Downloaded from Blogs on 23.11.2026 03:58h

By PwC Deutschland | 22. März 2026

GIE: Zurechnung von Grundstücken für Zwecke der Grunderwerbsteuer

Mit gleich lautendem Erlassen vom 10. März 2026 hat die Finanzverwaltung ihre frühere Verlautbarung aus 2023 im Hinblick auf die Änderungen im Zuge des Jahressteuergesetzes 2024 zur Zurechnung von Grundstücken im Kontext der Ergänzungstatbestände in § 1 Absatz 2a bis 3a des Grunderwerbsteuergesetzes angepasst. Unterschieden werden muss zwischen Erwerbsvorgängen die bis zum 5. Dezember 2024 und solche die danach verwirklicht wurden.

Downloaded from Blogs on 23.11.2026 03:58h

Die früheren gleich lautenden Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder (GlE) vom 16. Oktober 2023 präzisierten die grunderwerbsteuerliche Zurechnung von Grundstücken bei § 1 Abs. 2a bis 3a GrEStG (Share Deals); siehe hierzu unseren **Blogbeitrag** vom6. November 2023. Der aktuelle gemeinsamen Ländererlass tritt nun an die Stelle der gleich lautenden Erlasse aus 2023.

I. Hintergrund und Ausgangslage

Mit seinen Urteilen II R 44/18 und II R 40/20 hat der Bundesfinanzhof Stellung dazu genommen, ob und wann ein Grundstück zum Vermögen einer Gesellschaft gehört und es ihr für die Ergänzungstatbestände in § 1 Absatz 2a bis 3a GrEStG zugerechnet wird.

Im Gegensatz zur bis 5. Dezember 2024 gültigen Rechtslage hatte das Jahressteuergesetz 2024 zum Ziel, dass die Verwirklichung eines Ergänzungstatbestands (§ 1 Abs. 3 oder 3a GrEStG) im Gegensatz zur bisherigen Praxis nicht mehr zu einer Änderung der Zurechnung führt.

Daraus ergeben sich Anwendungsregelungen sowohl für Erwerbsvorgänge, die bis zum 5. Dezember 2024 (Verkündung des Jahressteuergesetzes 2024) verwirklicht wurden als auch für Erwerbsvorgänge, die ab dem 6. Dezember 2024 verwirklicht wurden. Für Erwerbsvorgänge bis zum 05.12.2024 hält die Finanzverwaltung an ihrer bisherigen Auffassung fest.

Ob ein Grundstück zum Vermögen einer Gesellschaft gehört, richtet sich in beiden Anwendungsbereichen weder nach dem Zivilrecht noch nach § 39 der Abgabenordnung (AO). Maßgebend ist allein die grunderwerbsteuerliche Zurechnung.

II. Zurechnung bis zum 5. Dezember 2024 - Übergangsregelungen

Bei der Prüfung, ob aufgrund des Unterschreitens der für § 1 Absatz 3 und Absatz 3a GrEStG maßgebenden Beteiligungsgrenze die Zurechnung eines Grundstücks beendet wurde, ist **bei Vorgängen ab dem 1. Juli 2021** stets die Beteiligungsgrenze von 90 % maßgebend. Dabei ist es unerheblich, wann der zugrundeliegende Tatbestand verwirklicht wurde und wann die Zurechnung begonnen hat. Bis zum Ablauf des 30. Juni 2021 gilt eine Beteiligungsgrenze von 95 %.

III. Zugehörigkeit ab dem 6. Dezember 2024

Zurechnung

Dies ist **ein Kernpunkt** in den GLE. Maßgebend ist die grunderwerbsteuerliche **Zurechnung nach § 1 Absatz 4a GrEStG**. Für Zwecke der in § 1 Absatz 2a bis 3a GrEStG genannten Ergänzungstatbestände muss einer Gesellschaft ein Grundstück „gehören“, es ihr also zugerechnet werden; sie muss den Tatbestand „verwirklicht“ haben. Wann eine solche Verwirklichung vorliegt, ist in Anlage 1 gegliedert nach Rechtsvorgang (z. B. Verschmelzung, Aufspaltung, Abspaltung, Ausgliederung) aufgeführt. Eine Zurechnung insbesondere auf natürliche Personen, juristische Personen des öffentlichen Rechts, Stiftungen oder Vereine scheidet aus. Hat eine Gesellschaft ein Grundstück unter einer aufschiebenden Bedingung gekauft, so ist es ihr erst ab Eintritt der Bedingung nach § 38 AO zuzurechnen.

