pwc

steuern + recht
Newsflash



Wichtige Änderungen in Recht und Gesetz

25. November 2026

Weiterentwicklung der Grunderwerbsteuer

Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hat am 23. November 2026 einen Referentenentwurf für ein Gesetz zur Weiterentwicklung der Grunderwerbsteuer an die Verbände zur Stellungnahme gesendet. Ziel des Entwurfs ist es laut der Begründung, Gestaltungsmöglichkeiten im Kontext der sog. Ergänzungstatbestände einzudämmen, die auch nach den grundlegenden Änderungen bei der Besteuerung von Share Deals durch das Grunderwerbsteueränderungsgesetz vom 12. Mai 2021 weiterhin gesehen werden. Neben den damit einhergehenden Steuerverschärfungen soll es aber auch eine Erweiterung der grunderwerbsteuerlichen Konzernklausel geben. Eine Anpassung des Gesetzes an die Anforderungen an die sog. Kapitalansammlungsrichtlinie der EU (2008/7/EG), die stellenweise angesichts der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs in der Rechtssache Nova Iberomoldes gefordert wird, sind nicht Gegenstand des Entwurfs.

Änderungen bei der Besteuerung von Share Deals

Nichtanwendung der Rechtsprechungsgrundsätze des Urteils des Bundesfinanzhofs v. 21. August 2024, II R 16/22

Für den Fall, dass eine Personengesellschaft dergestalt in die Gesellschafterstruktur einer grundbesitzenden Gesellschaft eingefügt wird, dass diese Personengesellschaft lediglich mittelbar (d.h. nur über eine andere beteiligte Personengesellschaft) an der grundbesitzenden Gesellschaft beteiligt wird, ist der Bundesfinanzhof (BFH) davon ausgegangen, dass kein für die Besteuerung nach § 1 Abs. 2a GrEStG relevanter Gesellschafterwechsel anzunehmen ist. Die Finanzverwaltung ist dieser Rechtsauffassung mit Nichtanwendungserlassen entgegengetreten. Mit der Einfügung der neuen Sätze 6 und 7 in § 1 Abs. 2a und Abs. 2b GrEStG soll die entsprechende Verwaltungsauffassung nunmehr gesetzlich festgeschrieben werden.

Für die Beurteilung der im Rahmen von § 1 Abs. 2a und Abs. 2b GrEStG wichtigen sog. Neugesellschaftereigenschaft soll es nunmehr auf die eingefügte Personengesellschaft als Rechtsträger und nicht – wie vom BFH gefordert- auf die letztbeteiligten Gesellschafter ankommen.

Nichtberücksichtigung von eigenen Anteilen bei der Beurteilung der 90%-Grenzen

Werden Anteile von einer Gesellschaft selbst gehalten, sind diese nach der Rechtsprechung des BFH bei der Ermittlung der Vomhundertsätze (90%-Grenzen) nicht zu berücksichtigen. Eine dementsprechende Regelung soll in § 1 Abs. 4b GrEStG-E nun explizit ins Gesetz aufgenommen werden.

Entrechtete Gesellschafter – Zurechnung von Gesellschaftsanteilen zum wirtschaftlich Berechtigten

Ist der zivilrechtliche Inhaber der Anteile in seiner Rechtsposition als Gesellschafter derart beschränkt, dass er rechtlich oder wirtschaftlich nicht über sie bestimmen kann, sollen die Gesellschaftsanteile nach einem neuen § 1 Abs. 4c GrEStG-E für Zwecke aller Ergänzungstatbestände nicht nur dem „entrechteten“ zivilrechtlichen Anteilsinhaber, sondern auch dem wirtschaftlichen Berechtigten zuzurechnen sein.

Die (erstmalige) Zurechnung der Anteile zu dieser Person soll als Erwerb der Anteile gelten und deshalb Steuer auslösen können. Die im Entwurf verwendeten Formulierungen orientieren sich hierbei an Rechtsprechungsgrundsätzen des BFH zum wirtschaftlichen Eigentum bei Anteilen durch schuldrechtliche Vereinbarungen und den darauf Bezug nehmenden Erlassen zu § 1 Abs. 2a und Abs. 2b GrEStG.

Neuer Steuertatbestand für den Erwerb durch eine Erwerbergruppe

Nachrangig zu den übrigen Ergänzungstatbeständen soll eine Anteilsvereinigung i.S.v. § 1 Abs. 3 bzw. Abs. 3a GrEStG auch dann verwirklicht werden können, wenn mindestens zwei Erwerber aufgrund miteinander abgestimmter Rechtsgeschäfte gemeinsam mindestens 90% der Anteile an einer grundbesitzenden Gesellschaft erwerben (§ 1 Abs. 4d GrEStG-E). Eine solche Abstimmung soll insbesondere bei gemeinsamer Planung oder beim Anstreben einer gemeinsamen Beherrschung der Gesellschaft vorliegen. Ist ein sachlicher oder zeitlicher Zusammenhang zwischen den Rechtsgeschäften gegeben, soll in der Regel eine Abstimmung vorliegen. Unterliegt danach ein Vorgang der Steuer, wird diese durch jedes Mitglied der Erwerbergruppe sowie die grundbesitzende Gesellschaft geschuldet.

