

# Die Erlasse zu § 1 Abs. 2a und § 1 Abs. 2b GrEStG vom 10. Mai 2022 – Offene Fragen und neue Probleme

Hamburger Steuerdialog | 29. September 2022 | RA/StB Dr. Hendrik Marchal

# ÜBERBLICK

---

# Die Erlasse zu § 1 Abs. 2a / Abs. 2b GrEStG v. 10. Mai 2022

## Hintergrund

- Änderung der gesetzlichen Regelungen **mit Wirkung zum 1. Juli 2021** durch das Gesetz zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes vom 12. Mai 2021 (BGBl. I 2021, 986)
  - **Absenkung der Beteiligungsschwellen** in § 1 Abs. 2a, Abs. 3 und Abs. 3a GrEStG von 95% auf 90%
  - **Verlängerung der bisherigen Fünfjahresfrist** in § 1 Abs. 2a GrEStG auf zehn Jahre
  - Einführung des **neuen § 1 Abs. 2b GrEStG** in Bezug auf Gesellschafterwechsel bei grundstückshaltenden Kapitalgesellschaften
  - **Verlängerung der Fristen in §§ 5 und 6 GrEStG** von fünf auf zehn bzw. 15 Jahre
- Gleichlautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zu den Übergangsregelungen in § 23 Abs. 18 ff. GrEStG v. 29. Juni 2021 (BStBl. I 2021, 1006)

# Die Erlasse zu § 1 Abs. 2a / Abs. 2b GrEStG v. 10. Mai 2022

## Hintergrund

**§ 1 Abs. 2a GrEStG**

Übergang von **≥ 90% der Anteile** am Gesellschaftsvermögen einer **Personengesellschaft** auf **neue Gesellschafter innerhalb von zehn Jahren**

- Grunderwerbsteuer entsteht erst im Zeitpunkt der Abtretung

**§ 1 Abs. 2b GrEStG**

Übergang von **≥ 90% der Anteile an einer Kapitalgesellschaft** auf neue Gesellschafter **innerhalb von zehn Jahren**

- Grunderwerbsteuer entsteht erst im Zeitpunkt der Abtretung

**§ 1 Abs. 3/3a GrEStG**

- Abs. 3: Vereinigung/Erwerb von **≥ 90% der Anteile** der **Kapital- oder Personengesellschaft**
- Abs. 3a: Rechtsvorgang, aufgrund dessen ein Rechtsträger eine „**wirtschaftliche Beteiligung**“ von **≥ 90% der Anteile** an (Kapital- oder Personen-) Gesellschaft innehat
- Steuer entsteht mit Abschluss des Kaufvertrags (str. bzgl. Abs. 3a)

# Die Erlasse zu § 1 Abs. 2a / Abs. 2b GrEStG v. 10. Mai 2022

## Überblick über den Inhalt der Erlasse

- Gleichlautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder (“**GLE**“) zu § 1 Abs. 2a und zu § 1 Abs. 2b GrEStG v. 10. Mai 2022, u.a. zu folgenden Themen
  - Aufgabe der sog. Ewigkeitsklausel
  - Verhältnis von Signing und Closing des Anteilskaufvertrags
  - Regelungen zum heterogenen Formwechsel
  - Ebenenbetrachtung bei Bestimmung von Alt- und Neugesellschafter-Eigenschaft
  - Grundstückszurechnung in Beteiligungsketten

# AUFGABE DER SOG. EWIGKEITSKLAUSEL

---

# Die Erlasse zu § 1 Abs. 2a / Abs. 2b GrEStG v. 10. Mai 2022

Aufgabe der sog. Ewigkeitsklausel (1/4)

## § 1 Abs. 2a GrEStG

„Gehört zum Vermögen einer Personengesellschaft ein inländisches Grundstück und ändert sich innerhalb von zehn Jahren der Gesellschafterbestand unmittelbar oder mittelbar dergestalt, dass mindestens 90 von 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 von den an einer Personengesellschaft beteiligten Personengesellschaften werden durch Multiplikation der Vomhundertsätze der Anteile am Gesellschaftsvermögen anteilig berücksichtigt.** Ist eine Kapitalgesellschaft an einer Personengesellschaft unmittelbar oder mittelbar beteiligt, gelten die Sätze 4 und 5. **Eine unmittelbar beteiligte Kapitalgesellschaft gilt in vollem Umfang als neue Gesellschafterin, wenn an ihr mindestens 90 vom Hundert der Anteile auf neue Gesellschafter übergehen. Bei mehrstufigen Beteiligungen gilt Satz 4 auf der Ebene jeder mittelbar beteiligten Kapitalgesellschaft entsprechend.** Bei der Ermittlung des Vomhundertsatzes bleibt der Erwerb von Anteilen von Todes wegen außer Betracht. Hat die Personengesellschaft vor dem Wechsel des Gesellschafterbestandes ein Grundstück von einem Gesellschafter oder einer anderen Gesamthand erworben, ist auf die nach § 8 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 ermittelte Bemessungsgrundlage die Bemessungsgrundlage für den Erwerbsvorgang, für den auf Grund des § 5 Abs. 3 oder des § 6 Abs. 3 Satz 2 die Steuervergünstigung zu versagen ist, mit dem entsprechenden Betrag anzurechnen.“

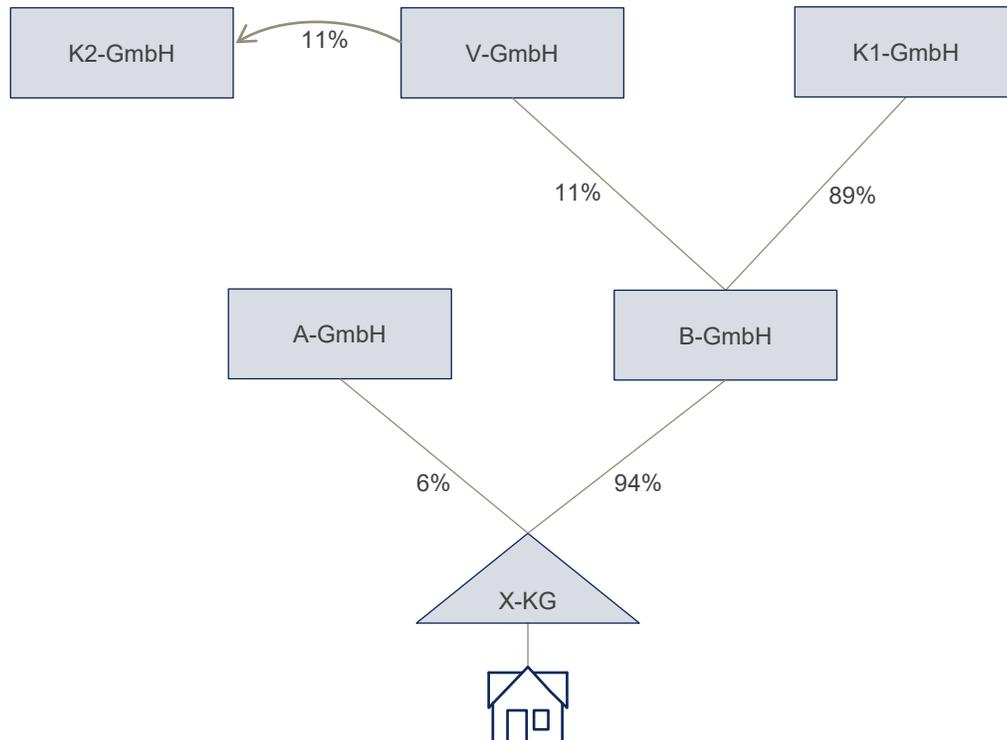
# Die Erlasse zu § 1 Abs. 2a / Abs. 2b GrEStG v. 10. Mai 2022

