

BECK STEUER-PRAXIS

Jahndorf/Kister

**Gründerwerbsteuer
in der Beratungspraxis**

C.H.BECK

Vorwort

Der Grunderwerbsteuer, die an den Rechtsträgerwechsel bei Grundstücken anknüpft, kommt aufgrund des erheblichen Steueraufkommens eine hohe Bedeutung zu. Im Jahr 2018 lagen die Einnahmen der Bundesländer aus der Grunderwerbsteuer insgesamt bei über 14 Mrd. EUR, was einen Zuwachs von 7,2% gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die Grunderwerbsteuer stellt damit die aufkommensstärkste Ländersteuer dar.

In der Beratungspraxis wird häufig übersehen, dass nicht nur die Übertragung eines Grundstücks, sondern auch zahlreiche Umstrukturierungsmaßnahmen, die nicht unmittelbar auf den zivilrechtlichen Eigentumsübergang am Grundstück gerichtet sind, Grunderwerbsteuer auslösen können. Angesichts der stetig steigenden Steuersätze, die derzeit zwischen 3,5% und 6,5% liegen, muss die Grunderwerbsteuer im Rahmen von Gestaltungsberatungen stets in den Blick genommen werden.

Mit dem vorliegenden Werk wird das gesamte Grunderwerbsteuerrecht anhand von praxisrelevanten Fällen in der Reihenfolge der gesetzlichen Tatbestände dargestellt. Ausgehend vom Grundtatbestand liegt der Schwerpunkt im sog. „Unternehmenssteuerrecht“. Die zahlreichen Fallbeispiele werden anhand von Skizzen und Lösungstabellen anschaulich dargestellt und zusammengefasst, sodass sich der Leser einen schnellen Überblick über die jeweilige Problematik verschaffen kann. Dabei ist das Werk auf dem aktuellen Stand der Rechtsprechung und der Verwaltungsauffassung und setzt sich mit beidem kritisch auseinander. Für den Rechtsanwender ergeben sich daraus wertvolle Praxistipps und Argumentationshilfen in Bezug auf den eigenen Fall.

Die Verfasser

im Juli 2019

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XI
Literaturverzeichnis	XV
Einführung	1
<hr/>	
I. Konzeption der Grunderwerbsteuer	1
II. Exkurs: Verfassungsrechtliche Zulässigkeit der landesrechtlichen Einführung eines ermäßigten Grunderwerbsteuersatzes	6
A. Grundtatbestand	8
<hr/>	
I. Inländisches Grundstück	8
1. Grundstück iSv § 2 GrEStG	8
2. Inländisch	13
3. Erbbaurecht und Erbbauzins	13
a) Bestellung des Erbbaurechts	14
b) Verlängerung des Erbbaurechts	15
c) Veräußerung des belasteten Grundstücks	15
d) Heimfall	16
e) Veräußerung des Erbbaurechts und Aufhebung vor Zeitablauf	18
f) Grundstückserwerb durch den Erbbauberechtigten	19
4. Gebäude auf fremdem Boden	19
II. Erwerbsvorgänge nach § 1 Abs. 1 und Abs. 2 GrEStG	20
1. Kaufvertrag oder anderes Rechtsgeschäft, § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG	20
2. Auflassung, § 1 Abs. 1 Nr. 2 GrEStG	23
3. Eigentumsübergang, § 1 Abs. 1 Nr. 3 GrEStG	26
4. Meistgebot im Zwangsversteigerungsverfahren, § 1 Abs. 1 Nr. 4 GrEStG	27
5. Zwischengeschäfte, § 1 Abs. 1 Nr. 5–7 GrEStG	27
6. Verschaffung der Verwertungsbefugnis, § 1 Abs. 2 GrEStG	30
III. Steuerbefreiungen, §§ 3, 4 GrEStG	33
1. Erwerb geringwertiger Grundstücke, § 3 Nr. 1 GrEStG	34
2. Erwerb von Todes wegen oder durch Schenkung, § 3 Nr. 2 GrEStG	36

3. Erwerb aus dem Nachlass, § 3 Nr. 3 GrEStG	39
4. Erwerb durch den Ehegatten/Lebenspartner oder früheren Ehegatten/Lebenspartner, § 3 Nr. 4, 5, 5a GrEStG	42
5. Erwerb durch Verwandte in gerader Linie, § 3 Nr. 6 GrEStG	42
6. Fortgesetzte Gütergemeinschaft, § 3 Nr. 7 GrEStG	45
7. Rückerwerb durch den Treugeber, § 3 Nr. 8 GrEStG	45
8. Besondere Steuerbefreiungen, § 4 GrEStG	45
IV. Bemessungsgrundlage, §§ 8, 9 GrEStG	49
1. Gegenleistung	49
a) Umsatzsteuer	51
b) Leistung an Dritte	53
c) Leistung eines Dritten	55
2. Einheitlicher Vertrag	55
a) Einheit auf Veräußererseite	55
b) Einheit auf Erwerberseite	60
3. Grundbesitzwert, § 8 Abs. 2 GrEStG	62
V. Steuerschuldner, § 13 GrEStG	63
VI. Nichtfestsetzung, Aufhebung und Änderung, § 16 GrEStG	64

