Rechtsprechung für angreifbar. Die Erfolgsaussichten im Hauptsacheverfahren sind aus heutiger Sicht "offen, aber nicht aussichtslos"; die Erfolgsaussichten im Aussetzungsverfahren sind "gut".

3. Strategie

Wir empfehlen folgende Strategie:

3.1 Defensive Linie (Vorrang)

- Anerkennung einer einfachen Festsetzung auf den Closing-Erwerb (§ 1 Abs. 2b GrEStG); keine Beanstandung dem Grunde nach.
- Angriff auf die zusätzliche Festsetzung (§ 1 Abs. 3 GrEStG oder Signing-Anknüpfung) durch Einspruch + AdV.
- Parallel Antrag nach § 16 GrEStG prüfen, falls Rückgängigmachung möglich ist.

3.2 Liquiditätsmanagement

- Escrow bleibt **blockiert** bis zur Klärung.
- Bankbürgschaft Helaba für eventuelle Sicherheitsleistung Stand-by.
- Brückenfinanzierung über bestehende Konsortiallinie (ING/Helaba/UniCredit) vorbereitet, bis zu 2,5 Mio. EUR Zwischenliquidität verfügbar.

3.3 Vertragliche Absicherung

- SPA Amendment Nr. 1 verhandeln (siehe `11-tax-indemnity-letter.md`).
- Ziel: Cooperation-Pflicht für § 16 GrEStG, Escrow-Nutzung für Sicherheitsleistung, klare Signing-Closing-Doppelregelung.

3.4 Bilanzielle Abbildung

- Q2/2026 Konzernabschluss Silver Harbour Capital plc: Rückstellung in Höhe von 4,5 Mio. EUR für GrESt-Risiko (Einfachbelastung 2,22 Mio. EUR plus 2,2 Mio. EUR Risikozuschlag für Doppelbelastung plus Verfahrenskosten 100.000 EUR).

- Keine Adhoc-Mitteilung erforderlich, weil GrESt-Risiko unterhalb der Wesentlichkeitsschwelle der Mandantin (200 Mio. EUR Buchwert deutsche Logistikportfolio).
- Q2-Quartalskommentar enthält Hinweis "ongoing tax assessment proceedings regarding RETT in connection with the Waldkrone acquisition".

4. Risikomatrix

Risiko	Eintrittswahrscheinlichkeit	Schadenshöhe (EUR)	Risikohöhe
Einfachbelastung (eingeplant)	sehr hoch	2.220.000	erwartet
Doppelbelastung (zusätzlich)	hoch	2.220.000	hoch
Säumniszuschläge / Verzugszinsen	mittel (bei AdV-Erfolg gering)	bis 200.000	mittel
Sicherheitsleistung (Bürgschaftskosten)	hoch	20.000 -- 35.000 p. a.	gering
§ 6a-Rückforderung für Vorab-Umstrukturierung	mittel	bis 500.000	mittel
FG-Verfahren / Beweismittelkosten	mittel	80.000 -- 150.000	mittel
Reputationsrisiko Mandantin (Investorenkommunikation)	gering	nicht quantifizierbar	gering

5. Zeitschiene

Datum	Schritt
31.05. -- 06.06.2026	Step Plan v2 final, Amendment Nr. 1 verhandeln
06.06.2026 -- ca. 20.06.2026	Bescheideingang erwarten (FA-Praxis: Bescheid binnen 6 Wochen nach Anhörung)
binnen 1 Monat nach Bekanntgabe	Einspruch + AdV
Q3/2026	Verfahren mit FA, ggf. Einspruchsentscheidung
Q4/2026	Bei Ablehnung Einspruchsentscheidung: FG-Klage
2027	Hauptsacheverfahren FG
2028 / 2029	ggf. BFH-Revision

6. Empfehlung an Mandantschaft

1. Step Plan v2 freigeben (siehe `09-step-plan-deal-notiz.md`).
2. Amendment Nr. 1 verhandeln; geräuschlos und ohne Investorenkommunikation.

3. Bankbürgschaft Helaba aktivieren.
4. Bilanzielle Rückstellung 4,5 Mio. EUR im Q2/2026 einbuchen.
5. Strategische Linie "AdV gezielt gegen Doppelbelastung" nicht öffentlich kommunizieren -- BFH-AdV-Linie ist im Markt bekannt, aber unsere konkrete Mandantsposition bleibt vertraulich.

7. Anhänge zu diesem Memo

- Anhang A: Bescheidkette Stand 30.05.2026 (intern).
- Anhang B: Liquiditätsplan Q2 / Q3 2026 (intern, Treasury).
- Anhang C: Step Plan v2 (siehe `09-step-plan-deal-notiz.md`).
- Anhang D: SPA Amendment Nr. 1 Entwurf (siehe `11-tax-indemnity-letter.md`).
- Anhang E: BMF-Anwendungserlass-Bezug (siehe `12-bmf-anwendungserlass-bezug.md`).
- Anhang F: Kaufpreis-Allokationstabelle (siehe `13-kaufpreis-allokation.md`).

8. Vorbehalte

Diese Einschätzung beruht auf dem Sach- und Rechtsstand vom 31.05.2026. Sie kann sich ändern, wenn:

- Das FA andere Bescheide erlässt als angekündigt (z. B. dritte Festsetzung wegen § 1 Abs. 2a, falls eine konzerninterne Zwischenstufe übersehen wurde).
- Der BFH die AdV-Linie revidiert (im Februar 2026 lag ein Vorlagebeschluss zum BVerfG vor, der nach Auskunft der BFH-Pressestelle noch nicht entschieden ist).
- Die Mandantin den Sachverhalt ergänzt (insbesondere: weitere mittelbare Gesellschafterwechsel, die in der Anzeige nicht erwähnt wurden).
- Das BMF einen Anwendungserlass mit abweichender Verwaltungsauffassung herausgibt.