## Aufgabe der sog. Ewigkeitsklausel (2/4)

- GLE v. 12. November 2018 zu § 1 Abs. 2a GrEStG – Tz. 5.2.3.1
  - **Keine zeitliche Begrenzung** im Rahmen von § 1 Abs. 2a GrEStG für die Berücksichtigung von Wechseln in den Beteiligungsverhältnissen bei Kapitalgesellschaften, die an grundbesitzhaltenden Personengesellschaften beteiligt sind (*„Der Fünfjahreszeitraum gilt nicht. Es gibt keine zeitliche Begrenzung.“*)
- GLE v. 10. Mai 2022 zu § 1 Abs. 2a und zu § 1 Abs. 2b GrEStG
  - **Keine ausdrückliche Aufgabe der Ewigkeitsklausel**, aber:
    - *„Sukzessive Übertragungen unmittelbarer oder mittelbarer Beteiligungen am Kapital der grundbesitzenden Kapitalgesellschaft/Personengesellschaft auf Neugesellschafter innerhalb von zehn Jahren sind zusammenzurechnen.“* – Tz. 6
- Konsequenzen
  - **Einheitlicher Zehnjahreszeitraum** auf allen Ebenen!
  - Unmittelbare und mittelbare Anteilsübertragungen werden für Zwecke von § 1 Abs. 2a GrEStG und § 1 Abs. 2b GrEStG **nur innerhalb des betreffenden Zehnjahreszeitraums** zusammengerechnet
  - Kapitalgesellschaften, die als Neugesellschafter unmittelbar an grundbesitzhaltenden Personen- oder Kapitalgesellschaften beteiligt sind, werden **nach Ablauf von zehn Jahren Altgesellschafter**; bei mittelbaren Beteiligungen ist auf jeder Stufe zu prüfen

# Die Erlasse zu § 1 Abs. 2a / Abs. 2b GrEStG v. 10. Mai 2022

Aufgabe der sog. Ewigkeitsklausel (3/4)



## Sachverhalt

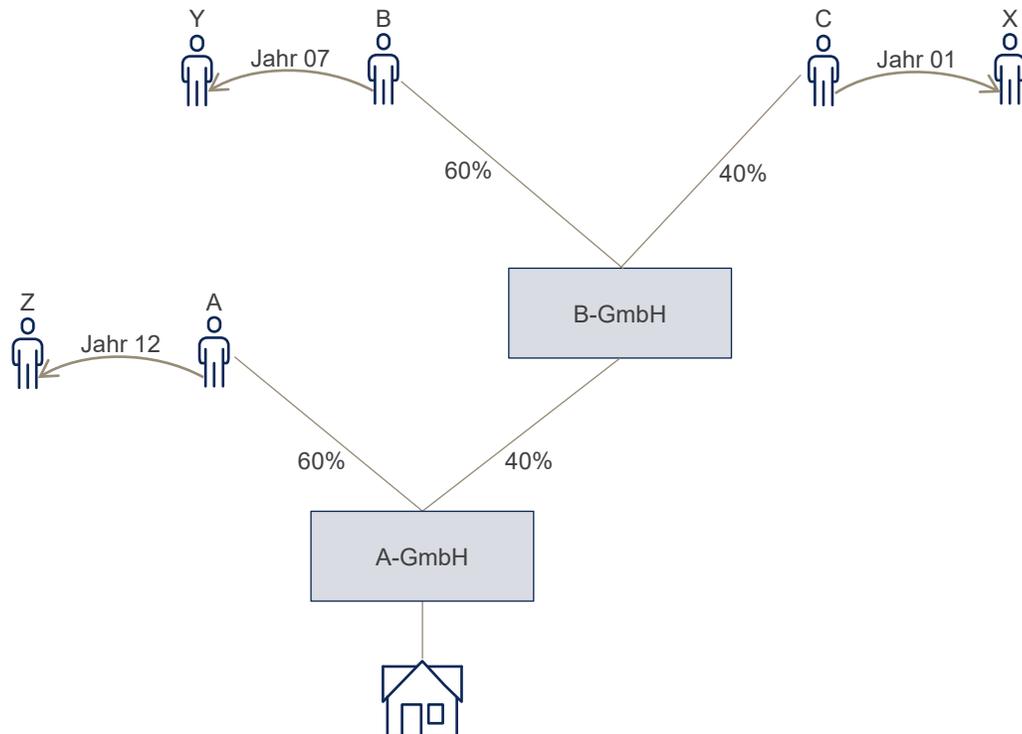
- Die V-GmbH hat im August 2021 89% der Geschäftsanteile an der B-GmbH auf die K1-GmbH übertragen
- Im September 2031 überträgt die V-GmbH 11% oder mehr auf die K2-GmbH

## Grunderwerbsteuerliche Auswirkungen

- Im Jahr 2021 § 1 Abs. 2a GrEStG (-), da < 90%
- Im Jahr 2031 § 1 Abs. 2a Satz 4 GrEStG?
  - Nach den GLE v. 12. November 2018 → GrESt (+)
  - Aber jetzt GLE v. 10. Mai 2022 → GrESt (-), da Zehnjahreszeitraum abgelaufen

# Die Erlasse zu § 1 Abs. 2a / Abs. 2b GrEStG v. 10. Mai 2022

Aufgabe der sog. Ewigkeitsklausel (4/4)



## Sachverhalt

- C überträgt im Jahr 01 seine Beteiligung von 40% an der B-GmbH auf X
- B überträgt im Jahr 07 seine Beteiligung von 60% an der B-GmbH auf Y
- Im Jahr 12 überträgt A seine Beteiligung von 60% an der A-GmbH auf den Z

## Grunderwerbsteuerliche Auswirkungen

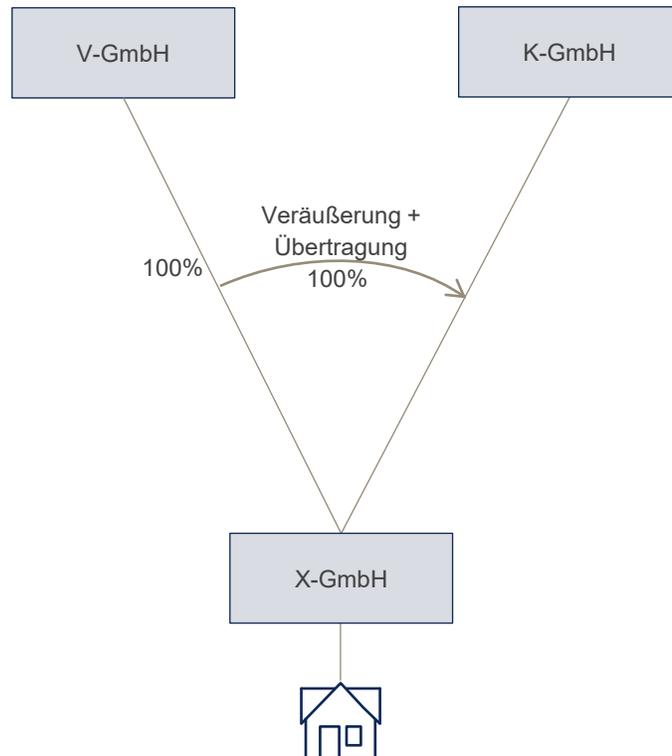
- Im Jahr 07: § 1 Abs. 2b GrEStG (-), da lediglich 40% der Anteile der A-GmbH mittelbar auf neue Gesellschafter der A-GmbH übergegangen sind
- Im Jahr 12: § 1 Abs. 2b GrEStG, da innerhalb eines Zehnjahreszeitraums nicht mittelbar und unmittelbar 90% oder mehr der Anteile der A-GmbH übertragen worden sind?

# VERHÄLTNIS VON SIGNING UND CLOSING DES ANTEILSKAUFVERTRAGS

---

# Die Erlasse zu § 1 Abs. 2a / Abs. 2b GrEStG v. 10. Mai 2022

## Verhältnis Signing und Closing des Anteilskaufvertrags (1/3)



### Sachverhalt

- Die V-GmbH verkauft am 1. November 2022 100% der Geschäftsanteile an der grundstückshaltenden X-GmbH an die K-GmbH
- Die Übertragung der Anteile erfolgt am 1. Februar 2023

### Grunderwerbsteuerliche Auswirkungen

- § 1 Abs. 3 Nr. 3 GrEStG (+) bei Signing
- § 1 Abs. 2b GrEStG (+) bei Closing

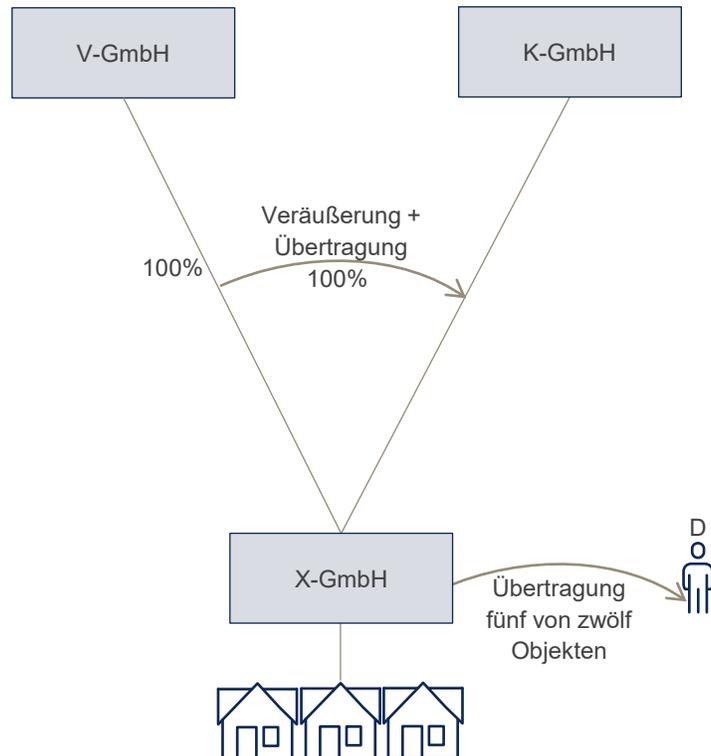
# Die Erlasse zu § 1 Abs. 2a / Abs. 2b GrEStG v. 10. Mai 2022

## Verhältnis Signing und Closing des Anteilskaufvertrags (2/3)

- Signing und Closing sind **zwei grunderwerbsteuerliche Vorgänge**
  - Signing (Verpflichtungsgeschäft) → § 1 Abs. 3 Nr. 1 bzw. Nr. 3 GrEStG
  - Closing (Verfügungsgeschäft) → § 1 Abs. 2a bzw. § 1 Abs. 2b GrEStG (und § 1 Abs. 3 Nr. 1 bzw. Nr. 3 GrEStG)
- Problem: Verhältnis § 1 Abs. 2a GrEStG bzw. § 1 Abs. 2b GrEStG zu § 1 Abs. 3 Nr. 1 bzw. Nr. 3 GrEStG
  - § 1 Abs. 3 GrEStG gilt nur, „soweit eine Besteuerung nach den Absätzen 2a und 2b nicht in Betracht kommt“
  - Subsidiaritätsklausel gilt nach Ansicht der Finanzverwaltung nur, wenn die Tatbestände **zeitgleich** erfüllt werden
  - Folge: Doppelte Festsetzung der Steuer? (+)
    - Aber: Aufhebung der Festsetzung aufgrund von Signing im Zeitpunkt des Closing – Tz. 8.1 der GLE v. 10. Mai 2022
    - § 175 Abs. 1 Nr. 2 AO wohl nicht anwendbar, daher: Festsetzung unter Vorbehalt (§ 164 AO) erforderlich
    - Aber Tz. 8.2 der GLE v. 10. Mai 2022: „Eine Festsetzung nach § 1 Abs. 3 GrEStG ist grundsätzlich nur geboten, wenn in dem Zeitraum von einem Jahr ab Kenntnisnahme der Finanzverwaltung eine Besteuerung nach § 1 Abs. 2b GrEStG nicht zu erwarten.“ (wohl zu verstehen als Ermessensreduktion auf Null)
- Anzeigepflicht bei Signing und bei Closing → vollständige Erfüllung notwendig wegen § 16 Abs. 5 GrEStG im Falle einer Rückabwicklung

# Die Erlasse zu § 1 Abs. 2a / Abs. 2b GrEStG v. 10. Mai 2022

## Verhältnis Signing und Closing des Anteilskaufvertrags (3/3)



### Sachverhalt

- Die V-GmbH verkauft am 1. November 2022 100% der Geschäftsanteile an der X-GmbH an die K-GmbH
- Zu diesem Zeitpunkt hält die X-GmbH zwölf Grundstücke
- Bis zur Übertragung der Anteile verkauft und überträgt die X-GmbH fünf der Grundstücke auf einen Dritten
- Die Übertragung der Anteile erfolgt am 1. Februar 2024

### Grunderwerbsteuerliche Auswirkungen

- § 1 Abs. 3 Nr. 3 GrEStG (+) bei Signing in Bezug auf alle zwölf Grundstücke
- § 1 Abs. 2b GrEStG (+) bei Closing in Bezug auf sieben Grundstücke
- Aufhebung der Festsetzung nach § 1 Abs. 3 Nr. 3 GrEStG nur bezüglich sieben Grundstücke, die die X-GmbH bei Verwirklichung von § 1 Abs. 2b GrEStG hält

# REGELUNGEN ZUM HETEROGENEN FORMWECHSEL

---

# Die Erlasse zu § 1 Abs. 2a / Abs. 2b GrEStG v. 10. Mai 2022

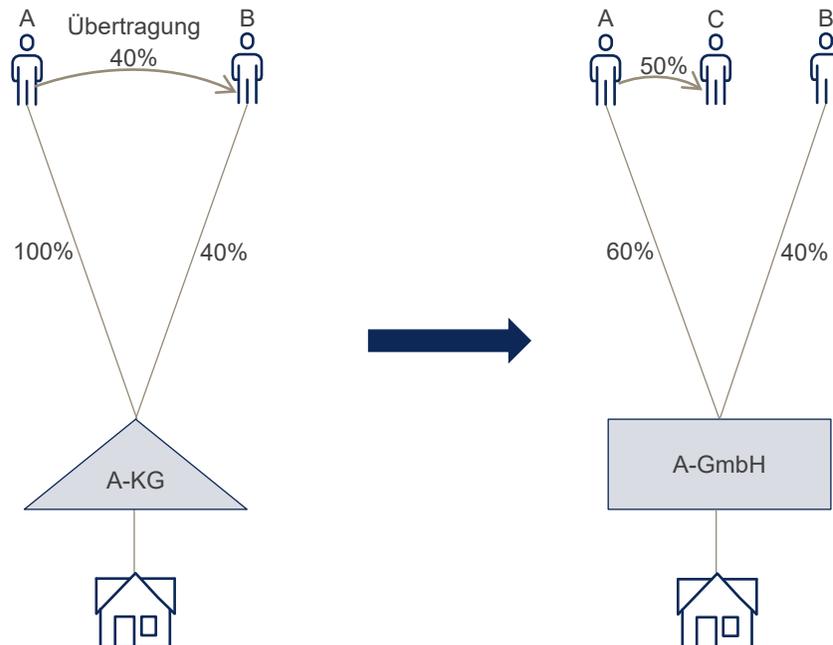
## Heterogener Formwechsel der grundbesitzhaltenden Gesellschaft

- Relevanz: Altgesellschafter- bzw. Neugesellschafter-Stellung i.S.d. § 1 Abs. 2a bzw. § 1 Abs. 2b GrEStG
- GLE zu § 1 Abs. 2a GrEStG v. 12. November 2018 – Tz. 5.2.5.1
  - „Wird eine grundbesitzende Kapitalgesellschaft in eine Personengesellschaft formwechselnd umgewandelt, **sind die an ihr beteiligten Gesellschafter Altgesellschafter**, da sie im Zeitpunkt der Eröffnung des Tatbestandes des § 1 Abs. 2a GrEStG beteiligt sind.“
- Aber Befürchtung der Finanzverwaltung: Missbräuchliche Formwechsel der grundbesitzenden Gesellschaft zur Herbeiführung von Altgesellschafterstellung der beteiligten Gesellschafter
- GLE zu § 1 Abs. 2a GrEStG v. 10. Mai 2022 – Tz. 5.2.5.1
  - „Wird eine grundbesitzende Kapitalgesellschaft in eine Personengesellschaft formwechselnd umgewandelt, **führen die an ihr beteiligten Gesellschafter ihre Neu- oder Altgesellschaftereigenschaft in Bezug auf die grundbesitzende Personengesellschaft fort.**“
- GLE zu § 1 Abs. 2b GrEStG v. 10. Mai 2022 – Tz. 5.2.5.1
  - „Wird eine grundbesitzende Personengesellschaft in eine Kapitalgesellschaft formwechselnd umgewandelt, **führen die an ihr beteiligten Gesellschafter ihre Neu- oder Altgesellschafterstellung in Bezug auf die grundbesitzende Kapitalgesellschaft fort.**“

# Die Erlasse zu § 1 Abs. 2a / Abs. 2b GrEStG v. 10. Mai 2022

## Heterogener Formwechsel – Formwechsel der grundbesitzenden Personengesellschaft

Fall nach Tz. 5.2.5.1 der GLE zu § 1 Abs. 2b GrEStG v. 10. Mai 2022



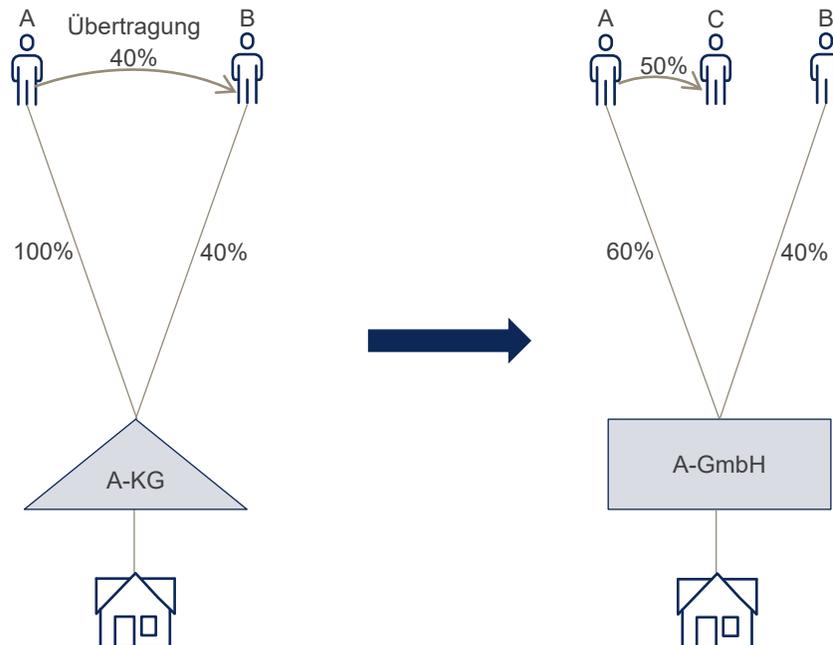
### Sachverhalt

- A ist als Gründungsgesellschafter mit 60% an der A-KG beteiligt
- B hat die Beteiligung von 40% im Jahr 01 erworben und ist damit Neugesellschafter
- Im Jahr 02 erfolgt Formwechsel der A-KG in A-GmbH
- Im Jahr 03 erwirbt C von A 50% der Anteile

