

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. Friedhoff 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)   |

| Objekt    | Bundesland | Grundbesitzwert (EUR) | Anteil am Total | Anteil am Kaufpreis (rechnerisch) |
|-----------|------------|-----------------------|-----------------|-----------------------------------|
| **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 |

| Property                | Address                               | Land Register       | Plot           | Size (sqm) | Title                                                                            | Comment                                                                 |
|-------------------------|---------------------------------------|---------------------|----------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Umschlaghalle Mainbogen | Mainbogen 88, 60314 Frankfurt am Main | Frankfurt Bl. 17304 | 6 / 88         | 18.700     | sole ownership Waldkrone Logistik GmbH                                           | Altlastenvermerk (Res tbestand 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 Industriear eal 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                       |
| Nordrhein-Westfalen | FA Essen-Süd            | 14.600.000            | 6,5 % = 949.000,00 EUR                       |
| <b>**Summe**</b>    |                         | <b>**34.800.000**</b> | <b>**2.220.000,00 EUR**</b>                  |

## 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 / abzhaken (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.

Datei: 06-finanzamt-doppelbescheid-adV.md

## 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" |

| Risiko                                              | Bewertung                 | Vorgehen                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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      |
| Verfahrenskontrolle                                                                                                  | 17.5                               | teils unklar bei Signing-Festsetzung                    | Käufer kontrolliert; Verkäufer muss mitwirken, kein Recht auf eigenständige Verfahrensführung             |



| Risiko                                                 | Klausel SPA         | Bewertung                                                           | Vorschlag                                                                        |
|--------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 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

**Stand Step Plan:** v2 (post-closing-Anpassung)

## 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              |
| 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 |
| 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 Einspruchsentscheidung vorbereiten | § 40 FGO            | Holzschuh + Petrich | sobald Einspruchsentscheidung 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 Konzern-Routinemitteilung Q2 | IR-Team Silver Harbour | 31.07.2026                                             |
| Adhoc-Prüfung (Marktmissbrauchsverordnung)                    | 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

**Vertraulichkeit:** Privileged & Confidential -- Attorney/Client Communication

### 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                                                                                                      |
| § 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                                          |

| Punkt             | Position Käuferin                            | erwartete Position Verkäuferin | Spielraum                     |
|-------------------|----------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| § 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. **Folgerlasse 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      |
| 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.<br>ab 31.10.2025 bis<br>30.04.2026 (181 Tage) | 1.642.500,00             |
| <b>**Effektiver Kaufpreis Closing**</b>                             | <b>**89.142.500,00**</b> |
| 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              | --               |
| <b>**Summe**</b>                     |            | <b>**34.800.000**</b> | <b>**100 %**</b> | <b>**89.142.500**</b>   | <b>**100 %**</b> |

## 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                    |
| <b>**Summe**</b>    |                         | <b>**34.800.000**</b>           | --         | <b>**2.220.000,00**</b>       |

#### IV. Doppelbelastungsszenario (worst case)

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

#### 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        |
| <b>**Verfügbare Liquidität**</b>                      | <b>**10.700.000**</b> |                                   |

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 |



| Position                                      | Betrag (EUR)         | Begründung                                             |
|-----------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------|
| Rückstellung<br>Doppelbelastungsrisiko        | 2.220.000            | Eintrittswahrscheinlichkeit > 50 %<br>nach FA-Anhörung |
| Rückstellung<br>Verfahrens- und<br>Zinskosten | 100.000              | konservative Schätzung                                 |
| <b>**Summe Rückstellung<br/>Q2/2026**</b>     | <b>**4.540.000**</b> |                                                        |

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<br>Equity (Mio.<br>EUR) | Grundbesitz<br>wert (Mio.<br>EUR) | Ratio<br>GBW/Equity | GrESt-Belast<br>ung                                                          |
|--------------------------------|------|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Projekt Nordstern<br>(Hamburg) | 2023 | 102                             | 41                                | 40,2 %              | einfach (kein<br>Streit)                                                     |
| Projekt Birkenwald<br>(NRW)    | 2024 | 76                              | 32                                | 42,1 %              | einfach<br>(Anzeige<br>akzeptiert)                                           |
| Projekt Marschland<br>(SH)     | 2024 | 58                              | 22                                | 37,9 %              | einfach                                                                      |
| Projekt Stadtgarten<br>(BB)    | 2025 | 94                              | 38                                | 40,4 %              | Doppelfestse<br>tzung<br>angekündigt,<br>im AdV-Verfa<br>hren<br>erfolgreich |
| <b>**Waldkrone (aktuell)**</b> | 2026 | 89                              | 34,8                              | 39,1 %              | Doppelfestse<br>tzung<br>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<br>Lagerpark Ruhrbogen     | gesonderter Grundbesitzwert (Erbbauberechtigter) -- Festsetzung könnte ggf. abweichen                                           |
| Altlastenvermerk<br>Umschlaghalle<br>Mainbogen | Bewertungsabschlag möglich -- bisher nicht angesetzt                                                                            |
| § 6a-Begünstigung Vor<br>ab-Umstrukturierung   | falls versagt: zusätzliche GrESt ca. 200.000 -- 500.000 EUR, separat von der hier dargestellten Doppelbelastung                 |

