

**C L I F F O R D**  
**C H A N C E**



# **Dauerbaustelle Grunderwerbsteuer: Aktuelle Gesetzesvorhaben**

**18. September 2023**

**88. Berliner Steuergespräch**

Dr. Stefan Behrens

# Baustelle Grunderwerbsteuer: Aktuelle Gesetzesvorhaben

---

- Arbeitskreis GrESt der Uni Leipzig
  - DStR 2023, 729
  - Desens, GmbHR 2023, 772
- BMF bzw. BReg
  - Eckpunktepapier (Juni 2023)
  - BMF-Diskussionsentwurf eines GrEStNG Stand 15.06.2023
  - RegE Wachstumschancengesetz Stand 29.08.2023
    - § 14a AO-E betr. „Person“ i.S.v. § 1a GrEStNG-E
    - § 23 Abs. 25 GrEStG-E betr. am 01.01.2024 noch nicht abgelaufene Mindest-Nachhalte-Fristen i.S.v. § 5 Abs. 3, § 6 Abs. 3 S. 2 GrEStG und In-Kraft-Treten des MoPeG
- [• Dissertationen mit eigenen Vorschlägen zur Reform des GrEStG]

# Vereinigung der Gesamtheit der Anteile in einer Hand gemäß § 1a Abs. 1, Abs. 2 GrEStNG-E

---

Vereinigung der Gesamtheit der Anteile einer Grundstücksgesellschaft unmittelbar oder mittelbar

- in der Hand einer **Person** als Erwerber oder
  - in der Hand einer Mehrheit von **Personen** als Erwerbergruppe
- ohne Berücksichtigung im dienenden Interesse gehaltener Anteile**

wobei der Erwerb der Verwertungsbefugnis an einem Anteil dem Anteilserwerb gleichgestellt wird

**Person** ist

- jede natürliche Person
- jede Personenvereinigung i.S.v. § 14a AO-E
  - u.a. die Bruchteilsgemeinschaft, aber
  - **nicht** die nicht rechtsfähigen Gesellschaften i.S.v. § 740 BGB n.F.
- jede Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse i.S.d. KStG und jede Vermögensmasse ausländischen Rechts

§ 1a GrEStNG-E ist auf Personenvereinigungen i.S.v. § 14a AO-E anwendbar, also auch auf die nicht rechtsfähige Personenvereinigung, m.E. aber nicht auf die nicht rechtsfähige Gesellschaft (auch über § 14a Abs. 4 AO-E gilt § 1a GrEStNG-E nicht für die nicht rechtsfähige Gesellschaft i.S.v. § 740 BGB n.F.)

**„Abgestimmte“ Anteilserwerbe i.S.v. § 1a Abs. 7 GrEStNG-E**

# Entspricht der Zweck von § 1a GrEStNG-E dem Zweck von § 1 Abs. 3 GrEStG derzeitige Fassung?

---

Begründung GrEStNG-E, Seite 19: „§ 1a GrEStG folgt in seiner Ausgestaltung den Strukturprinzipien der Grunderwerbsteuer“.

Aber:

Die Grunderwerbsteuer besteuert nur (tatsächliche oder fingierte) Rechtsträgerwechsel.

Das heißt, § 1 Abs. 3 GrEStG derzeitige Fassung besteuert nach ständiger BFH-Rechtsprechung nicht den Anteilserwerb als solchen, sondern

- die durch ihn ausgelöste Änderung der grunderwerbsteuerrechtlichen Zuordnung des Gesellschaftsgrundstücks,
- d.h. die **Erlangung der Sachherrschaft (auf Gesellschafterebene) über das Gesellschaftsgrundstück.**

# Eine von der Beteiligungshöhe unabhängige Gleichstellung von „Miteigentumsanteil“ am Grundstück und „Gesellschaftsanteil“ an Grundstücksgesellschaft verstieße gegen Art. 3 Abs. 1 GG

BFH-Beschluss II B 55/18 vom 15.05.2019, BFH/NV 2019, 927:

- Tz. 4: „Der Erwerb von Miteigentumsanteilen wird in vielen Fällen noch nicht einmal wirtschaftlich dem Erwerb von Gesellschaftsanteilen an grundbesitzenden Gesellschaften gleichkommen. Erst recht bestehen erhebliche rechtliche Unterschiede, die es nicht nur rechtfertigen, **sondern sogar im Hinblick auf Art. 3 Abs. 1 GG gebieten**, die unterschiedlichen Sachverhalte unterschiedlich zu behandeln.“
- Tz. 13: Der Erwerb eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück unterscheidet sich sowohl in rechtlicher als auch in wirtschaftlicher Hinsicht grundlegend von dem Erwerb eines Gesellschaftsanteils an einer grundbesitzenden Personen- oder Kapitalgesellschaft. Während beim Erwerb des Miteigentumsanteils das Eigentum an dem Grundstück (anteilig) auf den Erwerber übergeht, erlangt der Erwerber des Gesellschaftsanteils nicht unmittelbar Eigentum an den der Gesellschaft gehörenden Grundstücken. Die Erwerbstatbestände des Grunderwerbsteuergesetzes besteuern Rechtsträgerwechsel an Grundstücken. Bei dem Erwerb von Gesellschaftsanteilen findet jedoch kein Rechtsträgerwechsel statt. Es bedarf einer gesetzlichen Fiktion, den Erwerb von Anteilen an einer grundbesitzenden Gesellschaft einem Rechtsträgerwechsel an den der Gesellschaft gehörenden Grundstücken grunderwerbsteuerrechtlich gleichzusetzen. **Insoweit ist es sachgerecht, nicht jeden Erwerb eines Gesellschaftsanteils an einer grundbesitzenden Gesellschaft einem anteiligen Grundstückserwerb gleichzusetzen, sondern nur solche, die einem Rechtsträgerwechsel nahekommen.** Dabei kann im Streitfall dahinstehen, ab welchem Anteilserwerb die Annahme eines fiktiven Rechtsträgerwechsels im Hinblick auf Art. 3 Abs. 1 GG noch gerechtfertigt ist. Der Erwerb eines Anteils in Höhe von 3/14 --wie im Streitfall-- ist einem (anteiligen) Rechtsträgerwechsel jedenfalls nicht gleichzusetzen.“

**Die Abstimmung von technischen, aber auch inhaltlichen Details der Anteilserwerbe bzw. -übergänge führt m.E. nicht dazu, dass die „abgestimmten“ Anteilserwerbe bzw. -übergänge einem Rechtsträgerwechsel am Gesellschaftsgrundstück nahekommen.**