Wir empfehlen, dieses Memo bei jeder wesentlichen Entwicklung zu aktualisieren (geplante v4 nach Bescheideingang).

9. Honorar

Die bisherige Bearbeitung ist im Mandatsangebot AKB 2025-1144 vom 10.11.2025 als Festpreis Closing (45.000 EUR netto) abgedeckt. Die Post-Closing-Verteidigung gegen die Doppelfestsetzung ist als Zeitabrechnung nach RVG bzw. nach Honorarvereinbarung (HVA 2025-1144-Tax, 380 EUR / Std. Counsel, 280 EUR / Std. Senior Associate, 200 EUR / Std. Associate) vereinbart. Erwarteter Aufwand bis Bescheidklärung 80 -- 120 Stunden.

Datei: 11-tax-indemnity-letter.md

Tax Indemnity Letter -- Amendment Nr. 1 zum SPA

Empfänger: Nordtor Beteiligungen GmbH, vertreten durch Schramm Wenders Reichardt LLP, Hamburg

Absender: SHC Germany HoldCo GmbH, vertreten durch Alvensleben Kayser Becker Rechtsanwälte PartG mbB

Datum Entwurf: 24.05.2026 (Versand 27.05.2026 nach interner Freigabe)

Bezug: SPA Waldkrone vom 12.12.2025, UR-Nr. 1287/2025 Notar Dr. Wagensteiner; geplantes Amendment Nr. 1

Anschreiben (deutsch)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Klarstellung und Ergänzung des SPA vom 12.12.2025 schlagen wir das im Anhang beigefügte Amendment Nr. 1 vor. Hintergrund ist die mit Schreiben des Finanzamts Oranienburg vom 16.05.2026 angekündigte Doppelfestsetzung der Grunderwerbsteuer wegen des Auseinanderfallens von Signing und Closing. Die vorgeschlagenen Änderungen sind ausschließlich verfahrensbezogen; sie verändern weder den Kaufpreis noch die wirtschaftliche Lastenverteilung.

Wir bitten um Rückmeldung bis 14.06.2026.

Mit freundlichen Grüßen Alvensleben Kayser Becker Rechtsanwälte PartG mbB Dr. Henriette Alvensleben

Cover Letter (English -- für Mandantenintern)

Dear Sirs,

we propose Amendment No. 1 to the SPA dated 12 December 2025 as set out in the attached. The background is the announcement of a double real estate transfer tax assessment by the FA Oranienburg, dated 16 May 2026, as a consequence of the time gap between Signing and Closing. The proposed changes are exclusively procedural; they do not affect the purchase price or the underlying economic risk allocation.

Kindly respond by 14 June 2026.

Yours faithfully, Alvensleben Kayser Becker Lawyers Dr. Henriette Alvensleben (M&A) Dr. Bertram Holzschuh (Tax)

Amendment No. 1 (vollständiger Wortlaut)

Präambel

Die SHC Germany HoldCo GmbH (im folgenden "Käuferin"), HRB 124889 AG Frankfurt, und die Nordtor Beteiligungen GmbH (im folgenden "Verkäuferin"), HRB 187452 AG Hamburg, haben am 12.12.2025 vor Notar Dr. Friedjoff Wagensteiner (UR-Nr. 1287/2025) ein Share Purchase Agreement über die Geschäftsanteile an der Waldkrone Logistik GmbH (im folgenden "Zielgesellschaft") geschlossen. Mit diesem Amendment Nr. 1 vereinbaren die Parteien folgende Ergänzungen und Klarstellungen.

§ 1 Ergänzung Clause 17.3 (Transfer Taxes)

Nach Clause 17.3 wird folgender Absatz (a) eingefügt:

> **17.3 (a)** Die Parteien sind sich einig, dass sämtliche Grunderwerbsteuer (einschließlich Säumniszuschlägen, Zinsen, Nebenleistungen sowie Verfahrenskosten der Finanzbehörden), die aus dem Erwerbsvorgang des Anteilskaufs vom 12.12.2025 und dem Closing am 30.04.2026 -- einschließlich einer etwaigen mehrfachen oder zusätzlichen Festsetzung wegen des zeitlichen Auseinanderfallens von Signing und Closing -- resultieren, bis zur bestandskräftigen Klärung vollumfänglich aus dem Escrow (Clause 17.6) bestritten werden dürfen.

§ 2 Ergänzung Clause 17.5 (Cooperation)

Nach Clause 17.5 (d) wird folgender Absatz (e) eingefügt:

> **17.5 (e)** Die Parteien wirken an Einspruchs-, Aussetzungs-, Änderungs- und § 16-GrEStG-Verfahren mit. Keine Partei darf ohne vorherige Zustimmung der anderen Partei eine Erklärung gegenüber der

Finanzbehörde abgeben, die die Verteidigung gegen eine doppelte Festsetzung beeinträchtigt. Die Verkäuferin verpflichtet sich insbesondere, Anträge nach § 16 GrEStG der Käuferin bzw. der Zielgesellschaft auf erste Anforderung schriftlich zu unterstützen.

§ 3 Ergänzung Clause 17.6 (Escrow)

In Clause 17.6 wird nach dem dritten Satz folgender vierter Satz eingefügt:

> Abweichend von Satz 3 darf der Escrow auch zur Stellung einer Sicherheitsleistung im Sinne von § 361 Abs. 2 Satz 4 AO im Aussetzungsverfahren verwendet werden, sofern und soweit die Käuferin oder die Zielgesellschaft Aussetzung der Vollziehung beantragt hat. Im Falle einer Inanspruchnahme der Sicherheitsleistung tritt die Käuferin in die Position des Sicherheitsstellers ein.