|         |                                                                                    |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 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

| 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; Förderdarlehen ILB läuft bis 2030                                            |
| Umschlaghalle Mainbogen      | Hessen              | Finanzamt Frankfurt am Main IV | 8400000                                | 6.0%                        | Paketumschlag und Bürofläche  | LogiMain GmbH         | 30.06.2030       | Altlastenvermerk Restbestand 2008; Voruntersuchung Juni 2025 abgeschlossen ohne Beanstandung                                  |
| Lagerpark Ruhrbogen          | Nordrhein-Westfalen | Finanzamt Essen-Süd            | 14600000                               | 6.5%                        | E-Commerce-Fulfillment        | Trapezo Logistik GmbH | 15.09.2031       | Erbbaurecht für Teilfläche Halle C bis 2089; Eigentum Halle A+B; Wertaufteilung intern 9.8 Mio Eigentum / 4.8 Mio Erbbaurecht |
| Summe                        |                     |                                | 34800000                               |                             |                               |                       |                  | Grundbesitzwert-Summe; Grundlage für GrESt-Bemessungsgrundlage nach Sec. 8 (2) GrEStG                                         |
| Plausibilisierung Kaufpreis  | Hinweis             |                                |                                        |                             |                               |                       |                  |                                                                                                                               |
| Kaufpreis SPA (Equity Value) |                     |                                | 89142500                               |                             |                               |                       |                  | inkl. Locked-Box-Ticketing-Fee von 1.642.500 EUR                                                                              |

| Objekt                                       | Bundesland | Belegenheits-FA | Grundbesitzwert EUR (Stand 31.12.2024) | Steuersatz Arbeitshypothese | Tatsächliche Nutzung | Hauptmieter | Mietvertragsende | Hinweis                                                                           |
|----------------------------------------------|------------|-----------------|----------------------------------------|-----------------------------|----------------------|-------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 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; Rückschein 12.05.2026 |
| Anzeige Hessen final prüfen                                     | Steuerteam Petrich    | 08.05.2026 | erledigt | Versandnachweis im Datenraum; Rückschein 11.05.2026                       |
| Anzeige NRW final prüfen                                        | Steuerteam Petrich    | 08.05.2026 | erledigt | Versandnachweis im Datenraum; Rückschein 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                        |
| Doppel Anzeige an Buchhaltung Mandantin (Rückstellung Q2)       | Vandermolen           | 08.05.2026 | erledigt | Killeen bestätigt                                                         |

| Aufgabe                                                   | Verantwortlich                                 | Frist                  | Status     | Kommentar                                                                               |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Vollständiges Closing Memorandum an FA Oranienburg senden | Corporate Vandermolen                          | 15.05.2026             | erledigt   | Privilege-Check 14.05.; nur englischer Originaltext; Übersetzung folgt                  |
| Beglaubigte Übersetzung Tax-Klauseln SPA beauftragen      | Petrich                                        | 20.05.2026             | offen      | Verlagsbüro Lichtblau Übersetzungen; Kostenrahmen 1800-2200 EUR                         |
| Bescheideingang überwachen (alle drei FA)                 | SHC Germany HoldCo (Killeen) + Beraterpostfach | täglich 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 stützen; Aktenzeichen müssen amtlich verifiziert werden               |
| Helaba-Bankbürgschaft 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 für Sicherheitsleistung |
| Verhandlung Amendment mit Verkäufer (Schramm Wenders)     | Holzschuh                                      | bis 14.06.2026         | offen      | Telko terminieren                                                                       |
| Sec. 16 GrEStG Korrekturroute prüfen                      | Petrich                                        | 24.05.2026             | offen      | Abhängig vom Bescheidinhalt; Voraussetzungen Sec. 16 (1) GrEStG; Frist 2 Jahre          |
| Folgegespräch FA Oranienburg Berger                       | Petrich                                        | 26.05.2026             | terminiert | 11:00 Uhr; Vorbereitung Memo angefordert                                                |

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