Diskussionsentwurf

des Bundesministeriums der Finanzen

Entwurf eines Gesetzes zur Novellierung des Grunderwerbsteuergesetzes [Arbeitstitel]

(Grunderwerbsteuer-Novellierungsgesetz – GrEStNG)

A. Problem und Ziel

In der Grunderwerbsteuer werden grundlegende Anpassungen infolge des Gesetzes zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts vom 10. August 2021 (BGBl I S. 3436) erforderlich. Der überwiegende Wegfall der gesamthänderischen Vermögensbindung mit Wirkung ab dem 1. Januar 2024 bei der Gesellschaft bürgerlichen Rechts wirkt sich sowohl auf die Vergünstigungen einer Gesamthand in den §§ 5, 6 und 7 Absatz 2 GrEStG, als auch auf die Berechnungsmethoden in den Ergänzungstatbeständen in § 1 Absatz 2a und Absatz 2b GrEStG aus. Darüber hinaus hat die Praxis gezeigt, dass es besonders im Bereich hochpreisiger Immobilientransaktionen weiterhin gelingt, durch gestalterische Maßnahmen die Grunderwerbsteuer zu vermeiden. Diese Gestaltungen werden durch die überwiegenden Marktteilnehmer sowie generell in der Bevölkerung als ungerecht empfunden und sollen unterbunden werden. Die hiermit einhergehenden Steuermindereinnahmen sind weiterhin von erheblicher Bedeutung. Gleichzeitig werden sinnvolle Umstrukturierungen von Unternehmen durch die Grunderwerbsteuer wirtschaftshemmend erschwert. Um mehr Menschen in Deutschland ein Wohnen im selbstgenutzten Eigentum zu ermöglichen, werden die Länder zur Erleichterung des Erwerbs von selbstgenutztem Wohneigentum befugt, die Grunderwerbsteuer flexibler auszugestalten.

B. Lösung

Die Regelungen in der Grunderwerbsteuer werden anlässlich des Wegfalls der gesamthänderischen Vermögensbindung bei Personengesellschaften rechtsformneutral ausgestaltet. Zur Unterbindung der Steuerumgehung durch gestalterische Maßnahmen und zur Beseitigung von Umstrukturierungshemmnissen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Ergänzungstatbestände in § 1 Absatz 2a bis 3a GrEStG werden aufgehoben und an den bisherigen Fristen und Anteilsquoten von 90 vom Hundert wird nicht mehr festgehalten,

- nach § 1a GrEStG werden Anteilserwerbe an einer Grundstücksgesellschaft bei Vereinigung der Gesamtheit der Anteile besteuert (100 vom Hundert),

- mehrere Anteilserwerber werden als Erwerbergruppe besteuert, wenn sie ihre Erwerbe miteinander abgestimmt haben,

- Anteile, die im dienenden Interesse anderer Erwerber gehalten oder erworben werden, werden den Erwerbern zugerechnet.

- Sondervermögen von offenen Immobilienfonds werden in die Besteuerung einbezogen.

- Die Steuervergünstigung für Umstrukturierungen von Unternehmen wird auf alle Erwerbsvorgänge erweitert, wenn sich der bestimmende Einfluss über das Grundstück nicht ändert oder soweit vor oder nach einem Erwerbsvorgang eine Person an einem Grundstück beteiligt bleibt.

Zur Förderung des Erwerbs von selbstgenutzten Wohneigentum erhalten die Länder die Befugnis, für Rechtsvorgänge im Sinne des § 1 Absatz 1 GrEStG einen ermäßigten Steuersatz einzuführen, bei denen der Erwerber des Grundstücks eine natürliche Person ist und soweit sich der jeweilige Rechtsvorgang auf ein Grundstück bezieht, das nach dem Erwerb eigenen Wohnzwecken dienen soll.

Das Finanzausgleichsgesetz ist an die veränderte Ausgestaltung der Grunderwerbsteuer anzupassen.

C. Alternativen

Keine. Mit dem Wegfall der gesamthänderischen Vermögensbindung aufgrund des Gesetzes zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts vom 10. August 2021 (BGBl I S. 3436) entfällt für die an die Gesamthand anknüpfenden Vergünstigungen in den §§ 5, 6 und 7 Absatz 2 GrEStG der sachliche Grund, diese nach dem 31. Dezember 2023 auf Personengesellschaften anzuwenden und sie gegenüber Kapitalgesellschaften zu begünstigen. Die bisherigen Ergänzungstatbestände haben gezeigt, dass die Voraussetzungen von festen Quoten und Fristen es den Wirtschaftsteilnehmern weiterhin ermöglichen, gestalterisch die Grunderwerbsteuer zu vermeiden. Diese können nur durch eine vollständige Reform der Ergänzungstatbestände, die die wirtschaftlichen Interessen der Beteiligten berücksichtigt, unterbunden werden. Folgerichtig können Wirtschaftshemmnisse nur durch eine entsprechend reformierte Steuerbegünstigung vermindert werden.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Die Neueinführung der §§ 1a und 1b führt zu Mehreinnahmen, denen durch die Aufhebung der bisherigen Ergänzungstatbestände in § 1 Absätze 2a bis 3a GrEStG Steuermindereinnahmen gegenüberstehen. Aufgrund der Ausweitung der Ergänzungstatbestände wird in der Summe von Steuermehreinnahmen ausgegangen, die mangels statistischer Daten nicht bezifferbar sind.

Die Überführung der bisherigen Steuervergünstigungen in §§ 5, 6 und 6a GrEStG in § 5 GrEStG und deren Ausweitung führt zu Steuermindereinnahmen in Höhe von 310 Mio. Euro.

Die finanziellen Auswirkungen für die vorgesehene Einräumung der Befugnis der Länder, unter bestimmten Voraussetzungen für den Erwerb selbst genutzten Wohneigentums einen ermäßigten Steuersatz zu bestimmen, können nicht beziffert werden, da weder die Voraussetzungen noch die mögliche Höhe der gewählten Ermäßigung der Steuersätze abschätzbar sind.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Durch die Maßnahmen entsteht kein Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Die Streichung der Ergänzungstatbestände in § 1 Absatz 2a bis 3a GrEStG wird den Aufwand für die Wirtschaft reduzieren, da diese keine Quoten und Fristen mehr beachten müssen und dadurch im gesellschaftsorganisatorischen Bereich nicht mehr in ihrer Handlungsfreiheit eingeschränkt sind.

Durch die einheitliche Anwendung des neuen Ergänzungstatbestandes in § 1a Absatz 1 GrEStG für nach dem 31. Dezember 2023 verwirklichte Tatbestände unter gänzlicher Abschaffung des bisherigen Rechts entfallen Überwachungsaufwand und die Berücksichtigung mehrerer parallel geltender Rechtsstände.

Die Einführung der neuen Ergänzungstatbestände in § 1a GrEStG werden tendenziell zu Aufwand für die Wirtschaft führen. Auf Grund fehlender Daten kann eine konkrete Bezifferung des Mehraufwands nicht erfolgen.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Mit der vorgesehenen Einführung eines neuen Ergänzungstatbestands in § 1a GrEStG wird ein einmaliger Umstellungsaufwand für die IT-Umsetzung im Bereich der Festsetzung der Grunderwerbsteuer entstehen. Die Höhe des Umstellungsaufwands ist von hier aus nicht quantifizierbar. Daneben wird es einmaligen Schulungsbedarf der für die Grunderwerbsteuer zuständigen Festsetzungsstellen geben, der nicht quantifiziert werden kann.

Durch die Einführung der Verpflichtung zur elektronischen Übermittlung auch für Anzeigen nach § 19 Absatz 1 und 2 GrEStG entsteht für die Umstellung auf eine elektronische Anzeigenannahme und Weiterbearbeitung einmaliger IT-Umstellungsaufwand in Höhe von ca. [*wird nachgereicht*] Euro. Durch die elektronische Übermittlung entfällt der Aufwand der händischen Erfassung. Somit mindert sich der personelle Erfüllungsaufwand in den Finanzämtern um ca. 16 Tsd. Euro.

F. Weitere Kosten

Der Wirtschaft, einschließlich mittelständischer Unternehmen, entstehen keine direkten sonstigen Kosten.

Auswirkungen auf Einzelpreise und das Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherpreisniveau, sind nicht zu erwarten.

Diskussionsentwurf des Bundesministeriums der Finanzen

Entwurf eines Gesetzes zur Novellierung des Grunderwerbsteuergesetzes [Arbeitstitel]

(Grunderwerbsteuer-Novellierungsgesetz – GrEStNG)

Vom ...

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes

Das Grunderwerbsteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Februar 1997 (BGBl. I S. 418, 1804), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2294) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 1 wird wie folgt geändert:

   a) Die Absätze 2a bis 4 werden aufgehoben.

   b) Absatz 5 wird Absatz 3.

   c) Absatz 6 wird Absatz 4 und wird wie folgt gefasst:

   „(4) Ein in den Absätzen 1 oder 2 oder in § 1a Absatz 1 bezeichneter Rechtsvorgang unterliegt der Steuer auch dann, wenn ihm ein in einem anderen dieser Absätze oder in § 1a bezeichneter Rechtsvorgang vorausgegangen ist. Die Steuer wird jedoch nur insoweit erhoben, als die Bemessungsgrundlage für den späteren Rechtsvorgang den Betrag übersteigt, von dem beim vorausgegangenen Rechtsvorgang die Steuer berechnet worden ist. Bei einem Erwerbsvorgang nach § 1a Absatz 1 gilt dies nur, wenn

   1. ein Mitglied der Erwerbergruppe des vorausgegangenen Erwerbs Erwerber des nachfolgenden Erwerbs ist oder

   2. ausschließlich Mitglieder der Erwerbergruppe des vorausgegangenen Erwerbs Mitglieder der Erwerbergruppe des nachfolgenden Erwerbs sind.

   Die Sätze 2 und 3 gelten nicht, wenn die festgesetzte Steuer auf den vorausgegangenen Rechtsvorgang nicht entrichtet worden ist.“

2. Nach § 1 werden die folgenden §§ 1a und 1b eingefügt:

„§ 1a

Erwerbsvorgänge über Grundstücksgesellschaften

(1) Der Grunderwerbsteuer unterliegen außerdem folgende Erwerbsvorgänge:

1. ein Rechtsgeschäft, das einen Anspruch auf Übereignung eines Anteils oder mehrerer Anteile an einer Grundstücksgesellschaft oder einer vermittelnden Gesellschaft begründet, wenn bei Erfüllung des Anspruchs die Gesamtheit der Anteile einer Grundstücksgesellschaft unmittelbar oder mittelbar in der Hand einer Person als Erwerber oder einer Mehrheit von Personen als Erwerbergruppe vereinigt werden würde, oder

2. der Übergang des Eigentums eines Anteils oder mehrerer Anteile an einer Grundstücksgesellschaft oder einer vermittelnden Gesellschaft, wenn sich durch den Übergang des Eigentums die Gesamtheit der Anteile an einer Grundstücksgesellschaft unmittelbar oder mittelbar in der Hand einer Person als Erwerber oder einer Mehrheit von Personen als Erwerbergruppe vereinigt und der Übergang des Eigentums keinen Anspruch aus einem Rechtsgeschäft erfüllt, das bereits einen Erwerbsvorgang nach Nummer 1 begründet hat. Einem Übergang des Eigentums ist ein Rechtsvorgang gleichgestellt, der eine Rechtsposition einräumt, die nach Absatz 5 Satz 2 einem Anteil gleichsteht.