# Normspezifische Ausgestaltung (oder Auslegung) des Merkmals „Abstimmung“

§ 8c Abs. 1 S. 2 KStG: „Gruppe von Erwerbern mit gleichgerichteten Interessen“

[§ 7 Abs. 4 S. 1 AStG: mehrere Personen „wirken in Bezug auf die Zwischengesellschaft durch abgestimmtes Verhalten zusammen“]

Gemeinsames neues wirtschaftliches Engagement:

„Die Erwerber müssen Abreden über das spätere gemeinsame Beherrschen der Gesellschaft getroffen haben (spätestens zum Erwerbszeitpunkt).“

„Nicht nur in der Situation des Erwerbs, sondern auch im zukünftigen Wirtschaften müssen die Erwerber als ‚Gruppe‘ aufzutreten willens und in der Lage sein.“

„Die bloße Möglichkeit des Beherrschens genügt nicht.“

BFH-Urteil I R 30/15 vom 22.11.2016 [BT-Drs. 19/28652, S. 54, u.a. Hinweis auf § 30 Abs. 2 WpÜG]

§ 1a GrEStNG-E

Besteuert werden soll die Erlangung der Sachherrschaft über das Gesellschaftsgrundstück.

Rechtfertigen „abgestimmte Anteilswerbe bzw. -übergänge“ die Zusammenfassung zu einer Hand, wenn die Abstimmung nur die Beteiligungsquoten, den Erwerbszeitpunkt, die Preisfindung oder technische Details des Erwerbsvorgangs betrifft?

m. E. nein

Selbst bei verbindlichen inhaltlichen Festlegungen der Anteilserwerber betr. zukünftiges gemeinsames Einwirken auf die Grundstücksgesellschaft im Sinne einer BGB-Innengesellschaft **fehlt es an einem anderen Rechtsträger**, der das Gesellschaftsgrundstück (fiktiv) erwirbt.

# Abgestimmte Anteilserwerbe bzw. -übergänge

„Abstimmung“: Erläuterungen in der Begründung des BMF-Diskussionsentwurfs auf Seite 22:

„Die Abstimmung der Rechtsvorgänge wird in den Sätzen 3 bis 6 konkretisiert.

Satz 3 stellt klar, dass alle Rechtsvorgänge miteinander abgestimmt sein müssen. **Ausreichend ist eine Abstimmung durch den Veräußerer oder durch einen Beauftragten.** Auch müssen sich nicht alle Mitglieder einer Erwerbergruppe miteinander abgestimmt haben (Satz 4). Eine Abstimmung der Rechtsgeschäfte oder Übergänge des Eigentums liegt insbesondere vor, wenn diese vor Abschluss gemeinsam geplant wurden, einer Planung zugestimmt wird oder eine gemeinsame Beherrschung der Grundstücksgesellschaft angestrebt wird. Neben diesen in Satz 5 nicht abschließend geregelten Fälle einer Abstimmung enthält Satz 6 **ein widerlegbares Regelbeispiel für eine Abstimmung, wenn die Anteilsübergänge in einem sachlichen oder zeitlichen Zusammenhang stehen.** Dies gilt unabhängig davon, ob die Abstimmung vor oder nach dem ersten Rechtsgeschäft oder Übergang erfolgt ist. Bei Anteilsübergängen aufgrund eines Geschäfts an der Börse sollte dieses Regelbeispiel aufgrund der Anonymität des Börsenhandels regelmäßig als widerlegt angesehen werden.

Die engen Voraussetzungen verfolgen den Zweck, die Mehrheiten von Personen, die als mögliche Erwerbergruppen erfasst werden könnten, auf die Erwerbergruppe einzugrenzen, die nach dem Sinn und Zweck der Regelung besteuernswürdig sind. Hierdurch sollen ungerechtfertigte Doppel- oder Mehrfachbesteuerungen mit der Grunderwerbsteuer vermieden werden. Daneben dient die Regelung der Rechtssicherheit und -klarheit.“

***Soll es Fälle geben können, in denen die Erwerber gar nicht wissen, dass ihre Anteilserwerbe „abgestimmt“ sind?***

[BFH-Urteil II R 3/12 vom 19.06.2013, BStBl. II 2013, 965: Ein einheitliches Vertragswerk kann unabhängig davon vorliegen, ob das Zusammenwirken von Grundstücksverkäufer und Bauunternehmer für den Erwerber erkennbar war. Ausreichend sei, dass dieses Zusammenwirken anhand äußerer Merkmale objektiv festgestellt werden kann.]



