

# **Grunderwerbsteuer in der Beratungspraxis**

**Jahndorf / Kister**

2019

ISBN 978-3-406-74357-3  
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](http://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

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

[www.beck.de](http://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 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

---

<b>Vorwort</b> .....	V
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	XI
<b>Literaturverzeichnis</b> .....	XV
<b>Einführung</b> .....	1
I. Konzeption der Grunderwerbsteuer .....	1
II. Exkurs: Verfassungsrechtliche Zulässigkeit der landesrechtlichen Einführung eines ermäßigten Grunderwerbsteuersatzes .....	6
<b>A. Grundtatbestand</b> .....	8
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
<b>IV. Bemessungsgrundlage, §§ 8, 9 GrEStG .....</b>	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
<b>V. Steuerschuldner, § 13 GrEStG .....</b>	63
<b>VI. Nichtfestsetzung, Aufhebung und Änderung, § 16 GrEStG .....</b>	64
 <b>B. Unternehmenssteuerrecht .....</b>	67
 <b>I. Grundstücksübertragung zwischen Personengesellschaft und Gesellschafter, §§ 5 und 6 GrEStG .....</b>	67
1. Übergang auf eine Gesamthand, § 5 GrEStG .....	68
a) Übertragung von Gesamthändern 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 Nachlauffristen) .....	74
aa) Vorlauffrist, § 6 Abs. 4 GrEStG .....	74
bb) Nachlauffrist, § 6 Abs. 3 S. 2 GrEStG .....	75
3. Umwandlung in Flächeneigentum, § 7 GrEStG .....	81
<b>II. Gesellschafterwechsel bei Personengesellschaften,</b>	
<b>§ 1 Abs. 2a GrEStG .....</b>	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
<b>III. Anteilsvereinigung bei Personen- und Kapitalgesellschaften,</b>	
<b>§ 1 Abs. 3 und Abs. 3a GrEStG .....</b>	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
<b>IV. Umwandlungen .....</b>	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
<b>C. Verfahrensrechtliche Besonderheiten .....</b>	168
<b>I. Zuständigkeit des Finanzamts .....</b>	168
<b>II. Grunderwerbsteuerliche Anzeigepflichten .....</b>	172
1. Anzeigepflicht und Rückabwicklung nach § 16 GrEStG .....	172
2. Anzeigepflicht und Verjährung .....	174