§ 4 Ergänzung Schedule 5 (Pre-Signing Periods)

Schedule 5 wird um folgenden Hinweis ergänzt:

> Im Hinblick auf die Vorab-Umstrukturierung vom 22.09.2025 (Übertragung Logistikzentrum Haveltor auf Waldkrone Property Brandenburg GmbH) und vom 12.10.2025 (Verschmelzung Nordtor Logistik Holding auf Waldkrone Logistik GmbH) verbleibt das Risiko einer Versagung der § 6a-Begünstigung GrESt bei der Verkäuferin. Die Verkäuferin verpflichtet sich, die Käuferin auf erste Anforderung von allen sich daraus ergebenden Steuerbelastungen freizustellen.

§ 5 Klarstellung Time Limits

Clause 17.8 (Time Limits) bleibt unverändert. Klarstellend wird festgehalten, dass die siebenjährige Frist auch für Ansprüche aus Doppelfestsetzungen gilt; die Parteien sind sich einig, dass die Frist gehemmt ist, solange ein Aussetzungs- oder Hauptsacheverfahren gegen die Festsetzung anhängig ist.

§ 6 Schlussbestimmungen

(1) Im Übrigen bleibt das SPA unverändert. (2) Dieses Amendment Nr. 1 bedarf der notariellen Beurkundung, sofern eine Beurkundungsbedürftigkeit besteht. Die Parteien gehen davon aus, dass die hier vereinbarten Ergänzungen die Übertragungsverpflichtung und die Mitwirkungspflichten betreffen und daher dem Formerfordernis des § 311b Abs. 3 BGB unterliegen; bei abweichender Rechtsauffassung wird die Beurkundung sicherheitshalber durchgeführt. (3) Sollte eine Bestimmung dieses Amendments unwirksam sein, bleibt der Rest wirksam (salvatorische Klausel; § 13 Abs. 3 SPA gilt entsprechend). (4) Vertragssprache ist Deutsch; die englische Übersetzung ist nicht maßgeblich. (5) Gerichtsstand: Frankfurt am Main (§ 13 Abs. 5 SPA).

Verhandlungsspielraum (intern, NICHT an Verkäuferin)

Punkt	Position Käuferin	erwartete Position Verkäuferin	Spielraum
§ 1 (Clause 17.3 a)	klare Erfassung doppelter Festsetzung	"Verfahrensrisiko Käufer" -- Verkäuferin könnte argumentieren, dass das schon in 17.4 abgedeckt sei	ggf. abweichende Formulierung "klarstellend"
§ 2 (Clause 17.5 e)	aktive Mitwirkungspflicht	wird grundsätzlich akzeptiert	gering

Punkt	Position Käuferin	erwartete Position Verkäuferin	Spielraum
§ 3 (Clause 17.6)	Escrow für Sicherheitsleistung	Verkäuferin könnte argumentieren, dass das die Escrow-Logik einseitig zugunsten Käufer verändert	Alternativvorschlag: Escrow-Erhöhung um 1 Mio. EUR durch Verkäuferin, statt Nutzung für Sicherheitsleistung
§ 4 (Schedule 5)	klare Lastentragung Vorab-Umstrukturierung bei Verkäuferin	Verkäuferin könnte versuchen, Höchstbetrag (500.000 EUR) einzuziehen	Verhandlung mit Höchstbetrag möglich, aber nicht unter 500.000 EUR
§ 5 (Time Limits)	Hemmung der 7-Jahres-Frist während Verfahren	wahrscheinlich akzeptabel	gering
§ 6 (Form)	notarielle Beurkundung	Verkäuferin will Kosten teilen	50/50 üblich, hier akzeptabel

Geplantes weiteres Vorgehen

1. **27.05.2026:** Versand des Entwurfs mit Cover Letter.
2. **31.05.2026:** Erinnerung an Schramm Wenders.
3. **06.06.2026:** Telko Holzschuh / Schramm-Reichardt (Gegenseite).
4. **14.06.2026:** Spätester Eingang der Verkäuferin-Rückmeldung.
5. **21.06.2026:** Falls Einigung -- notarielle Beurkundung Amendment Nr. 1.
6. **Falls keine Einigung:** Status quo akzeptieren, Schadensersatz nach 17.4 SPA argumentativ vorbehalten.

Honorar / Verhandlung

Kein zusätzliches Honorar; Amendment-Verhandlung läuft im Festpreis Closing (45.000 EUR netto, AKB 2025-1144). Notarkosten Amendment werden zwischen Käuferin und Verkäuferin geteilt (50/50, vorbehaltlich Bestätigung Schramm Wenders).

Datei: 12-bmf-anwendungserlass-bezug.md

BMF-Anwendungserlass § 1 Abs. 2a, 2b, 3 GrEStG -- Bezugnahme und Argumentationsstütze

Bearbeitung: Susanne Petrich, Senior Associate Tax

Datum: 29.05.2026

Zweck: Vorbereitung der Anhörungsantwort an FA Oranienburg vom 16.06.2026

Stand der Verwaltungsauffassung

Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) gibt zu § 1 GrEStG laufend Anwendungserlasse heraus, die die Verwaltungspraxis der Länder-FÄ binden. Die einschlägige Erlasslage für unseren Sachverhalt umfasst:

1. **Gleichlautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder** (sog. "koordinierter Ländererlass") zu § 1 Abs. 2a, 2b und 3 GrEStG aus der Zeit ab der GrEStG-Reform 2021 (Senkung der Schwelle von 95 % auf 90 %).

2. **Folgeerlasse zur 90%-Schwelle** mit Hinweisen zu Anwendungsbereich, Übergangsregelungen und Verhältnis der Tatbestände untereinander.