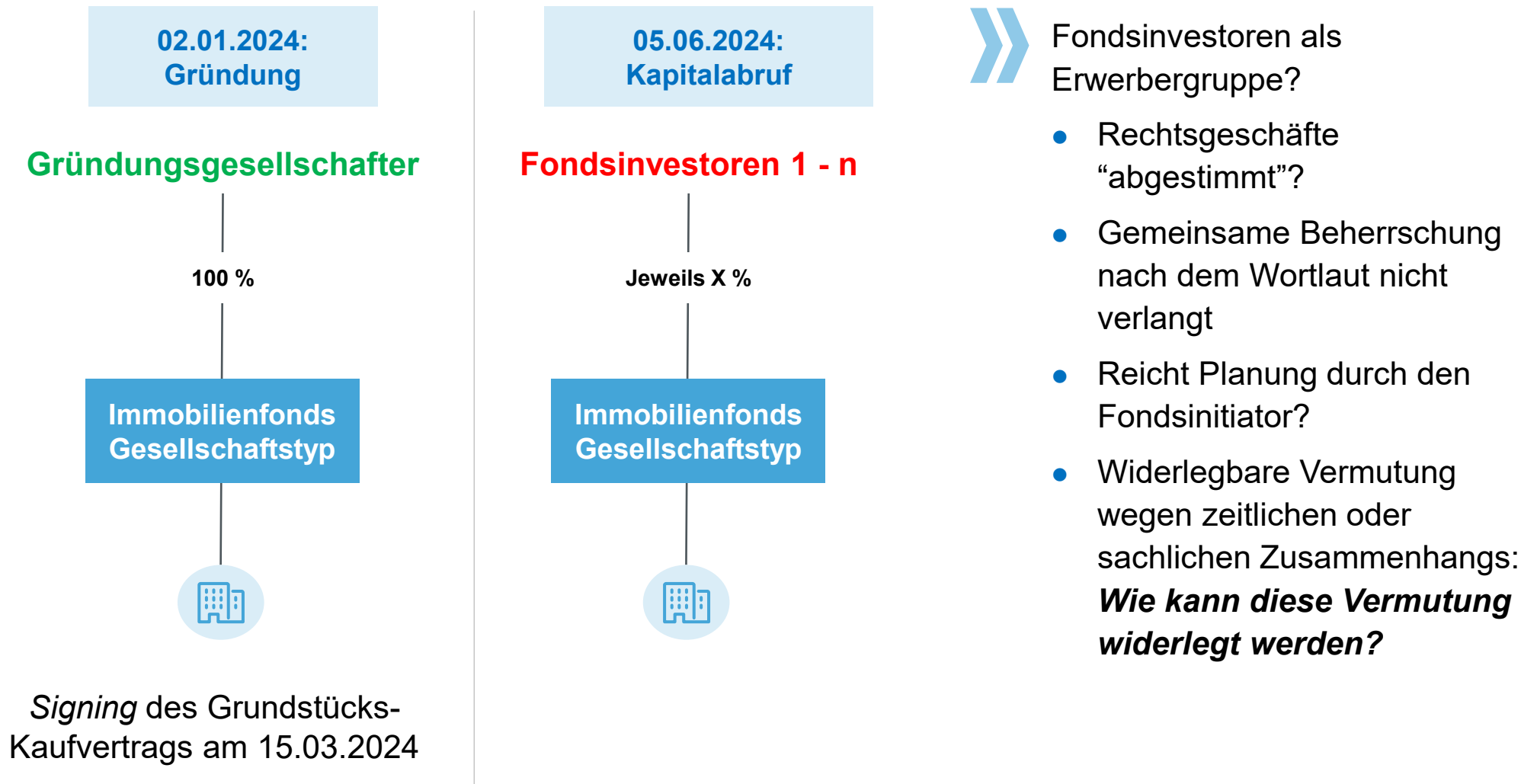
## **Aufgrund sachlichen oder zeitlichen Zusammenhangs der Anteilserwerbe widerlegbar vermutete Abstimmung nach dem BMF-Diskussionsentwurf eines GrEStNG (Stand 15.06.2023)**

Wie kann die auf sachlichem oder zeitlichem Zusammenhang beruhende Vermutung der Abstimmung widerlegt werden?

Wegen des sehr weiten Verständnisses insbesondere in der Begründung des BMF-Diskussionsentwurfs auf S. 22 ist unklar, unter welchen Voraussetzungen keine Abstimmung vorliegt.

Zudem ist der Nachweis des **Nicht**-Vorhandenseins einer Abstimmung angesichts des weiten Verständnisses von „Abstimmung“ im BMF-Diskussionsentwurf nicht möglich.

# Abgestimmte Anteilserwerbe bzw. -übergänge?

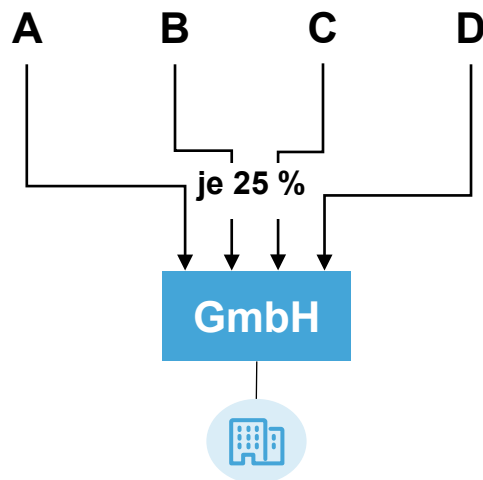


Fondsinvestoren als Erwerbergruppe?

- Rechtsgeschäfte “abgestimmt”?
- Gemeinsame Beherrschung nach dem Wortlaut nicht verlangt
- Reicht Planung durch den Fondsinitiator?
- Widerlegbare Vermutung wegen zeitlichen oder sachlichen Zusammenhangs: **Wie kann diese Vermutung widerlegt werden?**

# Sind in ferner Vergangenheit erfolgte Anteilserwerbe bzw. -übergänge nachträglich auf „Abstimmung“ hin zu untersuchen (§ 23 Abs. 25 GrEStNG-E)?

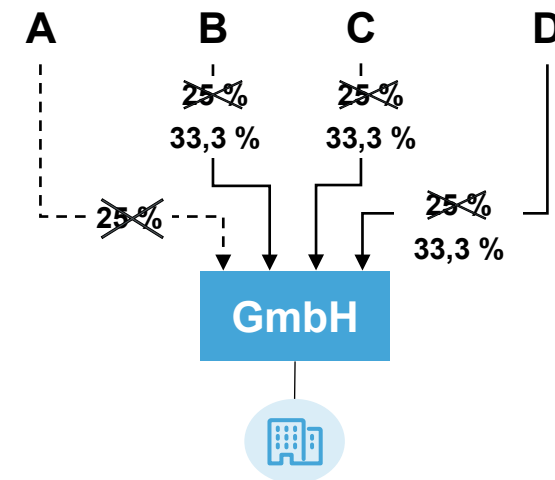
## Bisherige Struktur:



Die Beteiligungen bestehen seit mehreren Jahrzehnten.

Bedeutung von § 1a Abs. 7 S. 2 und S. 3 GrEStNG-E?

## A veräußert seinen Anteil nach Teilung an die drei anderen Gesellschafter (nach Inkraft-Treten des GrEStNG):



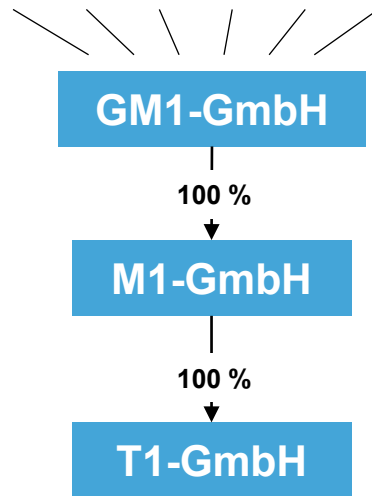
- S. 2: „Kein Mitglied der Erwerbergruppe ist eine Person, die bereits bei dem letzten Erwerbsvorgang nach Abs. 1 und vor den abgestimmten Rechtsgeschäften oder den abgestimmten Übergängen des Eigentums unmittelbar oder mittelbar an der Grundstücksgesellschaft beteiligt war, wenn sich ihre Beteiligung nicht erhöht.“
- S. 3: „Abgestimmt sein müssen alle Rechtsgeschäfte oder Übergänge des Eigentums, durch die die Gesamtheit der Anteile an einer Grundstücksgesellschaft unmittelbar oder mittelbar erworben werden.“

**Wer gehört zur „maßgebenden Erwerbergruppe“?**

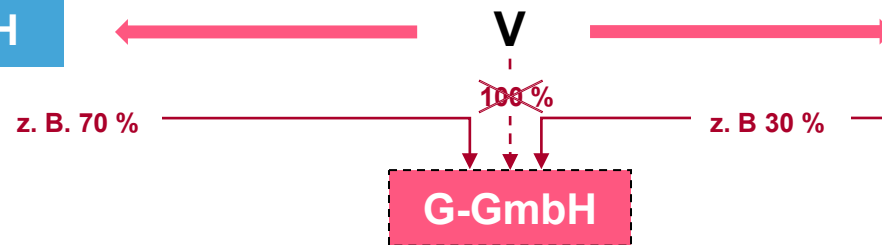
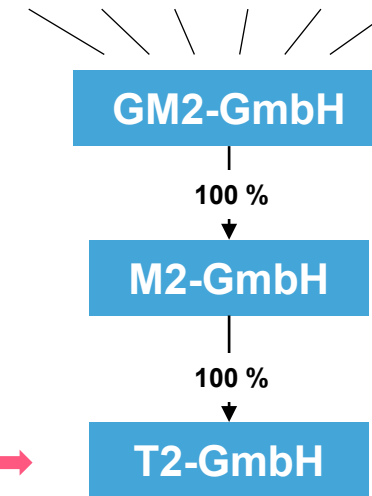
**Kann es nach GrEStNG-E bzw. nach Momo dazu kommen, dass jemand die GrESt schuldet, obwohl er vom Erwerbsvorgang gar nichts weiß?**

# Anteilsvereinigung gemäß § 1a GrEStNG-E: Wer gehört zur „maßgebenden Erwerbergruppe“?

Mehrzahl von Gesellschaftern



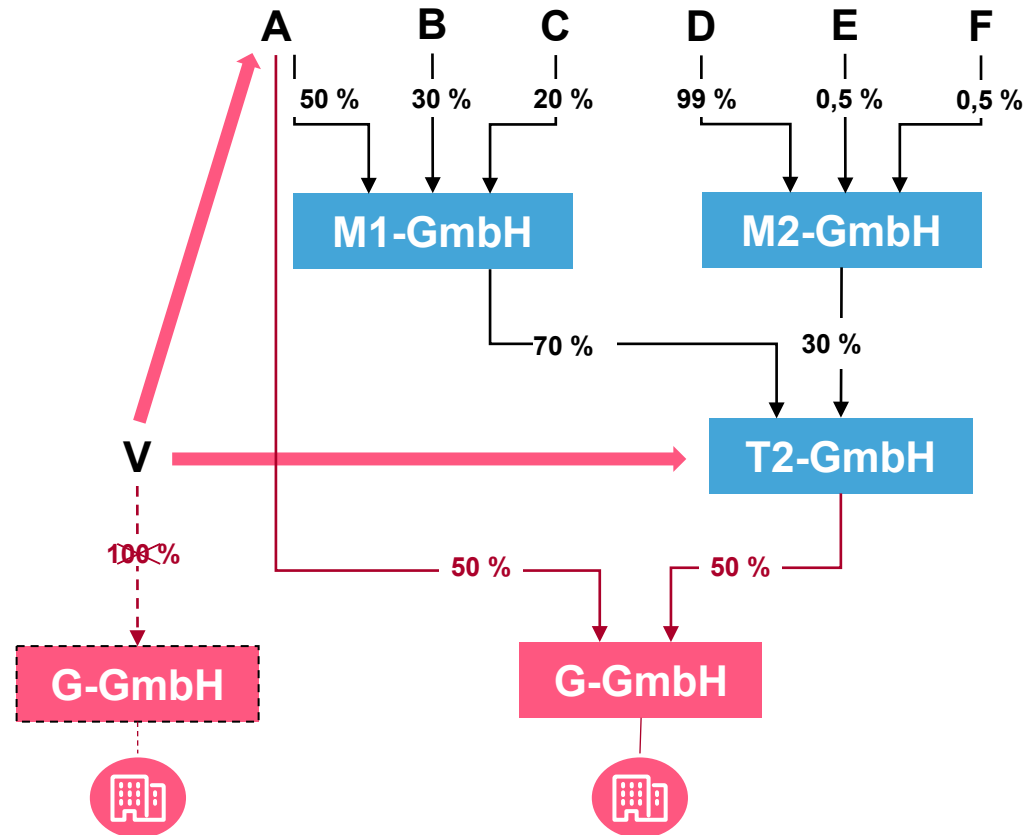
Mehrzahl von Gesellschaftern



- § 1a Abs. 2 S. 3 GrEStNG-E: „Erfüllen durch ein Rechtsgeschäft oder einen Übergang des Eigentums mehrere Erwerbergruppen denselben Erwerbsvorgang, ist nur die Erwerbergruppe maßgebend, deren Mitglieder keiner anderen Person die Mitgliedschaft in einer Erwerbergruppe mittelbar vermittelt oder verstärkt.“
- Modernisierungsmodell des AK GrESt gemäß Desens, GmbHR 2023, 772: „Vorrang der Erwerbergruppe mit der geringsten Mitgliederzahl und bei gleicher Mitgliederzahl die oberste Erwerbergruppe.“
- Steuerschuldner sind gemäß § 13 Nr. 5 GrEStNG-E alle Mitglieder der Erwerbergruppe und die am Rechtsgeschäft beteiligten vermittelnden Gesellschaften als Gesamtschuldner gemäß § 44 AO.

# Anteilsvereinigung gemäß § 1a GrEStNG-E: Wer gehört zur „maßgebenden Erwerbergruppe“?

Beispiel zu § 1a Abs. 2 S. 3 GrEStNG-Entwurf:



V verkauft je 50 % der Anteile an G-GmbH an A und an T2-GmbH: Die sog. maßgebende Erwerbergruppe besteht aus A und T2-GmbH (?).

**„Dienendes Interesse“ i.S.v. § 1a Abs. 8 Nr. 2 GrEStNG-E**

# **Halten von Anteilen im sog. dienenden Interesse – Wie können die Regelbeispiele widerlegt werden?**

---

Die Regelbeispiele in § 1a Abs. 8 Nr. 2 S. 2 [zumindest a) und c)] GrEStNG-E haben mit der Frage, ob Anteile im Interesse des Erwerbers oder mindestens eines Mitglieds der Erwerbergruppe gehalten oder erworben werden oder im eigenen Interesse gehalten oder erworben werden, m.E. nichts zu tun.

Es handelt sich lediglich um eine Beschreibung von Umständen, die in den Fällen, in denen die Verwaltung vermutet, dass das Motiv für das Halten oder Erwerben des Anteils die Vermeidung der GrESt war, häufig gegeben sind.

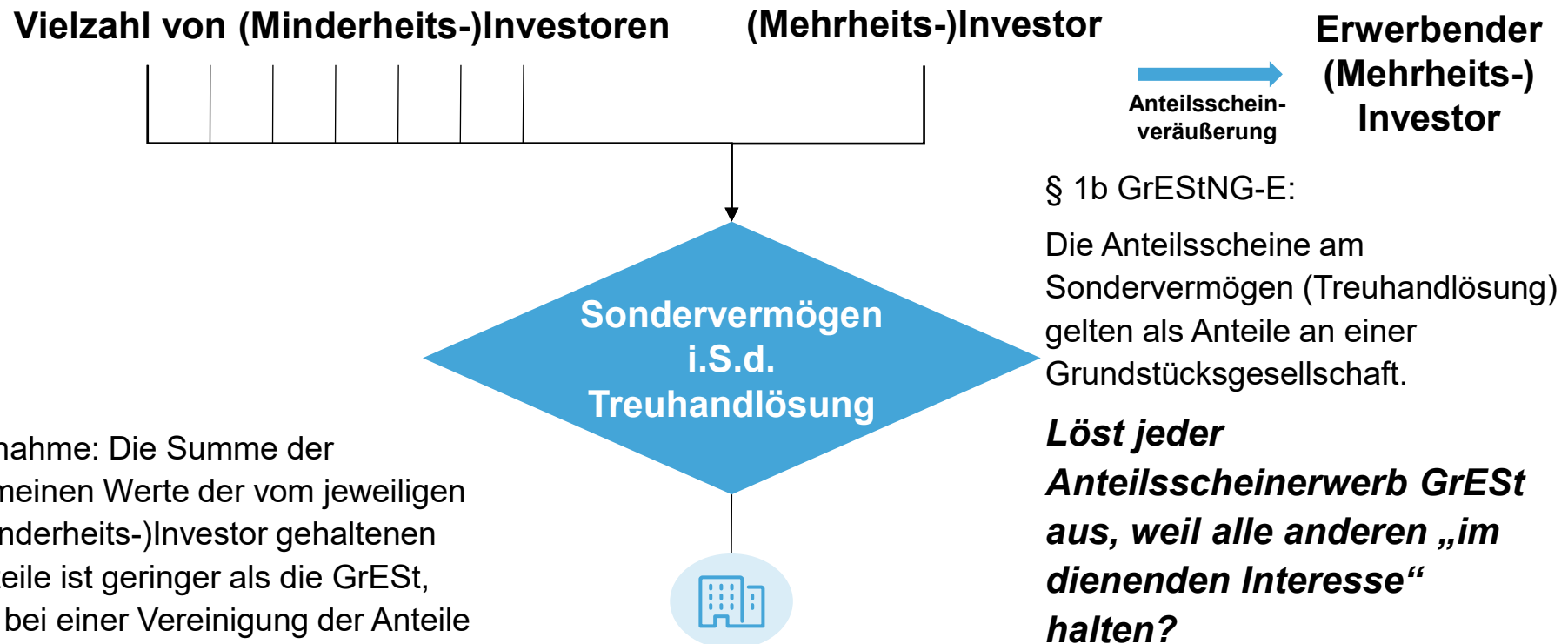
## **Wie kann die auf den Regelbeispielen beruhende Vermutung des Vorliegens des dienenden Interesses widerlegt werden?**

**Reicht es für die Widerlegung der Vermutung des sog. dienenden Interesses aus, dass der Gesellschafter glaubhaft macht, dass er insgesamt einen Überschuss oder Gewinn aus seiner Beteiligung erwarten kann?**



# Wie können die Regelbeispiele zum dienenden Interesse i.S.v. § 1a Abs. 8 Nr. 2 GrEStNG-E widerlegt werden?

Können Anteilsscheine an einem Sondervermögen als in dienendem Interesse gehalten angesehen werden?



Annahme: Die Summe der gemeinen Werte der vom jeweiligen (Minderheits-)Investor gehaltenen Anteile ist geringer als die GrESt, die bei einer Vereinigung der Anteile in der Hand des erwerbenden (Minderheits-)Investors entstehen würde.

**Wie soll ein Investor ermitteln, ob die anderen Investoren ihre Anteile „im dienenden Interesse“ halten?**

**Was rechtfertigt die in § 1a GrEStNG-E vorgesehenen  
Doppelzurechnungen (zivilrechtlich und wirtschaftlich)?**

**[Doppelzurechnung von Grundstücken gemäß § 1a Abs. 3 S. 2 bis  
4 und § 1b Abs. 4 GrEStNG-E,**

**Doppelzurechnung von Anteilen an Grundstücksgesellschaften  
und von Anteilen an vermittelnden Gesellschaften gemäß § 1a  
Abs. 5 S. 3 bis 5 GrEStNG-E]**

# Was rechtfertigt die in § 1a GrEStNG-E vorgesehenen Doppelzurechnungen?

---

Das Prinzip der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit jedenfalls nicht.

Der Treuhänderwechsel sollte m.E. keine Grunderwerbsteuer auslösen.