(2) Person ist jede natürliche Person, Personenvereinigung im Sinne des § 14a der Abgabenordnung, Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse im Sinne des Körperschaftsteuergesetzes und Vermögensmasse ausländischen Rechts. Erfüllen durch ein Rechtsgeschäft oder einen Übergang des Eigentums mehrere Erwerber denselben Erwerbsvorgang, ist nur der Erwerber maßgebend, der keiner weiteren Person die Gesamtheit der Anteile an der Grundstücksgesellschaft unmittelbar oder mittelbar vermittelt. Erfüllen durch ein Rechtsgeschäft oder einen Übergang des Eigentums mehrere Erwerbergruppen denselben Erwerbsvorgang, ist nur die Erwerbergruppe maßgebend, deren Mitglieder keiner anderen Person die Mitgliedschaft in einer Erwerbergruppe mittelbar vermittelt oder verstärkt. Erfüllen durch ein Rechtsgeschäft oder einen Übergang des Eigentums sowohl ein Erwerber als auch eine Erwerbergruppe denselben Erwerbsvorgang, ist der Erwerber maßgebend.

(3) Grundstücksgesellschaft ist eine Gesellschaft, der im Zeitpunkt eines Erwerbsvorgangs ein inländisches Grundstück zuzurechnen ist. Ein Grundstück ist einer Gesellschaft zuzurechnen, wenn sie das Grundstück aufgrund eines Erwerbsvorgangs nach § 1 Absatz 1 erworben hat. Das Grundstück ist einer Gesellschaft vorbehaltlich des Satzes 4 nicht mehr zuzurechnen, wenn eine andere Person das Grundstück aufgrund eines Erwerbsvorgangs nach § 1 Absatz 1 erworben hat. Ein Grundstück ist einer Gesellschaft auch zuzurechnen, wenn sie die Verwertungsbefugnis an dem Grundstück nach § 1 Absatz 2 innehat. Die Sätze 2 bis 4 finden keine Anwendung auf Erwerbsvorgänge, die nach § 16 Absatz 1 rückgängig gemacht wurden. Die Rückgängigmachung gilt für die Zurechnung eines Grundstücks nach den Sätzen 2 bis 4 als rückwirkendes Ereignis im Sinne des § 175 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 der Abgabenordnung.

(4) Vermittelnde Gesellschaft ist eine Gesellschaft, der im Zeitpunkt eines Erwerbsvorgangs unmittelbar oder mittelbar ein Anteil oder mehrere Anteile an einer Grundstücksgesellschaft nach Absatz 5 Satz 3 bis 7 zuzurechnen sind.

(5) Ein Anteil an einer Grundstücksgesellschaft oder an einer vermittelnden Gesellschaft bestimmt sich bei einer Personengesellschaft anhand der prozentualen Beteiligung am Vermögen und bei einer Kapitalgesellschaft nach der prozentualen Beteiligung am Kapital im Zeitpunkt der Verwirklichung des Erwerbsvorgangs. Als Anteil

an einer Grundstücksgesellschaft oder einer vermittelnden Gesellschaft gelten auch Rechtspositionen, die es einem anderen rechtlich oder wirtschaftlich ermöglichen, einen Anteil an einer Grundstücksgesellschaft oder einer vermittelnden Gesellschaft auf eigene Rechnung zu verwerten. Ein Anteil an einer Grundstücksgesellschaft oder ein Anteil an einer vermittelnden Gesellschaft ist einer Person zuzurechnen, wenn sie den Anteil aufgrund eines Rechtsgeschäfts, das einen Anspruch auf Übereignung eines Anteils an einer Grundstücksgesellschaft oder einer vermittelnden Gesellschaft begründet, oder aufgrund eines Übergangs des Eigentums eines Anteils an einer Grundstücksgesellschaft oder einer vermittelnden Gesellschaft erworben hat. Ein Anteil an einer Grundstücksgesellschaft oder ein Anteil an einer vermittelnden Gesellschaft ist einer Person vorbehaltlich des Satzes 5 nicht mehr zuzurechnen, wenn eine andere Person den Anteil nach Satz 3 erworben hat. Ein Anteil ist einer Person auch zuzurechnen, wenn und solange sie eine Rechtsposition im Sinne des Satzes 2 innehat. Die Sätze 3 bis 5 finden keine Anwendung auf Rechtsgeschäfte, die nach § 16 Absatz 1 rückgängig gemacht wurden. Die Rückgängigmachung gilt für die Zurechnung eines Anteils nach den Sätzen 3 bis 5 als rückwirkendes Ereignis im Sinne des § 175 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 der Abgabenordnung.

(6) Der Umfang einer prozentualen Beteiligung an einer Grundstücksgesellschaft bestimmt sich bei mittelbaren Beteiligungen durch Multiplikation der prozentualen Beteiligungen auf jeder Stufe und beim Zusammentreffen einer prozentualen unmittelbaren Beteiligung mit einer oder mehreren prozentualen mittelbaren Beteiligungen oder beim Zusammentreffen mehrerer prozentualer mittelbarer Beteiligungen durch deren Addition.

(7) Eine Erwerbergruppe liegt vor, wenn mindestens zwei Personen aufgrund miteinander abgestimmter Rechtsgeschäfte oder miteinander abgestimmter Übergänge des Eigentums im Sinne des Absatzes 1 gemeinsam die Gesamtheit der Anteile an einer Grundstücksgesellschaft unmittelbar oder mittelbar erwerben. Kein Mitglied der Erwerbergruppe ist eine Person, die bereits bei dem letzten Erwerbsvorgang nach Absatz 1 und vor den abgestimmten Rechtsgeschäften oder den abgestimmten Übergängen des Eigentums unmittelbar oder mittelbar an der Grundstücksgesellschaft beteiligt war, wenn sich ihre Beteiligung nicht erhöht. Abgestimmt sein müssen alle Rechtsgeschäfte oder Übergänge des Eigentums, durch die die Gesamtheit der Anteile an einer Grundstücksgesellschaft unmittelbar oder mittelbar erworben werden. Nicht erforderlich ist, dass sich alle Mitglieder der Erwerbergruppe miteinander abgestimmt haben. Eine Abstimmung liegt insbesondere vor, wenn

1. die Rechtsvorgänge bereits vor dem ersten Rechtsvorgang gemeinsam geplant wurden oder mit dieser Planung begonnen wurde,

2. einer Planung zugestimmt wird oder

3. eine gemeinsame Beherrschung der Grundstücksgesellschaft angestrebt wird.

Eine Abstimmung liegt in der Regel vor, wenn die Rechtsgeschäfte oder Übergänge des Eigentums im Sinne des Satzes 1 in einem sachlichen oder zeitlichen Zusammenhang stehen.

(8) Bei der Bestimmung der Gesamtheit der Anteile werden folgende Anteile nicht berücksichtigt:

1. eigene Anteile, die die Grundstücksgesellschaft oder eine vermittelnde Gesellschaft selbst hält;

2. Anteile an der Grundstücksgesellschaft und an vermittelnden Gesellschaften, die von Personen, die nicht zu einer Erwerbergruppe gehören, im Interesse des Er-

werbers oder mindestes eines Mitglieds der Erwerbergruppe gehalten oder erworben werden (dienendes Interesse). Ein dienendes Interesse einer Person liegt regelmäßig insbesondere vor, wenn

a) die Summe der gemeinen Werte der von der Person gehaltenen Anteile geringer als die Grunderwerbsteuer ist, die bei einer Vereinigung der Anteile in der Hand eines Erwerbers oder einer Erwerbergruppe entstehen würde,

b) die Gesellschafterrechte der Person durch den Gesellschaftsvertrag oder andere schuldrechtliche Abreden beschränkt sind; bei nachträglichen Beschränkungen tritt die Rechtsfolge des dienenden Interesses im Zeitpunkt der Beschränkung ein,

c) mit der Person aufgrund ihrer Gesellschafterstellung eine Festvergütung oder Mindestvergütung vereinbart wird oder eine solche an sie geleistet wird, die nicht mit allen Gesellschaftern vereinbart oder an diese geleistet wird und soweit es sich nicht um eine Vergütung für den Abschluss eines Gewinnabführungsvertrages im Sinne des § 291 Absatz 1 des Aktiengesetzes handelt; bei nachträglich vereinbarter oder geleisteter Festvergütung oder Mindestvergütung tritt die Rechtsfolge des dienenden Interesses im Zeitpunkt der Vereinbarung oder Leistung ein, oder

d) auf die Person, die als Körperschaft, Personenvereinigung, Vermögensmasse im Sinne des Körperschaftsteuergesetzes oder Vermögensmasse ausländischen Rechts keine vermittelnde Gesellschaft ist, ein mitbestimmender Einfluss ausgeübt werden kann durch

aa) den Erwerber, mindestens ein Mitglied der Erwerbergruppe oder einen von diesen Beauftragten oder

bb) mindestens eine Person, die auch auf den Erwerber oder auf mindestens ein Mitglied der Erwerbergruppe einen mitbestimmenden Einfluss ausüben kann.

Entsteht ein mitbestimmender Einfluss nachträglich, tritt die Rechtsfolge des dienenden Interesses im Zeitpunkt seiner Entstehung ein.

(9) Die §§ 3 und 4 gelten entsprechend. Stellt eine Befreiung auf persönliche Verhältnisse ab, ist das persönliche Verhältnis von Erwerber oder der Mitglieder der Erwerbergruppe zum Veräußerer oder ursprünglichen Eigentümer der Anteile maßgebend.

§ 1b

Sondervermögen

(1) Grundstücksgesellschaft im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 1 ist auch

1. ein Sondervermögen im Sinne des § 1 Absatz 10 des Kapitalanlagegesetzbuchs oder ein vergleichbares Investmentvermögen in Vertragsform nach ausländischem Recht, wenn dem Sondervermögen zum Zeitpunkt der Verwirklichung eines Erwerbsvorgangs nach § 1a Absatz 1 ein Grundstück nach Absatz 4 zuzurechnen ist, oder

2. jeder haftungs- und vermögensrechtlich voneinander getrennte Teil eines Investmentfonds (Teilfonds), wenn dem Teilfondsvermögen zum Zeitpunkt der

Verwirklichung eines Erwerbsvorgangs nach § 1a Absatz 1 ein Grundstück nach Absatz 4 oder Absatz 5 zuzurechnen ist.

(2) Vermittelnde Gesellschaft im Sinne des § 1a Absatz 4 ist auch

1. ein Sondervermögen im Sinne des § 1 Absatz 10 des Kapitalanlagegesetzbuchs oder ein vergleichbares Investmentvermögen in Vertragsform nach ausländischem Recht, wenn dem Sondervermögen zum Zeitpunkt der Verwirklichung eines Erwerbsvorgangs nach § 1a Absatz 1 unmittelbar oder mittelbar ein Anteil oder mehrere Anteile an einer Grundstücksgesellschaft nach § 1a Absatz 5 Satz 3 bis 7 zuzurechnen sind, oder

2. jeder haftungs- und vermögensrechtlich voneinander getrennte Teil eines Investmentfonds (Teilfonds), wenn dem Teilfondsvermögen zum Zeitpunkt der Verwirklichung eines Erwerbsvorgangs nach § 1a Absatz 1 unmittelbar oder mittelbar ein Anteil oder mehrere Anteile an einer Grundstücksgesellschaft nach § 1a Absatz 5 Sätze 3 bis 7 zuzurechnen sind.

