

Inhaltsübersicht

Vorwort	5
Inhaltsübersicht	7
Abkürzungsverzeichnis	17
Literaturverzeichnis	21
Bearbeiterverzeichnis	21
§ 1 Erwerbsvorgänge	23
A. Vorbemerkungen	23
I. Allgemeines	23
II. Rechtsträgerbegriff	26
III. Erwerbsvorgang	27
B. Rechtsvorgänge	28
I. Das Verpflichtungsgeschäft (Haupttatbestand)	28
1. Kaufvertrag	28
2. Tauschvertrag	30
3. Andere Rechtsgeschäfte	31
II. Auflassung	31
1. Allgemeine Grundsätze	31
2. Wichtige Fallgruppen	32
a) Auftragsserwerb	32
b) Vermächtnisweise Zuwendung eines Grundstücks	32
c) Heimfall eines Erbbaurechts	33
III. Übergang des Eigentums	33
1. Besteuerungstatbestände	33
2. Umwandlungsvorgänge	33
a) Verschmelzung	34
b) Spaltung	35
c) Formwechsel	36
d) Einbringung	37
3. Ausnahmen	37
a) Flurbereinigungsverfahren	37
b) Umlegungsverfahren nach dem BauGB	38
IV. Übergang des Eigentums im Zwangsversteigerungsverfahren	40
1. Grundsätze	40
2. Handeln durch Stellvertreter	40
V. Abtretungen	41
1. Abtretung von Übereignungsansprüchen	42
2. Abtretung von Kaufangeboten	43
C. Ergänzungstatbestände	44
I. Verschaffung der Verwertungsbefugnis (§ 1 Abs. 2 GrEStG)	44
1. Allgemeines	44
2. Verhältnis zu anderen Vorschriften	44

3.	Einzelne Tatbestandsmerkmale	45
a)	Rechtsvorgang	45
b)	Verwertungsbefugnis	45
aa)	Ankaufsrechte	46
bb)	Nutzungsrechte	47
cc)	Immobilienleasing	47
dd)	Auftragserwerbe	47
ee)	Atypisch stille Gesellschafter	47
ff)	Wirtschaftliches Einbringen von Grundstücken in Personengesellschaften	47
gg)	Gebäude auf fremdem Boden	48
hh)	Verkaufsermächtigung	49
ii)	Maklerverträge (typische/atypische)	52
jj)	GmbH-Alleingesellschafter (Beherrschungs- u. Gewinnabführungsverträge)	52
kk)	Treuhandverhältnisse	53
II.	Änderungen im Gesellschafterbestand einer Personengesellschaft (§ 1 Abs. 2 a GrEStG)	53
1.	Allgemeines	53
2.	Verhältnis zu anderen Vorschriften	54
3.	Anwendungsbereich	55
4.	Einzelne Tatbestandsmerkmale	56
a)	Personengesellschaft	56
b)	Inländisches Grundstück im Vermögen der Personengesellschaft	57
c)	Anteil an der Personengesellschaft	58
d)	Tatbestandsverwirklichende Änderung im Gesellschafterbestand	59
aa)	Alt- und Neugesellschafter	59
bb)	Unmittelbare Änderung des Gesellschafterbestands	60
cc)	Mittelbare Änderung des Gesellschafterbestands	60
dd)	Derivativer Erwerb	61
ee)	Originärer Erwerb	62
e)	Fünffjahreszeitraum	63
5.	Anrechnungsregel gemäß § 1 Abs. 2 a Satz 3 GrEStG	63
III.	Anteilsvereinigung und Übertragung vereinigter Anteile (§ 1 Abs. 3 GrEStG)	65
1.	Allgemeines und Tatbestandalternativen	65
2.	Verhältnis zu anderen Vorschriften	66
3.	Einzelne Tatbestandsmerkmale	67
a)	Gesellschaft	67
b)	Erwerber	68
c)	Grundstück im Vermögen der Gesellschaft	68
d)	„Anteil(e) der Gesellschaft“ (insbes. einschränkende Wirkung bei Personengesellschaften)	68
e)	Anteilsvereinigung und Anteilsübertragung	70