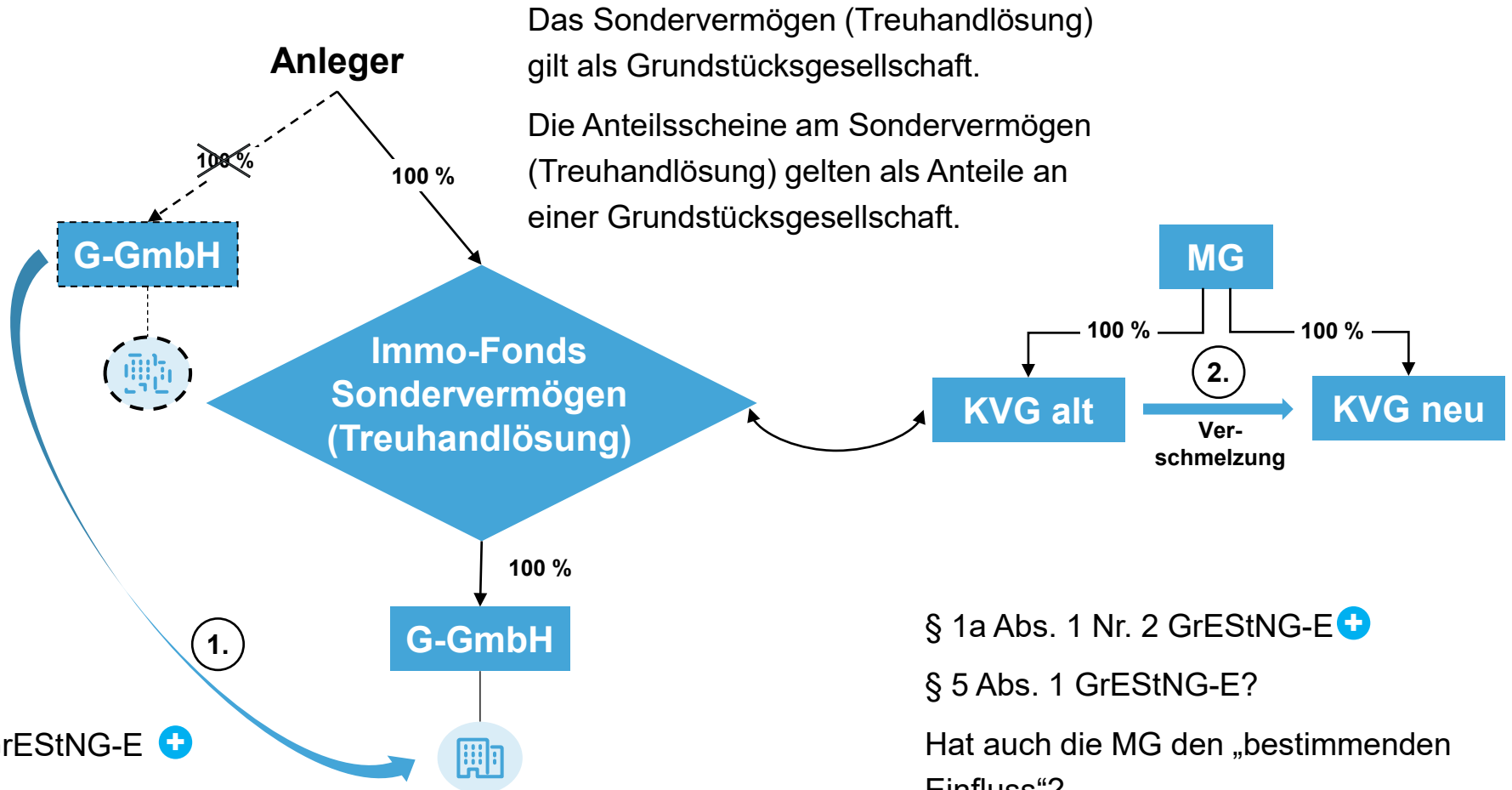
Der Austausch der KVG, die Immobilien-Sondervermögen verwaltet, sollte m.E. keine Grunderwerbsteuer auslösen.

Das Prinzip der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ist zwar nach wohl hM für die Grunderwerbsteuer nicht prägend, jedoch auch nicht bedeutungslos; vgl. z.B. BVerfG-Beschluss 1 BvL 14/98 vom 8.1.1999, BStBl. II 1999, 152, juris, Rz. 36; vgl. auch BT-Drs. 8/2555 vom 8.2.1979, S. 7 unter 3.3.2.1 sowie BT-Drs. 9/251 vom 19.3.1981, S. 12 unter II.1).

[Dissertations-Vorschläge einer wirtschaftlichen Ausrichtung des GrEStG]

**Wie wirkt sich die in § 1a GrEStNG-E vorgesehene  
Doppelzurechnung auf das Merkmal „bestimmender Einfluss“  
i.S.v. § 5 Abs. 1 GrEStNG-E aus?**

# Doppelzurechnung bei § 1a GrEStNG-E und bestimmender Einfluss i.S.v. § 5 Abs. 1 GrEStNG-E



- § 1a Abs. 1 GrEStNG-E +
- § 5 Abs. 1 GrEStNG-E?

Behält der Anleger den „bestimmenden Einfluss“?

§ 1a Abs. 1 Nr. 2 GrEStNG-E +

§ 5 Abs. 1 GrEStNG-E?

Hat auch die MG den „bestimmenden Einfluss“?

## **Die neue „100 %-Konzernklausel“ in § 5 Abs. 1 GrEStNG-E**

# Keine Deckungsgleichheit zwischen der neuen **Anteilsvereinigung** nach § 1a GrEStNG-E und der neuen „**100 %-Konzernklausel**“ in § 5 Abs. 1 GrEStNG-E

§ 1a GrEStNG-E	§ 5 Abs. 1 GrEStNG-E
<p><b>Erwerber <i>oder</i> Erwerbergruppe</b></p>	<p>Keine Veränderung des bestimmenden Einflusses <b>einer Person i.S.v. § 1a Abs. 2 S. 1 GrEStNG-E</b>, nicht einer Mehrzahl von Personen, die ihre Anteile „abgestimmt“ erworben haben; bestimmender Einfluss nur bei 100 %, Problem z.B. Mitarbeiterbeteiligungen</p>
<p><b>Herausrechnen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eigener Anteile und</li> <li>• <b><i>im sog. dienenden Interesse gehaltener Anteile</i></b></li> </ul>	<p>Nach dem Wortlaut <u>kein</u> Herausrechnen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– eigener Anteile und</li> <li>– <b><i>im sog. dienenden Interesse gehaltener Anteile</i></b> (oder gilt § 1a Abs. 8 Halbs. 1 GrEStNG-E auch im Anwendungsbereich von § 5 Abs. 1 GrEStNG-E?)</li> </ul>
<p>[EuGH v. 19.12.2018, C-374/17, A-Brauerei]</p>	

**Schlechterstellung von Familienunternehmen in der Rechtsform der Personengesellschaft (im Vergleich zur derzeitigen Rechtslage)**