Wichtig: Konkrete Daten und Aktenzeichen dieser Erlasse müssen vor Versand der Anhörungsantwort **amtlich verifiziert** werden (über die Verwaltungssammlungen der Länder bzw. den BMF-Erlasssspiegel). In der Mandantenkorrespondenz darf nur auf "die gleichlautenden Ländererlasse zu § 1 Abs. 2a, 2b und 3 GrEStG" generisch verwiesen werden, solange die Fundstellen nicht abschließend belegt sind.

Inhaltliche Hauptaussagen (aus Kanzleidatenbank, Stand 2024)

Die Verwaltungsauffassung lässt sich zu unserem Sachverhalt wie folgt zusammenfassen:

Zum Verhältnis § 1 Abs. 2b und § 1 Abs. 3 GrEStG

- § 1 Abs. 2b GrEStG knüpft an die Änderung im Gesellschafterbestand der grundbesitzhaltenden Kapitalgesellschaft an (90 %-Schwelle, Fünf-Jahres-Frist).
- § 1 Abs. 3 GrEStG knüpft an die Anteilsvereinigung in einer Hand an (90 %-Schwelle, ohne Frist).
- Die Verwaltung sieht eine **Subsidiarität**: § 1 Abs. 2b geht § 1 Abs. 3 vor, soweit der Tatbestand des Abs. 2b erfüllt ist.
- In der Praxis führt das dazu, dass typischerweise nur einer der beiden Tatbestände greift, nicht beide nebeneinander.

Zum Signing-Closing-Zeitablauf

- Maßgeblich für die Steuerentstehung ist nach § 14 Nr. 2 GrEStG die Erfüllung des steuerbaren Tatbestands.
- Bei einem aufschiebend bedingten Anteilskauf erfolgt die Steuerentstehung mit Bedingungseintritt (Closing), nicht mit Signing.
- Verwaltungsrechtlich wurde lange Zeit umstritten, ob das Signing selbst bereits einen eigenständigen Tatbestand begründet, der bei späterem Closing zu einer **Korrektur nach § 16 GrEStG** führt (Rückgängigmachung des Signing-Tatbestands).
- Die jüngere Rechtsprechung des BFH (II. Senat) im Aussetzungsverfahren spricht gegen eine doppelte Festsetzung; die Verwaltungsauffassung ist im Umbruch.

Zur Schwelle bei Anteilsvereinigung

- Erstmalige Vereinigung von 90 % oder mehr der Anteile in einer Hand löst § 1 Abs. 3 GrEStG aus.
- Bei mehrstufigem Erwerb (Closing) entsteht die Schwellenüberschreitung mit der dinglichen Übertragung.
- Konzerninterne Übertragungen können nach § 6a GrEStG begünstigt sein, was im vorliegenden Sachverhalt für die Vorab-Umstrukturierung relevant ist.

Argumentationslinie für unsere Anhörungsantwort

Wir argumentieren gegenüber dem FA Oranienburg in drei Schritten:

Schritt 1 -- Subsidiarität § 1 Abs. 2b vor § 1 Abs. 3

Wenn die Verwaltung selbst von einer Subsidiarität ausgeht, kann sie nicht gleichzeitig § 1 Abs. 2b **und** § 1 Abs. 3 festsetzen. Hier ist der vorrangige Tatbestand (§ 1 Abs. 2b -- Änderung Gesellschafterbestand) erfüllt; die § 1 Abs. 3-Festsetzung muss daher entfallen.

Argument:

> Nach gefestigter Verwaltungsauffassung in den gleichlautenden Erlassen der Länder zu § 1 GrEStG hat § 1 Abs. 2b GrEStG Vorrang vor § 1 Abs. 3 GrEStG, soweit der dortige Tatbestand erfüllt ist. Vorliegend ist der Tatbestand des § 1 Abs. 2b GrEStG durch den 100-prozentigen Wechsel der Gesellschafter der Waldkrone Logistik GmbH zum 30.04.2026 erfüllt. Eine zusätzliche Festsetzung nach § 1 Abs. 3 GrEStG gegenüber der SHC Germany HoldCo GmbH ist daher verwaltungsrechtlich ausgeschlossen.

Schritt 2 -- Einheitlicher Erwerbsvorgang

Hilfsweise: Wenn die Verwaltung nicht der Subsidiarität folgt, bestehen jedenfalls **ernstliche Zweifel** an der Rechtmäßigkeit der doppelten Festsetzung, die eine Aussetzung der Vollziehung gegen die zweite Festsetzung rechtfertigen.

Argument:

> Sollte die Behörde gleichwohl beide Festsetzungen aufrechterhalten, beantragen wir Aussetzung der Vollziehung gegen die zusätzliche Festsetzung. Nach jüngeren Beschlüssen des Bundesfinanzhofs im Aussetzungsverfahren bestehen ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit einer doppelten Festsetzung bei zeitlich auseinanderfallendem Signing und Closing.

Schritt 3 -- § 16 GrEStG Korrekturroute

Subsidiär: Falls beide Festsetzungen tatsächlich ergehen und nicht ausgesetzt werden, kann die zusätzliche Festsetzung durch Antrag nach § 16 GrEStG rückgängig gemacht werden, sobald der Closing-Tatbestand abgewickelt ist.

Argument:

> Subsidiär verweisen wir auf § 16 GrEStG, der für die Rückgängigmachung steuerbarer Vorgänge eine eigene Korrekturroute vorsieht. Bei einer mehrfachen Belastung desselben wirtschaftlichen Erwerbsvorgangs durch unterschiedliche Tatbestände ist § 16 GrEStG analog anwendbar und ermöglicht eine Aufhebung der überschießenden Festsetzung.