aa)	Verschiedene Fassungen des § 1 Abs. 3 GrEStG	70
bb)	Unmittelbare Anteilsvereinigung	70
cc)	Mittelbare Anteilsvereinigung	71

	dd) Teils unmittelbare und teils mittelbare Anteilsvereinigung	73
	ee) Einziehung von Geschäftsanteilen und Erwerb eigener Anteile	73
	ff) Anteilsübertragung	74
	4. Grest.rechtliche Organschaft (Anteilsvereinigung im Organkreis)	74
	a) Allgemeines	74
	b) Abhängige juristische Person (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 b GrEStG)	75
	c) BFH-Rechtsprechungsgrundsätze (insbes. Urteil vom 20.07.2005 II R 30/04)	75
	d) Auffassung der FVerw (Gleichlautende Ländererlasse vom 21.03.2007)	77
	e) Kritik und Stellungnahme zu den LE § 1 Abs. 4 GrEStG vom 21.03.2007	82
	IV. Aufeinanderfolge von Tatbeständen (§ 1 Abs. 6 GrEStG)	84
§ 2	Begriff des Grundstücks	86
	A. Allgemeiner Grundstücksbegriff	86
	I. Gegenstand des Grundstücksbegriffs	86
	II. Kein Grundstücksteil	87
	III. Ausnahmen vom bürgerlich-rechtlichen Grundstücksbegriff	88
	1. Wirtschaftliche Einheit	88
	2. Teilflächen	89
	B. Wohnungseigentum	89
	I. Zivilrechtliche Bedeutung	89
	II. Grunderwerbsteuerliche Bedeutung	90
	C. Erbbaurechte	91
	I. Zivilrechtliche Bedeutung	91
	II. Grunderwerbsteuerliche Bedeutung	92
	D. Gebäude auf fremdem Grund und Boden	95
§ 3	Steuerbefreiungen	97
	A. Sachliche Steuerbefreiungen	97
	I. Allgemeine Ausnahmen	97
	1. Grundstückserwerbe von geringwertigen Grundstücken	97
	2. Grundstückserwerb von Todes wegen und Grundstücksschenkungen, § 3 Nr. 2 GrEStG	98
	a) Erbeinsetzung	98
	b) Pflichtteilsansprüche	99
	c) Vermächtnis	99
	aa) Zivilrechtliche Vorbetrachtung	99
	bb) Grunderwerbsteuerliche Betrachtung	100
	3. Grundstücksschenkungen unter Lebenden (Ausnahme bei Auflagen)	102
	4. Erwerb eines Nachlassgrundstücks durch Miterben zur Teilung des Nachlasses	103
	a) Begünstigte Erwerber	104
	b) Zum Nachlass gehörendes Grundstück	105
	c) Erwerb zur Teilung des Nachlasses	106

5.	Erwerb unter Ehegatten	106
a)	Rechtsgültige Ehe	106
b)	Verwirklichung eines Erwerbsvorgangs zwischen den Ehegatten	107
6.	Grundstückserwerb anlässlich der Vermögensauseinandersetzung bei einer Scheidung	107
7.	Grundstückserwerb durch Verwandte in gerader Linie	110
8.	Grundstückserwerb bei fortgesetzter Gütergemeinschaft	111
9.	Rückerwerb eines Grundstücks durch den Treuhänder bei Auflösung des Treuhandverhältnisses	111
II.	Besondere Ausnahmen	112
III.	Interpolation von Befreiungen	114
B.	Gesamthand und Übertragungen (§§ 5, 6 GrEStG)	115
I.	Allgemeines	115
II.	Verhältnis zu anderen Vorschriften	116
III.	Anwendungsbereich	116
IV.	Übergang auf eine Gesamthand (§ 5 GrEStG)	117
1.	Übergang von mehreren Miteigentümern (§ 5 Abs. 1 GrEStG)	117
2.	Übergang von einem Alleineigentümer (§ 5 Abs. 2 GrEStG)	118
3.	Sperrfrist (§ 5 Abs. 3 GrEStG)	118