# Die Erlasse zu § 1 Abs. 2a / Abs. 2b GrEStG v. 10. Mai 2022

## Heterogener Formwechsel – Formwechsel der grundbesitzenden Personengesellschaft

Fall nach Tz. 5.2.5.1 der GLE zu § 1 Abs. 2b GrEStG v. 10. Mai 2022



### Grunderwerbsteuerliche Auswirkungen

- Jahr 01: Übertragung auf B löst keine Grunderwerbsteuer nach § 1 Abs. 2a GrEStG aus, da <90%
- Jahr 02: Formwechsel unterliegt mangels Rechtsträgerwechsel nicht der Grunderwerbsteuer
- Jahr 03: Übertragung von 50% auf C löst für sich genommen nicht § 1 Abs. 2b GrEStG aus, da <90%
- GLE zu § 1 Abs. 2b GrEStG v. 10. Mai 2022: § 1 Abs. 2b GrEStG (+), da B durch Formwechsel zum Neugesellschafter der A-GmbH geworden ist, so dass gemeinsam mit der Übertragung auf C 90% der Anteile der A-GmbH auf Neugesellschafter übergegangen sind
- Kritik: Zusammenrechnung unzulässig → § 1 Abs. 2a und § 1 Abs. 2b GrEStG sind selbständige Tatbestände

# Die Erlasse zu § 1 Abs. 2a / Abs. 2b GrEStG v. 10. Mai 2022

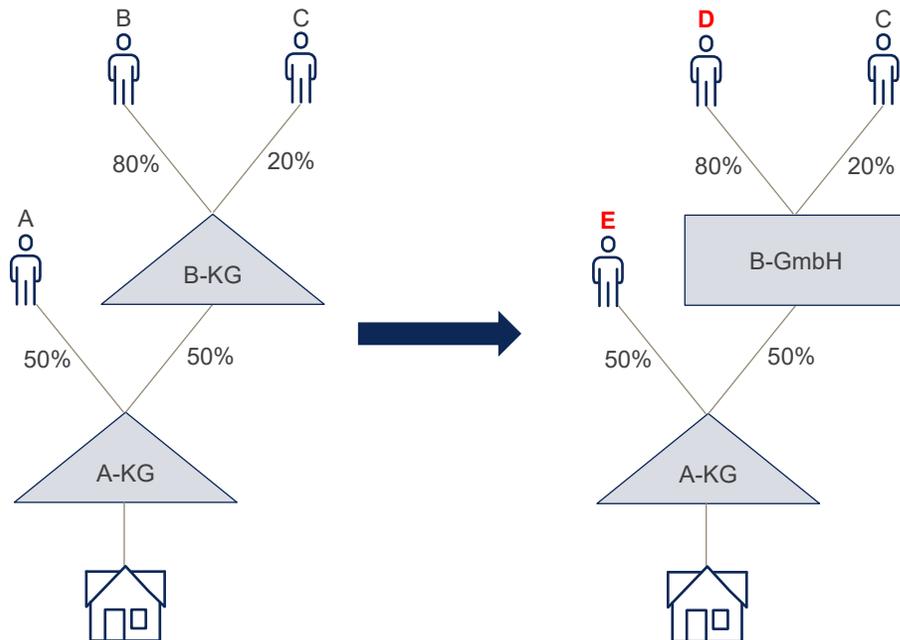
## Heterogener Formwechsel der beteiligten Gesellschaft

- GLE zu § 1 Abs. 2a GrEStG v. 10. Mai 2022 – Tz. 5.2.5.2
  - *„Wird eine unmittelbar oder mittelbar über eine oder mehrere Personengesellschaften am Vermögen der grundbesitzhaltenden Personengesellschaft **beteiligte Kapitalgesellschaft in eine Personengesellschaft formwechselnd umgewandelt**, führt sie ihre bisherige Eigenschaft als Alt- oder Neugesellschafterin fort. **Die an der umgewandelten Gesellschaft beteiligte Gesellschafter werden durch die formwechselnde Umwandlung Neugesellschafter in Bezug auf die grundbesitzende Personengesellschaft.**“*
  - *„Wird eine unmittelbar oder mittelbar über eine oder mehrere Personengesellschaften am Vermögen der grundbesitzhaltenden Personengesellschaft **beteiligte Personengesellschaft in eine Kapitalgesellschaft formwechselnd umgewandelt**, führt sie ihre bisherige Eigenschaft als Alt- oder Neugesellschafterin fort. Die an der umgewandelten Gesellschaft beteiligte Gesellschafter verlieren durch die formwechselnde Umwandlung ihre Eigenschaft als Alt- oder Neugesellschafter in Bezug auf die grundbesitzende Personengesellschaft. **Die Gesellschafter der formwechselnd umgewandelten Kapitalgesellschaft führen ihre bisherige Eigenschaft als Alt- oder Neugesellschafter in Bezug auf die beteiligte Kapitalgesellschaft fort.** “*
- Ebenso GLE v. 10. Mai 2022 zu § 1 Abs. 2b GrEStG – Tz. 5.2.5.2

# Die Erlasse zu § 1 Abs. 2a / Abs. 2b GrEStG v. 10. Mai 2022

Heterogener Formwechsel – Formwechsel der beteiligten Personengesellschaft in Kapitalgesellschaft