Aufbau der Anhörungsantwort

Abschnitt	Inhalt	Länge geplant
I. Vorbemerkung	knappe Skizze des Sachverhalts und der Verfahrenslage	0,5 Seiten
II. Anerkennung dem Grunde nach	dass GrESt aus dem Closing dem Grunde nach ausgelöst ist	0,5 Seiten
III. Hauptargument	Subsidiarität § 1 Abs. 2b vor Abs. 3	1 -- 1,5 Seiten
IV. Hilfsargument	ernstliche Zweifel BFH-AdV-Linie	1 Seite
V. Subsidiäres Argument	§ 16 GrEStG Korrektur	0,5 Seiten
VI. Verfahrensanträge	Antrag auf Anhörung, Vorlage der Bewertungsgrundlagen, Akteneinsicht	0,5 Seiten

Abschnitt	Inhalt	Länge geplant
VII. Anlagen	--	--

Geplante Gesamtlänge: 4 -- 5 Seiten plus Anlagen.

Verifikationsaufgaben vor Versand

1. **BMF-Erlasssspiegel:** Konkrete Fundstellen der gleichlautenden Ländererlasse zu § 1 Abs. 2b und Abs. 3 GrEStG mit Datum und Aktenzeichen identifizieren.
2. **BFH-AdV-Linie:** Die einschlägigen II. Senat AdV-Beschlüsse mit Aktenzeichen, Datum und Fundstelle (BFH/NV, BStBl II) identifizieren.
3. **BFH-Vorlagebeschluss BVerfG (falls einschlägig):** Stand prüfen.
4. **Verifikation durch zweite Anwältin:** Susanne Petrich -- final review durch Dr. Holzschuh.

Risiko bei generischer Argumentation

Wenn wir nur generisch "BFH-Rechtsprechung" und "Verwaltungsauffassung" zitieren, ohne konkrete Fundstellen, ist die Anhörungsantwort verwaltungsrechtlich schwächer. Das FA Oranienburg könnte die Anhörungsantwort als nicht hinreichend substantiiert ablehnen und auf Festsetzung gemäß ursprünglicher Linie bestehen.

Empfehlung: Anhörungsantwort erst nach abschließender Verifikation der Fundstellen versenden. Falls die Verifikation bis 12.06.2026 nicht abgeschlossen ist, einen 7-Tage-Fristverlängerungsantrag stellen (§ 91 AO oder allgemeine Anhörungsfrist; FA hat in der Vergangenheit kurze Verlängerungen großzügig gewährt).

Hinweis Mandantin

Die Mandantin (Killeen / Brennan) ist davon zu unterrichten, dass die jetzige Argumentationslinie auf zwei Annahmen beruht:

1. Verwaltung folgt ihrer eigenen Subsidiaritätslinie (Hauptargument).
2. BFH-AdV-Linie bleibt im Aussetzungsverfahren wirksam (Hilfsargument).

Beide Annahmen sind belastbar, aber nicht risikolos. Im Hauptsacheverfahren könnte das FG anders entscheiden. Die Verteidigungslinie ist somit "wahrscheinlich erfolgreich im Aussetzungsverfahren, offen im Hauptsacheverfahren".

Datei: 13-kaufpreis-allokation.md

Kaufpreis-Allokation -- Plausibilisierungstabelle

Mandant: Silver Harbour Capital plc / SHC Germany HoldCo GmbH

Mandatsnummer: AKB 2025-1144 / Waldkrone

Datum: 28.05.2026

Erstellt von: Lukas Vandermolen (Associate Tax), Susanne Petrich (Senior Associate Tax)

Zweck: Plausibilisierung der GrESt-Bemessungsgrundlagen je Bundesland und Verteilung des Kaufpreises auf die wirtschaftlichen Einheiten

Vorbemerkung

Für die Grunderwerbsteuer ist nach § 8 Abs. 2 GrEStG bei Share-Deal-Tatbeständen (§ 1 Abs. 2a, 2b, 3, 3a GrEStG) der **Grundbesitzwert** im Sinne der §§ 138 ff. BewG die Bemessungsgrundlage, nicht der Kaufpreis. Die unten dargestellte Verteilung des Kaufpreises auf die einzelnen Objekte dient daher **nur zur betriebswirtschaftlichen Plausibilisierung**, nicht zur unmittelbaren GrESt-Berechnung.

I. Kaufpreis (Equity Value laut SPA)

Position	Betrag (EUR)
Kaufpreis SPA (Equity Value, Locked Box)	87.500.000,00
Ticking Fee 4 % p. a. ab 31.10.2025 bis 30.04.2026 (181 Tage)	1.642.500,00
Effektiver Kaufpreis Closing	**89.142.500,00**
abzgl. Holdback (90 Tage)	-12.500.000,00
zu Closing zahlbarer Kaufpreis	76.642.500,00

II. Allokation auf die wirtschaftlichen Einheiten (intern, ohne SPA-Pflicht)

Objekt	Bundesland	Grundbesitzwert (EUR)	Anteil GBW	Allokation Equity (EUR)	Anteil Equity
Logistikzentrum Haveltor	BB	11.800.000	33,9 %	30.220.000	33,9 %
Umschlaghalle Mainbogen	HE	8.400.000	24,1 %	21.486.000	24,1 %
Lagerpark Ruhrbogen (gesamt)	NRW	14.600.000	42,0 %	37.436.500	42,0 %
-- davon Halle A+B (Eigentum)	NRW	9.800.000	--	25.130.000	--
-- davon Halle C (Erbbaurecht 88 J.)	NRW	4.800.000	--	12.306.500	--
Summe		**34.800.000**	**100 %**	**89.142.500**	**100 %**

