Downloaded from Blogs on 23.11.2026 03:37

By PwC Deutschland | 12 December 2025

Auf zehn Jahre verlängerte Nachbehaltensfrist des § 6 Abs. 3 Satz 2 GrEStG n.F. auch dann nicht auf Erwerbsvorgänge vor dem 01.07.2021 anwendbar, wenn die 5-jährige Nachbehaltensfrist des § 6 Abs. 3 Satz 2 GrEStG a.F. bei Gesetzesänderung noch nicht abgelaufen war

Das Finanzgericht Düsseldorf hatte über die Anwendung der 10-jährigen Nachbehaltensfrist des § 6 Abs. 3 GrEStG bei einem Erwerbsvorgang von Grundstücken von einer Gesamthand auf eine andere vor dem 01.07.2021 zu entscheiden.

Downloaded from Blogs on 23.11.2026 03:37

Sachverhalt

Klägerin war eine oHG, die im Jahr 2018 von einer KG zwei Flurstücke im Wege der Einbringung erworben hatte. An den Personengesellschaften waren jeweils dieselben Gesellschafter beteiligt. Das beklagte Finanzamt setzte die Grunderwerbsteuer zunächst unter Hinweis auf § 6 Abs. 3 GrEStG mit 0 Euro fest.

Im Jahr 2023 - mehr als fünf Jahre nach Einbringung der Grundstücke - kam es bei der Klägerin zu einem Formwechsel in eine GmbH. Daraufhin änderte das Finanzamt den Grunderwerbsteuerbescheid. Es war der Meinung, dass die zwischenzeitlich verlängerte 10-jährige Nachbehaltensfrist in § 6 Abs. 3 Satz 2 GrEStG n.F. Anwendung finde. Die gesetzliche Verlängerung gelte für alle Sachverhalte, für die die bisherige 5-jährige Frist – wie bei der Klägerin – vor dem Stichtag 01.07.2021 noch nicht abgelaufen sei. Dies folge aus § 23 Abs. 18 und Abs. 24 GrEStG.

Die Klägerin war dagegen der Ansicht, dass die 10-jährige Nachbehaltensfrist im konkreten Fall nicht anwendbar sei.

Richterliche Entscheidung

Das Finanzgericht Düsseldorf gab der Klage mit Gerichtsbescheid statt.

Einschlägig sei vorliegend die 5-jährige Nachbehaltensfrist, die bei Eintragung des Formwechsels in 2023 bereits abgelaufen war. Aus § 23 Abs. 18 GrEStG folge, dass § 6 Abs. 3 Satz 2 GrEStG n.F. mit einer Nachbehaltensfrist von zehn Jahren erstmals auf Erwerbsvorgänge anzuwenden sei, die nach dem 30.06.2021 verwirklicht werden. Diese Voraussetzung sei nicht erfüllt, da der Erwerbsvorgang bereits in 2018 vollendet war. Nichts anderes folge aus § 23 Abs. 24 GrEStG.

Das Gericht teilt die Auffassung der Finanzverwaltung zum Verhältnis von § 23 Abs. 18 und Abs. 24 GrEStG nicht (vgl. gleichlautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder – Anwendung der §§ 5 und 6 GrEStG vom 5. März 2024). Bei Abs. 24 handele es sich nicht um eine verschärfende Sonderregelung zu Abs. 18. Es entspreche in § 23 GrEStG der Systematik des Gesetzes für die Anwendung neuen Rechts daran anzuknüpfen, wann ein Erwerbsvorgang verwirklicht wurde. Sinn und Zweck seien nicht darauf gerichtet, Erwerbsvorgänge vor dem 01.07.2021 in die Neuregelung zu erfassen.

Fundstelle

Finanzgericht Düsseldorf, Gerichtsbescheid vom 8. Oktober 2025 (11 K 1987/25 GE); die Revision ist beim BFH unter dem Az. II R 44/25 anhängig, siehe den Newsletter Dezember 2025 des Finanzgerichts.

Keywords

Gesamthand, Grunderwerbsteuerrecht, Immobilienbesteuerung