Downloaded from Blogs on 23.11.2026 03:58h

Daneben kann das Grundstück zeitgleich einer zweiten Gesellschaft zugerechnet werden, wenn und solange diese die Verwertungsbefugnis nach § 1 Absatz 2 GrEStG innehat.

Diese Zurechnung endet, wenn beispielsweise ein anderer Rechtsträger das Grundstück auf Grund eines Rechtsvorgangs nach § 1 Absatz 1 GrEStG erworben hat oder wenn der Rechtsvorgang, der zur Zurechnung geführt hat, nach § 16 Absatz 1 GrEStG rückgängig gemacht wurde.

Missbrauchsvermeidung

Die Missbrauchsvermeidungsklausel in § 1 Abs. 4a Satz 3 GrEStG zielt darauf ab, Gestaltungen zu erfassen, in denen eine grundbesitzende Gesellschaft zunächst ihr Grundstück verkauft, sodann die Anteile der nicht mehr grundbesitzenden Gesellschaft verkauft werden und zuletzt die Gesellschaft das Grundstück wieder zurückerwirbt.

Anzeigepflicht

Grundsätzlich gelten die allgemeinen Anzeigefristen des § 19 Absatz 3 GrEStG. Wird durch die Rückabwicklung erstmals ein Tatbestand verwirklicht, beginnt die Anzeigefrist mit der Verwirklichung der Rückgängigmachung beziehungsweise der Kenntnis des anzeigepflichtigen Vorgangs.

Als ein **Beispiel** hierfür nennen die GlE u. a. folgenden Fall:

Im Jahr 00 erwirbt die G-GmbH ein Grundstück durch Rechtsgeschäft. A hält alle Anteile an der G-GmbH. Im Jahr 01 verkauft die G-GmbH ihr Grundstück an B durch Kaufvertrag. Anschließend veräußert A alle Anteile an der G-GmbH an C. Danach wird der Kaufvertrag zwischen der G-GmbH und B über das Grundstück wieder rückabgewickelt.

Jahr 00: Die G-GmbH verwirklicht einen Tatbestand nach § 1 Absatz 1 Nummer 1 GrEStG. Damit ist die G-GmbH eine grundbesitzende Gesellschaft. Ihr ist das Grundstück zuzurechnen.

Jahr 01: Durch den Verkauf des Grundstücks wird der Tatbestand nach § 1 Absatz 1 Nummer 1 GrEStG verwirklicht. Somit endet die Zurechnung des Grundstücks an die G-GmbH nach § 1 Absatz 4a Satz 2 GrEStG.

Die **Übertragung der Anteile auf C** verwirklicht nicht den Tatbestand des § 1 Absatz 2b GrEStG, da keine Anteile an einer grundbesitzenden Kapitalgesellschaft übergehen.

Die **Rückabwicklung des Kaufvertrags** nach § 16 Absatz 1 GrEStG führt zur Nichtfestsetzung beziehungsweise Aufhebung der Steuerfestsetzung des Erwerbsvorgangs nach § 1 Absatz 1 Nummer 1 GrEStG. Aufgrund des Vorbehalts des § 1 Absatz 4a Satz 3 GrEStG wird der G GmbH das Grundstück zugerechnet, da der Erwerbsvorgang nach § 16 Absatz 1 GrEStG rückgängig gemacht wurde und dadurch ein Erwerbsvorgang nach § 1 Absatz 2a bis 3a GrEStG vermieden wurde. Der Tatbestand nach § 1 Absatz 2b GrEStG wird verwirklicht, da mindestens 90 % der Anteile an der grundbesitzenden G-GmbH übergehen. Der Erwerbsvorgang ist zum Zeitpunkt der Verwirklichung der Rückgängigmachung anzuzeigen.

Downloaded from Blogs on 23.11.2026 03:58h

Anwendungsregelung

Der aktuelle Erlass tritt an die Stelle der gleich lautenden Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zur Zurechnung von Grundstücken für Zwecke der Ergänzungstatbestände vom 16. Oktober 2023. Er ist in allen offenen Fällen anzuwenden. Soweit in gleich lautenden Erlassen, die vor diesem Erlass veröffentlicht worden sind, gegenteilige Ausführungen enthalten sind, sind diese Ausführungen nicht mehr anzuwenden.

Fundstelle

Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 10. März 2026 (S 4501-2026/005-53, FMNR202600463).

Schlagwörter

Grunderwerbsteuerrecht, Immobilienbesteuerung