



**Steuerberaterverband
Mecklenburg-Vorpommern e.V.**

Gründerwerbsteuer in der Beratungspraxis

Dipl-FinW. (FH) Nico Schley, Steuerberater, Rechtsanwalt, FA f. StR

Rostock, 10.09.2024

Rechtlicher Hinweis:

Der Steuerberaterverband Mecklenburg-Vorpommern e. V. ist für den Inhalt dieses Seminarskriptes nicht verantwortlich, insbesondere nicht für Urheberrechtsverletzungen. Für die Richtigkeit und für die Tatsache, dass der Inhalt des Seminarskriptes frei von Rechten Dritter ist, ist allein der/die Autor(en) dieses Skriptes bzw. der/die Referent(en) des Seminars, zu dem dieses Skript gehört, verantwortlich.

Gründerwerbsteuer in der Steuerberatungspraxis

Gestaltungspotentiale erkennen und
Fallstricke vermeiden

Stand 9/2024

Nico Schley

Rechtsanwalt und Steuerberater
Fachanwalt für Steuerrecht
Diplom-Finanzwirt (FH)
nico.schley@bavella.net



www.bavella.net

Inhalt

1	Aufbau und Systematik des GrEStG / „Prüfungsschema“ Gründerwerbsteuer ..	4
2	Reform der Gründerwerbsteuer zum 1.7.2021	16
3	Weitere Änderungen des GrEStG	24
4	Kaufpreisaufteilung beim Grundstückskaufvertrag	28
5	Ländererlasse vom 10.5.2022 zu § 1 Abs. 2a und Abs. 2b GrEStG und weitere Erlasse der FinVerw.	32
6	Aktuelle Entwicklungen in der Rechtsprechung	40
6.1	BFH v. 1.12.2021 zur gründerwerbsteuerlichen Zurechnung von Grundstücken in Beteiligungsketten	40
6.2	BFH v. 12.1.2022 zur Zurechnung von Anteilen am Gesamthandsvermögen einer Personengesellschaft aufgrund einer Treuhandvereinbarung	47
6.3	FG Sachsen v. 30.6.2021 und FG Münster v. 3.5.2022 zur Inanspruchnahme der Konzernklausel nach § 6a GrEStG bei Ausgliederung eines e.K.-Betriebs auf eine GmbH zur Neugründung	52
6.4	BFH v. 28.9.2022 zur Bestimmung des herrschenden Unternehmens bei § 6a GrEStG	63
6.5	BFH v. 4.3.2020 zum Widerruf einer Schenkung als gründerwerbsteuerbarer Vorgang	69
6.6	Weitere Entscheidungen in Leitsätzen	74
6.6.1	BFH v. 3.5.2024 zum einheitlichen Vertragswerk bei Leistungen mehrerer Unternehmer	74
6.6.2	FG München v. 7.2.2024 zur Erfüllung der Haltefrist in § 6 Abs. 4 Nr. 1 GrEStG75	
6.6.3	FG Münster v. 18.1.2024 zu § 1 Abs. 1 Nr. 6 und Nr. 7 GrEStG	76
6.6.4	BFH v. 3.5.2023 zum Einhalten einer Vorbehaltensfrist nach § 6a Satz 4 GrEStG bei einer Ausgliederung zur Aufnahme	76

6.6.5	BFH v. 16.5.2023 zu einer leichtfertigen Steuerverkürzung nach § 378 AO bei der Verletzung der Anzeigepflicht nach § 19 GrEStG	77
6.6.6	BFH v. 21.6.2023 zur Rückgängigmachung eines Erwerbsvorgangs..	78
6.6.7	FG Münster v. 11.5.2023 zur Nichtfestsetzung von GrESt bei Rückgängigmachung eines nicht steuerbaren Erwerbsvorgangs.....	79
6.6.8	BFH v. 30.8.2023 zur Gegenleistung im Grunderwerbsteuerrecht	80
6.6.9	BFH v. 25.4.2023 zu Leistungen Dritter als grunderwerbsteuerrechtliche Gegenleistung	80
6.6.10	BFH v. 25.4.2023 zur Rückgängigmachung eines Erwerbsvorgangs bei einer Kapitalgesellschaft	81
6.6.11	FG Münster v. 12.1.2023 zur Zurechnung der Vorbesitzzeit nach § 6a S. 4 GrEStG bei Aufspaltung einer KG.....	82
6.6.12	BFH v. 14.12.2022 zur Zurechnung von Grundstücken nach Abschluss einer Vereinbarungstreuhand.....	83
6.6.13	BFH v. 23.11.2022 zur Gegenleistung bei der Grunderwerbsteuer.....	84
6.6.14	FG München v. 26.10.2022 zur Wiedereinsetzung bei Verletzung der eigenen Anzeigepflicht nach § 19 GrEStG.....	84
7	Grunderwerbsteuer bei Umstrukturierungen und beim Unternehmenskauf	85
7.1	Einführung – Bedeutung der Grunderwerbsteuer beim Unternehmenskauf.....	86
7.2	Grunderwerbsteuer beim Asset Deal	87
7.3	Grunderwerbsteuer beim Share Deal.....	92
7.4	Steuerliche Behandlung der beim Unternehmenskauf angefallenen Grunderwerbsteuer.....	106
8	Ausblick: Zu erwartende „große Reform der Grunderwerbsteuer“	107
9	Weiterführende Literatur zur Grunderwerbsteuer	110

1 Aufbau und Systematik des GrEStG / „Prüfungsschema“ Gründerwerbsteuer

Die nachfolgende kommentierte Zusammenstellung relevanter Vorschriften des GrEStG soll einen groben Überblick über den wesentlichen Inhalt der im Vortrag näher behandelten praxisrelevanten Vorschriften geben:

§ 1 Erwerbsvorgänge

(1) Der Gründerwerbsteuer unterliegen die folgenden Rechtsvorgänge, soweit sie sich auf **inländische Grundstücke** beziehen:

1. ein **Kaufvertrag** oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet; (...) → *Grundstückskaufvertrag (Hauptanwendungsfall des GrEStG), Schenkungsvertrag*
3. der Übergang des Eigentums, wenn kein den Anspruch auf Übereignung begründendes Rechtsgeschäft vorausgegangen ist und es auch keiner Auflassung bedarf. → *Umwandlungsvorgänge*

(2a) Gehört zum Vermögen einer **Personengesellschaft** ein **inländisches Grundstück** und ändert sich innerhalb von zehn Jahren der Gesellschafterbestand unmittelbar oder mittelbar dergestalt, daß **mindestens 90 vom Hundert der Anteile** am Gesellschaftsvermögen **auf neue Gesellschafter übergehen, gilt dies als ein auf die Übereignung eines Grundstücks** auf eine neue Personengesellschaft **gerichtetes Rechtsgeschäft**. Mittelbare Änderungen im Gesellschafterbestand (...) → *Ergänzungstatbestand nur für Personengesellschaften (bis zum 30. Juni 2021 gilt insoweit noch eine Frist von fünf Jahren und eine steuerauslösende Beteiligungsgrenze von 95%)*.

(2b) Gehört zum Vermögen einer **Kapitalgesellschaft** ein **inländisches Grundstück** und ändert sich innerhalb von zehn Jahren der Gesellschafterbestand unmittelbar oder mittelbar dergestalt, daß **mindestens 90 vom Hundert** der Anteile der Gesellschaft **auf neue Gesellschafter übergehen, gilt dies als ein auf die Übereignung eines Grundstücks** auf eine neue Kapitalgesellschaft **gerichtetes Rechtsgeschäft**.