Downloaded from Blogs on 25.11.2026 05:05h

By PwC Deutschland | 05. August 2026

Keine Grunderwerbsteuer bei Wechsel der Verwaltungsgesellschaft eines Investmentfonds

Nach einer Entscheidung des Finanzgerichts Baden-Württemberg unterliegt der Wechsel der in Luxemburg ansässigen Verwaltungsgesellschaft eines Investmentfonds nicht der Grunderwerbsteuer. Die Übertragung der Verwaltungsbefugnis gilt nicht als steuerpflichtige Übertragung von Anteilen, da das rechtliche Eigentum an den Anteilen bei den Anlegern verbleibt. Die Übertragung der Verwaltungsbefugnis führt somit nicht automatisch zu einer Übertragung von Anteilen.

Downloaded from Blogs on 25.11.2026 05:05h

Hintergrund

Die Klägerin ist eine Verwaltungsgesellschaft, die gemäß eines Rahmenvertrags und einer anschließenden Übertragungsvereinbarung mit der Verwaltung des Investmentfonds A betraut wurde. A ist ein sogenannter Organismus für gemeinsame Anlagen (OGA) in Form eines Investmentfonds nach luxemburgischem Recht ohne Rechtsfähigkeit („Fonds Commun de Placement“ – FCP), der mittelbar Anteile an einer Gesellschaft hält, die deutsche Immobilien besitzt. Die Verwaltungsgesellschaft hat das ausschließliche Recht, das Anlageportfolio zu verwalten, sowie das Recht, über diese Vermögenswerte in eigenem Namen, jedoch auf Rechnung des FCP, zu verfügen.

Zum Vermögen des Investmentfonds A gehörte – wie ausgeführt - u. a. eine 100%-Beteiligung an einer S.à.r.l., die zu ebenfalls 100% an einer weiteren S.à.r.l. beteiligt war, die Eigentümerin des betreffenden inländischen Grundbesitzes war. Als Bezeichnung des Gesellschafters der erstgenannten S.à.r.l. war im luxemburger Gesellschafts- bzw. Handelsregister die Klägerin „for and on behalf of“ bzw. „auf Namen und Rechnung des“ Investmentfonds A eingetragen.

Das Finanzamt war der Ansicht, dass die Verwaltungsgesellschaft mit der Übernahme der Verwaltungsfunktion über den Investmentfonds A auch die Anteile an der S.à.r.l. auf die Klägerin übergegangen seien und setzte Grunderwerbsteuer fest.

Entscheidung

Das Finanzgericht schloss sich dieser Auffassung nicht an. Der Wechsel der Verwaltungsgesellschaft führt nicht zu einer indirekten Übertragung von mindestens 95 % (derzeit: 90 %) der Anteile an der immobilienbesitzenden S.à.r.l. gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 4 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG).

Nach luxemburgischem Recht ist der FCP nicht die zivilrechtliche Rechtsträgerin des zum Fondsportfolio gehörenden Vermögens, dies sind vielmehr die Anleger. Nach den Feststellungen des Gerichts ist auch die Verwaltungsgesellschaft nicht die Eigentümerin.

Eine steuerpflichtige Übertragung oder Änderung von Anteilen gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 3 und 4 GrEStG wird angenommen, wenn die Anteile auf eine andere zivilrechtliche Rechtsträgerin übertragen werden. Im vorliegenden Fall wurden jedoch keine Anteile übertragen; lediglich die Verwaltungsbefugnis hat sich geändert. Das Finanzgericht stellte fest, dass die Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs zur Zusammenfassung von Anteilen in Treuhandkonstruktionen - wie vom Finanzamt ins Feld geführt - nicht dazu führt, dass die bloße Übertragung der Verfügungsgewalt, der Verfügungsbefugnis oder der Kontrolle über das Vermögen der Grunderwerbsteuer unterliege.

Der luxemburgische FCP ist eher mit dem deutschen Investmentfonds in Vertragsform vergleichbar, d. h. mit einem Sondervermögen, der als Miteigentumsverhältnis strukturiert ist und es handelt sich nicht, wie das Finanzamt geltend macht, um eine Treuhandstruktur. Die Einträge in den luxemburgischen Handelsregistern dienen lediglich Informations- und Erläuterungszwecken und haben keinen Einfluss auf die Zuordnung für GrESt-Zwecke.

Downloaded from Blogs on 25.11.2026 05:05h

Ein sogenannter Rechtsformvergleich ist nach Dafürhalten des Finanzgerichts im vorliegenden Fall ebenfalls nicht angemessen, da die Rechtsnatur des FCP für die Feststellung, ob Anteile rechtmäßig und wirksam übertragen wurden, irrelevant ist. Hätte der Kläger die betreffenden Anteile beispielsweise im Namen von A auf einen anderen luxemburgischen FCP übertragen, wären die Voraussetzungen des § 1 Abs. 3 Nr. 4 GrEStG eindeutig erfüllt gewesen, ohne dass ein Vergleich des FCP mit Strukturen nach dem deutschen Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) erforderlich gewesen wäre.

Die Anleger (copropriétaires) behalten das rechtliche Eigentum, während der Verwaltungsgesellschaft lediglich umfassende Verwaltungs- und Verfügungsrechte eingeräumt werden. Die rechtliche Unterscheidung zwischen Eigentumsrechten und Verwaltungsbefugnissen dürfe, so das Finanzgericht, für Zwecke der Grunderwerbsteuer nicht automatisch als gleichwertig behandelt werden.

Fundstelle

Finanzgericht Baden-Württemberg, Urteil vom 13. März 2026 (5 K 1969/23). - Die Revision ist zugelassen; über die Einlegung ist derzeit nichts bekannt.

Eine englische Zusammenfassung dieses Urteils finden Sie **hier**.

Schlagwörter

Fondsverwaltung, Immobilienbesteuerung, Investmentfonds