# Schlechterstellung von Familienunternehmen in der Rechtsform der Personengesellschaft

---

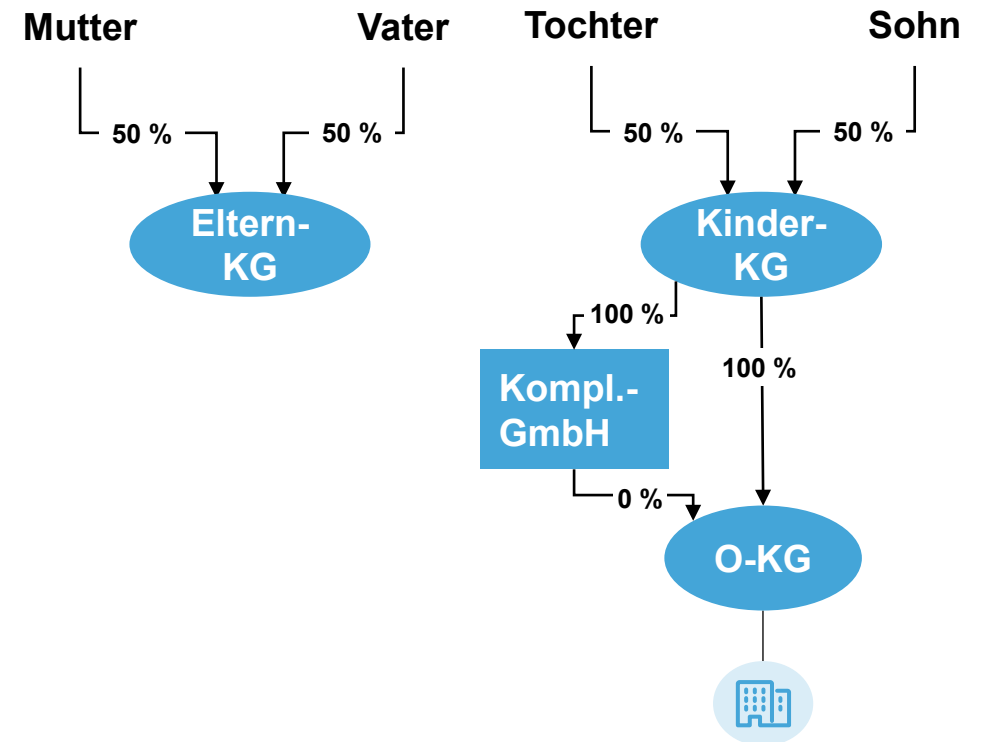
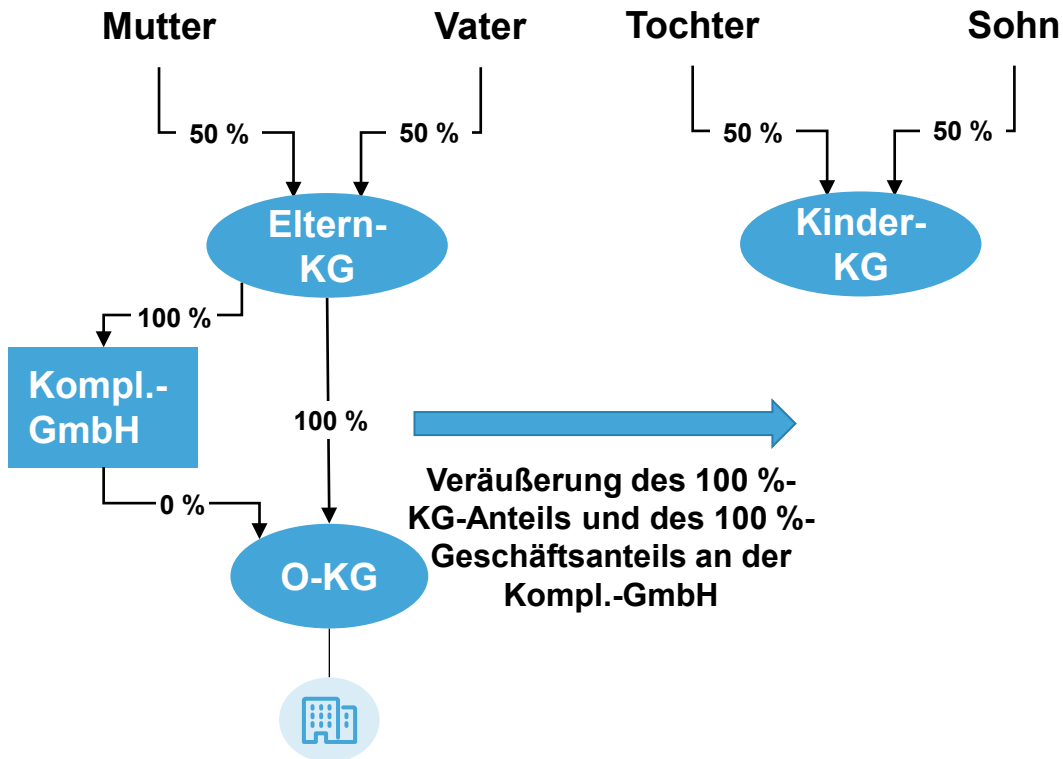
§ 1a Abs. 9 GrEStNG-E:

„Die §§ 3 und 4 gelten entsprechend. Stellt eine Befreiung auf persönliche Verhältnisse ab, ist das persönliche Verhältnis von Erwerber oder der Mitglieder der Erwerbergruppe zum Veräußerer oder ursprünglichen Eigentümer der Anteile maßgebend.“

Begründung, Seite 23:

„Die Vorschrift erklärt die Steuerbefreiungen der §§ 3 und 4 GrEStG für Erwerbsvorgänge nach § 1a GrEStG für anwendbar, soweit diese auf die persönlichen Verhältnisse von Veräußerer oder ursprünglichem Eigentümer der Anteile (zum Beispiel Schenker) und dem Erwerber oder Mitglied der Erwerbergruppe abstellen. Die Steuerbefreiung ist nach ständiger Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs anteilig zu gewähren, wenn zum Beispiel nicht alle Veräußerer im Verhältnis zum Erwerber oder alle Mitglieder der Erwerbergruppe im Verhältnis zum Veräußerer die Voraussetzungen einer persönlichen Steuerbefreiung erfüllen.“

