Grunderwerbsteuergesetz: GrEStG

Pahlke

7., überarbeitete Auflage 2023
ISBN 978-3-406-74367-2
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.

Pahlke

Grunderwerbsteuergesetz

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Grunderwerbsteuergesetz

Kommentar

Erläutert von

Dr. Armin Pahlke

Richter am Bundesfinanzhof a. D.

Dr. Christian Joisten

Steuerberater, Diplom-Kaufmann

mitbegründet und bis zur 4. Auflage
mitbearbeitet von

Willy Franz

Richter am Niedersächsischen Finanzgericht a. D.
Rechtsanwalt und Steuerberater in Hannover

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

7., überarbeitete Auflage 2023

C.H.BECK

Zitiervorschlag:
Pahlke/Pahlke GrEStG § 1 Rn. 1
Pahlke/Joisten GrEStG § 5 Rn. 1

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG
www.beck.de

ISBN 978 3 406 74367 2

© 2023 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck und Bindung: Friedrich Pustet GmbH & Co. KG
Gutenbergstraße 8, 93051 Regensburg

Satz: Jung Crossmedia Publishing GmbH, Lahnau

Umschlaggestaltung: Druckerei C. H. Beck, Nördlingen

CO_2 neutral
chbeck.de/nachhaltig

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

Vorwort zur 7. Auflage

Mit der jetzt vorliegenden 7. Auflage bringen wir den Kommentar auf den Stand des 1.1.2023. Eingearbeitet sind alle Gesetzesänderungen seit der Vorauflage einschließlich des JStG 2022.

Im Mittelpunkt steht vor allem das Gesetz zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes vom 12.5.2021, dessen vielfältige Regelungen das Missbrauchspotential von grunderwerbsteuerlichen Gestaltungen begrenzen und ein höheres Maß an Gleichheit herbeiführen sollen. Ob dieses Ziel erreicht werden kann, ist fraglich. Es kann sein, dass der Gesetzgeber zur Erreichung dieses Ziels die Quoten weiter senkt. Es bleibt abzuwarten, ob das BVerfG die Absenkung auf 90% gem. § 1 IIa, IIb, III oder IIIa GrEStG oder einen künftig noch niedrigeren Satz als besteuerungswürdig billigen wird. Im Gegenzug sind Bemühungen zur Schaffung einer (teilweisen) Befreiung kleinerer Erwerbe nicht in Sicht. Die entscheidende Frage wird sein, ob unter Beachtung des Gleichheitssatzes (Art. 3 Abs. 1 GG) die weiterhin zu erwartenden Steuerausfälle durch Share Deals einer Kompensierung durch jene Gruppen zugänglich sind, denen der Weg über Share Deals verschlossen ist.

Zu diesen Neuregelungen sind schon einige Verwaltungsanweisungen ergangen, die ihrerseits Gegenstand gerichtlicher Kontrolle und kritischer Auseinandersetzungen der Literatur sind.

Die Rechtsprechung hat in den letzten Jahren viele Fragen geklärt. Hervorzuheben sind insbesondere die schon ergangenen und noch zu erwartenden Entscheidungen zu § 6a GrEStG und zu einer Vielzahl weiterer Problembereiche. Weitere Entscheidungen vor allem zu § 1 IIa, IIb, III und IIIa, zu §§ 5 und 6 und zu den Übergangsvorschriften (§ 23 XXVIII–XXIV) sind zu erwarten.

Einen Teil des Kommentars (§ 1 IIa, IIb, III, IIa und III, §§ 5–7 und § 17) hat in dieser Auflage erstmals Herr Dr. Christian Joisten übernommen. Wir hoffen auf eine weiterhin gute und enge Zusammenarbeit.

Unser besonderer Dank gilt Frau Schmalfuß, unserer Lektorin. Sie hat das Werk ständig gefördert und mit großer Umsicht und Aufmerksamkeit bis zur Drucklegung betreut.

Gehrden/Köln, im Januar 2023 *Die Verfasser*

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Vorwort zur 1. Auflage

Das Grunderwerbsteuerrecht hat aufgrund seiner grundlegenden Reform durch das zum 1.1.1983 in Kraft getretene GrEStG eine vorbildhafte Vereinfachung erfahren. Die praktische Rechtsanwendung des GrEStG steht gleichwohl vor vielfältigen alten und neuen Problemfragen. Von der erheblichen Dynamik dieser Rechtsmaterie legt die seit dem Inkrafttreten des GrEStG ergangene umfangreiche Judikatur ein beredtes Zeugnis ab. Durch die Wiedervereinigung Deutschlands sind weitere neue Rechtsentwicklungen und Fragestellungen hinzugekommen.