(3) Als Anteile an einer Grundstücksgesellschaft oder einer vermittelnden Gesellschaft im Sinne des § 1a Absatz 5 Satz 1 gelten auch

1. Anteilsscheine an einem Sondervermögen, wenn das Sondervermögen eine Grundstücksgesellschaft oder eine vermittelnde Gesellschaft ist; Entsprechendes gilt für Berechtigungen an einem vergleichbaren ausländischem Investmentvermögen in Vertragsform, oder

2. Berechtigungen an einem Teilfonds, wenn der Teilfonds eine Grundstücksgesellschaft oder eine vermittelnde Gesellschaft ist.

(4) Ein Grundstück ist auch einem Sondervermögen im Sinne des § 1 Absatz 10 des Kapitalanlagegesetzbuchs zuzurechnen, wenn das Grundstück von der Kapitalverwaltungsgesellschaft vermögensrechtlich für das Sondervermögen gehalten wird und der Kapitalverwaltungsgesellschaft nach § 1a Absatz 3 Satz 2 bis 6 zugerechnet wird. Satz 1 gilt entsprechend für ausländische Investmentvermögen in Vertragsform, die mit Sondervermögen vergleichbar sind. Für Teilsondervermögen gilt Satz 1 und für ausländische vergleichbare Teil-Investmentvermögen Satz 2 entsprechend.

(5) Ein Grundstück ist auch einem Teilfonds zuzurechnen, wenn das Grundstück vermögensrechtlich für den Teilfonds gehalten wird und nach § 1a Absatz 3 Satz 2 bis 6 der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Investmentgesellschaft im Sinne des § 1 Absatz 11 des Kapitalanlagegesetzbuchs oder einer vergleichbaren Kapitalverwaltungsgesellschaft nach ausländischem Recht oder einem vergleichbaren ausländischen Investmentvermögen nach ausländischem Recht zugerechnet wird.“

3. In § 4 Nummer 4 werden die Wörter „und von Gesellschaftsanteilen gemäß § 1 Absatz 3 Nummer 2 und 4“ sowie die Wörter „und über Gesellschaftsanteile gemäß § 1 Absatz 3 Nummer 1 und 3“ jeweils gestrichen.

4. § 5 wird wie folgt gefasst:

„§ 5

Steuervergünstigung im Zusammenhang mit Gesellschaften

(1) Ein Erwerbsvorgang nach den §§ 1 oder 1a ist von der Steuer ausgenommen, wenn sich der bestimmende Einfluss einer Person im Sinne des § 1a Absatz 2

Satz 1 über ein Grundstück durch diesen Erwerbsvorgang nicht verändert. Bestimmenden Einfluss über ein Grundstück hat eine Person, wenn ihr im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 2 bis 4 ein Grundstück zuzurechnen ist oder sich unmittelbar oder mittelbar die Gesamtheit der Anteile einer Grundstücksgesellschaft in ihrer Hand vereinigt. Bestimmenden Einfluss hat eine Person nicht, wenn ihre Anteile in der Hand einer anderen Person unmittelbar oder mittelbar vereinigt sind. Der Erwerb durch eine Erwerbergruppe ist eine Veränderung des bestimmenden Einflusses über das Grundstück oder die Grundstücksgesellschaft.

(2) Geht ein Grundstück von mehreren Miteigentümern auf eine Gesellschaft über, so wird die Steuer nicht erhoben, soweit der Anteil des einzelnen am Vermögen der Gesellschaft Beteiligten seinem Bruchteil am Grundstück entspricht und wenn das Grundstück in den fünf Jahren vor dem Erwerbsvorgang dem Miteigentümer ununterbrochen im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 2 bis 4 zuzurechnen war. Geht ein Grundstück von einem Alleineigentümer auf eine Gesellschaft über, so wird die Steuer in Höhe des Anteils nicht erhoben, zu dem der Veräußerer am Vermögen der Gesellschaft beteiligt ist, wenn ihm das Grundstück in den fünf Jahren vor dem Erwerbsvorgang ununterbrochen im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 2 bis 4 zuzurechnen war.

(3) Geht ein Grundstück von einer Gesellschaft in das Miteigentum mehrerer an der Gesellschaft Beteiligter über, so wird die Steuer nicht erhoben, soweit der Bruchteil, den der einzelne Erwerber erhält, dem Anteil entspricht, zu dem er an der Gesellschaft beteiligt ist, und wenn das Grundstück in den fünf folgenden Jahren nach dem Erwerbsvorgang dem Erwerber ununterbrochen im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 2 bis 4 zuzurechnen ist. Geht ein Grundstück von einer Gesellschaft in das Alleineigentum eines an der Gesellschaft Beteiligten über, so wird die Steuer in Höhe des Anteils nicht erhoben, zu dem der Erwerber an der Gesellschaft beteiligt ist, und wenn das Grundstück in den fünf folgenden Jahren nach dem Erwerbsvorgang dem Erwerber ununterbrochen im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 2 bis 4 zuzurechnen ist.“

5. Die §§ 6, 6a und 7 Absatz 2 und 3 werden aufgehoben.

6. § 8 Absatz 2 wird wie folgt geändert:

   a) Satz 1 wird wie folgt geändert:

      aa) In Nummer 3 werden die Wörter „§ 1 Absatz 2a bis 3a“ durch die Angabe „§ 1a“ ersetzt.

      bb) In Nummer 4 werden die Wörter „§ 1 Absatz 1 Nummer 3, Absatz 3 oder Absatz 3a“ durch die Angabe „§ 1a“ ersetzt.

   b) In Satz 2 werden die Wörter „§ 1 Absatz 2a oder 2b“ durch die Angabe „§ 1a“ ersetzt.

7. § 11 wird wie folgt geändert:

   a) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 2 eingefügt:

      „(2) Die Länder haben die Befugnis, für Rechtsvorgänge nach § 1 Absatz 1, in denen

      1. der Erwerber des Grundstücks, auf das sich der Rechtsvorgang bezieht, eine natürliche Person ist und

      2. das Grundstück nach dem Erwerb den eigenen Wohnzwecken des Erwerbers dienen soll,

einen ermäßigten Steuersatz zu bestimmen. Die Befugnis umfasst auch, Voraussetzungen hinsichtlich

1. weiterer Beschränkungen des Erwerberkreises,

2. des Erfordernisses der tatsächlichen Selbstnutzung zu Wohnzwecken nach dem Erwerb und deren Dauer,

3. der Beschränkung auf den Ersterwerb oder

4. der Beschränkung auf einen bestimmten Betrag der Bemessungsgrundlage

festzulegen. Die Voraussetzungen müssen in dem jeweiligen Land einheitlich gelten. Die Länder sind befugt, die für die Voraussetzungen des ermäßigten Steuersatzes erforderlichen Nachweispflichten und Anzeigepflichten zu bestimmen.“

b) Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 3.

8. § 13 wird wie folgt geändert:

a) Nummer 5 wird wie folgt gefasst:

„5. beim Erwerbsvorgang nach § 1a Absatz 1

a) eines Erwerbers:

der Erwerber und am Rechtsvorgang beteiligte vermittelnde Gesellschaften;

b) einer Erwerbergruppe:

die Mitglieder der Erwerbergruppe und am Rechtsvorgang beteiligte vermittelnde Gesellschaften.“

b) Die Nummern 6 bis 8 werden aufgehoben.

9. Nach § 13 wird folgender § 13a eingefügt:

„§ 13a

Persönliche und dingliche Haftung

(1) Die Grundstücksgesellschaft haftet für die Steuer, wenn die Steuerschuldner nach § 13 Nummer 5 den Erwerbsvorgang nicht fristgerecht und in allen Teilen vollständig angezeigt (§§ 19 und 20) haben.

(2) In den Fällen des § 1a Absatz 1 ruht die Steuer als öffentliche Last auf dem Grundstück, das beim Erwerbsvorgang der Grundstücksgesellschaft nach § 1a Absatz 3 Satz 2 bis 4 zuzurechnen ist.“

10. § 16 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 4a wird aufgehoben.

b) Absatz 5 wird wie folgt gefasst:

„(5) Die Absätze 1 bis 4 gelten nicht, wenn der in § 1a Absatz 1 bezeichnete Erwerbsvorgang rückgängig gemacht wird, der nicht fristgerecht und in allen Teilen vollständig angezeigt (§§ 18 bis 20) war.“

11. In § 17 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 werden die Wörter „§ 1 Absatz 2a bis 3a“ durch die Angabe „§ 1a“ und das Wort „Gesellschaft“ durch das Wort „Grundstücksgesellschaft“ ersetzt.

12. § 19 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Die Nummern 3a und 3b werden aufgehoben.

bb) Die Nummer 4 wird wie folgt gefasst:

„4. Erwerbsvorgänge nach § 1a Absatz 1;“.

cc) Die Nummern 5 bis 7a werden aufgehoben.

dd) Die Nummern 8 und 9 werden die Nummern 5 und 6.

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) Die Nummer 4 wird wie folgt gefasst:

„4. Änderungen von Grundstückszurechnungen bei Gewährung der Steuervergünstigung nach § 5 Absatz 3;“.

bb) Die Nummer 4a wird aufgehoben.

c) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Die Anzeigepflichtigen haben innerhalb von einem Monat, nachdem sie von dem anzeigepflichtigen Vorgang Kenntnis erhalten haben, den Vorgang anzuzeigen, und zwar auch dann, wenn der Vorgang von der Besteuerung ausgenommen ist. Hat ein Anzeigepflichtiger eine Anzeige abgegeben, sind andere Anzeigepflichtige im Sinne des Absatzes 1 insoweit von der Anzeigepflicht befreit.“

d) Absatz 5 wird wie folgt gefasst:

„(5) Die Anzeigen sind Steuererklärungen im Sinne der Abgabenordnung, die nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung zu übermitteln sind. Das Bundesministerium der Finanzen legt im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der Länder die Einzelheiten der elektronischen Übermittlung und deren Beginn in einem Schreiben fest. Dieses Schreiben ist im Bundessteuerblatt zu veröffentlichen. Auf Antrag kann die Finanzbehörde zur Vermeidung unbilliger Härten auf eine Übermittlung durch Datenfernübertragung verzichten; in diesem Fall ist die Anzeige nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben und eigenhändig vom Anzeigepflichtigen oder von einer zu seiner Vertretung berechtigten Person zu unterschreiben. Für die Entscheidung über den Antrag gilt § 150 Absatz 8 der Abgabenordnung.“

e) Absatz 7 wird aufgehoben.

13. § 20 Absatz 2 wird wie folgt geändert:

a) Im Satzteil vor Nummer 1 werden die Wörter „Anteile an einer Gesellschaft“ durch die Wörter „Anteile einer Grundstücksgesellschaft oder einer vermittelnden Gesellschaft“ ersetzt.

b) In Nummer 3 wird der Punkt am Ende durch ein Semikolon ersetzt und folgende Nummern 4 und 5 werden angefügt:

„4. bei einer Erwerbergruppe die Abstimmung;

5. bei einem dienenden Interesse einer Person deren Angaben im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1.“

14. § 23 wird wie folgt geändert:

a) Die Absätze 20 bis 22 werden aufgehoben.

b) Folgende Absätze werden angefügt:

„(25) § 1 Absatz 4, § 1a, § 1b, § 4 Nummer 4, § 5, § 8 Absatz 2, § 11, § 13 Nummer 5, § 13a, § 16 Absatz 5, § 17 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2, § 19 Absatz 1 Nummer 4, Absatz 2 Nummer 4, Absatz 3 und 5 und § 20 Absatz 2 in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes vom … (BGBl. I S. …) [*einsetzen: Ausfertigungsdatum und Fundstelle des vorliegenden Änderungsgesetzes*] sind erstmals auf Erwerbsvorgänge anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2023 verwirklicht werden.