a)	Grundsätze	118
b)	Anteilsverminderung	119
c)	Fünffjahresfrist	120
d)	Umwandlungsvorgänge	121
aa)	Umwandlungsvorgänge beim grundstücksübertragenden Rechtsträger	121
bb)	Umwandlungsvorgänge beim grundstückserwerbenden Rechtsträger	121
cc)	Sonderfall: Formwechsel	121
e)	Einschränkende Auslegung	122
V.	Übergang von einer Gesamthand (§ 6 GrEStG)	124
1.	Übergang in das Miteigentum (§ 6 Abs. 1 GrEStG)	124
2.	Übergang in das Alleineigentum (§ 6 Abs. 2 GrEStG)	125
3.	Übergang auf eine andere Gesamthand (§ 6 Abs. 3 GrEStG)	125
a)	Grundsätze	125
b)	Sperrfrist gemäß § 6 Abs. 3 Satz 2 GrEStG	126
c)	Entsprechende Anwendung auf § 1 Abs. 2 a GrEStG	126
4.	Sperrfrist gemäß § 6 Abs. 4 GrEStG	128
a)	Anwendungsbereich	128
b)	Einzelne Tatbestandsmerkmale	128
aa)	Rechtsgeschäft unter Lebenden	128
bb)	Fünffjahresfrist	128
c)	Einschränkende Auslegung	130
C.	Umwandlung in Flächeneigentum (§ 7 GrEStG)	132
I.	Allgemeines	132
II.	Grundstücksaufteilung von Mit- in Flächeneigentum (§ 7 Abs. 1 GrEStG)	132

	III. Grundstücksaufteilung von Gesamthand- in Flächeneigentum (§ 7 Abs. 2 GrEStG)	133
§ 4	Bemessungsgrundlage	135
	A. Systematik der grunderwerbsteuerlichen Bemessungsgrundlage	135
	B. Die Gegenleistung i.S.d. §§ 8 Abs. 1, 9 GrEStG	135
	I. Zivilrecht nicht maßgeblich	135
	1. Grundsätze	135
	2. Ausgewählte Bestandteile der Gegenleistung	136
	II. Maßnahmen der Verwaltungsvereinfachung	139
	C. Die Gegenleistung nach § 8 Abs. 2 GrEStG	139
	I. Fälle des Rückgriffs auf das Bewertungsrecht	140
	1. Fehlende oder nicht zu ermittelnde Bemessungsgrundlage	140
	a) Fehlende Bemessungsgrundlage	140
	b) Nicht zu ermittelnde Bemessungsgrundlage	141
	II. Auswirkungen der Erbschaftsteuerreform	141
§ 5	Steuerberechnung	142
	A. Steuersatz	142
	B. Pauschbesteuerung	142
§ 6	Steuerschuld	144
	A. Steuerschuldnerschaft	144
	I. Regelungsgegenstand	144
	II. Systematik	144
	III. Die einzelnen Anknüpfungspunkte der Steuerschuldnerschaft	144
	1. Die Steuerschuldnerschaft beim Erwerbsgeschäft	144
	a) Erwerbsvorgänge	144
	b) Beteiligtsein am Vertrag	145
	2. Die Steuerschuldnerschaft bei Erwerb kraft Gesetz	145
	3. Die Steuerschuldnerschaft bei Enteignungsverfahren	145
	4. Die Steuerschuldnerschaft des Meistbietenden im Zwangsversteigerungsverfahren	146
	5. Die Steuerschuldnerschaft bei der Vereinigung von mindestens 95 vom Hundert der Anteile an einer Gesellschaft	146
	6. Die Steuerschuldnerschaft bei Änderung des Gesellschafter- bestandes einer Personengesellschaft	146
	B. Die Entstehung der Steuer	147
	I. Die Entstehung der Steuer nach der allgemeinen Regelung der §§ 38 ff. AO	147
	II. Fälle der Bedingungsabhängigkeit	148
	1. Die Notwendigkeit einer Sonderregelung für Erwerbsvorgänge	148
	2. Die Entstehung der Steuer nach § 14 Nr. 1 GrEStG	148
