

## Grunderwerbsteuergesetz: GrEStG

Kommentar

Bearbeitet von

Prof. Dr. Peter Fischer, Prof. Dr. Matthias Loose, Christine Meßbacher-Hönsch, Hermann-Ulrich Viskorf

18. Auflage 2016. Buch. XX, 896 S. In Leinen

ISBN 978 3 406 66289 8

Format (B x L): 16,0 x 24,0 cm

[Steuern > Steuerrecht allgemein, Gesamtdarstellungen](#)

Zu [Leseprobe](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

The logo for beck-shop.de features the text 'beck-shop.de' in a bold, red, sans-serif font. Above the 'i' in 'shop' are three red dots of increasing size. Below the main text, the words 'DIE FACHBUCHHANDLUNG' are written in a smaller, red, all-caps, sans-serif font.

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](http://beck-shop.de) ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.



**beck-shop.de**

DIE FACHBUCHHANDLUNG

Berutau  
Grunderwerbsteuergesetz



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# **Grunderwerbsteuer- gesetz**

Kommentar

bearbeitet von

**Prof. Dr. Peter Fischer**

Vors. Richter am Bundesfinanzhof a.D.,  
Rechtsanwalt

**Prof. Dr. Matthias Loose**

Richter am Bundesfinanzhof

**Christine Meßbacher-Hönsch**

Vors. Richterin am Bundesfinanzhof

**Hermann-Ulrich Viskorf**

Vizepräsident des Bundesfinanzhofs a.D.

18. Auflage

2016



# beck-shop.de

## DIE FACHBUCHHANDLUNG

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

ISBN 978 3 406 66289 8

© 2016 Verlag C. H. Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Satz, Druck und Bindung: Druckerei C. H. Beck Nördlingen  
Umschlaggestaltung: Druckerei C. H. Beck, Nördlingen

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



# beck-shop.de

## DIE FACHBUCHHANDLUNG

### Vorwort zur 18. Auflage

Verlag und Autoren freuen sich, die nunmehr 18. Auflage des Standardkommentars zum Grunderwerbsteuerrecht vorlegen zu können.

Seit dem Erscheinen der letzten Auflage sind nunmehr fünf – gerade für die Grunderwerbsteuer – sehr ereignisreiche Jahre verstrichen. Die bis in die jüngste Zeit reichenden Aktivitäten des Gesetzgebers, die Entscheidung des BVerfG v 23.6.2015 (1 BvL 13/11, 1 BvL 14/11, BStBl II 15, 871) zur Verfassungswidrigkeit der Ersatzbemessungsgrundlage in § 8 Abs. 2 GrEStG und das Bekanntwerden neuer Verwaltungserlasse haben das Erscheinen der Neuauflage immer wieder verzögert. Die Neukommentierung gibt den nunmehr aktuellen Rechtszustand (Stand April 2016) wieder und berücksichtigt insbesondere

- die durch das JStG 2015 geänderte Fassung des § 1 Abs 2a GrEStG,
- den neu eingefügten § 1 Abs 3a GrEStG,
- die Neufassung des § 4 Nr 4 GrEStG,
- die neu geschaffene Steuerbefreiung nach § 100a KAGB,
- die Erweiterung und sämtliche Neufassungen der Befreiung nach § 6a GrEStG,
- die (rückwirkende) Neuregelung der Ersatzbemessungsgrundlage in § 8 Abs 2 GrEStG und die schwierigen Übergangsfragen.

Die Neuauflage machte deshalb eine umfassende Überarbeitung bzw. Neukommentierung der Ergänzungstatbestände in § 1 Abs 2a, Abs 3 und Abs 3a GrEStG erforderlich. Hier wie auch bei § 3 und § 6a GrEStG von zunehmender Bedeutung sind die Steuerbefreiungen von Umwandlungen, Gesellschafterwechseln, Anteilsvereinigungen und Anteilsübergängen sowie von Rechtsvorgängen, die zu einer wirtschaftlichen Beteiligung führen. Auch die Rückgängigmachung solcher Vorgänge nach § 16 GrEStG wurde an Hand aktueller Rechtsprechung neu kommentiert. Breiten Raum erforderten auch die Darstellung und Auseinandersetzung mit den zahlreichen neuen Verwaltungserlassen, insbesondere zu § 1 Abs 2a und 3a, zu §§ 5 ff, zu § 6a und § 8 Abs 2 GrEStG.

