Downloaded from Blogs on 08.10.2026 02:33h

By PwC Deutschland | 05. April 2024

GLE zur Anwendung der §§ 5 und 6 Grunderwerbsteuergesetz

Mit gleich lautenden Erlassen (GLE) vom 5. März 2024 haben die obersten Finanzbehörden der Länder zur Anwendung der §§ 5 und 6 des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG) Stellung genommen.

Downloaded from Blogs on 08.10.2026 02:33h

Hintergrund

§ 5 und § 6 GrEStG betreffen die Erhebung der Grunderwerbsteuer in verschiedenen Fällen des Übergangs eines Grundstücks **auf** eine Gesamthand oder **von** einer Gesamthand.

Gesamthandsgemeinschaften sind grunderwerbsteuerrechtlich selbständige Rechtsträger. Daher unterliegen auch Erwerbsvorgänge zwischen einer Gesamthandsgemeinschaft und den an ihr Beteiligten beziehungsweise zwischen Gesamthandsgemeinschaften der Steuer. Anders als bei Kapitalgesellschaften tritt bei Gesamthandsgemeinschaften keine Verselbständigung des Gesellschaftsvermögens in der Hand der Gesamthand ein. Jeder Gesamthänder ist allein kraft seines Mitgliedschaftsrechts sachenrechtlich am Gesamthandsvermögen beteiligt.

Die Steuer für den Grundstücksübergang wird nach Maßgabe der §§ 5 und 6 GrEStG nicht erhoben, soweit der übertragende oder erwerbende Gesamthänder am Vermögen der Gesamthand beteiligt ist. Dies gilt entsprechend beim Übergang eines Grundstücks von einer Gesamthand auf eine andere Gesamthand, soweit deren Gesamthänder identisch sind und ihre Beteiligungshöhe übereinstimmt.

Ausgangslage in den GlE

Mit dem Gesetz zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes vom 12. Mai 2021 (BGBl. I, 986) wurden insbesondere die einzuhaltenden Fristen der Steuervergünstigungen in den §§ 5 und 6 GrEStG verlängert. Soweit sich aus der Sachverhaltsdarstellung nichts anderes ergibt, bilden die Beispiele die Rechtslage nach dem 30. Juni 2021 entsprechend § 23 Absatz 18 GrEStG ab.

Ferner wurden die §§ 5 und 6 GrEStG durch das Jahressteuergesetz 2020 vom 21. Dezember 2020, durch das Gesetz zur Modernisierung des Körperschaftsteuerrechts vom 25. Juni 2021, durch das Gesetz zur Abwehr von Steuervermeidung und unfairem Steuerwettbewerb und zur Änderung weiterer Gesetze vom 25. Juni 2021 und durch das Jahressteuergesetz 2022 vom 16. Dezember 2022 geändert. Soweit sich aus der Sachverhaltsdarstellung der Beispiele nichts anderes ergibt, haben Personengesellschaften nicht nach § 1a KStG optiert.

Mit dem Kreditzweitmarktförderungsgesetz vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411, S. 1) wurde § 24 GrEStG neu eingeführt. Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2026 werden rechtsfähige Personengesellschaften (§ 14a Absatz 2 Nummer 2 AO) weiterhin für Zwecke der Grunderwerbsteuer als Gesamthand und deren Vermögen als Gesamthandsvermögen fingiert.

Die GLE nehmen im Einzelnen und mit teils ausführlichen Beispielen zu folgenden Punkten Stellung:

1 Allgemeines
2 Gesamthand
3 Anteil am Vermögen
4 Anwendung der §§ 5 und 6 GrEStG in den Fällen der § 1 Absatz 2a bis Absatz 3a GrEStG
4.1 Anwendung in den Fällen des § 1 Absatz 2a GrEStG
4.2 Anwendung in den Fällen des § 1 Absatz 2b GrEStG
4.3 Anwendung in den Fällen des § 1 Absatz 3 GrEStG

Downloaded from Blogs on 08.10.2026 02:33h

4.4 Anwendung in den Fällen des § 1 Absatz 3a GrEStG
5 Verhältnis zu den übrigen Steuervergünstigungen
6 Behaltensfrist
7 Versagung der Steuervergünstigung nach § 5 Absatz bzw. nach § 6 Absatz 3 GrEStG
7.1 Allgemeines
7.2 Veräußerung des Grundstücks
7.3 Formwechselnde Umwandlung
7.3.1 Formwechselnde Umwandlung der grundstückserwerbenden Gesamthand
7.3.2 Formwechselnde Umwandlung des grundstücksübertragenden Gesamthänders
7.4 Verhältnis zu den Befreiungsvorschriften
7.4.1 Anwendung des § 3 Nummer 2 GrEStG
7.4.2 Anwendung des § 3 Nummer 4 bis 6 GrEStG
7.5 Anteilsverminderung nach vorheriger Grundstücksveräußerung
7.6 Anwachsung
7.7 Umwandlung einer mittelbaren in eine unmittelbare Beteiligung bzw. einer unmittelbaren in eine mittelbare Beteiligung
7.8 Verwirklichung der Tatbestände nach § 1 Absatz 2a, Absatz 3 oder Absatz 3a GrEStG
7.8.1 Verhältnis zu § 1 Absatz 2a GrEStG
7.8.1.1 Gesellschafterwechsel in einem Rechtsakt
7.8.1.2 Gesellschafterwechsel in mehreren Rechtsakten
7.8.2 Verhältnis zu § 1 Absatz 3 GrEStG
7.8.3 Verhältnis zu § 1 Absatz 3a GrEStG
8 Auswirkungen und Folgen einer Option nach § 1a KStG
9 Anzeigepflicht der Beteiligten nach § 19 Absatz 2 Nummer 4 GrEStG
10 Verfahrensrechtliche Folgen

Zeitlicher Anwendungsbereich:

Dieser Erlass tritt an die Stelle der gleich lautenden Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zur Anwendung der §§ 5 und 6 GrEStG vom 12. November 2018 (BStBl I, 1334). Er ist auf alle offenen Fälle anzuwenden.

Für Rechtsvorgänge, die vor dem 1. Juli 2021 verwirklicht wurden und die unter die Übergangsregelungen des § 23 Absatz 24 GrEStG fallen, gilt dieser Erlass mit der Maßgabe, dass eine Fünfjahresfrist anzuwenden ist. § 6 Absatz 4 Nummer 3 GrEStG ist erst für nach dem 30. Juni 2021 verwirklichte Erwerbsvorgänge anzuwenden (§ 23 Absatz 18 GrEStG).

Die Behaltensfrist beträgt für Erwerbsvorgänge, die ab dem 1. Juli 2016 verwirklicht worden sind (§ 23 Absatz 18 und Absatz 24 GrEStG), zehn Jahre (vergleiche auch Textziffer 5 der gleich lautenden Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zu den Übergangsregelungen auf Grund des Gesetzes zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes vom 29. Juni 2021 (BStBl I, 1006)).

Quelle: Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 5. März 2024 - FM3-S 4514-5/6, FMNR202400525

Downloaded from Blogs on 08.10.2026 02:33h

Schlagwörter

Gesamthand, Grunderwerbsteuerrecht, Immobilienbesteuerung