	III. Die Entstehung der Steuer nach § 14 Nr. 2 GrEStG	149
	C. Fälligkeit	149
	I. Systematik der grunderwerbsteuerlichen Fälligkeit	149

	II. Regelmäßige Fälligkeit nach § 15 S. 1 GrEStG	150
	1. Der Festsetzungsbescheid	150
	2. Die Bekanntgabe	150
	III. Die Fälligkeit nach § 15 S. 2 GrEStG	150
	1. Bedeutung der Norm	150
	2. Das Hinausschieben der Fälligkeit nach § 15 S. 2 GrEStG	151
§ 7	Nichtfestsetzung der Steuer, Aufhebung oder Änderung der Steuerfestsetzung (§ 16 GrEStG)	153
	A. Allgemeines	153
	B. Anwendungsbereich	153
	C. Tatbestandsalternativen (§ 16 Abs. 1–3 GrEStG)	154
	I. Rückgängigmachung eines Erwerbsvorgangs vor Eigentumsübergang	154
	1. Rückgängigmachung eines Erwerbsvorgangs im gegenseitigen Einvernehmen innerhalb von zwei Jahren (§ 16 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG)	155
	a) Rückgängigmachung des Erwerbsvorgangs	155
	aa) Zivilrechtliche (formale) Rückgängigmachung	155
	bb) Tatsächliche (wirtschaftliche) Rückgängigmachung	156
	b) Zweijahresfrist	159
	2. Rückgängigmachung eines Erwerbsvorgangs wegen Nichterfüllung der Vertragsbedingungen (§ 16 Abs. 1 Nr. 2 GrEStG)	159
	II. Rückerwerb des Eigentums (§ 16 Abs. 2 GrEStG)	160
	1. Rückerwerb des Eigentums innerhalb von zwei Jahren (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 GrEStG)	162
	2. Rückerwerb des Eigentums wegen Nichtigkeit (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 GrEStG)	162
	3. Rückerwerb wegen Rückgängigmachung aufgrund eines Rechtsanspruchs (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 GrEStG)	163
	III. Herabsetzung der Gegenleistung (§ 16 Abs. 3 GrEStG)	163
	1. Einvernehmliche Herabsetzung der Gegenleistung innerhalb von zwei Jahren (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 GrEStG)	164
	2. Herabsetzung wegen Minderung des Kaufpreises (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 GrEStG)	164
	D. Anwendung des § 16 GrEStG auf die Ergänzungstatbestände	164
	I. Rückgängigmachung von Erwerbsvorgängen nach § 1 Abs. 2 GrEStG	165
	II. Rückgängigmachung von Erwerbsvorgängen nach § 1 Abs. 2 a GrEStG	165
	III. Rückgängigmachung von Erwerbsvorgängen nach § 1 Abs. 3 GrEStG	165
	E. Verfahrensrechtliche „Fallstricke“	166
	I. Antragsgebundenheit	166
	II. Nebeneinander von § 16 GrEStG und den §§ 172 ff. AO	166
§ 8	Verfahrensfragen	168
	A. Zuständigkeit	168
	I. Systematik der grunderwerbsteuerlichen Zuständigkeiten	168
	II. Örtliche Zuständigkeit bei Grundstückserwerben auf nicht gesellschaftsrechtlicher bzw. umwandlungsrechtlicher Grundlage	168
	1. Belegenheit des Grundstücks nur in einem Bezirk	168

2.	Belegenheit des Grundstücks in mehreren Bezirken	169
3.	Die Wertermittlung zur Bestimmung der Zuständigkeit	169
4.	Absehen von der gesonderten Feststellung	169