(26) Bei Anwendung des § 1 Absatz 4 Satz 2 bis 4 in der nach dem 31. Dezember 2023 geltenden Fassung ist ein unmittelbar vorangegangener Rechtsvorgang ein Erwerbsvorgang nach § 1 Absatz 3 oder 3a in der am 31. Dezember 2023 geltenden Fassung, wenn seit dessen Verwirklichung oder der Verwirklichung des Tatbestands des § 1 Absatz 2a oder 2b in der am 31. Dezember 2023 geltenden Fassung die Beteiligung nicht unter 90 vom Hundert gesunken ist. Dies gilt auch, wenn die Steuer nach § 1 Absatz 2a oder 2b in der am 31. Dezember 2023 geltenden Fassung festgesetzt und entrichtet wurde.

(27) § 5 Absatz 3 Satz 1, § 6 Absatz 3 Satz 2 und § 7 Absatz 3 Satz 1 in der bis zum 31. Dezember 2023 geltenden Fassung sind bis zum Ablauf der dort genannten Fristen für verwirklichte Übergänge nach § 5 Absatz 1 und 2 und § 6 Absatz 3 Satz 1 und Umwandlungen von gemeinschaftlichen Eigentum in Flächeneigentum nach § 7 Absatz 2 in der bis zum 31. Dezember 2023 geltenden Fassung mit der Maßgabe weiter anzuwenden, dass anstelle des Vermögens der Gesamthand das Gesellschaftsvermögen im Sinne des Gesetzes zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) tritt.

(28) § 6a Satz 4 in der bis zum 31. Dezember 2023 geltenden Fassung ist bis zum Ablauf der dort genannten Frist für verwirklichte Erwerbsvorgänge im Sinne des § 6a Satz 1 in der bis zum 31. Dezember 2023 geltenden Fassung weiter anzuwenden.“

Artikel 2

Änderung des Finanzausgleichsgesetzes

§ 7 des Finanzausgleichsgesetzes vom 20. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3955, 3956), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2791) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Absatz 1 wird wie folgt geändert:

   a) In Satz 1 Nummer 3 werden nach den Wörtern „der Erbschaftsteuer,“ die Wörter „der Grunderwerbsteuer,“ eingefügt.

   b) Die Sätze 2 bis 4 werden aufgehoben.

2. Absatz 3 wird wie folgt geändert:

   a) In Satz 1 werden die Wörter „die Veränderungsrate der Steuereinnahmen nach Absatz 1 Satz 1 bis 4 je Einwohner im Ausgleichsjahr“ durch die Wörter „die Veränderungsrate der Steuereinnahmen nach Absatz 1 Satz 1 je Einwohner im Ausgleichsjahr“ ersetzt.

   b) Satz 3 wird wie folgt gefasst:

      „Der Kürzungsbetrag wird auf 12 Prozent des Betrages festgesetzt, der sich ergibt, wenn die Veränderungsrate der Steuereinnahmen eines Landes nach Absatz 1 Satz 1 je Einwohner im Ausgleichsjahr, soweit sie die entsprechende Veränderungsrate der Ländergesamtheit übersteigt, vervielfacht wird mit den Steuereinnahmen des Landes nach Absatz 1 Satz 1 je Einwohner des dem Ausgleichsjahr vorausgehenden Kalenderjahres sowie mit der Einwohnerzahl des Ausgleichsjahres.“

Artikel 3

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2024 in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

In der Grunderwerbsteuer werden grundlegende Anpassungen infolge des Gesetzes zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts vom 10. August 2021 (BGBl I S. 3436) erforderlich. Der überwiegende Wegfall der gesamthänderischen Vermögensbindung mit Wirkung ab dem 1. Januar 2024 bei der Gesellschaft bürgerlichen Rechts wirkt sich sowohl auf die Vergünstigungen einer Gesamthand in den §§ 5, 6 und 7 Absatz 2 GrEStG, als auch auf die Berechnungsmethoden in den Ergänzungstatbeständen in § 1 Absatz 2a und Absatz 2b GrEStG aus. Darüber hinaus hat die Praxis gezeigt, dass es besonders im Bereich hochpreisiger Immobilientransaktionen weiterhin gelingt, durch gestalterische Maßnahmen die Grunderwerbsteuer zu vermeiden. Diese Gestaltungen werden durch die überwiegenden Marktteilnehmer sowie generell in der Bevölkerung als ungerecht empfunden und sollen unterbunden werden. Die hiermit einhergehenden Steuermindereinnahmen sind von erheblicher Bedeutung. Gleichzeitig werden sinnvolle Umstrukturierungen von Unternehmen durch die Grunderwerbsteuer wirtschaftshemmend erschwert. Um mehr Menschen in Deutschland ein Wohnen im selbstgenutzten Eigentum zu ermöglichen, werden die Länder zur Erleichterung des Erwerbs von selbstgenutztem Wohneigentum befugt, die Grunderwerbsteuer flexibler auszugestalten.

Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

Um die mit dem Wegfall der gesamthänderischen Vermögensbindung verbundene Annäherung von Personengesellschaften an Kapitalgesellschaften auch im zivilrechtlich geprägten Grunderwerbsteuergesetz nachzuvollziehen, werden die Regelungen in der Grunderwerbsteuer rechtsformneutral ausgestaltet.

Zur Unterbindung der Steuerumgehung durch gestalterische Maßnahmen und zur Beseitigung von Umstrukturierungshemmnissen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Ergänzungstatbestände in § 1Absatz 2a bis 3a GrEStG werden aufgehoben und an den bisherigen Fristen und Anteilsquoten von 90 vom Hundert wird nicht mehr festgehalten,

- nach § 1a GrEStG werden Anteilserwerbe an einer Grundstücksgesellschaft bei Vereinigung der Gesamtheit der Anteile besteuert (100 vom Hundert),

- mehrere Anteilserwerber werden als Erwerbergruppe besteuert, wenn sie ihre Erwerbe miteinander abgestimmt haben,

- Anteile, die im dienenden Interesse anderer Erwerber gehalten oder erworben werden, werden den Erwerbern zugerechnet.

- Sondervermögen von offenen Immobilienfonds werden in die Besteuerung einbezogen.

- Die Steuervergünstigung für Umstrukturierungen von Unternehmen wird auf alle Erwerbsvorgänge erweitert, wenn sich der bestimmende Einfluss über das Grundstück nicht ändert oder soweit vor oder nach einem Erwerbsvorgang eine Person an einem Grundstück beteiligt bleibt.

Mit dem Gesetz zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes vom 12. Mai 2021 (BGBl. I S. 986) wurden die Ergänzungstatbestände bereits angepasst, um eine Vermeidung der Grunderwerbsteuer zu erschweren. Bestimmte Sachverhalte können die bestehenden Regelungen aufgrund ihrer Ausrichtung mit festen Quoten nicht erfassen. Die Änderungen haben nicht den gewünschten Effekt einer gerechten und gleichmäßigen Besteuerung hochpreisiger Immobilientransaktionen erzielt. Um solche besteuerungswürdigen Immobilientransaktionen der Grunderwerbsteuer zu unterwerfen, wird im Bereich der Ergänzungstatbestände daher das bisherige quotale Modell mit Fristen abgelöst. Mehrere Erwerber, die zusammenwirken, werden wie ein Erwerber eines Grundstücks behandelt (Erwerbergruppe). Anteile an unmittelbar oder mittelbar grundbesitzenden Gesellschaften, die im Interesse eines oder mehrere Erwerber gehalten oder erworben werden, werden nicht gezählt (dienendes Interesse). Die hierdurch entstehenden Steuermehreinnahmen sollen eine flexiblere Gestaltung der Grunderwerbsteuer ermöglichen, z. B. durch einen Freibetrag, um den Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums zu erleichtern.

Die Zurechnung von Grundstücken wird für den Ergänzungstatbestand gesetzlich geregelt, um Mehrfachbesteuerungen zu vermeiden und Rechtsklarheit zu schaffen. Die Steuervergünstigung bei Umstrukturierungen von Unternehmen wird aufgrund der neuen Ausrichtung des Ergänzungstatbestands neu gefasst.

Um insbesondere den überwiegend komplexen Immobilientransaktionen von Grundstücksgesellschaften oder diesen vermittelnden Gesellschaften Rechnung zu tragen, wird die Frist zur Anzeige der anzeigepflichtigen Vorgänge nach § 19 GrEStG auf einen Monat verlängert. Für Wirtschaft und Verwaltung wird durch das Vorsehen einer elektronischen Übermittlung der Steuererklärung eine Erleichterung erzielt.

Zur Förderung des Erwerbs von selbstgenutzten Wohneigentum erhalten die Länder die Befugnis, für Rechtsvorgänge im Sinne des § 1 Absatz 1 GrEStG einen ermäßigten Steuersatz einzuführen, bei denen der Erwerber des Grundstücks eine natürliche Person ist und soweit sich der jeweilige Rechtsvorgang auf ein Grundstück bezieht, das nach dem Erwerb eigenen Wohnzwecken dienen soll.

II. Alternativen

Keine. Mit dem Wegfall der gesamthänderischen Vermögensbindung aufgrund des Gesetzes zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts vom 10. August 2021 (BGBl I S. 3436) entfällt für die an die Gesamthand anknüpfenden Vergünstigungen in den §§ 5, 6 und 7 Absatz 2 GrEStG der sachliche Grund, diese nach dem 31. Dezember 2023 auf Personengesellschaften anzuwenden und sie gegenüber Kapitalgesellschaften zu begünstigen. Die bisherigen Ergänzungstatbestände haben gezeigt, dass die Voraussetzungen von festen Quoten und Fristen es den Wirtschaftsteilnehmern weiterhin ermöglichen, gestalterisch die Grunderwerbsteuer zu vermeiden. Diese können nur durch eine vollständige Reform der Ergänzungstatbestände, die die wirtschaftlichen Interessen der Beteiligten berücksichtigt, unterbunden werden. Folgerichtig können Wirtschaftshemmnisse nur durch eine entsprechend reformierte Steuerbegünstigung vermindert werden.

III. Gesetzgebungskompetenz

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes ergibt sich im Bereich der Grunderwerbsteuer (Artikel 1) aus Artikel 105 Absatz 2 in Verbindung mit Artikel 72 Absatz 2 des Grundgesetzes (GG). Danach hat der Bund das Gesetzgebungsrecht, wenn und soweit die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse im Bundesgebiet oder die Wahrung der Rechts- oder Wirtschaftseinheit im gesamtstaatlichen Interesse eine bundesgesetzliche Regelung erforderlich macht. Unterschiedliche landesrechtliche Regelungen bei der Grunderwerb-

steuer würden eine Rechtszersplitterung bewirken, die weder im Interesse des Bundes noch der Länder hingenommen werden kann. Die gleichwertigen Lebensverhältnisse würden bei einer landesrechtlichen Zersplitterung des Grunderwerbsteuerrechts beeinträchtigt werden, weil unterschiedliche Regelungen oder sogar das Unterlassen einer Regelung durch einzelne Länder zu einer dem einheitlichen Lebens- und Wirtschaftsraum widersprechenden Wettbewerbsverzerrung führen würden, die sich nachteilig auf die gesamtwirtschaftliche Situation der Bundesrepublik Deutschland auswirkt. Die Gleichmäßigkeit der Besteuerung wäre bei jeweiliger Einzelregelung durch Ländergesetze selbst dann nicht mehr gewährleistet, wenn man unterstellt, dass diese die nämliche Zielsetzung verfolgten, denn es ist nicht davon auszugehen, dass diese in völliger Übereinstimmung durch die Gesetze der Länder konkretisiert wird.