Nichtberücksichtigung von in dienendem Interesse gehaltenen Anteilen

Ebenfalls nachrangig zu den übrigen Ergänzungstatbeständen sollen gemäß § 1 Abs. 4e GrEStG-E bei einer Anteilsvereinigung i.S.v. § 1 Abs. 3 bzw. Abs. 3a GrEStG Anteile bei der Ermittlung der 90%-Grenze nicht mitgezählt werden, die von Personen, die nicht zu einer Erwerbergruppe gehören, im Interesse des Erwerbers oder mindestens eines Mitglieds der Erwerbergruppe (z.B. beim Veräußerer als sog. „RETT-Blocker“) (zurück)gehalten werden. Voraussetzung ist dem Wortlaut nach aber, dass der zu besteuernde Rechtsvorgang einen Übergang der Mehrheit der Anteile betrifft. Nach der Begründung des Entwurfs kann beim Zurückbehalten von Anteilen das dienende Interesse in dem Ziel bestehen, die Grunderwerbsteuer zu vermeiden, muss es aber nicht. Eine weitere Konturierung des bewusst als unbestimmter Rechtsbegriff angelegten „dienenden Interesses“ durch Regelbeispiele wie bei der Erwerbergruppe findet sich im Wortlaut nicht.

Insbesondere die Ideen der „Erwerbergruppe“ und des „dienenden Interesses“ waren bereits Gegenstand eines Diskussionsentwurfs zu einem Grunderwerbsteuer-Novellierungsgesetz aus dem Jahr 2023, das auf einem Reformvorschlag des Arbeitskreises Grunderwerbsteuerrecht des Instituts für Steuerrecht an der

Universität Leipzig aufbaute (siehe unseren Newsflash vom 6. Juli 2023). Die in dem damaligen Entwurf vorgesehenen Erleichterungen (z.B. Abschaffung der festen Beteiligungsgrenze bei den Share Deals oder die Abschaffung der sog. Bewegungstatbestände in § 1 Abs. 2a und Abs. 2b GrEStG) sind in dem vorliegenden Entwurf nicht vorgesehen.

Änderungen bei der Steuervergünstigung bei Umstrukturierungen im Konzern

Der Anwendungsbereich der grunderwerbsteuerlichen Konzernklausel soll stark erweitert werden. Vorgesehen ist, alle in § 1 GrEStG geregelten Erwerbstatbestände in den Anwendungsbereich der Norm einzubeziehen. Auch soll es nicht mehr darauf ankommen, dass der Rechtsvorgang auf umwandlungsrechtlicher oder gesellschaftsvertraglicher Grundlage beruht und nach EU- oder EWR-Recht vollzogen wird.

Damit können auch einfache Grundstücks- und Anteilskäufe (auch zwischen Drittstaatengesellschaften) in den Anwendungsbereich der Norm fallen. Die Mindestbeteiligungsquote wird daneben von 95% auf 90% abgesenkt. Die Anforderungen an die Vor- und Nachbehaltensfristen werden aber beibehalten.

Eine möglicherweise infolge der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs in der Sache Nova Iberomoldes gebotene Anpassung an die Vorgaben der Kapitalansammlungsrichtlinie (2008/7/EG), die keine derartigen Anforderungen enthält, ist nicht vorgesehen.

Anwendungsregeln

Die Änderungen sollen grundsätzlich für Erwerbsvorgänge gelten, die nach dem 30. Juni 2027 verwirklicht werden.

Noch Fragen?

Noch Fragen?
Dann sprechen Sie bitte Ihren PwC-Berater an oder senden Sie eine E-Mail.

E-Mail senden

Redaktion

Für Ihre Fragen, Hinweise und Anmerkungen zum Newsletter stehen Ihnen unsere Ansprechpartner aus der Redaktion gern zur Verfügung.

Gabriele Nimmrichter
PricewaterhouseCoopers GmbH
Friedrich-Ebert-Anlage 35-37
60327 Frankfurt am Main
Tel.: +49 171 7603269
gabriele.nimmrichter@pwc.com

Gunnar Tetzlaff
PricewaterhouseCoopers GmbH
Fuhrberger Straße 5
30625 Hannover
Tel.: +49 171 5503930
gunnar.tetzlaff@pwc.com

Datenschutz

Die Datenverarbeitung für den Versand des Newsletters erfolgt aufgrund der Grundlage Ihrer Einwilligung. Sie können den Newsletter jederzeit mit Wirkung für die Zukunft abbestellen und Ihre Einwilligung damit widerrufen.

Wenn Sie den PDF-Newsletter „steuern + recht Newsflash“ bestellen oder abbestellen möchten, senden Sie bitte eine leere E-Mail mit der Betreffzeile „Bestellung“ bzw. „Abbestellung“ an folgende Adresse: adresse@pwc.com

Die Beiträge sind als Hinweise für unsere Mandanten bestimmt. Für die Lösung einschlägiger Probleme greifen Sie bitte auf die angegebenen Quellen oder die Unterstützung unserer für Sie tätigen Büros zurück. Teile dieser Veröffentlichung/Information dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch den Herausgeber nachgedruckt und vervielfältigt werden. Meinungsbeiträge geben die Auffassung der einzelnen Autoren wieder.

© November 2026 PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Alle Rechte vorbehalten. „PwC“ bezeichnet in diesem Dokument die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die eine Mitgliedsgesellschaft der PricewaterhouseCoopers International Limited (PwCIL) ist. Jede der Mitgliedsgesellschaften der PwCIL ist eine rechtlich selbstständige Gesellschaft.

www.pwc.de