

Grunderwerbsteuer in der Beratungspraxis

Jahndorf / Kister

2019

ISBN 978-3-406-74357-3

C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein

umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Jahndorf/Kister
Grunderwerbsteuer in der Beratungspraxis



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Grunderwerbsteuer in der Beratungspraxis

von

Prof. Dr. Christian Jahndorf

Rechtsanwalt, apl. Professor
Westfälische Wilhelms-Universität Münster

und

Dr. Jan-Hendrik Kister

Richter am Finanzgericht Münster

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG
2019



Zitiervorschlag:
Jahndorf/Kister, Grunderwerbsteuer in der Beratungspraxis, Rn. 1



www.beck.de

ISBN 978 3 406 74357 3

© 2019 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck und Bindung: Druckhaus Nomos
In den Lissen 12, 76547 Sinzheim

Satz: Uhl + Massopust GmbH, Aalen
Umschlaggestaltung: Ralph Zimmermann – Bureau Parapluie

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

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



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

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	 67
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