Die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz des Bundes nach Artikel 105 Absatz 2 zweite Alternative GG bezieht sich auch auf die tatbestandlichen Regelungen im Zusammenhang mit dem Steuersatz. Hiervon ausgenommen ist nach Artikel 105 Absatz 2a Satz 2 GG lediglich die Bestimmung der konkreten Höhe des Steuersatzes. Artikel 105 Absatz 2a Satz 2 GG schließt nicht aus, dass der Bundesgesetzgeber darüber hinaus im Rahmen seiner Gesetzgebungsbefugnis einfachrechtlich den Ländern die Möglichkeit zur Bestimmung eines ermäßigten Steuersatzes eröffnet.

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes ergibt sich für das Finanzausgleichsgesetz (Artikel 2) aus Artikel 106 Absatz 4 GG.

IV. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Der Gesetzentwurf ist mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen, die die Bundesrepublik Deutschland abgeschlossen hat, vereinbar.

V. Gesetzesfolgen

1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Das Gesetz führt nicht zu Rechts- und Verwaltungsvereinfachungen.

2. Nachhaltigkeitsaspekte

Das Vorhaben steht im Einklang mit der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, indem es das Steueraufkommen des Gesamtstaates sichert und den Indikatorenbereich 8.2 (Staatsverschuldung - Staatsfinanzen konsolidieren, Generationengerechtigkeit schaffen) unterstützt.

Eine Nachhaltigkeitsrelevanz bezüglich anderer Indikatoren ist nicht gegeben.

3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Die Neueinführung der §§ 1a und 1b führt zu Mehreinnahmen, denen durch die Aufhebung der bisherigen Ergänzungstatbestände in § 1 Absätze 2a bis 3a GrEStG Steuermindereinnahmen gegenüberstehen. Aufgrund der Ausweitung der Ergänzungstatbestände wird in der Summe von Steuermehreinnahmen ausgegangen, die mangels statistischer Daten nicht bezifferbar sind.

Die Überführung der bisherigen Steuervergünstigungen in §§ 5, 6 und 6a GrEStG in § 5 GrEStG und deren Ausweitung führt zu Steuermindereinnahmen in Höhe von 310 Mio. Euro.

Die finanziellen Auswirkungen für die vorgesehene Einräumung der Befugnis der Länder, unter bestimmten Voraussetzungen für den Erwerb selbst genutzten Wohneigentums einen ermäßigten Steuersatz zu bestimmen, können nicht beziffert werden, da weder die Voraus-setzungen noch die mögliche Höhe der gewählten Ermäßigung der Steuersätze abschätz-bar sind.

Es wird davon ausgegangen, dass die Gestaltungen durch Erwerb von Anteilen an Grundstücksgesellschaften oder diese vermittelnde Gesellschaften in der gegenwärtigen Rechtslage bei hochpreisigen Transaktionen zu durchaus nennenswerten Steuermindereinnahmen führen dürfte. Allerdings sind die Steuerausfälle, die durch die Gestaltungen entstehen, in der Höhe mangels Daten nicht bezifferbar. Über steuerfreie Transaktionen werden von Seiten der Länder keine Aufzeichnungen geführt.

Insgesamt waren die bisherigen Maßnahmen zur Erschwerung sogenannter „Share Deals“ geeignet, Mindereinnahmen zu verringern. Mit den jetzigen Maßnahmen sollen die besteuerungswürdigen Share Deals insgesamt unterbunden werden.

4. Erfüllungsaufwand

4.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Durch die Maßnahmen entsteht kein Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger.

4.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Die Streichung der Ergänzungstatbestände in § 1 Absatz 2a bis 3a GrEStG wird den Aufwand für die Wirtschaft reduzieren, da diese keine Quoten und Fristen mehr beachten müssen und dadurch im gesellschaftsorganisatorischen Bereich nicht mehr in ihrer Handlungsfreiheit eingeschränkt sind.

Durch die einheitliche Anwendung des neuen Ergänzungstatbestandes in § 1a Absatz 1 GrEStG für nach dem 31. Dezember 2023 verwirklichte Tatbestände unter gänzlicher Abschaffung des bisherigen Rechts entfallen Überwachungsaufwand und die Berücksichtigung mehrerer parallel geltender Rechtsstände.

Die Einführung der neuen Ergänzungstatbestände in § 1a GrEStG werden tendenziell zu Aufwand für die Wirtschaft führen. Auf Grund fehlender Daten kann eine konkrete Bezifferung des Mehraufwands nicht erfolgen.

4.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Mit der vorgesehenen Einführung eines neuen Ergänzungstatbestands in § 1a GrEStG wird ein einmaliger Umstellungsaufwand für die IT-Umsetzung im Bereich der Festsetzung der Grunderwerbsteuer entstehen. Die Höhe des Umstellungsaufwands ist von hier aus nicht quantifizierbar. Daneben wird es einmaligen Schulungsbedarf der für die Grunderwerbsteuer zuständigen Festsetzungsstellen geben, der nicht quantifiziert werden kann.

Durch die Einführung der Verpflichtung zur elektronischen Übermittlung auch für Anzeigen nach § 19 Absatz 1 und 2 GrEStG entsteht für die Umstellung auf eine elektronische Anzeigenannahme und Weiterbearbeitung einmaliger IT-Umstellungsaufwand in Höhe von ca. [*wird nachgereicht*] Euro. Durch die elektronische Übermittlung entfällt der Aufwand der händischen Erfassung. Somit mindert sich der personelle Erfüllungsaufwand in den Finanzämtern um ca. 16 Tsd. Euro.

5. Weitere Kosten

Der Wirtschaft, einschließlich mittelständischer Unternehmen, entstehen keine direkten sonstigen Kosten.

Auswirkungen auf Einzelpreise und das Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherpreisniveau, sind nicht zu erwarten.

6. Weitere Gesetzesfolgen

Das Vorhaben hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Demografie, trägt ihr allerdings Rechnung.

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Lebenssituation von Frauen und Männern sind keine Auswirkungen erkennbar, die gleichstellungspolitischen Zielen gemäß § 2 der Gemeinsamen Geschäftsordnung der Bundesministerien zuwiderlaufen.

VI. Befristung; Evaluierung

Die Maßnahmen sind unbefristet.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes)

Zu Nummer 1

Zu Buchstabe a und Buchstabe b (§ 1 Absatz 2a bis 4 und Absatz 5)

Die bisherigen Ergänzungstatbestände in § 1 Absatz 2a bis 3a des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG) werden aufgehoben und in § 1a GrEStG – neu – geregelt.

Zu Buchstabe c (§ 1 Absatz 4)

Absatz 4 greift den Regelungsinhalt des bisherigen Absatzes 6 auf.

Trotz der Eigenschaft des § 1a GrEStG als Ergänzungstatbestand zum Haupttatbestand des § 1 Absatz 1 GrEStG steht er funktionsgleich neben diesem. Werden zeitlich versetzt verschiedene Tatbestände in Bezug auf ein Grundstück erfüllt, so unterliegt jeder der Rechtsvorgänge nach § 1 Absatz 4 Satz 1 GrEStG der Steuer. Durch § 1 Absatz 4 Satz 2 GrEStG wird die Steuererhebung auf die Differenz der Bemessungsgrundlage beschränkt. Voraussetzung ist eine Grundstücks- und Erwerberidentität und dass die festgesetzte Steuer für den vorausgegangenen Rechtsgeschäft entrichtet worden ist. Bei einem Tatbestand nach § 1a Absatz 1 GrEStG sind diese Voraussetzungen ebenfalls zu beachten.

Zu Nummer 2 (§§1a und 1b – neu –)

§ 1a – neu

§ 1a GrEStG regelt abschließend, in welchen Fällen der unmittelbare oder mittelbare Erwerb von Anteilen einer Grundstücksgesellschaft einem Rechtsgeschäft über ein Grundstück oder der Übereignung eines Grundstücks gleichgestellt wird und daher der Grunderwerbsteuer unterliegt.

Die rechtliche Gleichsetzung einer Grundstücksgesellschaft mit einem Grundstück trägt dem Umstand Rechnung, dass nach den Vorstellungen und Erwartungen der Marktteilnehmer im allgemeinen wirtschaftlichen Rechtsverkehr der Erwerb einer Grundstücksgesellschaft ebenso zu besteuern ist, wie der Erwerb eines Grundstücks. Wirtschaftlich macht es keinen Unterschied, ob unmittelbar ein Grundstück erworben wird oder die Gesamtheit der Anteile an einer Gesellschaft, die Eigentümerin eines Grundstücks ist. Etwaige Gestaltungen, die das Ziel haben, durch den Erwerb von Anteilen (sogenannte Share Deals) wirtschaftlich ein reales Grundstück zu erwerben, sollen eingedämmt und auf die besteuerungswürdigen Sachverhalte begrenzt werden. Der Erwerb der Gesamtheit der Anteile an einer Grundstücksgesellschaft wird daher, dem Belastungsgrund der Grunderwerbsteuer folgend, einem Grundstückserwerb gleichgestellt. Unter anderem wird dieses Ziel durch die Einführung des neuen Tatbestandsmerkmals der Erwerbergruppe und der Berücksichtigung des dienenden Interesses bei der Bestimmung der Gesamtheit der Anteile erreicht.

§ 1a GrEStG folgt in seiner Ausgestaltung den Strukturprinzipien der Grunderwerbsteuer als Rechtsverkehrsteuer.

Absatz 1

Gemäß Nummer 1 unterliegt der Grunderwerbsteuer ein Rechtsgeschäft, das einen Anspruch auf Übereignung eines Anteils oder mehrerer Anteile an einer Grundstücksgesellschaft oder einer vermittelnden Gesellschaft begründet, wenn sich bei Erfüllung des Anspruchs die Gesamtheit der Anteile einer Grundstücksgesellschaft unmittelbar oder mittelbar in der Hand einer Person als Erwerber oder einer Mehrheit von Personen als Erwerbergruppe vereinigen würden.

Nummer 1 folgt dem Grundsatz des § 1 Absatz 1 GrEStG, indem er vorrangig den Rechtsvorgang (das Rechtsgeschäft) der Besteuerung unterwirft (Stichtagsprinzip). Auf die spätere Erfüllung des Anspruchs kommt es für die Tatbestandsverwirklichung nicht an. Bei dem Rechtsgeschäft handelt es sich, wie in den bisherigen Ergänzungstatbeständen, um ein schuldrechtliches Rechtsgeschäft, das einen Anspruch auf die Übereignung eines Anteils oder mehrerer Anteile an einer Grundstücksgesellschaft oder einer vermittelnden Gesellschaft begründet.