Mit dem hiermit vorgelegten Kommentar möchten wir für die Praxis den Stand der Rechtsentwicklung aufzeigen und insbesondere einen Beitrag zur Lösung der vielfältigen offenen Fragen liefern. Das Werk wendet sich nicht nur an diejenigen, die ständig mit dem GrEStG arbeiten. Es soll gerade auch denjenigen Hilfestellung leisten, die – zB als Angehörige der steuerberatenden Berufe, der Gerichtsbarkeit, Verwaltung und Wirtschaft sowie als Notare – nur gelegentlich mit grunderwerbsteuerrechtlichen Fragen befasst sind. Wir haben deshalb versucht, im nötigen Umfang auch die vielfältigen Verflechtungen des Grunderwerbsteuerrechts mit anderen Rechtsmaterien aufzuzeigen. Die Kommentierung konzentriert sich auf das Wesentliche. Verwaltungsanweisungen sind nur abgedruckt, soweit sie für die Praxis besondere Bedeutung haben.

Für Hinweise und Anregungen aus der Leserschaft sind wir stets dankbar.

Dem Verlag C. H. Beck, insbesondere Frau Berendt, danken wir für die vielfältige Unterstützung und sorgfältige Drucklegung.

Die Anfertigung dieses Kommentars geht auf eine Anregung von Dr. Johann Bunjes, vormals Vorsitzender Richter des für Grunderwerbsteuer zuständigen III. Senats des Niedersächsischen Finanzgerichts, zurück. Herr Dr. Bunjes ist am 2.8.1993 verstorben; er konnte seinen Plan zur Mitarbeit an diesem Kommentar nicht mehr verwirklichen. Seinem Andenken widmen wir dieses Werk.

Hannover, im Juli 1995 *Die Verfasser*

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungs- und Literaturverzeichnis XI
Einleitung 1

Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG)

Erster Abschnitt. Gegenstand der Steuer

§ 1 Erwerbsvorgänge 15
§ 2 Grundstücke 191

Zweiter Abschnitt. Steuervergünstigungen

Vorbemerkungen zu §§ 3–7 230
§ 3 Allgemeine Ausnahmen von der Besteuerung 234
§ 4 Besondere Ausnahmen von der Besteuerung 295
§ 5 Übergang auf eine Gesamthand 311
§ 6 Übergang von einer Gesamthand 345
§ 6a Steuervergünstigung bei Umstrukturierungen im Konzern 369
§ 7 Umwandlung von gemeinschaftlichem Eigentum in Flächeneigentum 422

Dritter Abschnitt. Bemessungsgrundlage

§ 8 Grundsatz 433
§ 9 Gegenleistung 467
§ 10 (weggefallen) 553

Vierter Abschnitt. Steuerberechnung

§ 11 Steuersatz, Abrundung 554
§ 12 Pauschbesteuerung 557

Fünfter Abschnitt. Steuerschuld

§ 13 Steuerschuldner 562
§ 14 Entstehung der Steuer in besonderen Fällen 576
Vorbemerkung zu § 15 584
§ 15 Fälligkeit der Steuer 593

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Sechster Abschnitt. Nichtfestsetzung der Steuer, Aufhebung oder Änderung der Steuerfestsetzung

§ 16 Nichtfestsetzung der Steuer, Aufhebung oder Änderung der Steuerfestsetzung 596

Siebenter Abschnitt. Örtliche Zuständigkeit, Feststellung von Besteuerungsgrundlagen, Anzeigepflichten und Erteilung der Unbedenklichkeitsbescheinigung

§ 17 Örtliche Zuständigkeit, Feststellung von Besteuerungsgrundlagen . . 642
§ 18 Anzeigepflicht der Gerichte, Behörden und Notare 652
§ 19 Anzeigepflicht der Beteiligten 670
§ 20 Inhalt der Anzeigen 682
§ 21 Urkundenaushändigung 685
§ 22 Unbedenklichkeitsbescheinigung 686

Achter Abschnitt. Durchführung

§ 22a Ermächtigung 693

Neunter Abschnitt. Übergangs- und Schlußvorschriften

§ 23 Anwendungsbereich 694
§§ 24 bis 26 (weggefallen) 716
§ 27 Geltung im Land Berlin *(gegenstandslos)* 716
§ 28 *(Inkrafttreten)* 716

Sachverzeichnis 717

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG