

Inhaltsübersicht

IX

Ausführliche Inhaltsverzeichnisse finden sich jeweils am Anfang der einzelnen Kapitel.

Bearbeiterinnen und Bearbeiter S. V

Vorwort S. VII

Allgemeines Literaturverzeichnis S. XV

Abkürzungsverzeichnis S. XVII

Kapitel 1 Systematischer Überblick über die Grunderwerbsteuer

A. Rechtsnatur, Belastungsgrund und Bedeutung der Grunderwerbsteuer Rz. 1.1 S. 1

B. Rechtsentwicklung Rz. 1.6 S. 3

I. Rechtsentwicklung bis zum GrEStG 1983 Rz. 1.6 S. 3

II. Rechtsentwicklung bei sog. Share Deals Rz. 1.10 S. 4

III. „Share Deal“-Reform 2021 Rz. 1.14 S. 5

IV. Zukünftige Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes Rz. 1.25 S. 8

C. Begrifflichkeiten Rz. 1.27 S. 9

I. Grundstück und grundstücksgleiche Rechte Rz. 1.27 S. 9

II. Rechtsträger im Sinne des Grunderwerbsteuerrechts Rz. 1.59 S. 19

III. Rechtsträgerwechsel Rz. 1.74 S. 26

IV. Grundbesitzende Gesellschaften Rz. 1.79 S. 28

D. Verwirklichung von Erwerbsvorgängen Rz. 1.90 S. 30

I. Entstehung der Steuer Rz. 1.90 S. 30

II. Entstehung der Steuer bei bedingten und genehmigungsbedürftigen Erwerbsvorgängen Rz. 1.95 S. 32

III. Unterschiedliche Entstehung der Steuer bei sog. Share Deals Rz. 1.96 S. 32

Kapitel 2 Grundstücksübertragungen im Unternehmen

A. Gesellschaft als Rechtsträger im Grunderwerbsteuerrecht Rz. 2.1 S. 37

I. Erfordernis des Rechtsträgerwechsels Rz. 2.1 S. 37

II. Kapitalgesellschaft als eigenständiger Rechtsträger Rz. 2.5 S. 38

III. Personengesellschaft als eigenständiger Rechtsträger Rz. 2.10 S. 39

IV. Ausländische Gesellschaft als eigenständiger Rechtsträger Rz. 2.22 S. 42

B. Grundstücksübertragungen in der Gründungsphase Rz. 2.27 S. 44

I. Kapitalgesellschaft Rz. 2.27 S. 44

II. Personengesellschaft Rz. 2.31 S. 45

X

C. Grundstücksübertragung von dem Gesellschafter auf die Gesellschaft Rz. 2.33 S. 45

I. Formen der Grundstücksübertragung Rz. 2.33 S. 45

II. Kapitalgesellschaft als erwerbender Rechtsträger Rz. 2.40 S. 46

III. Personengesellschaft als erwerbender Rechtsträger Rz. 2.91 S. 59

D. Grundstücksübertragung von der Gesellschaft auf die Gesellschafter Rz. 2.228 S. 102

I. Kapitalgesellschaft als übertragender Rechtsträger Rz. 2.228 S. 102

II. Personengesellschaft als übertragender Rechtsträger Rz. 2.239 S. 104

E. Grundstücksübertragung zwischen Gesellschaftern Rz. 2.295 S. 121

I. Überblick Rz. 2.295 S. 121

II. Befreiungstatbestand des § 3 Nr. 2 GrEStG Rz. 2.302 S. 122

III. Sonstige Befreiungstatbestände des § 3 GrEStG Rz. 2.330 S. 131

F. Besondere Übertragungsformen Rz. 2.361 S. 138

I. Zwischengeschäfte Rz. 2.361 S. 138

II. Erwerb der Verwertungsbefugnis Rz. 2.395 S. 147

III. Umwandlung von gemeinschaftlichem Eigentum in Flächeneigentum Rz. 2.434 S. 155

Kapitel 3 Grunderwerbsteuer bei Anteilsübertragungen

A. Übergreifende Grundlagen Rz. 3.1 S. 170

I. Wegweiser Ergänzungsstatbestände Rz. 3.1 S. 170

II. Zurechnung von Grundstücken — Wann „gehört“ einer Gesellschaft ein Grundstück? Rz. 3.28 S. 179

III. Zurechnung von Anteilen — Rechtliche und wirtschaftliche Betrachtungsweise Rz. 3.71 S. 196

B. Gesellschafterwechsel bei Personengesellschaften Rz. 3.95 S. 204

I. Überblick über die Tatbestandsmerkmale des § 1 Abs. 2a GrEStG Rz. 3.95 S. 205

II. Betroffene Gesellschaften, Grundstücke und Anteile Rz. 3.99 S. 206

III. Unmittelbare und mittelbare Änderungen des Gesellschafterbestandes Rz. 3.114 S. 209

IV. Übergang auf neue Gesellschafter Rz. 3.138 S. 217

V. Zeitraumbetrachtung und Bestimmung des Umfangs der schädlichen Gesellschafterwechsel Rz. 3.238 S. 258

- VI. Besonderheiten beim Formwechsel Rz. 3.271 S. 270
- VII. Zusammenspiel mit Sperrfristverstößen nach § 5 Abs. 3/§ 6 Abs. 3 Satz 2 GrEStG (§ 1 Abs. 2a Satz 7 GrEStG) Rz. 3.286 S. 275
- VIII. Anpassung des § 1 Abs. 2a GrEStG durch die Grunderwerbsteuerreform 2021 Rz. 3.290 S. 278
- IX. Verhältnis des § 1 Abs. 2a GrEStG zu § 1 Abs. 2b GrEStG Rz. 3.320 S. 288
- X. Verhältnis von § 1 Abs. 2a GrEStG zu § 1 Abs. 3 und 3a GrEStG Rz. 3.324 S. 290
- XI. Steuerbefreiungen und Anrechnungsvorschriften Rz. 3.339 S. 294
- XII. Bemessungsgrundlage, Steuerschuld, Anzeigepflicht und Compliance Rz. 3.378 S. 311
- XIII. Rückabwicklung Rz. 3.392 S. 315
- C. Gesellschafterwechsel bei Kapitalgesellschaften Rz. 3.398 S. 317
 - I. Hintergrund und Entwicklung der Vorschrift Rz. 3.398 S. 319
 - II. Tatbestandsmerkmale und Fiktion des § 1 Abs. 2b GrEStG Rz. 3.408 S. 321
 - III. Betroffene Gesellschaften, Anteile und Grundstücke Rz. 3.413 S. 322
 - IV. Unmittelbare und mittelbare Gesellschafterwechsel Rz. 3.452 S. 336
 - V. Abgrenzung Alt- und Neugesellschafter Rz. 3.478 S. 343
 - VI. Zeitrumbetrachtung und Bestimmung der schädlichen Zählquote Rz. 3.526 S. 358
 - VII. Besonderheiten beim Formwechsel Rz. 3.567 S. 372
 - VIII. Besonderheiten bei Treuhandstrukturen Rz. 3.601 S. 384
 - IX. Erstmalige Anwendung des § 1 Abs. 2b GrEStG Rz. 3.619 S. 388

XI

- X. Verhältnis zu § 1 Abs. 2a GrEStG Rz. 3.625 S. 391
- XI. Verhältnis zu § 1 Abs. 3 und 3a GrEStG Rz. 3.651 S. 401
- XII. Verhältnis zu Steuerbefreiungen und Anrechnungsvorschriften Rz. 3.701 S. 414
- XIII. Bemessungsgrundlage, Steuerschuldner, Anzeigepflicht und Compliance Rz. 3.713 S. 417
- XIV. Rückabwicklung nach § 16 GrEStG Rz. 3.726 S. 419
- D. Anteilsvereinigung, wirtschaftliche Beteiligung und Organschaft Rz. 3.733 S. 422
 - I. Die fingierten Rechtsgeschäfte bei Anteilsvereinigung und Übertragung vereinigter Anteile Rz. 3.733 S. 422
 - II. Anteilsvereinigung und -übertragungen nach § 1 Abs. 3 GrEStG Rz. 3.763 S. 437
 - III. Wirtschaftliche Anteilsvereinigung (§ 1 Abs. 3a GrEStG) Rz. 3.794 S. 455
 - IV. Aufeinanderfolgen von Anteilsvereinigung (§ 1 Abs. 3 GrEStG) und wirtschaftlicher Beteiligung (§ 1 Abs. 3a GrEStG) Rz. 3.799 S. 457
 - V. Sonderfälle der Anteilsvereinigung Rz. 3.804 S. 462
 - VI. Anteilsbezogene Treuhandgeschäfte, Auftragserteilung und Geschäftsbesorgungen Rz. 3.826 S. 473
 - VII. Grunderwerbsteuerliche Organschaft (§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 4 GrEStG) Rz. 3.848 S. 481
- Kapitel 4 Grunderwerbsteuer und Unternehmensnachfolge
 - A. Nachfolgeplanung Rz. 4.1 S. 491
 - B. Vorweggenommene Erbfolge in der Grunderwerbsteuer Rz. 4.3 S. 492
 - I. Grunderwerbsteuerliche Prüfungsreihenfolge Rz. 4.3 S. 492
 - II. Anwendung von Steuerbefreiungen Rz. 4.8 S. 493
 - III. Anwendung der Befreiungen nach § 3 GrEStG bei Anteilsübertragungen Rz. 4.22 S. 499
 - IV. Grunderwerbsteuer bei typischen Nachfolgegestaltungen Rz. 4.95 S. 529
 - V. Strukturmaßnahmen im Vorfeld der vorweggenommenen Erbfolge Rz. 4.143 S. 553
 - VI. Auswirkungen der vorweggenommenen Erbfolge auf Grunderwerbsteuerliche Nachbehaltensfristen Rz. 4.165 S. 566
 - VII. Gestaltungen in Schenkungs- und Gesellschaftsverträgen Rz. 4.173 S. 570
 - C. Erbfall und Grunderwerbsteuer Rz. 4.196 S. 582
 - I. Steuerbarkeit beim Erbfall Rz. 4.196 S. 582
 - II. Anwendung von Steuerbefreiungen Rz. 4.212 S. 587
 - III. Auswirkungen des Erbfalls auf frühere Erwerbsvorgänge Rz. 4.232 S. 594
- Kapitel 5 Grunderwerbsteuer bei börsennotierten Unternehmen
 - A. Börsenhandel als Grunderwerbsteuerlich relevanter Vorgang Rz. 5.1 S. 599
 - I. Relevante Fallgruppen im Überblick Rz. 5.1 S. 599
 - II. Zählquotenermittlung und Informationsdefizite Rz. 5.14 S. 603
 - B. Ausnahmen durch die sog. Börsenklausel (§ 1 Abs. 2c GrEStG) Rz. 5.38 S. 611
 - I. Gesetzgeberischer Hintergrund Rz. 5.38 S. 611
 - II. Anwendungsvoraussetzungen Rz. 5.41 S. 612
 - III. Rechtsfolge: Außerbetrachtlieben für Zwecke des § 1 Abs. 2a/2b GrEStG Rz. 5.62 S. 617
 - IV. Anzeigepflicht Rz. 5.66 S. 618
 - V. Zeitliche Anwendung Rz. 5.67 S. 618
 - VI. Verwaltungsanweisungen Rz. 5.70 S. 619
 - VII. Problemfelder Rz. 5.71 S. 619
 - VIII. Fazit und voraussichtlicher Anwendungsbereich Rz. 5.91 S. 623