Fall nach Tz. 5.3.6 der GLE zu § 1 Abs. 2a GrEStG v. 10. Mai 2022



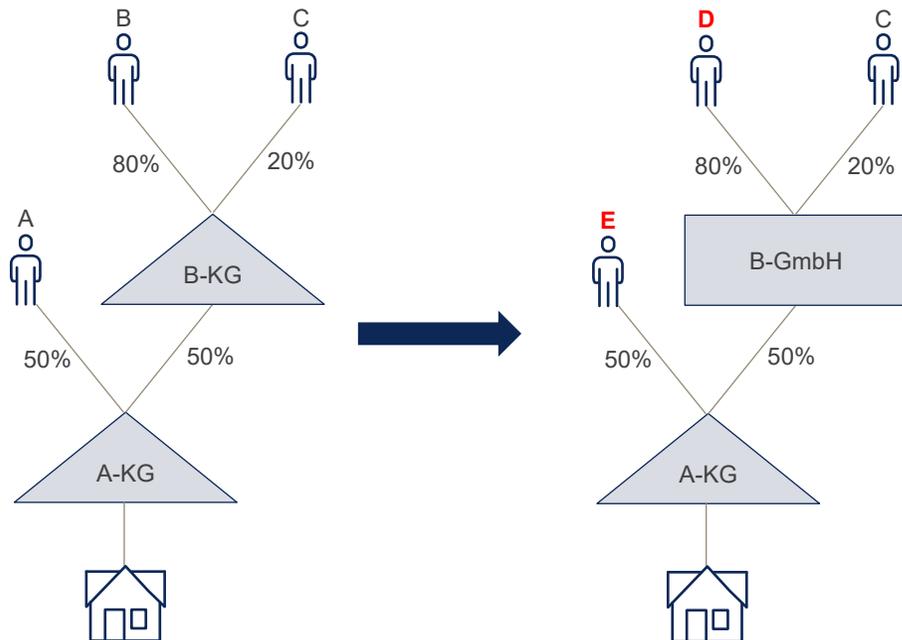
## Sachverhalt

- Am Vermögen der A-KG sind die beiden Gründungsgesellschafter A zu 50% und die B-KG zu 50% beteiligt
- An der B-KG sind jeweils als Gründungsgesellschafter B zu 80% und C zu 20% beteiligt
- Im Jahr 01 veräußert B seinen Anteil an der B-KG an den D
- Im Jahr 02 wird die B-KG formwechselnd in die B-GmbH umgewandelt
- Im Jahr 03 veräußert A seinen Anteil an der A-KG an den E

# Die Erlasse zu § 1 Abs. 2a / Abs. 2b GrEStG v. 10. Mai 2022

## Heterogener Formwechsel – Formwechsel der beteiligten Personengesellschaft in Kapitalgesellschaft

Fall nach Tz. 5.3.6 der GLE zu § 1 Abs. 2a GrEStG v. 10. Mai 2022



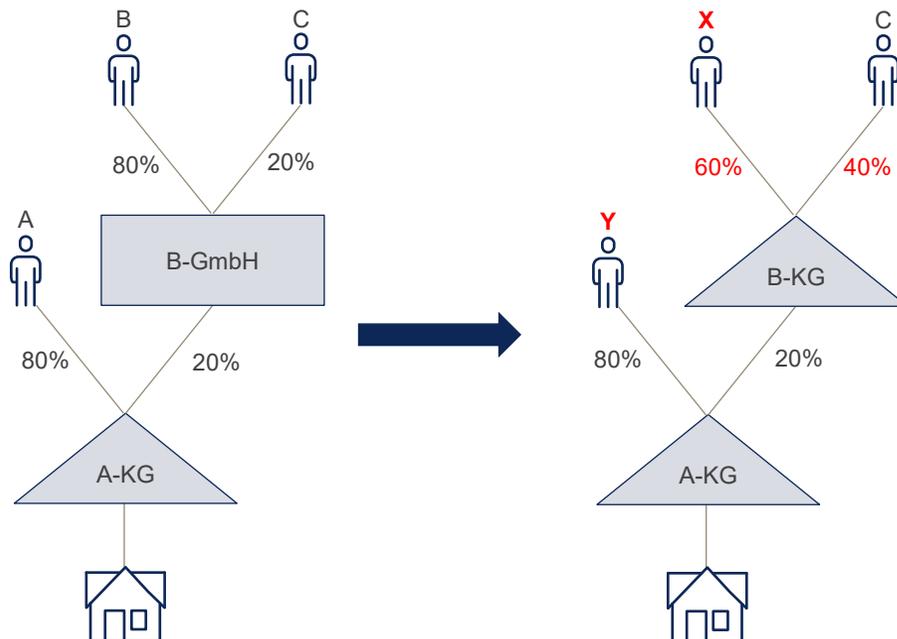
### Grunderwerbsteuerliche Auswirkungen

- Im Jahr 01 ist § 1 Abs. 2a GrEStG nicht erfüllt, da mittelbar nur 40% der A-KG übergegangen sind ( $= 80\% * 50\%$ )
- Der Formwechsel im Jahr 02 ist nicht steuerbar
- Durch die formwechselnde Umwandlung verlieren C und D ihre Eigenschaft als Alt- oder Neugesellschafter der A-KG; sie führen ihre Eigenschaft als Altgesellschafter (= C) bzw. Neugesellschafter (= D) in Bezug auf die B-GmbH fort
- Im Jahr 03 ist der Tatbestand von § 1 Abs. 2a GrEStG erfüllt, da innerhalb von zehn Jahren 90% der Anteile an der A-KG übergegangen sind ( $= 40\% [80\% * 50\%] + 50\%$ )