Gemäß Nummer 2 unterliegt der Grunderwerbsteuer – subsidiär – der Übergang des Eigentums eines Anteils oder mehrerer Anteile an einer Grundstücksgesellschaft oder einer vermittelnden Gesellschaft, wenn sich durch den Übergang des Eigentums die Gesamtheit der Anteile an einer Grundstücksgesellschaft unmittelbar oder mittelbar in der Hand einer Person als Erwerber oder einer Mehrheit von Personen als Erwerbergruppe erstmals vereinigen und wenn ihm kein Rechtsgeschäft gemäß Nummer 1 vorausgegangen ist. Der Übergang des Eigentums kann durch dingliches Rechtsgeschäft oder kraft Gesetzes erfolgen. Nummer 2 stellt sicher, dass Eigentumsübergänge kraft Gesetzes vollständig erfasst werden. Außerdem sollen Fälle der anderweitigen Erfüllung erfasst werden, in denen eine Besteuerung sachgerecht ist, auch wenn der Erfüllung kein weiteres Rechtsgeschäft zugrunde liegt. § 1a Absatz 1 Nummer 2 Satz 2 GrEStG stellt die Einräumung einer Rechtsposition, die es einem anderen wirtschaftlich oder rechtlich ermöglicht, einen Anteil oder mehrere Anteile an einer Grundstücksgesellschaft oder an einer vermittelnden Gesellschaft auf eigene Rechnung zu verwerten (§ 1a Absatz 5 Satz 2 GrEStG) mit einem Anteil gleich.

Absatz 2

Absatz 2 konkretisiert die in Absatz 1 aufgestellten Voraussetzungen.

Satz 1 enthält eine Legaldefinition des Begriffs Person, in deren Hand sich die Gesamtheit der Anteile an einer Grundstücksgesellschaft unmittelbar oder mittelbar als Erwerber oder

Erwerbergruppe vereinigen würde (§ 1a Absatz 1 Nummer 1 GrEStG) oder vereinigt (§ 1a Absatz 1 Nummer 2 GrEStG). Der Begriff Person umfasst jede natürliche Person oder Personenvereinigung im Sinne des § 14a der Abgabenordnung (AO) in der am 1. Januar 2024 geltenden Fassung. Über diesen Verweis auf § 14a AO werden insbesondere rechtsfähige Personengesellschaften in die Regelung einbezogen. Daneben umfasst Absatz 2 jede Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse im Sinne des Körperschaftsteuergesetzes und Vermögensmasse ausländischen Rechts.

§ 1a Absatz 2 Sätze 2 und 3 GrEStG regeln den maßgeblichen Erwerber oder die maßgebliche Erwerbergruppe in Fällen, in denen mehrere Erwerber oder Erwerbergruppen gleichzeitig einen Erwerbsvorgang im Sinne des § 1a Absatz 1 Nummer 1 oder Nummer 2 GrEStG verwirklichen. Wenn durch einen Erwerbsvorgang mehrere Personen Erwerber werden – ohne eine Erwerbergruppe zu sein –, ist nur der Erwerber maßgebend, der keiner weiteren Person die Anteile an der grundbesitzenden Gesellschaft vermittelt. Es handelt sich bei Beteiligungsstrukturen immer um die oberste Person. Gleiches gilt in Fällen, in denen derselbe Erwerbsvorgang durch mehrere Erwerbergruppen verwirklicht wird. Die Erwerbergruppe wird in § 1a Absatz 7 GrEStG definiert.

§ 1a Absatz 2 Satz 4 GrEStG regelt das Verhältnis, wenn sowohl ein Erwerber als auch eine Erwerbergruppe nach den Sätzen 2 und 3 einen Erwerbsvorgang im Sinne des § 1a Absatz 1 Nummer 1 oder 2 GrEStG verwirklichen. In diesem Fall ist der Erwerber vor der Erwerbergruppe maßgeblich.

Der oder die nach Anwendung der Sätze 2 bis 4 maßgebende Erwerber oder die Mitglieder der maßgebenden Erwerbergruppe werden nach § 13 Nummer 5 GrEStG – zusammen mit am Rechtsvorgang beteiligten vermittelnden Gesellschaften – zum Steuerschuldner erklärt.

Absatz 3

§ 1a Absatz 3 Satz 1 GrEStG enthält eine Definition der Grundstücksgesellschaft. Grundstücksgesellschaft ist eine Personen- oder Kapitalgesellschaft, der im Zeitpunkt eines Erwerbsvorgangs nach § 1a Absatz 1 Nummer 1 oder Nummer 2 GrEStG ein Grundstück zuzurechnen ist. § 1b GrEStG regelt ergänzend, dass auch ein Sondervermögen Grundstücksgesellschaft sein kann.

In den Sätzen 2 bis 4 wird die Grundstückszurechnung definiert. Hierdurch wird infolge der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (Urteil vom 1. Dezember 2021, II R 44/18, Urteil vom 12. Januar 2022, II R 16/20, Urteile vom 14. Dezember 2022, II R 40/20 und II R 33/20) Rechtssicherheit und -klarheit geschaffen. Demnach ist ein Grundstück einer Person zuzurechnen, wenn sie das Grundstück aufgrund eines Erwerbsvorgangs nach § 1 Absatz 1 GrEStG erworben hat oder solange sie die Verwertungsbefugnis an dem Grundstück nach § 1 Absatz 2 GrEStG innehat. In Fällen einer Verwertungsbefugnis wird ein Grundstück somit zwei Personen zugerechnet; dies ist gerechtfertigt, da der zivilrechtliche Eigentümer weiterhin – wenngleich er sich gegenüber dem Verwertungsbefugten vertraglich gebunden hat – über das Grundstück tatsächlich verfügen kann. Das Grundstück ist einer Person vorbehaltlich einer Verwertungsbefugnis nicht mehr zuzurechnen, wenn eine andere Person das Grundstück aufgrund eines Erwerbsvorgangs nach § 1 Absatz 1 GrEStG erworben hat. Zeitpunkt des Erwerbs nach § 1 Absatz 1 GrEStG ist der Zeitpunkt des steuerauslösenden Moments (zum Beispiel Abschluss des Kaufvertrags) und nicht erst der Zeitpunkt des wirtschaftlichen Übergangs.

Die Zurechnungsregelungen folgen dem in der Grunderwerbsteuer maßgebenden Stichtagsprinzip.

Wird ein Rechtsgeschäft nach § 16 Absatz 1 GrEStG rückgängig gemacht, entfällt zur Vermeidung von missbräuchlichen Gestaltungen die Zurechnung zum ursprünglichen Erwerber rückwirkend.

Absatz 4

Absatz 4 definiert die vermittelnde Gesellschaft. Danach ist vermittelnde Gesellschaft eine Personengesellschaft oder eine Kapitalgesellschaft, der im Zeitpunkt eines Erwerbsvorgangs nach § 1a Absatz 1 Nummer 1 oder Nummer 2 GrEStG unmittelbar oder mittelbar ein Anteil oder mehrere Anteile an einer Grundstücksgesellschaft oder an einer anderen vermittelnden Gesellschaft nach § 1a Absatz 5 Sätze 3 bis 7 GrEStG zuzurechnen sind.

§ 1b GrEStG regelt ergänzend, dass auch ein Sondervermögen vermittelnde Gesellschaft sein kann.

Bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 1a Absatz 3 Satz 1 GrEStG und des § 1a Absatz 4 Satz 1 GrEStG ist eine Gesellschaft zugleich eine Grundstücksgesellschaft und eine vermittelnde Gesellschaft.

Absatz 5

Die Vorschrift definiert in Satz 1 den Anteil an einer Personen- oder Kapitalgesellschaft.

Satz 2 stellt – den Rechtsgedanken des § 1 Absatz 2 GrEStG aufgreifend – Rechtspositionen, die es einem anderen rechtlich oder wirtschaftlich ermöglichen, einen Anteil oder mehrere Anteile an einer Grundstücksgesellschaft oder einer vermittelnden Gesellschaft auf eigene Rechnung zu verwerten, einem Anteil gleich.

Sätze 3 bis 7 regeln die Zurechnung von Anteilen an der Grundstücksgesellschaft oder an vermittelnden Gesellschaften. Diese Zurechnung lehnt sich an dem Grundkonzept des § 1a Absatz 3 Sätze 2 bis 6 GrEStG für die Zurechnung von Grundstücken an.

Absatz 6

Absatz 6 regelt den Umfang einer prozentualen Beteiligung an einer Grundstücksgesellschaft. Eine Anteilsvereinigung im Sinne des § 1a Absatz 1 GrEStG liegt entsprechend dem Belastungsgrund der Grunderwerbsteuer grundsätzlich bei einer Beteiligung von 100 vom Hundert am Vermögen oder Kapital der Personen- oder Kapitalgesellschaft vor. Bei mittelbaren Beteiligungen bestimmt sich der Umfang der prozentualen Beteiligung durch Multiplikation der prozentualen Beteiligung jeder Stufe. Mehrere Beteiligungsstränge werden addiert.

Eine Ausnahme von dem Grundsatz 100 vom Hundert am Vermögen oder Kapital der Personen- oder Kapitalgesellschaft ist in § 1a Absatz 8 GrEStG enthalten, wenn zum Beispiel Anteile im dienenden Interesse des Erwerbers oder mindestens eines Mitglieds der Erwerbergruppe gehalten werden.

Absatz 7

Absatz 7 definiert die Erwerbergruppe. Durch das Zusammenfassen mehrerer Personen zu einer Erwerbergruppe werden Fälle der Besteuerung unterworfen, die im bisherigen quotalen System durch Zusammenwirken von mehreren Beteiligten bei Unterschreiten der quotalen Grenzen möglich waren, um die Grunderwerbsteuer zu minimieren. Hierunter fallen zum Beispiel sogenannte Co-Investor-Fälle. Wenn sich die Gesamtheit von Anteilen an einer Grundstücksgesellschaft nicht in der Hand eines Erwerbers vereinigt oder vereinigen würde, sondern eine Anteilsvereinigung bei einer Mehrheit von Personen bewirkt

wird oder würde, liegen die Voraussetzungen einer Erwerbergruppe für die Verwirklichung eines Erwerbsvorgangs nach § 1a Absatz 1 Nummer 1 oder 2 GrEStG vor.

Eine Erwerbergruppe setzt gemäß Satz 1 eine Mehrheit von Personen, also mindestens zwei Personen, im Sinne des § 1a Absatz 1 Satz 2 GrEStG voraus, die mindestens zwei auf die Übertragung von Anteilen an einer Grundstücksgesellschaft oder vermittelnden Gesellschaft gerichtete Rechtsgeschäfte oder entsprechende Übergänge des Eigentums miteinander abgestimmt haben. Diese Rechtsvorgänge bewirken jeder für sich betrachtet keine Anteilsvereinigung, das Zusammenfassen mehrerer Personen führt jedoch zu einer Vereinigung der Gesamtheit der Anteile in ihrer Hand. Kein Mitglied einer Erwerbergruppe kann eine Person sein, die bei der letzten vorangegangenen Verwirklichung eines Tatbestands nach § 1a Absatz 1 GrEStG und vor den abgestimmten Rechtsgeschäften bereits unmittelbar oder mittelbar an der Grundstücksgesellschaft beteiligt ist, solange er seine Beteiligung durch die miteinander abgestimmten Rechtsgeschäfte oder die miteinander abgestimmten Übergänge des Eigentums nicht erhöht.

Die Abstimmung der Rechtsvorgänge wird in den Sätzen 3 bis 6 konkretisiert.