# Schlechterstellung von Familienunternehmen in der Rechtsform der Personengesellschaft



**GrESTG derzeit:**

§ 1 Abs. 2a GrESTG **+**

§ 3 Nr. 6 [i.V.m. § 6 Abs. 3] GrESTG **+**

**GrESTNG-E:**

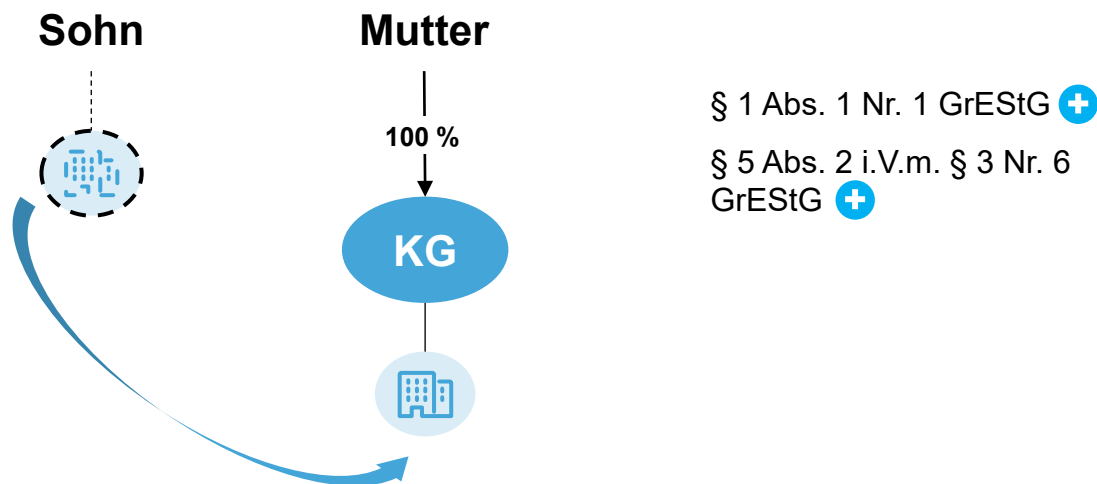
§ 1a Abs. 1 GrESTNG-E **+**

§ 1a Abs. 9 GrESTNG-E i.V.m. § 3 Nr. 6 GrESTG **-**, weil Mutter und Vater nicht Veräußerer oder ursprüngliche Eigentümer der Anteile an der O-KG sind

# Schlechterstellung von Familienunternehmen in der Rechtsform der Personengesellschaft

Gesetzliche Regelung der Interpolation (d.h. der kombinierten Anwendung verschiedener Vergünstigungen) z. B. in § 5 Abs. 2, Abs. 3 GrEStNG-E?

Zur bisherigen Interpolation z. B. BFH-Beschluss II B 202/01 vom 26.02.2003, BStBl. II 2003, 528:



EU-Beihilferecht?

Art. 3 GG?

**Anzeigepflichten: Die Rechtsfolge in § 16 Abs. 5 GrEStNG-E ist bei nur geringfügigen Verstößen unverhältnismäßig (vgl. Wachter, GmbHR 2023, 203 zu § 16 Abs. 5 GrEStG derzeitige Fassung)**

# Änderungen bei den Anzeigepflichten

- Verlängerung der Anzeigefrist auf einen Monat nun auch für inländische Steuerschuldner
- Erwerbsvorgänge nach § 1a Abs. 1 GrEStNG-E müssen angezeigt werden, und zwar von allen Mitgliedern der Erwerbergruppe; § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 GrEStNG-E
- In der Anzeige mitzuteilen sind u.a.
  - bei einer Erwerbergruppe „die Abstimmung“
  - bei einem dienenden Interesse einer Person deren Angaben i.S.v. § 19 Abs. 1 Nr. 1
  - AK Uni Leipzig, DStR 2023, 729: *„Alle Dokumente, aus denen sich eine Abstimmung oder ein dienendes Interesse ergeben könnte, sollten im Wege einer Anzeige übermittelt werden“.*
- § 19 Abs. 3 S. 2 GrEStNG-E: „Hat ein Anzeigepflichtiger eine Anzeige abgegeben, sind andere Anzeigepflichtige im Sinne des Absatzes 1 insoweit von der Anzeigepflicht befreit.“ – Erstreckung auf von Notaren, Behörden, Gerichten abgegebene Anzeigen?
- Datenfernübertragung

## Aber keine Änderung in § 16 Abs. 5 GrEStG

---

Wortlaut von § 16 Abs. 5 GrEStNG-E:

*„Die Absätze 1 bis 4 gelten nicht, wenn der in § 1a Absatz 1 bezeichnete Erwerbsvorgang rückgängig gemacht wird, der nicht fristgerecht und in allen Teilen vollständig angezeigt (§§ 18 bis 20) war.“*

Zwar nach dem BMF-Diskussionsentwurf Stand 15.06.2023 keine Geltung von „nicht fristgerecht und in allen Teilen vollständig“ mehr für § 16 Abs. 4a GrEStG,

aber weiterhin für Rückgängigmachungen von Anteilsgeschäften gemäß § 16 Abs. 1 bis Abs. 4 GrEStG.

# Schlussfolgerung

---

In 2023 sollten nur die dringendsten Reparaturen des GrEStG durchgeführt werden:

- § 23 Abs. 25 GrEStG-E idFd RegE Wachstumschancengesetz
- Gesetzliche Regelung der Grundstückszurechnung (keine Doppelzurechnung)
- Rückwirkende Aufhebung von § 16 Abs. 4a, Abs. 5 S. 2 GrEStG und klarstellende Umformulierung der Halbsatzes „soweit eine Besteuerung nach Abs. 2a und Abs. 2b nicht in Betracht kommt“ in § 1 Abs. 3 und Abs. 3a GrEStG am Anfang; ggf. Regelung des Vorrangs von § 1 Abs. 3, Abs. 3a ggü. § 1 Abs. 2a, Abs. 2b GrEStG?
- Regelung des Gleichlaufs von unmittelbarem und mittelbarem Anteilsübergang bzw. -erwerb
- Weitere Entschärfung von § 16 Abs. 5 GrEStG

[Prüfung sonstiger Vorschläge einer Reformierung des GrEStG, z.B. Dissertations-Vorschläge einer wirtschaftlichen Ausrichtung des GrEStG]

**C L I F F O R D**  
**C H A N C E**

# **Dauerbaustelle Grunderwerbsteuer: Aktuelle Gesetzesvorhaben**

**18. September 2023**

**88. Berliner Steuergespräch**

Dr. Stefan Behrens

Clifford Chance, Junghofstraße 14, 60311 Frankfurt am Main

© Clifford Chance 2023

Clifford Chance Partnerschaft mit beschränkter Berufshaftung von Rechtsanwälten, Steuerberatern und Solicitors · Sitz: Frankfurt am Main · AG Frankfurt am Main PR 2669

Die nach § 5 TMG und §§ 2, 3 DL-InfoV vorgeschriebenen Informationen finden Sie unter: [www.cliffordchance.com/deuregulatory](http://www.cliffordchance.com/deuregulatory)

**WWW.CLIFFORDCHANCE.COM**