Downloaded from Blogs on 18.11.2026 16:12

By PwC Deutschland | 12 February 2026

Anteilsvereinigung beim Erwerb eigener Anteile

Erwirbt eine grundbesitzende GmbH eigene Anteile und erhöht sich dadurch der Anteil eines Gesellschafters -ohne Berücksichtigung der von der Gesellschaft selbst gehaltenen Anteile- rechnerisch auf mindestens 95 %, ist der Tatbestand einer Anteilsvereinigung nach § 1 Abs. 3 Nr. 1 oder Nr. 2 des Grunderwerbsteuergesetzes in der im Streitjahr 2010 geltenden Fassung (GrEStG) erfüllt. Das gilt auch dann, wenn mehrere Gesellschafter die nicht von der Gesellschaft selbst gehaltenen Anteile halten (Fortführung des Urteils des Bundesfinanzhofs vom 20.01.2015 - II R 8/13, BStBl II 2015, 553). Dies hat der Bundesfinanzhof (BFH) in einem aktuellen Urteil entschieden.

Downloaded from Blogs on 18.11.2026 16:12

Sachverhalt

An der grundbesitzenden X-GmbH waren neben der Klägerin u.a. die Stadt I, die Y-AG sowie die X-GmbH selbst beteiligt. Unter Außerachtlassung der eigenen Anteile der X-GmbH betrug die Beteiligungshöhe der Klägerin 94,73 % (lt. Berechnung des Gerichts). Alleinige Anteilseignerin der Klägerin war die Stadt I.

Die X-GmbH war zunächst alleinige Kommanditistin einer Objektgesellschaft (Z-KG). Komplementärin der Z-KG war eine GmbH, deren Alleingesellschafterin die X-GmbH war und die nicht am Vermögen der KG beteiligt war. 2009 erwarb die Klägerin von der X-GmbH den größten Teil der Kommanditeinlage an der Z-KG und einen entsprechenden Anteil an der Komplementär-GmbH. Insgesamt waren ab diesem Zeitpunkt am Vermögen der Z-KG die Klägerin zu 94,9 % und die X-GmbH zu 5,1 % beteiligt. Sowohl die X-GmbH als auch die Z-KG verfügten über umfangreichen Grundbesitz.

Mit notariell beurkundeter Vereinbarung vom 26. Januar 2010 veräußerte die Y-AG ihre Anteile an der X-GmbH an die X-GmbH. Infolgedessen erhöhte sich deren Bestand an eigenen Anteilen. Unter Außerachtlassung der eigenen Anteile erhöhte sich damit die Beteiligung der Klägerin an der X-GmbH auf 95,26 % (lt. Berechnung des Gerichts).

Einen Tag nach der Beurkundung übersandte der Notar die Vereinbarung nebst Anschreiben an das Finanzamt. Das Anschreiben enthielt keine genaueren Angaben zum Grundbesitz, sondern lediglich die Aussage, dass die Gesellschaft Grundvermögen habe. Entgegen der im Anschreiben geäußerten Bitte der Weiterleitung an die Grunderwerbsteuerstelle wurden die Dokumente lediglich zu der bei der Körperschaftsteuerstelle geführten Akte genommen, sodass erst mit Bescheid vom 21. Juli 2017 Grunderwerbsteuer festgesetzt wurde.

Die Klage vor dem Finanzgericht Münster hatte keinen Erfolg (siehe unseren **Blogbeitrag**).

Entscheidung des BFH

Der BFH hat die Revision als unbegründet zurückgewiesen.

Das Finanzgericht hat zutreffend entschieden, dass sich aufgrund des Erwerbs der eigenen Anteile durch die X-GmbH die Anteile an dieser Gesellschaft und an der Z-KG in der Hand der Klägerin grunderwerbsteuerrechtlich im Sinne des §1 Abs.3 Nr.1 oder Nr.2 GrEStG unmittelbar und mittelbar vereinigt haben und im Zeitpunkt des Erlasses des ersten Grunderwerbsteuerbescheids vom 21.11.2017 und der nachfolgenden Änderungsbescheide noch keine Festsetzungsverjährung eingetreten war.

Der Erwerb der eigenen Anteile durch die X-GmbH mit notariellem Vertrag vom 26.01.2010 stellt einen nach §1 Abs.3 Nr.1 oder Nr.2 GrEStG steuerbaren Erwerbsvorgang sowohl in Bezug auf die grundbesitzende X-GmbH als auch auf die grundbesitzende Z-KG dar.

Erwirbt eine grundbesitzende GmbH eigene Anteile und erhöht sich dadurch der Anteil eines Gesellschafters ??ohne Berücksichtigung der von der Gesellschaft selbst gehaltenen Anteile?? rechnerisch auf mindestens 95%, ist der Tatbestand einer Anteilsvereinigung nach §1 Abs.3 Nr.1 oder Nr.2 des

Downloaded from Blogs on 18.11.2026 16:12

Grunderwerbsteuergesetzes in der im Streitjahr 2010 geltenden Fassung (GrEStG) erfüllt. Das gilt auch dann, wenn mehrere Gesellschafter die nicht von der Gesellschaft selbst gehaltenen Anteile halten (Fortführung des Urteils des Bundesfinanzhofs vom 20.01.2015- IIR8/13, BStBl II 2015, 553).