III. GrESt-Bemessungsgrundlage je Belegenheits-FA

Bundesland	Belegenheits-FA	Bemessungsgrundlage GrESt (EUR)	Steuersatz	Erwartete GrESt einfach (EUR)
Brandenburg	FA Oranienburg	11.800.000	6,5 %	767.000,00
Hessen	FA Frankfurt am Main IV	8.400.000	6,0 %	504.000,00
Nordrhein-Westfalen	FA Essen-Süd	14.600.000	6,5 %	949.000,00
Summe		**34.800.000**	--	**2.220.000,00**

IV. Doppelbelastungsszenario (worst case)

Festsetzung	Steuerbetrag (EUR)
§ 1 Abs. 2b GrEStG (gegen Waldkrone Logistik GmbH)	2.220.000,00
§ 1 Abs. 3 GrEStG (gegen SHC Germany HoldCo GmbH)	2.220.000,00
Summe Doppelbelastung	**4.440.000,00**
zzgl. Säumniszuschläge / Verzugszinsen (Schätzung, 6 Monate)	ca. 80.000,00
zzgl. Verfahrenskosten (FA + Übersetzung + Beratung)	ca. 100.000,00
Gesamtschätzung worst case	**4.620.000,00**

V. Liquiditätsbedarf bei Doppelbelastung

Quelle	Volumen (EUR)	Status
SPA-Escrow (gesperrt durch Käuferin)	2.400.000	blockiert seit 13.05.2026
Bankbürgschaft Helaba für Sicherheitsleistung	bis 4.800.000	Stand-by, Konditionen 0,4 % p. a.
Brückenfinanzierung Konsortium (ING/Helaba/UniCredit)	2.500.000	abrufbar
Eigenmittel SHC Germany HoldCo	ca. 1.000.000	Cash on HoldCo Buchhaltung

Quelle	Volumen (EUR)	Status
Verfügbare Liquidität	**10.700.000**	

Liquidität ist nicht knapp; das Problem ist die **Bilanzwirkung** im Konzernabschluss Q2/2026 Silver Harbour Capital plc.

VI. Bilanzielle Rückstellung Q2/2026 -- Empfehlung

Position	Betrag (EUR)	Begründung
Rückstellung einfache GrEst (eingeplant)	2.220.000	bereits in Locked-Box-Bewertung berücksichtigt; rückwirkend als Rückstellung gebucht
Rückstellung Doppelbelastungsrisiko	2.220.000	Eintrittswahrscheinlichkeit > 50 % nach FA-Anhörung
Rückstellung Verfahrens- und Zinskosten	100.000	konservative Schätzung
Summe Rückstellung Q2/2026	**4.540.000**	

Wenn die AdV-Strategie erfolgreich ist, wird die Rückstellung in Q3 oder Q4/2026 anteilig aufgelöst (typischerweise mit Aussetzungsbeschluss FA oder FG).

VII. Vergleich mit historischen Vergleichsfällen

Für die Plausibilisierung haben wir vier vergleichbare Logistik-Share-Deals aus den Jahren 2023 -- 2025 aus der Kanzleidatenbank herangezogen:

Projekt	Jahr	Volumen Equity (Mio. EUR)	Grundbesitz wert (Mio. EUR)	Ratio GBW/Equity	GrEst-Belastung
Projekt Nordstern (Hamburg)	2023	102	41	40,2 %	einfach (kein Streit)
Projekt Birkenwald (NRW)	2024	76	32	42,1 %	einfach (Anzeige akzeptiert)
Projekt Marschland (SH)	2024	58	22	37,9 %	einfach
Projekt Stadtgarten (BB)	2025	94	38	40,4 %	Doppelfestsetzung angekündigt, im AdV-Verfahren erfolgreich

Projekt	Jahr	Volumen Equity (Mio. EUR)	Grundbesitzwert (Mio. EUR)	Ratio GBW/Equity	GrESt-Belastung
Waldkrone (aktuell)	2026	89	34,8	39,1 %	Doppelfestsetzung angekündigt

Die GBW/Equity-Ratio liegt im üblichen Korridor (37 -- 42 %) deutscher Logistik-Share-Deals; eine GrESt-Festsetzungspraxis "auf Equity-Niveau" gibt es nicht, weil § 8 Abs. 2 GrEStG ausschließlich auf den Grundbesitzwert abstellt.

VIII. Eckdaten für FA-Stellungnahme

- Grundbesitzwerte aus den letzten Feststellungen 31.12.2024 (drei separate Feststellungsbescheide pro Belegenheits-FA): Kopien im Datenraum, Folder 3.2 Tax/Real Estate Values.
- Bewertung der Anteile an Waldkrone Logistik GmbH erfolgte im Rahmen der Locked-Box-Bewertung durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Bechler & Partner KG, Bewertungsdatum 31.10.2025. Bewertungsverfahren: DCF, Multiples-Cross-Check.
- Kaufpreis-Allokation ist im SPA nicht förmlich erfolgt; die obige interne Allokation ist verlagsbuchhalterisch begründet und korrespondiert proportional zu den Grundbesitzwerten.

IX. Risiken in der Plausibilisierung

Punkt	Risiko
Grundbesitzwerte zum 31.12.2024	können bis Erlass eines neuen Feststellungsbescheids fortgeschrieben sein (Stichtagsproblematik bei späterer Hauptfeststellung)
Erbbaurecht Halle C Lagerpark Ruhrbogen	gesonderter Grundbesitzwert (Erbbauberechtigter) -- Festsetzung könnte ggf. abweichen
Altlastenvermerk Umschlaghalle Mainbogen	Bewertungsabschlag möglich -- bisher nicht angesetzt
§ 6a-Begünstigung Vorab-Umstrukturierung	falls versagt: zusätzliche GrESt ca. 200.000 -- 500.000 EUR, separat von der hier dargestellten Doppelbelastung

E-Mails

Datei: 14-empl-mandantenkorrespondenz-killeen.eml

Von	Sarah Killeen <sarah.killeen@silverharbour.test>
An	"Dr. Henriette Alvensleben" <henriette.alvensleben@alvensleben-kayser-becker.test>
Datum	Wed, 13 May 2026 11:04:37 +0100
Betreff	Re: Project Waldkrone -- RETT update / Q2 implications

Dear Henriette,

thanks for the briefing call this morning and for the deal note that came in at 09:30. Let me confirm what I understood and flag the two follow-ups I need from you.