Satz 3 stellt klar, dass alle Rechtsvorgänge miteinander abgestimmt sein müssen. Ausreichend ist eine Abstimmung durch den Veräußerer oder durch einen Beauftragten. Auch müssen sich nicht alle Mitglieder einer Erwerbergruppe miteinander abgestimmt haben (Satz 4). Eine Abstimmung der Rechtsgeschäfte oder Übergänge des Eigentums liegt insbesondere vor, wenn diese vor Abschluss gemeinsam geplant wurden, einer Planung zugestimmt wird oder eine gemeinsame Beherrschung der Grundstücksgesellschaft angestrebt wird. Neben diesen in Satz 5 nicht abschließend geregelten Fälle einer Abstimmung enthält Satz 6 ein widerlegbares Regelbeispiel für eine Abstimmung, wenn die Anteilsübergänge in einem sachlichen oder zeitlichen Zusammenhang stehen. Dies gilt unabhängig davon, ob die Abstimmung vor oder nach dem ersten Rechtsgeschäft oder Übergang erfolgt ist. Bei Anteilsübergängen aufgrund eines Geschäfts an der Börse sollte dieses Regelbeispiel aufgrund der Anonymität des Börsenhandels regelmäßig als widerlegt angesehen werden.

Die engen Voraussetzungen verfolgen den Zweck, die Mehrheiten von Personen, die als mögliche Erwerbergruppen erfasst werden könnten, auf die Erwerbergruppe einzugrenzen, die nach dem Sinn und Zweck der Regelung besteuerungswürdig sind. Hierdurch sollen ungerechtfertigte Doppel- oder Mehrfachbesteuerungen mit der Grunderwerbsteuer vermieden werden. Daneben dient die Regelung der Rechtssicherheit und -klarheit.

Absatz 8

Die Vorschrift regelt die Fälle, in denen Anteile an einer Grundstücksgesellschaft beziehungsweise an einer vermittelnden Gesellschaft bei der Bestimmung der Gesamtheit der Anteile nicht berücksichtigt werden.

Die Nummer 1 nimmt die ständige Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs auf, nach welcher von einer Kapitalgesellschaft selbst gehaltene Anteile unberücksichtigt bleiben, da die Gesellschaft begrifflich keine von ihr selbst verschiedene Person sein kann. In solchen Fällen beherrscht der Erwerber oder die Erwerbergruppe das Vermögen der Gesellschaft in gleicher Weise, als wenn der Gesellschaft selbst keine Anteile zustünden.

Daneben werden nach Nummer 2 die im Interesse eines Erwerbers oder mindestens eines Mitglieds einer Erwerbergruppe gehaltenen oder erworbenen Anteile (dienendes Interesse) nicht berücksichtigt. Ein an einer Gesellschaft Beteiligter kann nur Anteile im dienenden Interesse halten, wenn er selbst weder Erwerber noch Mitglied einer Erwerbergruppe ist. Damit soll eine Besteuerung in Fällen sichergestellt werden, in denen ein Erwerber oder eine Erwerbergruppe weniger als 100 vom Hundert von Anteilen vereinigt, die anderen Anteile allerdings in seinem oder ihrem Interesse gehalten werden, sodass er

oder sie wirtschaftlich eine ähnliche Position hat, als ob er oder sie die Gesamtheit der Anteile vereinigt hätte. Dies kann, muss aber nicht mit dem Ziel erfolgt sein, die Grunderwerbsteuer zu vermeiden. Maßgebend ist die Möglichkeit, das Grundstück zu beherrschen. Da nicht alle Sachverhalte, in denen Anteile im dienenden Interesse gehalten werden können, abstrakt generell im Gesetz geregelt werden können, enthält Nummer 2 Satz 2 Regelbeispiele für das Vorliegen eines dienenden Interesses. Die Regelbeispiele sollen den Marktteilnehmern Rechtsklarheit und -sicherheit geben und dienen hierdurch der Wahrung der Verhältnismäßigkeit.

In Fällen, in denen ein dienendes Interesse zeitlich nach dem Rechtsgeschäft oder Übergang des Eigentums eintritt, tritt die Wirkung des dienenden Interesses in konsequenter Fortführung des Stichtagsprinzips nicht rückwirkend, sondern ex nunc ein.

Absatz 9

Die Vorschrift erklärt die Steuerbefreiungen der §§ 3 und 4 GrEStG für Erwerbsvorgänge nach § 1a GrEStG für anwendbar, soweit diese auf die persönlichen Verhältnisse von Veräußerer oder ursprünglichem Eigentümer der Anteile (zum Beispiel Schenker) und dem Erwerber oder Mitglied der Erwerbergruppe abstellen. Die Steuerbefreiung ist nach ständiger Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs anteilig zu gewähren, wenn zum Beispiel nicht alle Veräußerer im Verhältnis zum Erwerber oder alle Mitglieder der Erwerbergruppe im Verhältnis zum Veräußerer die Voraussetzungen einer persönlichen Steuerbefreiung erfüllen.

§ 1b

Die Vorschrift ergänzt § 1a Absatz 3 Satz 1 und Absatz 4 GrEStG.

Gemäß Absatz 1 gilt ein Sondervermögen im Sinne des § 1 Absatz 10 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) oder ein vergleichbares ausländisches Investmentvermögen in Vertragsform als Grundstücksgesellschaft, wenn dem Vermögen im Zeitpunkt der Verwirklichung eines Erwerbsvorgangs nach § 1a Absatz 1 Nummer 1 oder 2 GrEStG mindestens ein Grundstück im Sinne des § 1b Absatz 4 in Verbindung mit § 1a Absatz 3 Satz 2 bis 6 GrEStG zuzurechnen ist.

Absatz 2 bezieht auch Sondervermögen im Sinne des § 1 Absatz 10 KAGB oder vergleichbares ausländisches Investmentvermögen in Vertragsform in den Begriff der vermittelnden Gesellschaft ein.

In Fortführung der Fiktionen in den Absätzen 1 und 2 bestimmt Absatz 3 den Begriff der Anteile an einem Sondervermögen im Sinne des § 1 Absatz 10 KAGB oder vergleichbares ausländisches Investmentvermögen.

Die Absätze 4 und 5 führen folgerichtig die zweifache Zurechnung von Grundstücken bei Auseinanderfallen des – im Ergebnis – zivilrechtlichen und wirtschaftlichen Eigentümers fort. Einem Sondervermögen oder einem Teilfonds als wirtschaftliche Begünstigte ist ein Grundstück auch zuzurechnen, wenn es vermögensrechtlich für sie gehalten wird.

Die Regelungen sind ergänzend zu § 1a Absatz 3 Satz 1 und Absatz 4 GrEStG erforderlich, um alle Investmentfonds im Sinne der Rechtsformneutralität gleichzustellen.

Zu Nummer 3 (§ 4 Nummer 4)

Es handelt sich um Folgeänderungen aufgrund der Streichung des § 1 Absatz 3 GrEStG. Eine Ergänzung des neuen Tatbestands des § 1a Absatz 1 GrEStG ist nicht erforderlich, da die Befreiungen der §§ 3 und 4 GrEStG durch § 1a Absatz 9 GrEStG für anwendbar erklärt werden.

Zu Nummer 4 (§ 5)

Durch das Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) wird mit Wirkung zum 1. Januar 2024 weitgehend die gesamthänderische Vermögensbindung abgeschafft. Soweit die Vergünstigungen in §§ 5, 6 und 7 Absatz 2 GrEStG auf das Gesamthandsvermögen abstellen, gehen die Vorschriften ab dem 1. Januar 2024 ins Leere, weshalb sie aufzuheben sind.

An deren Stelle – und an die Stelle der Konzernklausel in § 6a GrEStG – tritt eine neue Steuervergünstigung im Zusammenhang mit Gesellschaften. Soweit sich die Beherrschung eines Grundstücks nicht ändert, fehlt es im Ergebnis an einem besteuerungswürdigen Rechtsträgerwechsel. Diese Vorschrift ist für alle grunderwerbsteuerrechtlichen Rechtsvorgänge im Zusammenhang mit Gesellschaften von Bedeutung.

Absatz 1

Diese Vergünstigung erfasst alle grunderwerbsteuerbaren Rechtsvorgänge im Zusammenhang mit Gesellschaften. Voraussetzung ist, dass sich der bestimmende Einfluss einer Person (§ 1a Absatz 2 Satz 1 GrEStG) über das Grundstück im Sinne des § 1a Absatz 3 Sätze 2 bis 4 GrEStG oder sich die unmittelbare oder mittelbare Vereinigung der Anteile an der Grundstücksgesellschaft in seiner Hand nicht verändert. Die Vergünstigung ist unter anderem ausgeschlossen, wenn das Grundstück vor oder nach dem Erwerbsvorgang einer anderen Person zuzurechnen ist. In einem solchen Fall ist eine vollständige Befreiung nicht gerechtfertigt. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz regelt § 5 Absätze 2 und 3 GrEStG.

Dabei werden die vom Europäischen Gerichtshof im Urteil vom 19. Dezember 2018 (C-374/17, A-Brauerei) aufgestellten Prämissen beachtet, so dass die Vorschrift die für das Beihilferecht in Artikel 107 Absatz 1 AEUV aufgestellte Voraussetzung der Selektivität des Vorteils nicht erfüllt.

Absatz 2

§ 5 Absatz 2 GrEStG regelt eine Ausnahme von der Besteuerung, wenn ein im Miteigentum oder Alleineigentum stehendes Grundstück vor der Übertragung auf eine Gesellschaft ununterbrochen fünf Jahre vor dem Erwerbsvorgang dem jeweiligen Miteigentümer oder dem Alleineigentümer zuzurechnen war (zum Beispiel ertragsteuerrechtliches Sonderbetriebsvermögen).

Soweit durch die Übertragung auf die Gesellschaft sich die Beherrschungsverhältnisse über das Grundstück nicht ändern, fehlt es im Ergebnis auch hier an einem besteuerungswürdigen Vorgang.

Absatz 3

§ 5 Absatz 3 GrEStG regelt eine Ausnahme von der Besteuerung, wenn das Grundstück nach der Übertragung ununterbrochen fünf Jahre nach dem Erwerbsvorgang dem Miteigentümer oder Alleineigentümer zuzurechnen ist. Auch in diesem Fall liegt aus den nämlichen Gründen kein besteuerungswürdiger Rechtsträgerwechsel vor.

Zu Nummer 5 (§§ 6, 6a und 7 Absatz 2 und 3 – aufgehoben –)

Durch das Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) wird mit Wirkung zum 1. Januar 2024 weitgehend die gesamthänderische Vermögensbindung abgeschafft. Soweit die Vergünstigungen in §§ 5, 6 und 7 Absatz 2 GrEStG auf das Gesamthandsvermögen abstellen, gehen die Vorschriften ab dem 1. Januar 2024 ins Leere, weshalb sie aufzuheben sind.

Die bisherigen §§ 5, 6 und 6a GrEStG werden folgerichtig in die Neufassung des § 5 GrEStG überführt.

Zu Nummer 6 (§ 8 Absatz 2)

Es handelt sich um Folgeänderungen zur Aufhebung der § 1 Absatzt 2a bis 3a GrEStG unter gleichzeitiger Einfügung des § 1a GrEStG.

