Downloaded from Blogs on 29.11.2026 04:21

By PwC Deutschland | 24 November 2026

BMF: Entwurf eines Gesetzes zur Weiterentwicklung der Grunderwerbsteuer

Das Bundesministerium des Finanzen (BMF) hat am 23. November 2026 den Referentenentwurf eines Gesetzes zur Weiterentwicklung der Grunderwerbsteuer veröffentlicht.

Downloaded from Blogs on 29.11.2026 04:21

Hintergrund

Mit dem Gesetz zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG) vom 12. Mai 2021 (BGBl. 2021 I Nr. 23) wurden die grunderwerbsteuerlichen Ergänzungstatbestände erweitert, um missbräuchliche Steuergestaltungen bei Share-Deal-Transaktionen einzudämmen. Die Praxis zeigt jedoch, dass in einzelnen Bereichen weiterer gesetzgeberischer Handlungsbedarf zur Weiterentwicklung des Grunderwerbsteuergesetzes besteht. Verbleibende Gestaltungsmöglichkeiten mit Hilfe von Share-Deal-Transaktionen sollen durch zielgerichtete Regelungen unterbunden werden. Dies soll verbliebene missbräuchliche Steuergestaltungen weiter eindämmen und die Belastungsgleichheit im Grunderwerbsteuerrecht weiter stärken.
Unternehmen sollen im Bereich konzerninterner Umstrukturierungen durch eine Erweiterung der Konzernklausel des § 6a GrEStG auf sämtliche Erwerbsvorgänge des § 1 GrEStG entlastet werden.

Zur Verhinderung missbräuchlicher Steuergestaltungen mit Hilfe von Share-Deal-Transaktionen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Gesetzliche Normierung des Rechtsbegriffs vom sog. "entrechteten Gesellschafter",
- Einführung eines neuen Ergänzungstatbestandes zur Erfassung von Steuergestaltungen unter Einsatz einer sog. Erwerbergruppe,
- Einführung eines neuen subsidiären Ergänzungstatbestandes zur Erfassung von Steuergestaltungen bei Vorliegen eines sog. "dienenden Interesses".

Zur Entlastung von Unternehmen im Bereich konzerninterner Umstrukturierungen ist folgende Maßnahme vorgesehen:

- Erweiterung der Konzernklausel des § 6a GrEStG auf sämtliche Erwerbsvorgänge des § 1 GrEStG sowie Herabsetzung der Mindestbeteiligung auf 90 Prozent.

Ergänzend sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Legaldefinition einer grundbesitzenden Gesellschaft im Sinne des § 1 Absatz 2a bis 3a GrEStG,
- gesetzliche Klarstellung über die Neugesellschafterfähigkeit jedes Rechtsträgers,
- gesetzliche Klarstellung über die Nichtberücksichtigung von durch Kapitalgesellschaften selbst gehaltenen Anteile bei der Ermittlung des Vomhundertsatzes.

Downloaded from Blogs on 29.11.2026 04:21

Fundstelle

BMF, **RefE** vom 23. November 2026.

Keywords

Gesetzgebung, Grunderwerbsteuerrecht, Immobilienbesteuerung