- C. Grunderwerbsteuerliche Spezialprobleme des Wertpapierhandels Rz. 5.96 S. 624
 - I. Beteiligte Investmentfonds Rz. 5.96 S. 624
 - II. ADR-Verbriefungen Rz. 5.105 S. 628
 - III. Wertpapierdarlehen und Wertpapierpensionsgeschäft Rz. 5.118 S. 632
 - IV. Öffentliche Übernahme Rz. 5.133 S. 636
- D. Grunderwerbsteuerliche Compliance im börsennotierten Unternehmen Rz. 5.140 S. 639
 - I. Anzeige- und Ermittlungspflichten Rz. 5.140 S. 639
 - II. Möglichkeiten und Grenzen der Sachverhaltsermittlung Rz. 5.151 S. 643
 - III. Praktischer Umgang mit Informationsdefiziten Rz. 5.164 S. 647
- Kapitel 6 Grunderwerbsteuer bei Umwandlungen und konzerninternen Übertragungen
 - A. Übertragende Umwandlung Rz. 6.1 S. 654
 - I. Steuerbare Vorgänge Rz. 6.1 S. 654
 - II. Bemessungsgrundlage bei steuerbaren Vorgängen aufgrund von Umwandlungen Rz. 6.43 S. 674
 - III. Befreiung nach § 6a GrEStG Rz. 6.46 S. 675
 - IV. Befreiungen im Personengesellschaftskonzern Rz. 6.126 S. 722
 - V. Risiken im Hinblick auf bestehende Sperrfristen Rz. 6.135 S. 728
 - B. Einbringung und andere Anteilsgeschäfte Rz. 6.140 S. 732
 - I. Steuerbare Vorgänge Rz. 6.140 S. 732
 - II. Bemessungsgrundlage bei steuerbaren Vorgängen aufgrund von Einbringungen Rz. 6.168 S. 744
 - III. Befreiung nach § 6a GrEStG Rz. 6.170 S. 745
 - IV. Befreiungen im Personengesellschaftskonzern Rz. 6.194 S. 755
 - V. Risiken im Hinblick auf bestehende Sperrfristen Rz. 6.201 S. 759
 - C. Formwechsel Rz. 6.202 S. 759
 - I. Rechtsnatur und zivilrechtliche Rahmenbedingungen Rz. 6.202 S. 760
 - II. Grunderwerbsteuerliche Irrelevanz auf Gesellschaftsebene Rz. 6.205 S. 761
 - III. Grunderwerbsteuerliche Folgen auf Gesellschafterebene Rz. 6.206 S. 761
 - IV. Auswirkung des Formwechsels auf Steuerbefreiungen Rz. 6.237 S. 771
 - V. Auswirkung des Formwechsels auf Erwerbsvorgänge nach § 1 Abs. 2a und Abs. 2b GrEStG Rz. 6.251 S. 777
 - D. Fiktiver Formwechsel (Option nach § 1a KStG) Rz. 6.257 S. 778
 - I. Hintergrund und Anwendungsfälle Rz. 6.257 S. 778
 - II. Auswirkung der Option nach § 1a KStG auf Übertragungen auf eine Gesamthand (§ 5 GrEStG) Rz. 6.263 S. 780
 - III. Auswirkung der Option nach § 1a KStG auf Übertragungen von der Gesamthand auf Gesellschafter (§ 6 Abs. 2 GrEStG) Rz. 6.273 S. 784
 - IV. Auswirkung der Option nach § 1a KStG auf Übertragungen zwischen Gesamthandsgemeinschaften (§ 6 Abs. 3 GrEStG) Rz. 6.275 S. 785
 - V. Auswirkung der Option § 1a KStG auf die weiteren Regelungen des Grunderwerbsteuerrechts Rz. 6.279 S. 786
 - E. Grenzüberschreitende Sitzverlegung Rz. 6.286 S. 789
 - I. Ausländische Gesellschaftsformen und Grunderwerbsteuer Rz. 6.286 S. 789
 - II. Grunderwerbsteuerliche Relevanz der Sitzverlegung (Überblick) Rz. 6.290 S. 791
 - III. Sitzverlegung grundbesitzender Gesellschaften Rz. 6.296 S. 792
 - IV. Auswirkungen der Sitzverlegung im Rahmen der Ergänzungstatbestände Rz. 6.325 S. 798
 - V. Übersicht Fallgruppen Rz. 6.332 S. 803

Kapitel 7 Verfahrensfragen

- A. Steuerschuldner und Anzeigepflichten Rz. 7.1 S. 806
 - I. Steuerschuldner Rz. 7.1 S. 806
 - II. Mehrzahl von Steuerschuldnern Rz. 7.10 S. 809
 - III. Haftung für Grunderwerbsteuer Rz. 7.17 S. 811
 - IV. Anzeigepflicht der Beteiligten Rz. 7.27 S. 814
 - V. Anzeigepflichtige Vorgänge Rz. 7.29 S. 815
 - VI. Form, Frist und Inhalt der Anzeige Rz. 7.50 S. 823
 - VII. Adressat der Anzeige Rz. 7.53 S. 825
 - VIII. Rechtsfolgen nicht erstatteter oder unvollständiger Anzeigen Rz. 7.57 S. 828
- B. Besteuerungsverfahren Rz. 7.69 S. 831
 - I. Zuständiges Finanzamt Rz. 7.69 S. 831
 - II. Gesonderte Feststellung der Besteuerungsgrundlagen Rz. 7.70 S. 831
 - III. Rechtsbehelfe Rz. 7.83 S. 837
- C. Rückgängigmachung und Rückerwerb (Rückabwicklung) Rz. 7.86 S. 838
 - I. Voraussetzungen für die Rückgängigmachung Rz. 7.86 S. 838