# Die Erlasse zu § 1 Abs. 2a / Abs. 2b GrEStG v. 10. Mai 2022

## Heterogener Formwechsel – Formwechsel der beteiligten Kapitalgesellschaft in Personengesellschaft

Fall nach Tz. 5.3.7 der GLE zu § 1 Abs. 2a GrEStG v. 10. Mai 2022



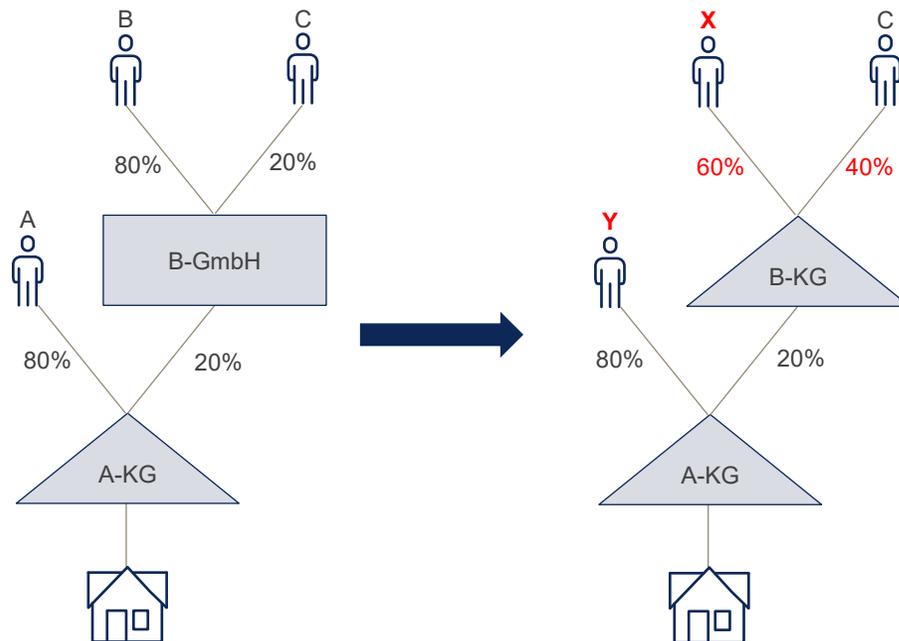
### Sachverhalt

- An der A-KG sind die beiden Gründungsgesellschafter A zu 80% und die B-GmbH zu 20% beteiligt
- An der B-GmbH sind B zu 80% und C zu 20% jeweils als Gründungsgesellschafter beteiligt
- Im Jahr 01 veräußert B 10% der Anteile der B-GmbH an X
- Im Jahr 02 veräußert B 20% der Anteile an C, so dass dieser mit 40% beteiligt ist (= 20% +20%)
- Im Jahr 03 veräußert B weitere 50% der Anteile an X, so dass dieser mit 60% beteiligt ist (= 10% + 50%)
- Im Jahr 09 wird die B-GmbH in die B-KG formgewechselt
- Im Jahr 12 veräußert A seine Beteiligung von 80% an den Y

# Die Erlasse zu § 1 Abs. 2a / Abs. 2b GrEStG v. 10. Mai 2022

## Heterogener Formwechsel – Formwechsel der beteiligten Kapitalgesellschaft in Personengesellschaft

Fall nach Tz. 5.3.7 der GLE zu § 1 Abs. 2a GrEStG v. 10. Mai 2022



### Grunderwerbsteuerliche Auswirkungen

- Die Übertragungen in den Jahren 01 bis 03 lösen § 1 Abs. 2a GrEStG nicht aus, weil lediglich 80% der Anteile der B-GmbH übergehen
- Der Formwechsel im Jahr 09 ist nicht steuerbar
- Durch den Formwechsel werden X und C zu Neugesellschaftern der B-KG, der Formwechsel im Jahr 09 wirkt also auf die Jahre 01 bis 03 zurück!
- Die Übertragung von 80% an der A-KG im Jahr 12 löst – zusammen mit der Übertragung auf X im Jahr 03 – Grunderwerbsteuer nach § 1 Abs. 2a GrEStG aus, weil insgesamt 90% (= 80% + 10% [= 50% \* 20%]) der Anteile der A-KG übergegangen sind
- Die Übertragungen in den Jahren 01 und 02 bleiben außer Betracht, da sie außerhalb des relevanten Zehnjahreszeitraums erfolgen

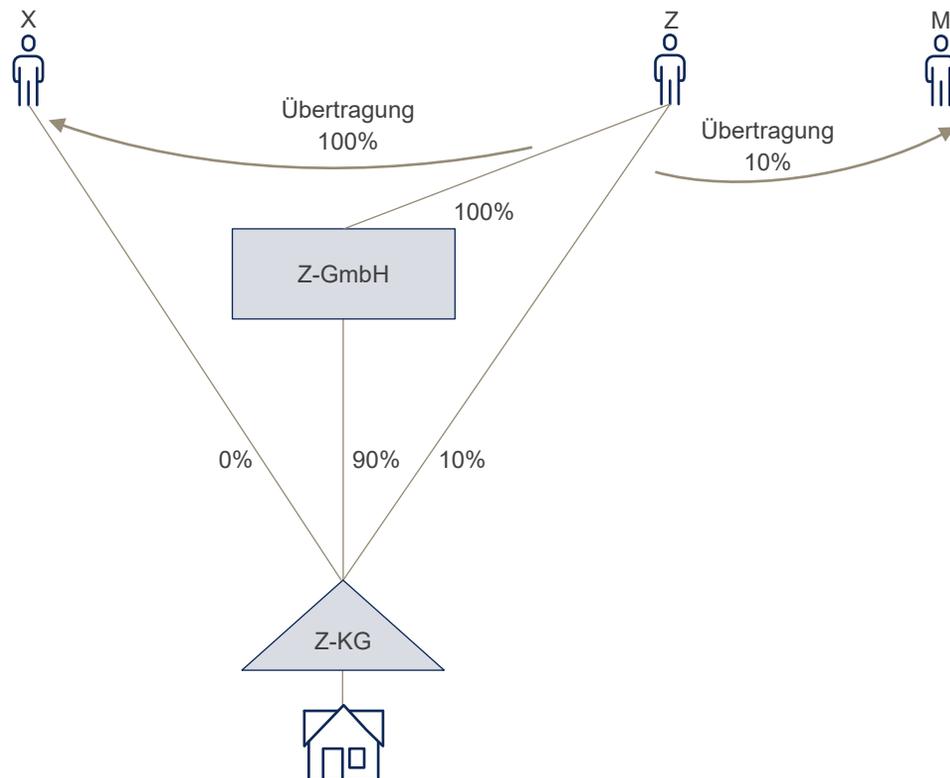
# **EBENENBETRACHTUNG BEI BESTIMMUNG VON ALT- UND NEUGESELLSCHAFTER-EIGENSCHAFT**

---

# Die Erlasse zu § 1 Abs. 2a / Abs. 2b GrEStG v. 10. Mai 2022

## Ebenenbetrachtung bei Bestimmung von Alt- und Neugesellschafter-Eigenschaft

Vereinfachter Sachverhalt nach FG Niedersachsen v. 10. März 2021 – 7 K 101/18 (Az. BFH II R 28/21)



### Sachverhalt

- An der Z-KG sind seit ihrer Gründung X mit 0%, die Z-GmbH mit 90% und Z mit 10% beteiligt
- Z überträgt seine Beteiligung an der Z-KG von 10% an M und seine Beteiligung an der Z-GmbH auf X

