Downloaded from Blogs on 08.10.2026 09:23h

By PwC Deutschland | 05. September 2022

Update: Grunderwerbsteuerliche Bemessungsgrundlage bei geplanter Bebauung

§ 8 Abs. 2 Satz 2 Alt. 2 GrEStG verlangt eine kausale Verknüpfung der Änderung des Gesellschafterbestands mit einem Plan zur Bebauung. Zum einen muss es einen vorgefassten Plan geben, mit dem sich die Gesellschaft über einen Gesellschafterwechsel hinaus in wesentlichen Punkten so auf die Bebauung eines Grundstücks festgelegt hat, dass sie sich im Regelfall nur noch unter wirtschaftlichen Schwierigkeiten oder Einbußen davon lösen könnte.

Downloaded from Blogs on 08.10.2026 09:23h

Zum anderen müssen die Neugesellschafter die Gesellschaftsanteile wegen des Plans erworben haben. Dies hat der Bundesfinanzhof (BFH) in einem aktuellen Urteil entschieden.

Sachverhalt

Die Beteiligten streiten darüber, ob die Änderung des Gesellschafterbestands i.S. von § 1 Abs. 2a Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) a.F. auf einem vorgefassten Plan zur Bebauung eines Grundstücks beruht.

Während das Finanzamt dies bejaht und als Bemessungsgrundlage nach § 8 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 2 Satz 2 GrEStG a.F. den Grundbesitzwert zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes angesetzt hat, macht die Klägerin eine Verletzung von § 8 Abs. 2 Satz 2 Alt. 2 GrEStG a.F. geltend.

Danach sei die Grunderwerbsteuer auf Grundlage eines Werts nach § 8 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 GrEStG a.F. i.V.m. § 138 Abs. 3 des Bewertungsgesetzes i.d.F. des Jahressteuergesetzes 1997 vom 20. Dezember 1996 (BewG) a.F. zu bemessen, der auf den Stichtag des steuerbaren Rechtsgeschäfts zu bestimmen sei. Die Bebauung sei nicht einzubeziehen.

Die Klage vor dem Finanzgericht Rheinland-Pfalz blieb ohne Erfolg.

Entscheidung des BFH

Der BFH hat sich der Entscheidung der Vorinstanz angeschlossen und die Revision als unbegründet zurückgewiesen.

Nach § 1 Abs. 2a Satz 1 GrEStG a.F. gilt es als ein auf die Übereignung eines Grundstücks auf eine neue Personengesellschaft gerichtetes Rechtsgeschäft, wenn zum Vermögen einer Personengesellschaft ein inländisches Grundstück gehört und sich innerhalb von fünf Jahren der Gesellschafterbestand unmittelbar oder mittelbar dergestalt ändert, dass mindestens 95 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergehen. Die Vorschrift fingiert ein auf Übereignung des Grundstücks auf eine "neue" Personengesellschaft gerichtetes Rechtsgeschäft (BFH-Urteil vom 11. Juni 2013, II R 52/12, Rz 19). Zivilrechtlich ändert sich an der Rechtsträgerschaft nichts.

Nach § 8 Abs. 2 Satz 2 GrEStG a.F. ist der Wert des Grundstücks abweichend von § 138 Abs. 1 Satz 2 BewG a.F. nach den tatsächlichen Verhältnissen im Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes maßgebend, wenn sich der Erwerbsvorgang auf ein noch zu errichtendes Gebäude erstreckt (Alt. 1) oder die Änderung des Gesellschafterbestands i.S. des § 1 Abs. 2a GrEStG a.F. auf einem vorgefassten Plan zur Bebauung eines Grundstücks beruht (Alt. 2). Im Streitfall kommt allein § 8 Abs. 2 Satz 2 Alt. 2 GrEStG a.F. in Betracht.

§ 8 Abs. 2 Satz 2 Alt. 2 GrEStG a.F. verlangt eine kausale Verknüpfung der Änderung des Gesellschafterbestands mit einem Plan zur Bebauung. Zum einen muss es einen vorgefassten Plan zur Bebauung eines Grundstücks geben, mit dem sich die Gesellschaft über einen Gesellschafterwechsel hinaus in wesentlichen Punkten festgelegt hat. Zum anderen muss die Änderung des

Downloaded from Blogs on 08.10.2026 09:23h

Gesellschafterbestands in der Weise auf diesem Plan beruhen, dass die Neugesellschafter die Gesellschaftsanteile wegen des Plans erworben haben.

Der vorgefasste Plan zur Bebauung eines Grundstücks bildet innerhalb des durch die Formulierung "beruht" zum Ausdruck gebrachten Kausalzusammenhangs den Grund, nicht die Folge.

Die Änderung des Gesellschafterbestands i.S. des § 1 Abs. 2a GrEStG a.F. muss auf dem vorgefassten Plan "beruhen". Weder verlangt die Vorschrift einen zu dem so formulierten "Beruhen" umgekehrten Veranlassungszusammenhang noch verlangt sie einen vorgefassten Plan zur Änderung des Gesellschafterbestands.

Update (05. September 2022)

Das Urteil II R 12/18 wurde im BStBl. veröffentlicht, BStBl. II 2021, Seite 632.

Fundstelle

BFH, Urteil vom 16. September 2020 (**II R 12/18**), veröffentlicht am 06. Mai 2021.

Schlagwörter

Grunderwerbsteuerrecht, Immobilienbesteuerung, Share Deals