CONFIRMATIONS

1. We accept the headline RETT exposure of ca. EUR 2.2m on the Closing step. This was priced into the Locked Box and is consistent with what the Bechler valuation assumed (31 Oct 2025).
2. The defence strategy is: do not contest the Closing-based assessment, but challenge any additional assessment based on the Signing/Closing time gap. Objection + AdV (German equivalent of stay of execution) within deadlines.
3. SPA Escrow stays blocked. Treasury has confirmed this morning with Frankfurter Bankhaus that the standstill notice is acknowledged.

FOLLOW-UPS

A) Q2 reserve. Niall and I discussed the optimal P&L treatment. The board meeting is on 24 June. We need a firm number by 17 June. Can you send a probability-weighted RETT exposure table by 12 June so we can finalise the reserve? Our current view is EUR 4.5m provision against worst-case scenarios.

B) Investor communication. The Dublin roadshow is on 8-9 June. I would like to avoid any specific mention of the German RETT matter beyond standard Q2 commentary. Can you flag if there is anything in the BFH case law or in the BMF guidance that has been published in the last 30 days that could trigger an ad-hoc obligation under MAR? Niall is the formal owner of that question but I want your independent view.

ONE QUESTION I DID NOT GET TO IN THE CALL

The notary in Frankfurt -- Dr. Wagensteiner -- mentioned during Closing that there is sometimes a "third tax angle" on shareholder changes one step removed (he said "Section 1 Abs. 2a" if I have this right). Should I be worried about Silver Harbour Capital plc's parent company structure triggering anything? I am asking because we are 100% controlled by Silver Harbour Investments Holdings Ltd (Cayman) which is in turn owned by the ■■■ Conchobhair family trust. I assume not, but I want to surface this.

Beste Gruesse (I have been practicing)

Sarah

--

Sarah Killeen
Chief Financial Officer
Silver Harbour Capital plc
2 Grand Canal Square, Dublin 2, D02 A342, Ireland
T +353 1 ... | M +353 87 ...

----- Forwarded original from H. Alvensleben -----

From: Dr. Henriette Alvensleben <henriette.alvensleben@alvensleben-kayser-becker.test>

To: Sarah Killeen <sarah.killeen@silverharbour.test>

Cc: Niall Brennan <niall.brennan@silverharbour.test>

Subject: Project Waldkrone -- RETT update / Q2 implications

Date: Wed, 13 May 2026 08:12:00 +0200

Dear Sarah,

attached is the deal note as discussed on the call this morning. The key points are:

1. RETT exposure on the Closing step: approx. EUR 2.2m, fully priced in.
2. Risk of double assessment based on the Signing/Closing gap: high probability of being attempted by FA Oranienburg, but defensible under recent BFH stay-of-execution case law.
3. Defence strategy: targeted objection + AdV against the additional assessment.
4. Escrow blocked, Helaba stand-by bank guarantee being prepared.
5. SPA Amendment No. 1 to be negotiated with Seller (Schramm Wenders LLP).

We will send an updated step plan by Friday and a draft Amendment by 24 May. Q2 reserve recommendation will follow by 12 June.

Best regards,
Henriette

CSV-Tabellen

Datei: 04-grundbesitzliste-bewertung.csv

Objekt	Bundesland	Belegenheits-FA	Grundbesitzwert EUR (Stand 31.12.2024)	Steuersatz Arbeitshypothese	Tatsächliche Nutzung	Hauptmieter	Mietvertragsende	Hinweis
Logistikzentrum Haveltor	Brandenburg	Finanzamt Oranienburg	11800000	6.5%	Kühllogistik und Trockenlager	KurierPlus AG	31.10.2034	Hauptobjekt; langfristiger Mietvertrag bis 2034; Forderung der ILB läuft bis 2030
Umschlaghalle Mainbogen	Hessen	Finanzamt Frankfurt am Main IV	8400000	6.0%	Paketumschlag und Bueroflaeche	LogiMain GmbH	30.06.2030	Altlastenvermerk Restbestand 2008; Voruntersuchung Juni 2025 abgeschlossen ohne Beanstandung
Lagerpark Ruhrbogen	Nordrhein-Westfalen	Finanzamt Essen-Sued	14600000	6.5%	E-Commerce-Fulfillment	Trapezo Logistik GmbH	15.09.2031	Erbbaurecht fuer Teilflaeche Halle C bis 2089; Eigentum Halle A+B; Wertaufteilung intern 9.8 Mio Eigentum / 4.8 Mio Erbbaurecht
Summe			34800000					Grundbesitzwert-Summe; Grundlage fuer GrESt-Bemessungsgrundlage nach Sec. 8 (2) GrEStG
Plausibilisierung Kaufpreis	Hinweis							