III.	Örtliche Zuständigkeit bei Grundstückserwerben auf gesellschaftsrechtlicher bzw. umwandlungsrechtlicher Grundlage	170
1.	Gesellschaftsrechtliche und umwandlungsrechtliche Grundstückserwerbe i.S.d. § 17 Abs. 3 Satz 1 GrEStG	170
a)	Fälle des § 17 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 GrEStG	170
b)	Fälle des § 17 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 GrEStG	170
aa)	Die Zuständigkeit in den Fällen des § 17 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 GrEStG	170
bb)	Die Zuständigkeit in den Fällen des § 17 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 GrEStG	171
cc)	Die Zuständigkeit bei mittelbaren Anteilsvereinigungen und Anteilsübertragungen	171
IV.	Der Umfang der gesonderten Feststellung nach § 17 GrEStG	171
V.	Rechtsfolgen bei Verstößen	172
B.	Die Unbedenklichkeitsbescheinigung	172
I.	Normzweck	172
II.	Erteilungsvoraussetzungen	172
1.	Gebundene Erteilungsvoraussetzungen	172
III.	Erteilung nach pflichtgebundenem Ermessen	173
IV.	Verfahrensfragen	173
1.	Form	173
2.	Empfänger	174
3.	Entbehrlichkeit der Unbedenklichkeitsbescheinigung	174
C.	Anzeigepflichten, §§ 18, 19 GrEStG	175
I.	Normzweck	175
II.	Die Anzeigepflicht der Gerichte, Behörden und Notare	175
1.	Persönlicher Anwendungsbereich	175
2.	Sachlicher Anwendungsbereich	175
3.	Form- und Fristvorschriften	176
4.	Rechtsfolgen bei Verstoß	176
5.	Absendevermerk	176
III.	Die Anzeigepflicht der Beteiligten, § 19 GrEStG	177
1.	Normzweck	177
2.	Umfang der Anzeigepflicht	177
a)	Sachlicher und persönlicher Anwendungsbereich	177
b)	Form- und Fristvorschriften	178
3.	Rechtsfolgen bei Verstoß	178
4.	Absendevermerk	179
IV.	Zusammenfassung	179
§ 9	Umstrukturierungen	186
A.	Allgemeines	186
B.	Nicht organschaftlich verbundene Unternehmen	187
I.	Grundstücksverschiebungen	187

	II. Anteilsübertragungen und -verschiebungen	187
	1. Verstärkung der Beteiligung	188
	2. Abschwächung der Beteiligung	190
	3. Umhängen von Beteiligungen und Anteilsverschiebungen zwischen Schwestergesellschaften	191
	C. Organschaftlich verbundene Unternehmen	193
	D. Fazit zur Besteuerung der Umstrukturierung nichtorganschaftlich verbundener Unternehmen und Ausweichgestaltungen	193
	I. Stellungnahme	193
	II. Ausweichgestaltungen	194
§ 10	Beratungsschwerpunkte	195
	A. Einheitliches Vertragswerk	195
	I. Vorbemerkungen	195
	II. Auffassung von Finanzverwaltung und Rechtsprechung	196
	1. Die Auffassung des Bundesfinanzhofs	196
	2. Die Auffassung der Finanzverwaltung im Überblick	197
	III. Einzelne tatbestandliche Merkmale des einheitlichen Vertragswerkes	198
	1. Zivilrechtliche Verknüpfung	198
	2. Zeitliche Abfolge	199
	3. Faktischer Zwang	199
	4. Hinnahme eines vorbereiteten Geschehensablaufs	199
	5. Zusammenwirken mehrerer Personen	200
	6. Typische „Erkennungsmerkmale“ eines einheitlichen Vertragswerkes	201