### Grunderwerbsteuerliche Auswirkungen

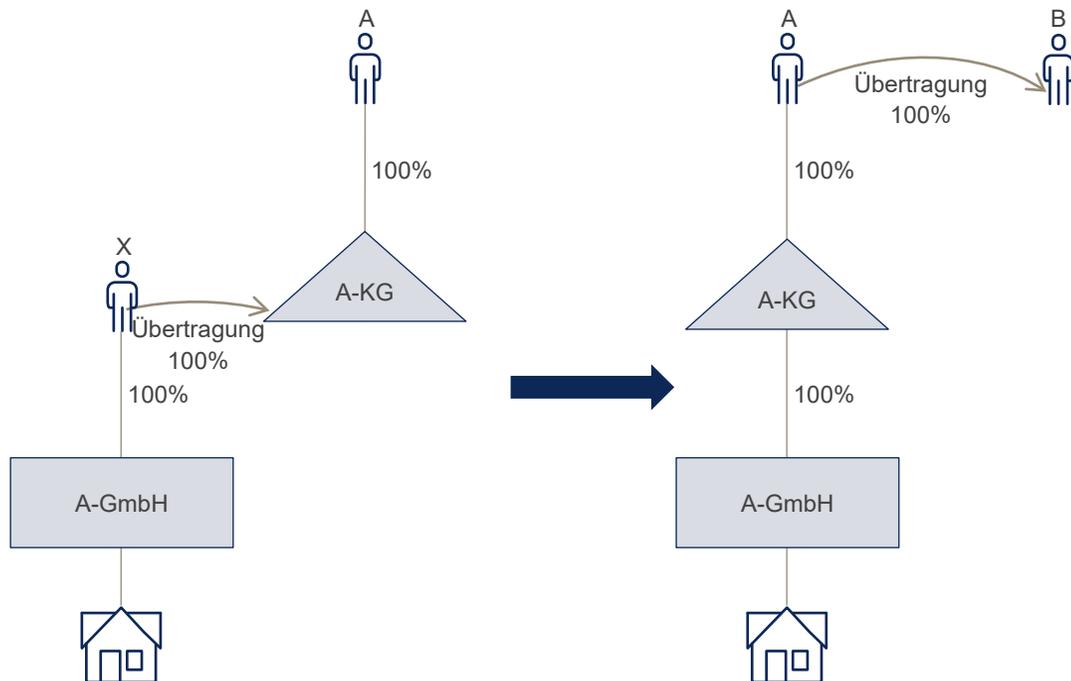
- § 1 Abs. 2a GrEStG?
- (P): Ist der unmittelbar beteiligte X Neugesellschafter beim Erwerb der mittelbaren Beteiligung von 90%?
- FG Niedersachsen: X ist Altgesellschafter, daher § 1 Abs. 2a GrEStG a.F. (-)
- Dagegen Tz. 6.4 der GLE v. 10. Mai 2022: X ist nur Altgesellschafter in Bezug auf die unmittelbare Beteiligung an der Z-KG; daher § 1 Abs. 2a GrEStG (+)

# ZURECHNUNG VON GRUNDSTÜCKEN IN BETEILIGUNGSKETTEN

---

# Die Erlasse zu § 1 Abs. 2a / Abs. 2b GrEStG v. 10. Mai 2022

## Zurechnung von Grundstücken in Beteiligungsketten (1/2)



### Sachverhalt

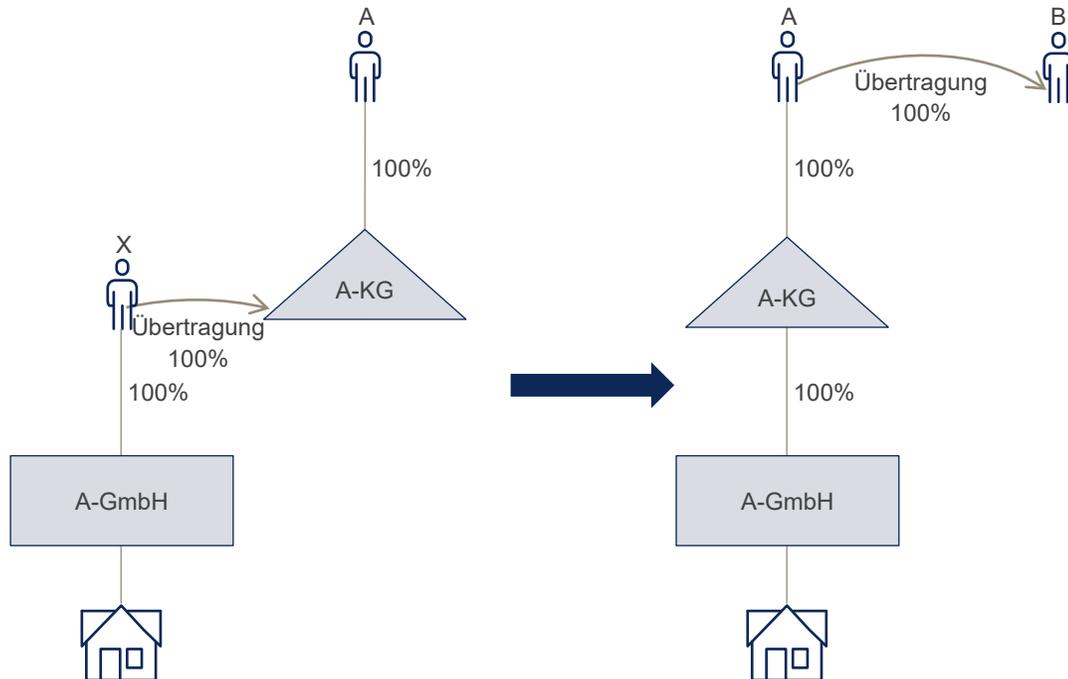
- Die A-KG erwirbt im Januar 2021 100% der Anteile der A-GmbH von X
- A überträgt im November 2022 sämtliche Anteile der A-KG auf B

### Grunderwerbsteuerliche Auswirkungen

- § 1 Abs. 3 Nr. 3 GrEStG a.F. im Januar 2021 (+)
- § 1 Abs. 2b GrEStG im November 2022 (+); außerdem zugleich § 1 Abs. 2a GrEStG?
- Tz. 3 der GLE v. 10. Mai 2022: „Ein Grundstück gehört der Personengesellschaft/Kapitalgesellschaft, wenn es ihr im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld aufgrund eines unter § 1 Abs. 1, 2, 3 oder 3a GrEStG fallenden Erwerbsvorgangs Grunderwerbsteuerlich zuzurechnen ist.“

# Die Erlasse zu § 1 Abs. 2a / Abs. 2b GrEStG v. 10. Mai 2022

## Zurechnung von Grundstücken in Beteiligungsketten (2/2)



### Grunderwerbsteuerliche Auswirkungen (Fortsetzung)

- Tz. 7 der GLE v. 10. Mai 2022: „§ 1 Abs. 2a und § 1 Abs. 2b GrEStG sind gleichrangig. Es besteht kein Vorrang.“
- BFH, Urt. v. 1. Dezember 2021 – II R 44/18: „Ein Grundstück einer Untergesellschaft ist einer Obergesellschaft grunderwerbsteuerlich nur zuzurechnen, wenn die Obergesellschaft selbst es aufgrund eines Erwerbsvorgangs nach § 1 Abs. 1 bis Abs. 3a GrEStG erworben hat.“
- OFD Rheinland v. 4. Februar 2011: Vorrang der Besteuerung auf Ebene der Untergesellschaft (hier: A-GmbH)
- FG Hessen, Urt. v. 30. September 2020 – 5 K 2390/17 (Az. BFH II R 33/20): „Im Rahmen des § 1 Abs. 3 GrEStG ist eine gleichzeitige Zuordnung [...] auf mehrere Rechtsträger nicht ausgeschlossen.“

**VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT**

---