

독일에서 부동산 거래 시 "**쉐어딜(Share Deal)**"은 부동산 자체를 직접 구매하는 대신, 해당 부동산을 소유하고 있는 회사의 지분(주식)을 매입하는 특정 거래 방식을 의미합니다. 이러한 회사는 일반적으로 유한책임회사(GmbH) 또는 기타 법인 형태를 취합니다.

쉐어딜 프로세스:

- 1. 구조:** 부동산은 회사가 소유하고 있습니다. 거래는 부동산이 아닌 회사 지분의 매매로 이루어집니다.
- 2. 구매:** 구매자는 부동산을 소유한 회사의 지분을 인수합니다.
- 3. 소유권 이전:** 부동산의 법적 소유권은 회사에 그대로 유지되며, 회사 소유주만 변경됩니다.

쉐어딜의 장점:

1. 부동산 취득세 회피:

한 거래에서 회사 지분의 90% 미만을 인수할 경우, 부동산 취득세(Gründerwerbsteuer)가 부과되지 않습니다. 남은 지분은 특정 기간 이후에 인수할 수 있습니다.

2021년부터 쉐어딜의 세금 면제 기준은 95%에서 90%로 낮아졌으며, 지분 보유 기간은 10년으로 연장되었습니다.

2. 세제 혜택: 거래 구조에 따라, 특히 대규모 부동산 포트폴리오의 경우 추가적인 세금 혜택을 받을 수 있습니다.

3. 유연성: 쉐어딜은 특히 국제 투자자들에게 있어 매도자와 매수자 모두에게 구조적으로 더 간편할 수 있습니다.

쉐어딜의 단점:

1. 책임 위험: 구매자는 회사의 기존 부채나 세금 문제와 같은 잠재적 책임도 떠안게 될 수 있습니다.

2. 복잡성: 쉐어딜의 구조화는 부동산을 직접 구매하는 것보다 법적, 재무적으로 더 복잡합니다.

3. 제한된 적용 가능성: 쉐어딜은 주로 대규모 거래나 상업용 부동산에 사용되며, 소규모 자산에는 지나치게 복잡할 수 있습니다.

일반적인 사용 사례:

상업용 부동산

대규모 주거 단지

기관 투자자가 소유한 부동산 프로젝트

쉐어딜은 특히 세금 최적화와 법적 구조화가 중요한 대규모 거래에서 널리 사용되는 부동산 거래 방식입니다.