	IV. Hinweise zu einzelnen, bei Bauträgermodellen, strukturierten Immobilienvertrieben und geschlossenen Immobilienfonds typischen Gebührenpositionen	202
	1. Grundsätze des Bundesfinanzhofs	202
	a) Erwerbobjektbezogene Aufwendungen	202
	b) Nicht erwerbobjektbezogene Aufwendungen	202
	2. Vermittlungs- und Konditionengarantien (Finanzierungsgarantien)	203
	a) Vermittlung der Endfinanzierung	203
	b) Konditionengarantie	204
	3. Höchstpreisgarantien	204
	a) Höchstpreisgarantien bei Bauherren-Modellen	204
	b) Höchstpreisgarantien bei geschlossenen Immobilienfonds	205
	4. Sonstige Gebühren und ihre grunderwerbsteuerliche Behandlung	206
	a) Häufig vereinbarte Gebühren	206
	b) Grunderwerbsteuerliche Behandlung	207
	V. Weitere Aspekte des einheitlichen Vertragswerks	207
	1. Erwerb eines teilbebauten Grundstücks	207
	2. Umfang der Gegenleistung bei Bejahung eines einheitlichen Vertragswerkes	207
	3. Anzeigepflichten	208
	a) Anzeigepflicht des Notars	208
	b) Anzeigepflicht der Parteien	208

4. Steuerfestsetzung, Änderung von Bescheiden	208
5. Einbeziehung der Umsatzsteuer in die Bemessungsgrundlage im Rahmen des einheitlichen Vertragswerkes – Europarechtskonformität?	209
B. Treuhandverhältnisse	210
I. Begriff und Bedeutung	210
1. Zivilrechtlicher Bedeutungsgehalt	210
2. Steuerlicher Bedeutungsgehalt	211
3. Wirtschaftlicher Bedeutungsgehalt	212
4. Formerfordernisse bei Treuhandverhältnissen	213
II. Grunderwerbsteuerlich relevante Vorgänge bei Treuhandverhältnissen über Grundstücke	213
1. Begründung des Treuhandverhältnisses durch Übereignung durch den Treugeber an den Treuhänder	213
a) Sachverhalt	213
b) Besteuerung bei Begründung der Treuhandschaft	213
c) Besteuerung bei Beendigung	214
2. Begründung des Treuhandverhältnisses durch Übereignung durch den Treugeber an den Treuhänder	214
a) Sachverhalt	214
b) Besteuerung bei der Begründung der Treuhandschaft	214
c) Besteuerung bei Beendigung der Treuhandschaft	214
3. Exkurs: Der Auftragswerb	215
a) Sachverhalt	215
b) Abgrenzung von Auftrag und Treuhandschaft	215
c) Besteuerung bei Erfüllung des Auftrags	215
4. Beispielsrechnung	216
a) Sachverhalt	216
b) Berechnung der Grunderwerbsteuer	216
aa) T erwirbt als Beauftragter, um nachfolgend das Grundstück als Treuhänder zu halten	216
bb) K erwirbt das Grundstück und überträgt es danach an T zu treuen Händen	216
III. Leitlinien der Finanzverwaltung	217
C. Beratungsschwerpunkt Solaranlagen	217
I. Begriff und Bedeutung	217
1. Wirtschaftlicher Hintergrund	217
2. Technische Abgrenzung	217
II. Grunderwerbsteuerliche Bedeutung	218
1. Thermische Solaranlagen	218
2. Photovoltaikanlagen	218
a) Photovoltaikanlagen, die der Eigenversorgung dienen	218
b) Photovoltaikanlagen zur Einspeisung	218
§ 11 Anhang	219
Stichwortverzeichnis	249