Die Bedeutung der Grunderwerbsteuer für die Beratungspraxis hat in den letzten Jahren stark zugenommen. Dies beruht hauptsächlich auf der Ausweitung der Besteuerungsgrundlage insbesondere im Bereich der Ergänzungstatbestände (§ 1 Abs. 3a GrEStG), auf einer höheren Steuerbemessungsgrundlage in den Fällen des § 8 Abs. 2 GrEStG, auf den immer weiter steigenden Steuersätzen sowie auf dem äußerst regen Immobilienmarkt.

Steuerpolitisch kann die Entwicklung des Grunderwerbsteuerrechts nicht gutgeheißen werden. Heute droht dem politischen Vergessen anheimzufallen, dass die ebenso grundlegende wie legendäre Reform des Jahres 1983 eine Absenkung des Steuersatzes von 7 % auf 2 % gebracht hatte bei gleichzeitigem Wegfall aller zweckbestimmten Vergünstigungen. Beide Neuerungen standen in einer damals als unaufhebbar vorgestellten Verbindung. Dass eine solche zumindest faktische Verknüpfung zwischen der Höhe der Steuerbelastung und der Zahl und dem Umfang der Besteuerungsausnahmen weiterhin zu beobachten ist, zeigt die aktuelle Entwicklung überdeutlich. Denn den drastischen Erhöhungen der Steuersätze in den meisten Bundesländern mit Ausnahme von Bayern und Sachsen steht eine Ausweitung der Steuerbefreiungen gegenüber, z. B. in § 4 Nr 4, § 6a und § 100a KAGB. Wir haben es mit einer Tendenz zu tun, mit der die Errungenschaften der Reform von 1983 mehr und mehr verspielt und in ihr Gegenteil verkehrt werden.

Angesichts steigender Steuersätze von bis zu 6,5 % werden die Steuerpflichtigen ungeachtet der neuen Anti-RETT-Blocker weiterhin die Grenzen der Gestaltungsmöglichkeiten ausloten – „ein Schauspiel, das unwillkürlich das eines in seinem Bau umstellten und angegriffenen Fuchses vor Augen führt“ (Rudolf von Jhering). Das Grunderwerbsteuerrecht bleibt spannend und fernab jeglicher freischwebend wirtschaftlichen Betrachtung eine juristische Herausforderung.



# beck-shop.de

## DIE FACHBUCHHANDLUNG

### **Vorwort**

Der bereits mit der Voraufgabe eingeleitete Generationenwechsel im Autorenteam wurde mit der Übernahme der Kommentierung von Herrn Prof. Dr. Fischer zu den Ergänzungstatbeständen der Nr. 2a ff in § 1 GrEStG durch Frau Meßbacher-Hönsch fortgesetzt. Die Autorin/die Autoren danken Frau *Dr. Susanne Fischer* und ihrem Team für die aufmerksame und geduldige Betreuung der Neuauflage.

München, im April 2016

*Die Verfasser*



# beck-shop.de

## DIE FACHBUCHHANDLUNG

### Vorwort zur 1. Auflage

Das neue Grunderwerbsteuergesetz bringt eine Anzahl einschneidender Änderungen der früheren Rechtslage. Darüber hinaus haben die aus der Anwendung des bisherigen Gesetzes geschöpften Erfahrungen dazu geführt, auch die nicht grundlegend geänderten Vorschriften zu verbessern und Zweifel auszuräumen. Schließlich beeinflussen zwei der grundsätzlichen Neuerungen, die Anknüpfung der Steuer an das schuldrechtliche Geschäft und die Berechnung der Steuer von der Gegenleistung, die meisten übrigen Bestimmungen.

