Downloaded from Blogs on 22.11.2026 01:00h

By PwC Deutschland | 23. September 2019

Bundesrat nimmt zu geplanten Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes Stellung

Der Bundesrat hat in seiner Sitzung am 20. September 2019 erstmals zu dem Entwurf eines "Gesetzes zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes" Stellung genommen. Die Empfehlungen der Länderkammer enthalten konkrete Formulierungsvorschläge und sehen überdies verschiedene gesetzestechnische Korrekturen und Ergänzungen vor.

Downloaded from Blogs on 22.11.2026 01:00h

Mit dem vom Bundeskabinett am 31. Juli beschlossenen Entwurf eines "Gesetzes zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes" sollen Maßnahmen gegen Steuergestaltungen zur Vermeidung der Grunderwerbsteuer ergriffen werden. Im Mittelpunkt des Vorhabens stehen die Neuregelungen zur schon länger diskutierter Verschärfungen der Besteuerung von so genannten Share Deals in der Grunderwerbsteuer.

Folgende Maßnahmen zur Eindämmung missbräuchlicher Steuergestaltungen in der Grunderwerbsteuer sind im Gesetzentwurf vorgesehen:

- Absenkung der 95 Prozent-Grenze in den Ergänzungstatbeständen auf 90 Prozent.
- Einführung eines neuen Ergänzungstatbestands zur Erfassung von Anteilseignerwechseln in Höhe von mindestens 90 Prozent bei Kapitalgesellschaften.
- Verlängerung der Fristen von fünf auf zehn Jahre.
- Anwendung der Ersatzbemessungsgrundlage auf Grundstücksverkäufe im Rückwirkungszeitraum von Umwandlungsfällen.
- Verlängerung der Vorbehaltensfrist in § 6 GrEStG auf fünfzehn Jahre.
- Aufhebung der Begrenzung des Verspätungszuschlags auf 25.000 Euro.

Die vorgeschlagenen Vorschriften zur Absenkung der Beteiligungsgrenzen und der Verlängerung von Fristen sollen am 1.1.2020 in Kraft treten und grundsätzlich auf nach Ablauf des 31.12.2019 verwirklichte Erwerbe Anwendung finden.

Die vom Bundesrat aktuell aufgeworfenen Empfehlungen und Prüfbitten beziehen zum aktuellen Gesetzentwurf Stellung und müssen nun von der Bundesregierung geprüft werden.

Danach begrüßt der Bundesrat grundsätzlich die vorgesehenen Regelungen gegen Gestaltungen in Form so genannter „Share-deals“. Er hält es nicht für hinnehmbar, dass etwa der Erwerb eines Eigenheims mit Grunderwerbsteuer belastet wird, während die Übertragung von großen Gewerbeimmobilien oder umfangreichen Wohnungsbeständen nicht selten unter Umgehung der Grunderwerbsteuer gestaltet wird. Die Ländervertreter fordern die Bundesregierung überdies auf, spätestens zwei Jahre nach Inkrafttreten des Gesetzes im Rahmen einer Evaluierung aufzuzeigen, ob die Korrektur der 95-Prozent auf eine 90-Prozent-Anteilsgrenze sowie die Verlängerung der Haltefrist von fünf auf zehn Jahre zu den intendierten Verhaltensänderungen bei den adressierten Marktakteuren geführt hat.

Des Weiteren sollen folgende Ergänzungen geprüft werden:

- Zur Vermeidung einer übermäßigen Besteuerung soll eine Ausnahmeregelung für solche Kapitalgellschaften eingeführt werden, bei denen die Anteile zum Handel an einer Börse zugelassen sind. Die Länderkammer schlägt hierzu die Einführung einer sogenannten **Börsenklausel** vor. Hintergrund: Die Ausgabe von Anteilen und deren Verbreitung an der Börse ist für

Downloaded from Blogs on 22.11.2026 01:00h

Kapitalgesellschaften ein gängiges Mittel zur Kapitalbeschaffung. Beim Handel mit solchen Anteilen über eine Börse stehen grundsätzlich andere Gründe als die Einsparung der Grunderwerbsteuer im Vordergrund. Jedoch führt ein solcher Handel mit Anteilen über eine Börse zu Wechseln der Anteilseigner und wäre im Rahmen des § 1 Absatz 2b GrEStG-E zu berücksichtigen. Unter den weiteren Voraussetzungen würde dies zu einer Besteuerung führen, obwohl regelmäßig keine missbräuchliche Gestaltung vorliegt.

- **Umstrukturierungen im Konzern sollten steuerneutral erfolgen**. Hintergrund: die geltende Regelung des § 6a GrEStG begünstigt derzeit nur bestimmte Umstrukturierungsmaßnahmen zwischen verbundenen Unternehmen. Bereits der einfachste denkbare Sachverhalt, etwa ein Verkauf von Grundstücken zwischen Tochterunternehmen, wird nicht von der Regelung des § 6a GrEStG erfasst und unterliegt damit der Grunderwerbsteuer.
- Bei der Bemessung des Umfangs der Veränderungen im Gesellschafterbestand sollen nur solche Änderungen berücksichtigt werden, die **nach dem 31. Dezember 2019** erfolgen. Nach dem Entwurf werden bei der Frage der Verwirklichung des Steuertatbestandes auch Anteilsübertragungen der Vergangenheit mitgezählt. Gegen eine solche Vorgehensweise bestehen aus Gründen des Vertrauensschutzes erhebliche Bedenken des Bundesrates.

Schlagwörter

Grunderwerbsteuerrecht, Immobilienbesteuerung, Share Deals