

**ESV** ERICH  
SCHMIDT  
VERLAG

# Berliner Kommentare

# GrEStG

## Gründerwerbsteuergesetz

---

Praxiskommentar

Von

**Hans-Joachim Beck**

Vorsitzender Richter am FG a. D.

ERICH SCHMIDT VERLAG

**Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek**

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.dnb.de> abrufbar.

**Weitere Informationen zu diesem Titel finden Sie im Internet unter**

<https://ESV.info/978-3-503-21139-5>

**Zitiervorschlag:**

Beck, GrEStG, § ... Rz. ...

ISBN 978-3-503-21139-5 (gedrucktes Werk)

ISBN 978-3-503-21140-1 (eBook)

ISSN 1865-4177

Alle Rechte vorbehalten

© Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG, Berlin 2023

[www.ESV.info](http://www.ESV.info)

Druck: Hubert & Co., Göttingen

## Vorwort

Die Bedeutung der Grunderwerbsteuer nimmt seit einigen Jahren ständig zu. Das gilt nicht nur für große Investitionsentscheidungen, sondern auch für den Erwerb der selbstgenutzten Wohnung. Ursache hierfür sind zum einen die steigenden Immobilienpreisen, die von den immer noch relativ niedrigen Zinsen und der Inflationserwartung getrieben werden. Zusätzlich haben fast alle Bundesländer ihren Steuersatz mehrfach angehoben. Einige durchaus spektakuläre Übertragungen großer Wohnungsportfolios im Wege von Share Deals nimmt der Gesetzgeber zum Anlass, die betreffenden Regelungen weiter zu verschärfen, um „Steuerschlupflöcher“ zu schließen. Zu den neuen Regelungen von Share Deals in § 1 Abs. 2a und Abs. 2b haben die Finanzministerien der Länder am 10. Mai 2022 gleichlautende Erlasse veröffentlicht, die einige Probleme geklärt, zugleich aber einen erheblichen Diskussionsbedarf ausgelöst haben. Steigende immobilienpreise und steigende Steuersätze bilden eine brisante und eher ungute Mischung. Immer weniger Menschen ist es möglich, sich den Wunsch nach dem Erwerb einer selbstgenutzten Wohnung zu erfüllen, weil die Grunderwerbsteuer das angesparte Eigenkapital verbraucht. Unternehmen wird die erforderliche Anpassung ihrer Strukturen an veränderte Verhältnisse erschwert.

Für die Beratung stellt die Grunderwerbsteuer zunehmend eine Herausforderung dar. Fehler bei der Umstrukturierung und Übertragung von Unternehmen und Immobilienvermögen können kaum wieder gut gemacht werden. Aber auch in „kleinen“ Fällen kann es zur Entstehung von Grunderwerbsteuer kommen, ohne dass dies von den Beteiligten absehbar war.

Wer nicht täglich mit der Grunderwerbsteuer befasst ist, hat Mühe, sich in die Materie einzuarbeiten. Daher habe ich versucht, das Gesetz mit Hilfe von Übersichten, Grafiken und Beispielfällen verständlich zu machen und Zusammenhänge aufzuzeigen.

Die Auslegung des Gesetzes wird bisher vor allem durch die entsprechenden Anweisungen der Finanzverwaltung geprägt. Es ist daher Zeit, auf viele Fragen einen neuen, nicht nur fiskalisch geprägten Blick zu werfen.

Berlin, Februar 2023

Hans-Joachim Beck

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Zum Autor .....	XI
Abbildungsverzeichnis .....	XIII
Tabellenverzeichnis .....	XV

### Gesetzestext

Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) .....	3
Einführung I .....	27
Einführung II .....	35

### Kommentierung

#### Erster Abschnitt – Gegenstand der Steuer

§ 1 Abs. 1 und Abs. 2 Erwerbsvorgänge .....	49
Vorbemerkungen zu § 1 Abs. 2a, 2b, 3, 3a – Die Besteuerung von Share Deals .....	72
§ 1 Abs. 2a Erwerbsvorgänge .....	81
§ 1 Abs. 2b Änderungen im Gesellschafterbestand einer Kapital- gesellschaft .....	129
§ 1 Abs. 2c Ausnahmeregelung für Kapitalgesellschaften, die zum Handel an einem organisierten Markt zugelassen sind .....	158
§ 1 Abs. 3 Erwerbsvorgänge .....	167
§ 1 Abs. 3a Erwerbsvorgänge – Wirtschaftliche Anteilsvereinigung .....	191
§ 1 Abs. 4–6 Erwerbsvorgänge .....	200
§ 2 Grundstücke .....	200

#### Zweiter Abschnitt – Steuervergünstigungen

§ 3 Allgemeine Ausnahmen von der Besteuerung .....	215
§ 4 Besondere Ausnahmen von der Besteuerung .....	238
§§ 5, 6 Besonderheiten bei Gesamthandsgemeinschaften .....	239
§ 6a Steuervergünstigung bei Umstrukturierungen im Konzern .....	266

§ 7	Umwandlung von gemeinschaftlichem Eigentum in Flächeneigentum .....	274
<b>Dritter Abschnitt – Bemessungsgrundlage</b>		
§§ 8, 9	Bemessungsgrundlage .....	281
§ 10	(weggefallen) .....	321
<b>Vierter Abschnitt – Steuerberechnung</b>		
§§ 11, 12	Berechnung der Grunderwerbsteuer .....	323
<b>Fünfter Abschnitt – Steuerschuld</b>		
§§ 13–15	Steuerschuld .....	327
<b>Sechster Abschnitt – Nichtfestsetzung der Steuer, Aufhebung oder Änderung der Steuerfestsetzung</b>		
§ 16	Nichtfestsetzung der Steuer, Aufhebung oder Änderung der Steuerfestsetzung .....	341
<b>Siebenter Abschnitt – Örtliche Zuständigkeit, Feststellung von Besteuerungsgrundlagen, Anzeigepflichten und Erteilung der Unbedenklichkeitsbescheinigung</b>		
§ 17	Örtliche Zuständigkeit, Feststellung von Besteuerungsgrundlagen .....	357
§§ 18–21	Anzeigepflicht/Inhalt – Urkundenaushändigung .....	361
§ 22	Unbedenklichkeitsbescheinigung .....	369
<b>Achter Abschnitt – Durchführung</b>		
§ 22a	Ermächtigung .....	371
<b>Neunter Abschnitt – Übergangs- und Schlußvorschriften</b>		
§ 23	Anwendungsbereich .....	373
§§ 24–27	(weggefallen) .....	376
§ 28	(Inkrafttreten) .....	376
<b>Anhang</b>		
Anhang 1	Erlass betreffend die Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen vom 05. 06. 2013 .....	379
Anhang 2	Erlass zur Behandlung von Erschließungs- und Folgekostenbeiträgen vom 16. 09. 2015 .....	417

Anhang 3	Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zur Beurteilung von Erbbaurechtsgvorgängen vom 16. 09. 2015 .....	425
Anhang 4	Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zum Gegenstand des Erwerbsvorgangs (Einheitliches Vertragswerk/Einheitlicher Erwerbsgegenstand) vom 20. 09. 2017 .....	433
Anhang 5	Merkblatt über die steuerlichen Beistandspflichten der Notarinnen und Notare auf dem Gebiet der Grunderwerbsteuer, der Erbschaftsteuer (Schenkungssteuer) und der Ertragsteuern .....	447
Stichwortverzeichnis .....		461