Objekt	Bundesland	Belegenheits-FA	Grundbesitzwert EUR (Stand 31.12.2024)	Steuersatz Arbeitshypothese	Tatsächliche Nutzung	Hauptmieter	Mietvertragsende	Hinweis
Kaufpreis SPA (Equity Value)			89142500					inkl. Locked-Box-Ticketing-Fee von 1.642.500 EUR
Bemessungsgrundlage GrESt (Grundbesitzwerte)			34800000					Sec. 8 (2) GrEStG -- Anteilsvereinigung und Abs. 2b knüpfen am Grundbesitzwert an
Erwartete GrESt gesamt (einfach)			2218200					Brandenburg 767000 + Hessen 504000 + NRW 949000 (gerundet)
Erwartete GrESt bei Doppelfestsetzung			4436400					Risiko Liquidität; Escrow 2.400.000 EUR ggf. nicht ausreichend

Datei: 08-post-closing-tracker.csv

Aufgabe	Verantwortlich	Frist	Status	Kommentar
Anzeige Brandenburg final prüfen	Steuerteam Petrich	08.05.2026	erledigt	Versandnachweis im Datenraum Tab Tax/Notifications; Rueckschein 12.05.2026
Anzeige Hessen final prüfen	Steuerteam Petrich	08.05.2026	erledigt	Versandnachweis im Datenraum; Rueckschein 11.05.2026
Anzeige NRW final prüfen	Steuerteam Petrich	08.05.2026	erledigt	Versandnachweis im Datenraum; Rueckschein 11.05.2026
Doppel Anzeige an Verkäuferin Nordtor (SPA-Pflicht Cooperation)	Corporate Vandermolen	08.05.2026	erledigt	Per Mail an Schramm Wenders Reichardt LLP gegangen

Aufgabe	Verantwortlich	Frist	Status	Kommentar
Doppel Anzeige an Buchhaltung Mandantin (Rueckstellung Q2)	Vandermolen	08.05.2026	erledigt	Killeen bestaetigt
Vollstaendiges Closing Memorandum an FA Oranienburg senden	Corporate Vandermolen	15.05.2026	erledigt	Privilege-Check 14.05.; nur englischer Originaltext; Uebersetzung folgt
Beglaubigte Uebersetzung Tax-Klauseln SPA beauftragen	Petrich	20.05.2026	offen	Verlagsbuero Lichtblau Uebersetzungen; Kostenrahmen 1800-2200 EUR
Bescheideingang ueberwachen (alle drei FA)	SHC Germany HoldCo (Killeen) + Beraterpostfach	taeglich bis 30.06.2026	offen	Posteingang Frankfurt Lyoner Strasse 14 sowie Kanzlei-Postfach; tags an Vandermolen
Einspruchsfrist nach Bescheid notieren	Steuerteam Petrich	bei Bekanntgabe	offen	Vorfrist 10 Tage; Einspruchsfrist 1 Monat nach Bekanntgabe AO Sec. 355
AdV-Antragsentwurf vorbereiten	Steuerteam Petrich + Vandermolen	20.05.2026	in Arbeit	Auf BFH-AdV-Linie stuetzen; Aktenzeichen muessen amtlich verifiziert werden
Helaba-Bankbuergschaft Stand-by Sicherheitsleistung	Treasury Mandantin Killeen	bis Bescheideingang	offen	Konditionen 0.4% p.a. Vorabauskunft 13.05.2026; Volumen bis 4.8 Mio EUR
Escrow-Freigabe stoppen	Corporate Vandermolen	sofort	erledigt	Notice an Escrow Agent Frankfurter Bankhaus 13.05.2026 14:30
SPA Amendment Nr. 1 Steuerklausel entwerfen	Corporate Holzschuh + Petrich	24.05.2026	in Arbeit	Signing/Closing-Doppelrisiko regeln; Cooperation Sec.16; Escrow fuer Sicherheitsleistung
Verhandlung Amendment mit Verkaeuer (Schramm Wenders)	Holzschuh	bis 14.06.2026	offen	Telko terminieren
Sec. 16 GrEStG Korrekturroute pruefen	Petrich	24.05.2026	offen	Abhaengig vom Bescheidinhalt; Voraussetzungen Sec. 16 (1) GrEStG; Frist 2 Jahre

Aufgabe	Verantwortlich	Frist	Status	Kommentar
Folgegespräch FA Oranienburg Berger	Petrich	26.05.2026	terminiert	11:00 Uhr; Vorbereitung Memo angefordert
Anhoerungsantwort FA Oranienburg vorbereiten	Petrich + Holzschuh	16.06.2026	offen	4 Wochen ab Eingang 19.05.; Position siehe Notiz 06-finanzamt-doppel bescheid-adV.md
Step Plan finalisieren	Vandermolen	31.05.2026	in Arbeit	siehe 09-step-plan-d eal-notiz.md
Closing Memo finalisieren	Holzschuh	31.05.2026	in Arbeit	siehe 10-closing-me mo-mandantenversio n.md
Tax Indemnity Letter an Verkaufer Entwurf	Holzschuh	06.06.2026	offen	siehe 11-tax-indemni ty-letter.md
BMF-Anwendungserl ass Sec.1 Abs.2a/2b/3 Auslegung dokumentieren	Petrich	bis Anhoerungsantwort	offen	siehe 12-bmf-anwen dungserlass-bezug. md
Kaufpreis-Allokation auf Grundbesitzwerte dokumentieren	Vandermolen	31.05.2026	erledigt	siehe 13-kaufpreis-al lokation.md
Mandantenupdate woechentlich (Killeen Telco freitags)	Alvensleben	wo. freitags 09:30	laufend	naechster Termin 06.06.2026
Investor Communication Q2/2026 vorbereiten	IR-Team Mandantin	bis 31.07.2026	offen	Abstimmung GC Brennan; keine Adhoc-Pflicht erwartet
Reserve Rueckstellung Q2/2026 Bilanz Konzern	Treasury Mandantin	bis 30.06.2026	offen	4.5-5 Mio EUR fuer Doppelfestsetzung plus Verfahrenskosten