Danach erfüllt der Erwerb der eigenen Anteile durch die X-GmbH den Tatbestand des §1 Abs.3 Nr.1 oder Nr.2 GrEStG. Die notarielle Vereinbarung vom 26.01.2010 war darauf gerichtet, dass die X-GmbH ihren Geschäftsanteil in Höhe von 19.920€ von der AG erwirbt. Danach war die X-GmbH an ihrem eigenen Stammkapital in Höhe von 3.600.000€ mit insgesamt 30.840€ (0,856%) beteiligt. Da die Anteile, die die X-GmbH an sich selbst hält, bei der Berechnung der Quote nicht zu berücksichtigen sind, erhöhte sich die Beteiligung der Klägerin an der X-GmbH auf 95,26% (3.400.000€ von 3.569.160€).

Im Hinblick auf die der Z-KG gehörenden Grundstücke kam es ??wie das FG ebenfalls zutreffend entschieden hat?? zu einer teils unmittelbaren, teils mittelbaren Anteilsvereinigung. Die Klägerin war vor dem Erwerb der eigenen Anteile durch die X-GmbH zu 94,9% unmittelbar an der Z-KG als Kommanditistin beteiligt. Indem sich ihre Beteiligung an der X-GmbH auf 95,26% erhöhte, war ihr auch der Kommanditanteil der X-GmbH in Höhe von 5,1% zuzurechnen (vgl. BFH-Urteil vom 27.05.2020- IIR45/17, BFHE 270, 247, BStBl II 2021, 315, Rz18ff.), sodass sie zu mindestens 95% an der KG beteiligt war und somit den Tatbestand des §1 Abs.3 Nr.2 GrEStG erfüllt hat.

Wie das Finanzgericht zu Recht erkannt hat, war im Zeitpunkt des Erlasses des ersten Grunderwerbsteuerbescheids vom 21.11.2017 noch keine Festsetzungsverjährung eingetreten. Die Festsetzungsfrist begann mangels wirksamer Anzeige des Erwerbsvorgangs aufgrund der Anlaufhemmung nach §170 Abs.2 Satz1 Nr.1 AO erst mit Ablauf des dritten Kalenderjahres, das auf das Kalenderjahr folgt, in dem die Steuer entstanden ist, somit mit Ablauf des Jahres 2013 zu laufen. Die vierjährige reguläre Festsetzungsfrist nach §169 Abs.2 Satz1 AO endete folglich am 31.12.2017.

Eine wirksame Anzeige des vorliegenden grunderwerbsteuerlichen Vorgangs einer Anteilsvereinigung nach §1 Abs.3 Nr.1 oder Nr.2 GrEStG, die zur Beendigung der Anlaufhemmung nach §170 Abs.2 Satz1 Nr.1 AO führt, setzt voraus, dass nach §18 Abs.1 Satz1, Abs.2 Satz2 GrEStG die beurkundenden Notare oder nach §19 Abs.1 Satz1 Nr.4 und 5 GrEStG die Steuerschuldner über den Rechtsvorgang bei dem für die Besteuerung zuständigen Finanzamt (§18 Abs.1, §19 Abs.4 GrEStG) Anzeige erstatten.

Einer Anzeige nach §18 Abs.1 Satz1 Nr.1 GrEStG oder nach §19 Abs.1 Satz1 Nr.4 und 5 GrEStG bei einer Besteuerung nach §1 Abs.3 Nr.1 und 2 GrEStG kommt keine die Anlaufhemmung (§170 Abs.2 Satz1 Nr.1 AO) beendende Wirkung für die Festsetzungsfrist zu, wenn die nach §20 Abs.1 Nr.2 und 3 GrEStG erforderlichen Angaben in Bezug auf ein Grundstück vollständig fehlen (vgl. BFH-Urteil vom 25.04.2023- IIR10/21, BFHE 280, 399, BStBl II 2023, 1020, Rz16).

Vor Beginn der Festsetzungsfrist ist keine die Anlaufhemmung beendende Anzeige beim FA eingegangen. Die Klägerin selbst hatte keine Anzeige erstattet. Das an das FA gerichtete Schreiben des Notars vom 27.01.2010, dem die notarielle Urkunde in einfacher und beglaubigter Ablichtung beigefügt war, ist nicht geeignet, die Anlaufhemmung vor Ablauf der drei Jahre zu beenden. Jedenfalls erfüllt das Schreiben nicht

Downloaded from Blogs on 18.11.2026 16:12

die inhaltlichen Voraussetzungen des §20 GrEStG.

Weder in der notariellen Urkunde noch in dem Anschreiben waren die Grundstücke aufgeführt, die von dem Erwerbsvorgang betroffen sind. Das FA konnte anhand des Schreibens weder erkennen, welche Grundstücke von dem Erwerbsvorgang betroffen sind, noch eigene Ermittlungen zur genauen Bezeichnung dieser Grundstücke anstellen.

Fundstelle

BFH, Urteil vom 22. Oktober 2025 (**II R 24/22**), veröffentlicht am 12. Februar 2026.

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

Keywords

Anteilsvereinigung, Anzeigepflichten, Eigene Anteile, Grunderwerbsteuerrecht, Immobilienbesteuerung