Downloaded from Blogs on 26.11.2026 12:00h

By PwC Deutschland | 25. November 2026

Weiterentwicklung der Grunderwerbsteuer

Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hat am 23. No-vember 2026 einen Referentenentwurf für ein Gesetz zur Wei-terentwicklung der Grunderwerbsteuer an die Verbände zur Stellungnahme gesendet. Ziel des Entwurfs ist es laut der Be-gründung, Gestaltungsmöglichkeiten im Kontext der sog. Er-gänzungstatbestände einzudämmen, die auch nach den grund-legenden Änderungen bei der Besteuerung von Share Deals durch das Grunderwerbsteueränderungsgesetz vom 12. Mai 2021 weiterhin gesehen werden. Neben den damit einherge-henden Steuerverschärfungen soll es aber auch eine Erweite-rung der grunderwerbsteuerlichen Konzernklausel geben. Eine Anpassung des Gesetzes an die Anforderungen an die sog. Kapitalansammlungsrichtlinie der EU (2008/7/EG), die stellen-weise angesichts der Rechtsprechung des Europäischen Ge-richtshofs in der Rechtssache Nova Iberomoldes gefordert wird, sind nicht Gegenstand des Entwurfs.

Downloaded from Blogs on 26.11.2026 12:00h

Content

Änderungen bei der Besteuerung von Share Deals 3

Änderungen bei der Steuervergünstigung bei Umstrukturierungen im Konzern 4

Anwendungsregeln 5

Downloaded from Blogs on 26.11.2026 12:00h

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

Downloaded from Blogs on 26.11.2026 12:00h

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

Downloaded from Blogs on 26.11.2026 12:00h

keine derartigen Anforderungen enthält, ist nicht vorgesehen.

Anwendungsregeln

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

Schlagwörter

Gesetzgebung, Grunderwerbsteuerrecht, Immobilienbesteuerung