Es war unsere Aufgabe, das Verständnis der sämtlichen Vorschriften allen denen, die sich mit der Grunderwerbsteuer zu befassen haben, in möglichst klarer Weise näherzubringen. Wir haben uns daher bemüht, auch die schwierigeren Vorschriften in einfacher, jedem leicht zugänglicher Ausdrucksweise zu erläutern. Die enge Verbindung des Gesetzes mit dem bürgerlichen Recht und dem Zwangsversteigerungsrecht gab Anlaß, im Rahmen des bestehenden Zusammenhangs auch auf diese Rechtsgebiete einzugehen. Soweit die Entscheidungen des Reichsfinanzhofs zum bisherigen Gesetz ihre Bedeutung für das neue Gesetz behalten haben, sind sie umfassend berücksichtigt worden.

Bei der Beantwortung noch auftauchender Zweifelsfragen wird einstweilen auf die Begründung des Gesetzes zurückzugreifen sein, das Buch enthält deshalb auch den Abdruck der Begründung. Die große Zahl der außerhalb des Gesetzes bestehenden Befreiungsvorschriften ließ es erwünscht erscheinen, eine Zusammenstellung dieser Vorschriften zu bringen; dem Benutzer des Kommentars wird dadurch die Mühe des Aussuchens dieser Bestimmungen erspart. Das Buch enthält außerdem ein Verzeichnis der Fundstellen der angeführten Entscheidungen des Reichsfinanzhofs. Diese Ergänzung lag nahe, nachdem das entsprechende dem Kommentar des Urkundensteuergesetzes beigegebene Fundstellenverzeichnis allgemeinen Anklang gefunden hat.

Berlin, August 1940

*Ernst Paul Boruttau  
Dr. Otto Klein*





**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

### Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis .....	XI
Gesetzestext .....	1
Vorbemerkungen .....	15
<b>Erster Abschnitt. Gegenstand der Steuer</b>	
§ 1 Erwerbsvorgänge .....	61
§ 2 Grundstücke .....	310
<b>Zweiter Abschnitt. Steuervergünstigungen</b>	
§ 3 Allgemeine Ausnahmen von der Besteuerung .....	361
§ 4 Besondere Ausnahmen von der Besteuerung .....	444
§ 5 Übergang auf eine Gesamthand .....	463
§ 6 Übergang von einer Gesamthand .....	494
§ 6a Steuervergünstigung bei Umstrukturierungen im Konzern .....	518
§ 7 Umwandlung von gemeinschaftlichem Eigentum in Flächeneigentum .....	552
<b>Dritter Abschnitt. Bemessungsgrundlage</b>	
§ 8 Grundsatz .....	563
§ 9 Gegenleistung .....	597
§ 10 Wert des Grundstücks (weggefallen) .....	695
<b>Vierter Abschnitt. Steuerberechnung</b>	
§ 11 Steuersatz, Abrundung .....	697
§ 12 Pauschbesteuerung .....	699
<b>Fünfter Abschnitt. Steuerschuld</b>	
§ 13 Steuerschuldner .....	703
§ 14 Entstehung der Steuer in besonderen Fällen .....	718
§ 15 Fälligkeit der Steuer .....	730
<b>Sechster Abschnitt. Nichtfestsetzung der Steuer, Aufhebung oder Änderung der Steuerfestsetzung</b>	
§ 16 Nichtfestsetzung der Steuer, Aufhebung oder Änderung der Steuerfestsetzung .....	743
<b>Siebenter Abschnitt. Örtliche Zuständigkeit, Feststellung von Besteuerungsgrundlagen, Anzeigepflichten und Erteilung der Unbedenklichkeitsbescheinigung</b>	
§ 17 Örtliche Zuständigkeit, Feststellung von Besteuerungsgrundlagen .....	787
§ 18 Anzeigepflicht der Gerichte, Behörden und Notare .....	798
§ 19 Anzeigepflicht der Beteiligten .....	814
§ 20 Inhalt der Anzeigen .....	823
§ 21 Urkundenaushändigung .....	827
§ 22 Unbedenklichkeitsbescheinigung .....	828
<b>Achter Abschnitt. Durchführung</b>	
§ 22a Ermächtigung .....	839

### Inhaltsverzeichnis

#### Neunter Abschnitt. Übergangs- und Schlußvorschriften

§ 23 Anwendungsbereich .....	839
§§ 24–27 (weggefallen) .....	855
§ 28 (Inkrafttreten) .....	855
<b>Sachverzeichnis</b> .....	857