B. Unternehmenssteuerrecht

I. Grundstücksübertragung zwischen Personengesellschaft und Gesellschafter, §§ 5 und 6 GrEStG	67
1. Übergang auf eine Gesamthand, § 5 GrEStG	68
a) Übertragung von Gesamthänder auf Gesamthand, § 5 Abs. 1 und 2 GrEStG	69
b) Behaltefrist gem. § 5 Abs. 3 GrEStG	70
2. Übergang auf Gesamthänder, § 6 GrEStG	73
a) Übertragung von Gesamthand auf Gesamthänder, § 6 Abs. 1 und Abs. 2 GrEStG	73
b) Übertragung von Gesamthand auf Gesamthand, § 6 Abs. 3 S. 1 GrEStG	73
c) § 6 Abs. 3 S. 2, Abs. 4 GrEStG (Vor- und Nachlaufristen)	74
aa) Vorlaufrist, § 6 Abs. 4 GrEStG	74
bb) Nachlaufrist, § 6 Abs. 3 S. 2 GrEStG	75
3. Umwandlung in Flächeneigentum, § 7 GrEStG	81
II. Gesellschafterwechsel bei Personengesellschaften, § 1 Abs. 2a GrEStG	81
1. Erwerbstatbestand	83
a) Unmittelbarer Gesellschafterwechsel	83
b) Mittelbarer Gesellschafterwechsel	86
c) Treuhand	91
d) Eintritt eines Gesellschafters und Kapitalerhöhung	93
e) Erwerb von Todes wegen, § 1 Abs. 2a S. 6 GrEStG	95
f) Vorheriger Erwerb vom Gesellschafter, § 1 Abs. 2a S. 7 GrEStG	95

g) Anwachsung	102
h) Anteilsuntergang	103
i) Zeitlicher Anwendungsbereich von § 1 Abs. 2a GrEStG	105
2. Steuerbefreiungen	106
a) Anwendbarkeit von § 3 GrEStG	106
b) Erwerbe zwischen Gesamthandsgemeinschaften, § 6 Abs. 3 GrEStG	109
c) Konzernprivileg gem. § 6a GrEStG	110
III. Anteilsvereinigung bei Personen- und Kapitalgesellschaften, § 1 Abs. 3 und Abs. 3a GrEStG	110
1. Vereinigung von Anteilen an Kapitalgesellschaften	114
a) Unmittelbare Anteilsvereinigung	114
b) Mittelbare Anteilsvereinigung, insb. § 1 Abs. 3a GrEStG	116
aa) Zurechnung mittelbarer Beteiligungen (95%-Quantum)	116
bb) RETT-Blocker	118
cc) Ausnahmen von der Maßgeblichkeit des 95%-Quantums	123
dd) Verhältnis von unmittelbarer und mittelbarer Anteilsvereinigung bzw. -übertragung	129
ee) Grunderwerbsteuerliche Organschaft	133
2. Vereinigung von Anteilen an Personengesellschaften	143
a) Unmittelbare Vereinigung von „Anteilen“ an einer Personengesellschaft in einer Hand	144
b) Mittelbare Vereinigung von „Anteilen“ an einer Personengesellschaft in einer Hand	148
3. Steuerbefreiungen	149
a) § 3 GrEStG	149
b) Erwerbe zwischen Gesamthand/Gesamthänder, §§ 5, 6 GrEStG	154
c) Konzernprivileg gem. § 6a GrEStG	157
IV. Umwandlungen	157
1. Steuerpflichtiger Erwerb	158
2. Steuerbefreiungen	158
a) § 6a GrEStG	158
aa) Umwandlung	159
bb) Konzernintern	160
cc) Haltefristen	161
b) Sonstige Steuerbefreiungen	165
C. Verfahrensrechtliche Besonderheiten	168
I. Zuständigkeit des Finanzamts	168
II. Grunderwerbsteuerliche Anzeigepflichten	172
1. Anzeigepflicht und Rückabwicklung nach § 16 GrEStG	172
2. Anzeigepflicht und Verjährung	174

In der **Beratungspraxis** ist die Grunderwerbsteuer sowohl bei der Übertragung von Grundstücken als auch bei zahlreichen Umstrukturierungsmaßnahmen oftmals ein nicht zu vernachlässigender Faktor und führt regelmäßig zu einer zusätzlichen und nicht immer eingeplanten Belastung des Steuerschuldners. Gerade daher ist eine vorausschauende Beratung besonders wichtig.

Dieses Werk bietet dem Leser einen **schnellen und leichten Einstieg** in die Materie der Grunderwerbsteuer. Die Darstellung orientiert sich dabei an der Reihenfolge der gesetzlichen Tatbestände, wobei zahlreiche praxisrelevante Fallbeispiele, Skizzen und Lösungstabellen die zentralen Problematiken veranschaulichen.

Besondere Vorteile:

- Schneller Überblick über zentrale Probleme durch fallorientierte Darstellung
- Kritische Auseinandersetzung mit der Auffassung von Rechtsprechung und Finanzverwaltung
- Praxistipps und Argumentationshilfen

Die Autoren, tätig in Beratung und Finanzgerichtsbarkeit, bieten eine Darstellung aus verschiedenen Blickwinkeln.

