Downloaded from Blogs on 08.11.2026 18:35

By PwC Deutschland | 11 November 2020

Leistungen Dritter beim Erwerb eines Grundstücks

Zur Gegenleistung nach § 9 Abs. 2 Nr. 4 GrEStG gehören auch Leistungen eines Dritten die in ihrem Hauptzweck darauf gerichtet sind das Grundstück dem Erwerber zu überlassen. Wird zum Zweck der Reduzierung der Grunderwerbsteuerbelastung eine Gestaltung (sog. Share deal) gewählt, bei der Zahlungen vorrangig für den Erwerb von Geschäftsanteilen geleistet werden, ändert dies nichts daran, dass der alleinige Hauptzweck darin bestehen kann, den verkaufende Gesellschafter zur Übertragung des Grundeigentums zu veranlassen. Dies hat das Hessische Finanzgericht entschieden.

Downloaded from Blogs on 08.11.2026 18:35

Sachverhalt

Die A-GmbH war Eigentümerin der Gewerbeimmobilie B. U.a. diese Gewerbeimmobilie beabsichtigten die C-AG sowie die D-GmbH zu erwerben. Dieser Erwerb sollte im Wege des unmittelbaren Erwerbs von Gesellschaftsanteilen an der F-GmbH (sog. Zielgesellschaft) von der A-GmbH erfolgen.

Die A-GmbH sollte der Zielgesellschaft das Grundstückseigentum am Objekt B gegen Dotation der Kapitalrücklage i.H.v. 85 % des festgelegten Immobilienwerts und gegen Gewährung eines Gesellschafterdarlehens i.H.v. 15 % des festgelegten Immobilienwerts übertragen. Die Parteien vereinbarten, dass die A-GmbH an die C-AG 94,9% der noch zu erwerbenden Anteile an der Zielgesellschaft verkauft und abtritt. Die Abtretung der Gesellschaftsanteile sollte aufschiebend bedingt sein durch die Zahlung des Kaufpreises und den Eintritt der sog. Vollzugsbedingungen.

Unter den gleichen Bedingungen verkaufte die A-GmbH der D-GmbH 5,1% der Gesellschaftsanteile und trat diese ab. Des Weiteren verkaufte die A-GmbH der C-AG auch ihren Rückzahlungsanspruch aus dem der Zielgesellschaft noch zu gewährenden Gesellschafterdarlehen.

Mit einem weiteren notariellen Vertrag vom 22. Dezember 2014 übertrug die A-GmbH der Klägerin, deren sämtliche Gesellschaftsanteile sie mit Vertrag vom gleichen Tage erworben hatte, das Eigentum am Objekt B. Zugunsten der A-GmbH wurde ein Zahlungsanspruch vereinbart, den diese nach Maßgabe eines noch abzuschließenden Gesellschafterdarlehensvertrages stundete. In Höhe des Differenzbetrags zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks und dem Zahlungsanspruch sollte die Übertragung als freiwillige Zuzahlung in die freie Kapitalrücklage der Klägerin erfolgen.

Mit Bescheid vom 15. April 2015 setzte das Finanzamt gegen die Klägerin die Grunderwerbsteuer fest. Dabei vertrat das Finanzamt die Auffassung, dass neben dem Kaufpreis eine zusätzliche Gegenleistung zu berücksichtigen sei, weil es sich dabei um ein Entgelt nach § 9 Abs.2 Nr.4 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) handele, welches dem Veräußerer von einem anderen als dem Erwerber für die Überlassung des Grundstücks gezahlt worden sei. Im Übrigen ergebe sich eine Berücksichtigung der im Rahmen des Anteilserwerbs geleisteten Zahlungen im Rahmen der Bemessungsgrundlage hilfsweise aus § 42 Abgabenordnung (AO). Der vorliegende Sachverhalt führe zu einem gesetzlich nicht vorgesehenen Steuervorteil, ohne dass außersteuerliche Gründe für die gewählte Gestaltung ersichtlich seien.

Richterliche Entscheidung

Das Hessische Finanzgericht hat die hiergegen gerichtete Klage abgewiesen.

Das Finanzamt hat die Grunderwerbsteuer zu Recht unter Berücksichtigung einer zusätzlichen Gegenleistung festgesetzt. Nach der Überzeugung des Finanzgerichts war es Hauptzweck sämtlicher Leistungen der C-AG und der D-GmbH an die A-GmbH, diese dazu zu veranlassen, das Eigentum am Objekt B, auf die Klägerin zu übertragen.

Dass die A-GmbH einerseits und die C-AG sowie die D-GmbH andererseits im Streitfall -offensichtlich zum

Downloaded from Blogs on 08.11.2026 18:35

Zwecke der Reduzierung der Grunderwerbsteuerbelastung- eine Gestaltung (sog. Share Deal) wählten, bei der Zahlungen für den Erwerb von Gesellschaftsanteilen geleistet wurden, ändert nichts daran, dass deren alleiniger Hauptzweck darin bestand, die A-GmbH zur Übertagung des Grundeigentums zu veranlassen.

Das Finanzgericht weicht - entgegen der Auffassung der Klägerin - auch nicht von der Rechtsprechung des BFH ab, nach der bei Grundstücksübergängen zwischen einem Gesellschafter und der Gesellschaft der Wert der Gegenleistung auch dann Bemessungsgrundlage bleibt, wenn die vereinbarte Gegenleistung weit unter dem Verkehrswert des Grundstücks liegt (vgl. Urt. des BFH vom 06. Dezember 1989, II R 95/86). Bemessungsgrundlage für die Festsetzung der Grunderwerbsteuer ist auch nach der Auffassung des Finanzgerichts nicht ein "wie auch immer bestimmter Wert" der Immobilie, sondern der unter Berücksichtigung des § 9 Abs. 2 Nr. 4 GrEStG ermittelte Wert der Gegenleistung.

Fundstelle

Hessisches Finanzgericht, Gerichtsbescheid vom 17. Juni 2020 (**5 K 2191/15**); die Revision ist beim BFH unter dem Az. II R 19/20 anhängig.

Keywords

Gegenleistung, Grunderwerbsteuerrecht, Immobilienbesteuerung