- II. Tatsächliche Rückabwicklung Rz. 7.119 S. 853
- III. Rückgängigmachung in Kollisionsfällen Rz. 7.130 S. 860
- IV. Verfahren und Rechtsfolgen der Rückabwicklung Rz. 7.132 S. 861
- D. Verbindliche Auskünfte zu Grunderwerbsteuerfragen Rz. 7.134 S. 862
 - I. Anwendungsfälle Rz. 7.134 S. 862
 - II. Antragsteller Rz. 7.145 S. 866
 - III. Auskunftsinteresse Rz. 7.150 S. 868
 - IV. Zuständigkeit Rz. 7.155 S. 870
 - V. Auskunftsantrag Rz. 7.160 S. 873
 - VI. Gebühren Rz. 7.186 S. 881
 - VII. Bindungswirkung Rz. 7.196 S. 884
 - VIII. Rechtsschutz Rz. 7.203 S. 886
- Kapitel 8 Bemessungsgrundlage und Bewertung
 - A. Ermittlung der Bemessungsgrundlage Rz. 8.1 S. 891
 - I. Einführung in den Regelungsumfang Rz. 8.1 S. 891
 - II. Besondere Konstellationen Rz. 8.57 S. 907
 - B. Bewertung von Grundstücken Rz. 8.77 S. 913
 - I. Typisierte steuerliche Immobilienbewertung nach dem BewG Rz. 8.77 S. 914
 - II. Niedrigere gemeine Werte nach BewG Rz. 8.287 S. 960
 - III. Novellierte ImmoWertV 2021 Rz. 8.313 S. 964
- Kapitel 9 Ertragsteuerliche Behandlung der Grunderwerbsteuer
 - A. Ertragsteuerliche Ausgangslage Rz. 9.1 S. 999
 - I. Überblick über ertragsteuerliche Fragestellungen Rz. 9.1 S. 999
 - II. Bedeutung des GrESt-Bescheides für die ertragsteuerliche Beurteilung Rz. 9.2 S. 999
 - B. Subjektive Zuordnung des GrESt-Aufwands Rz. 9.6 S. 1001
 - I. Allgemeiner Grundsatz: Schuldnerschaft ist maßgebend Rz. 9.6 S. 1001
 - II. Vereinbarungen über die Kostentragung Rz. 9.8 S. 1002
 - III. Folgen einer veranlassungswidrigen Kostenübernahme Rz. 9.12 S. 1005
 - C. Ertragsteuerliche Beurteilung einzelner Erwerbstatbestände Rz. 9.16 S. 1006
 - I. GrESt wegen Grundstückstransaktionen nach § 1 Abs. 1 GrEStG Rz. 9.16 S. 1006
 - II. GrESt wegen Einräumung von Verwertungsbefugnissen (§ 1 Abs. 2 GrEStG) Rz. 9.47 S. 1018
 - III. GrESt wegen Anteilstransaktion bei grundbesitzender Gesellschaft (§ 1 Abs. 2a, Abs. 2b, Abs. 3 GrEStG) Rz. 9.50 S. 1019
 - D. Auswirkungen nachträglicher Veränderungen bei der GrESt Rz. 9.73 S. 1030
 - I. Nachträgliche Korrekturen der GrESt Rz. 9.73 S. 1030
 - II. Wegfall der GrESt-Befreiung nach §§ 5, 6, 6a GrEStG Rz. 9.75 S. 1031
 - III. Rückgängigmachung eines Erwerbs nach § 16 GrEStG Rz. 9.79 S. 1033
- Kapitel 10 Grunderwerbsteuerliche Compliance und Risikoabwehr im Unternehmen
 - A. Anzeige-, Mitwirkungs- und Vorsorgepflichten Rz. 10.1 S. 1035
 - I. Anzeigepflicht als grunderwerbsteuerliches Vollzugsinstrument Rz. 10.1 S. 1035
 - II. Steuerstraf- und ordnungswidrigkeitenrechtliche Risiken Rz. 10.6 S. 1036
 - III. Mitwirkungs- und Vorsorgepflichten Rz. 10.31 S. 1041
 - B. Sachverhaltsermittlung und Umgang mit Unsicherheit Rz. 10.34 S. 1042
 - I. Anzeigepflicht bei rechtlicher oder tatsächlicher Unsicherheit Rz. 10.34 S. 1042
 - II. Feststellungslast Rz. 10.39 S. 1043
 - III. Schätzungsbefugnis des Finanzamts Rz. 10.43 S. 1044
 - C. Risikoabwehr durch grunderwerbsteuerliches Monitoring Rz. 10.48 S. 1045
 - I. Monitoring und Unternehmenscompliance Rz. 10.48 S. 1045
 - II. Laufende Überwachung grunderwerbsteuerlich relevanter Vorgänge Rz. 10.52 S. 1046
 - III. Dokumentation des Monitorings Rz. 10.79 S. 1055
 - D. Dokumentmanagement und Beweismittelvorsorge Rz. 10.83 S. 1055
- Stichwortverzeichnis S. 1059