

By PwC Deutschland | 05. September 2019

# Update: Grunderwerbsteuer: Ausnahme der Steuerbefreiung beim Übergang von einer Gesamthand

**Die in § 6 Abs. 3 Satz 1 Grunderwerbsteuergesetz vorgesehene Steuerbefreiung greift nicht ein, wenn eine formwechselnde Umwandlung einer Kapitalgesellschaft in eine Personengesellschaft innerhalb des gesetzlich vorgesehenen Fünfjahreszeitraums erfolgt ist.**

Geht ein Grundstück von einer Gesamthand in das Miteigentum mehrerer an der Gesamthand beteiligten Personen über, so fällt nach § 6 Abs. 3 Satz 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) keine Grundsteuer an, soweit der Bruchteil, den der einzelne Erwerber erhält, dem Anteil entspricht, zu dem er am Vermögen der Gesamthand beteiligt ist. Dies gilt aber insoweit nicht, als ein Gesamthänder innerhalb von fünf Jahren vor dem Erwerbsvorgang seinen Anteil an der Gesamthand durch Rechtsgeschäft unter Lebenden erworben hat (§ 6 Abs. 4 Satz 1 GrEStG). Der Zweck dieser Gesetzesregelung besteht in der Verhinderung objektiver Steuerumgehungen, die sich aus der Kombination eines nicht steuerbaren Wechsels im Personenstand der Gesamthand und der anschließenden von der Grunderwerbsteuer befreiten Übernahme eines Grundstücks aus dem Vermögen der Gesamthand ergeben.

### **Formwechselnde Umwandlung erfolgt vor dem Grundstücksverkauf**

Im Streitfall waren an der Klägerin, einer KG, die XY-Holding GmbH und Z als Kommanditisten beteiligt. Die Klägerin erwarb mit Kaufvertrag vom 29. September 2014 Grundbesitz von einer GmbH & Co. KG (Verkäuferin). An der Verkäuferin waren wiederum die XY-Holding und Z beteiligt. Alleineigentümer des Grundbesitzes war die DEF-GmbH, welche im Mai 2014 formwechselnd in die Verkäuferin umgewandelt wurde (Eintrag in das Handelsregister erfolgte am 30. Juni 2014).

### **Auch formwechselnde Umwandlung gilt als "rechtsgeschäftlicher Erwerb"**

Kurz und knapp hat das Finanzgericht München dazu entschieden: Als rechtsgeschäftlicher Erwerb im Sinne des § 6 Abs. 4 Satz 1 GrEStG gilt auch die formwechselnde Umwandlung einer Kapitalgesellschaft in eine Personengesellschaft nach §§ 226 ff. Umwandlungsgesetz. Dem Umstand, dass die Gesamthänder der durch die Umwandlung entstandenen Personengesellschaft möglicherweise zuvor Gesellschafter der umgewandelten Kapitalgesellschaft gewesen waren, komme – so das Gericht - keine Bedeutung zu. Die Zeit ihrer Beteiligung an der (später umgewandelten) Kapitalgesellschaft kann dem Gesellschafter nicht fiktiv als Beteiligung an der Personengesellschaft angerechnet werden. Die Sperrfrist des § 6 Abs. 4 Satz 1 GrEStG in Bezug auf die KG-Anteile der XY-Holding GmbH und von Z hat mit Handelsregistereintragung der Umwandlung der DEF-GmbH in die GmbH & Co. KG (Verkäuferin) zu laufen begonnen.

Diese Rechtsfolge erklärt sich für die Richter aus dem Gedanken, dass die streitgegenständlichen Grundstückserwerbsvorgänge der Besteuerung unterlegen hätten, wenn sie nicht durch die veräußernde Personengesellschaft, sondern ohne Umwandlung sogleich durch die GHI-GmbH veranlasst worden wären. Insofern sei unter der gegebenen Sachverhaltskonstellation von einer Umgehung auszugehen, folglich habe die Anwendbarkeit des § 6 Abs. 4 Satz 1 GrEStG seine Berechtigung.

Das Finanzgericht sah zwar den Einwand der Klägerin, dass formwechselnde Umwandlungen mangels Rechtsträgerwechseln per se keinen Grunderwerbsteuerlichen Besteuerungstatbestand auslösen. Jedoch habe dies keinen Einfluss auf die Anwendbarkeit der objektiven Missbrauchsverhinderungsnorm des § 6 Abs. 4 Satz 1 GrEStG. Der Verbleib von Grundbesitz im Vermögen einer Gesellschaft, die im Weg der Umwandlung lediglich ihre Rechtsform geändert hat, sei nicht vergleichbar mit der Übertragung von

Grundbesitz von einer Personengesellschaft auf eine andere.

### **Update (5. September 2019)**

Der BFH hat die Nichtzulassungsbeschwerde als unbegründet zurückgewiesen (**II B 21/18**).

Die sinngemäß aus der Beschwerdebegründung hergeleitete Rechtsfrage, wann die Fünf-Jahres-Frist des § 6 Abs. 4 Satz 1 GrEStG im Falle einer vorherigen formwechselnden Umwandlung einer Kapital- in eine Personengesellschaft beginnt, lässt sich nach Auffassung des BFH unzweifelhaft mit dem Gesetz und der höchstrichterlichen Rechtsprechung beantworten und sei daher nicht grundsätzlich bedeutsam.

Die Zulassung der Revision zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung kam nach Ansicht des BFH ebenfalls nicht in Betracht.

### **Fundstelle**

Finanzgericht München, Urteil vom 24. Januar 2018 (4 K 2690/15); die Nichtzulassungsbeschwerde wurde vom BFH als unbegründet zurückgewiesen (II B 21/18).

### **Schlagwörter**

Gesamthand, Grunderwerbsteuerbefreiung, Immobilienbesteuerung, Personengesellschaften