Zu Nummer 7

Zu Buchstabe a § 11 Absatz 2 – neu –)

Satz 1

§ 11 Absatz 2 Satz 1 GrEStG bestimmt, dass die Länder die Befugnis erhalten, für Rechtsvorgänge im Sinne des § 1 Absatz 1 GrEStG einen ermäßigten Steuersatz einzuführen, bei denen der Erwerber des Grundstücks eine natürliche Person ist und soweit sich der jeweilige Rechtsvorgang auf ein Grundstück bezieht, das nach dem Erwerb eigenen Wohnzwecken dienen soll. Den Ländern wird damit eine größere Flexibilität bei der Grunderwerbsteuer eingeräumt, um insbesondere den Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums zu fördern und die Belastung mit Grunderwerbsteuer in diesem Zusammenhang zu minimieren. Die Länder erhalten nach § 11 Absatz 2 Satz 1 GrEStG die Möglichkeit, nur einen ermäßigten Steuersatz einzuführen. Den Ländern ist daher nicht möglich, verschiedene ermäßigte Steuersätze einzuführen. Damit soll eine zu große Rechtszersplitterung vermieden werden.

Weitere Voraussetzung ist, dass der Erwerber des Grundstücks eine natürliche Person ist. Der ermäßigte Steuersatz kommt daher nicht beim Erwerb von Grundstücken über oder durch Gesellschaften in Betracht.

Weitere Voraussetzung ist, dass das Grundstück im Erwerbszeitpunkt nach dem Erwerb eigenen Wohnzwecken dienen soll. Der Erwerber muss daher im Erwerbszeitpunkt eine Selbstnutzung des Grundstücks beabsichtigen. Die Nutzung durch weitere natürliche Personen wie zum Beispiel Kinder oder andere nahestehende Personen steht der Gewährung des ermäßigten Steuersatzes nicht entgegen. Um der modernen Arbeitswelt gerecht zu werden, ist eine geringfügige Nutzung für berufliche Zwecke (zum Beispiel Home Office) unschädlich. Die Länder haben die Befugnis weitere Voraussetzungen bezüglich der Selbstnutzung zu regeln.

Sätze 2 und 3

§ 11 Absatz 2 Satz 2 GrEStG bestimmt, dass sich die Befugnis zur Bestimmung des ermäßigten Steuersatzes nach § 11 Absatz 2 Satz 1 GrEStG auch auf die Bestimmung für das Land einheitlicher weiterer Voraussetzungen für dessen Gewährung erstreckt. Es handelt sich dabei um eine abschließende Aufzählung. Erforderlich ist, dass die weiteren Voraussetzungen in dem jeweiligen Land einheitlich gelten müssen. Dadurch wird einer zu großen Rechtszersplitterung entgegengewirkt.

So können die Länder beispielsweise den ermäßigten Steuersatz auf eine bestimmte Höhe der Bemessungsgrundlage beschränken. Dadurch können die Länder die Gewährung des ermäßigten Steuersatzes an die länderspezifischen Gegebenheiten auf den jeweiligen Immobilienmärkten anpassen. Bei einem ermäßigten Steuersatz von null Prozent bis zu einer bestimmten Bemessungsgrundlage kann ein Land zudem die Wirkung eines Freibetrags erreichen.

Satz 4

§ 11 Absatz 2 Satz 4 GrEStG ermöglicht es den Ländern, die für die Voraussetzungen des ermäßigten Steuersatzes nach den Sätzen 1 und 2 erforderlichen Nachweis- und Anzeigepflichten zu bestimmen.

Zu Buchstabe b (§ 11 Absatz 3)

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung aus der Einfügung eines neuen Absatzes 2. Der bisherige § 11 Absatz 2 GrEStG wird § 11 Absatz 3 GrEStG.

Zu Nummer 8

Zu Buchstabe a (§ 13 Nummer 5)

§ 13 Nummer 5 GrEStG regelt die Steuerschuldnerschaft bei Verwirklichung eines Tatbestands nach § 1a Absatz 1 GrEStG.

Demnach ist der Erwerber im Sinne des § 1a Absatz 2 Satz 2 GrEStG bzw. gesamtschuldnerisch (§ 44 AO) die Mitglieder der maßgeblichen Erwerbergruppe im Sinne des § 1a Absatz 2 Satz 3 GrEStG Steuerschuldner.

Zur Sicherung des Steueraufkommens werden jeweils vermittelnde Gesellschaften gesamtschuldnerisch neben dem maßgebenden Erwerber bzw. den Mitgliedern der maßgebenden Erwerbergruppe Steuerschuldner.

Zu Buchstabe b (§ 13 Nummer 6 bis 8 – aufgehoben –)

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der Aufhebung der Absätze 2a, 2b und 3a des § 1 GrEStG.

Zu Nummer 9 (§ 13a – neu –)

Es wird eine persönliche Haftung der Grundstücksgesellschaft und eine dingliche Haftung des Grundstücks eingeführt.

Da sich die Grunderwerbsteuer auf inländische Grundstücke bezieht, ist eine solche Inanspruchnahme der Grundstücksgesellschaft und des Grundstücks selbst gerechtfertigt.

Diese neue Vorschrift dient insgesamt der Sicherung des Steueraufkommens.

Absatz 1

Die Grundstücksgesellschaft wird als Haftungsschuldner bestimmt, wenn die Steuerschuldner nach § 13 Nummer 5 GrEStG den Erwerbsvorgang nicht fristgerecht und in allen Teilen vollständig angezeigt haben (§§ 19 und 20 GrEStG). Steueransprüche aus Tatbeständen, die mangels ordnungsgemäßer Anzeigen erst zu einem späteren Zeitpunkt durch die Finanzverwaltung ermittelt werden, zu dem die Steuerschuldner aber dafür nicht mehr in Anspruch genommen werden können, können trotzdem realisiert werden.

Absatz 2

Zur Sicherung des Steueraufkommens wird normiert, dass die Grunderwerbsteuer bei Erwerbsvorgängen über Grundstücksgesellschaften als öffentliche Last auf dem Grundstück lastet, das beim Erwerbsvorgang der Grundstücksgesellschaft zuzurechnen ist.

Zu Nummer 10 (§ 16 Absatz 4a und 5)

Es handelt sich um Folgeänderungen aufgrund der Aufhebung der Absätze 2a bis 3a des § 1 GrEStG.

Zu Buchstabe b

Zu Nummer 11 (§ 17 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2)

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der Aufhebung der Absätze 2a bis 3a des § 1 GrEStG unter gleichzeitiger Einfügung des § 1a GrEStG.

Zu Nummer 12

Zu Buchstabe a (§ 19 Absatz 1)

Es handelt sich um Folgeänderungen infolge der Aufhebung der Absätze 2a und 2b des § 1 GrEStG. In § 19 Absatz 1 Nummer 4 GrEStG wird die Anzeigepflicht der Steuerschuldner (§ 13 Nummer 5 GrEStG) eines Erwerbsvorgang über Grundstücksgesellschaften nach § 1a Absatz 1 GrEStG normiert. Wie bisher ist der steuerbare Vorgang anzeigepflichtig.

Zu Doppelbuchstabe bb

Zu Buchstabe b (§ 19 Absatz 2)

Es handelt sich um Folgeänderungen und Anpassungen an die Neufassung des § 5 GrEStG und Streichung der bisherigen Regelungen in §§ 5, 6 und 6a GrEStG.

Zu Doppelbuchstabe aa

Zu Buchstabe c (§ 19 Absatz 3)

Zur Vereinfachung des Besteuerungsverfahrens wird die Frist zur Anzeige des anzeigepflichtigen Vorgangs von zwei Wochen auf einen Monat verlängert. Infolgedessen besteht für die bisher in Satz 2 normierte verlängerte Monatsfrist für Steuerschuldner im Ausland keine Notwendigkeit mehr. Gibt es mehrere Anzeigepflichtige, wird in Satz 2 erstmals gesetzlich geregelt, dass andere Beteiligte insoweit von der Anzeigepflicht befreit sind, als diese bereits durch einen anderen Anzeigepflichtigen im Sinne des § 19 GrEStG erfüllt wurde. Hierdurch können im Sinne der Verwaltungsvereinfachung und des Bürokratieabbaus doppelte oder mehrfache Anzeigen durch verschiedene Beteiligte vermieden werden.

Zu Buchstabe d (§ 19 Absatz 5)

Bei verschiedenen Steuerarten bestehen bereits Verpflichtungen zur elektronischen Übermittlung der Erklärungen, zum Beispiel bei Umsatzsteuererklärungen, Körperschaftsteuererklärungen und Einkommensteuererklärungen. Nunmehr wird die Verpflichtung zur elektronischen Übermittlung auch für Anzeigen nach § 19 Absatz 1 und 2 GrEStG eingeführt. Zur Vermeidung unbilliger Härten kann die Finanzbehörde gestatten, die Anzeige weiterhin auf Vordrucken in Papierform beim Finanzamt einzureichen. Eine unbillige Härte kann insbesondere dann vorliegen, wenn dem Anzeigepflichtigen nicht zuzumuten ist, die technischen Voraussetzungen für eine elektronische Übermittlung zu schaffen.

Für die elektronische Übermittlung der Anzeige ist die Fertigstellung der hierfür benötigten Datenverarbeitungsprogramme erforderlich. Der Zeitpunkt für die Verpflichtung der elektronischen Übermittlung ist abhängig von der Schaffung der Voraussetzungen für die Ent-

gegennahme der elektronisch abzugebenden Anzeigen. Daher wird der Zeitpunkt durch ein Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen festgelegt werden, das im Bundessteuerblatt zu veröffentlichen ist.

Zu Buchstabe e (§ 19 Absatz 7 – aufgehoben –)

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der Streichung der bisherigen Vergünstigungen in §§ 5 und 6 GrEStG.

Zu Nummer 13 (§ 20 Absatz 2)

Es handelt sich um eine Ergänzung des Umfangs der Anzeigepflicht infolge der Einfügung des § 1a GrEStG mit seinen neuen Tatbestandsvoraussetzungen.

Zu Buchstabe b

Zu Nummer 14

Zu Buchstabe a (§ 23 Absatz 20 bis 22 – aufgehoben –)

Die Übergangsregelungen aus dem Gesetz zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes vom 12. Mai 2021 (BGBl. I S. 986), die eine zeitliche Fortgeltung der bis zum 30. Juni 2021 geltenden Fassung des § 1 Absätze 2a bis 3a GrEStG über den 1. Juli 2021 hinaus angeordnet haben, werden aufgehoben. Mit der Einfügung des neuen Ergänzungstatbestands in § 1a Absatz 1 GrEStG wird das bisherige Recht einheitlich auf Tatbestände, die bis zum 31. Dezember 2023 verwirklicht werden, beschränkt, um Bürokratie- und Verwaltungsaufwand zu vermeiden und abzubauen. Für die bisher in § 23 Absatz 20 bis 22 GrEStG normierten Übergangsregelungen besteht daher ab dem 1. Januar 2024 keine Notwendigkeit mehr.

Zu Buchstabe b (§ 23 Absatz 25 bis 28 – neu –)

Absatz 25

Absatz 25 regelt, dass der neue Ergänzungstatbestand in § 1a Absatz 1 GrEStG sowie alle in diesem Zusammenhang angepassten und geänderten Vorschriften erst für Erwerbsvorgänge, die nach dem 31. Dezember 2023 verwirklicht werden, Anwendung finden. Für Vorgänge vor dem 1. Januar 2024 gelten die bisherigen Ergänzungstatbestände in § 1 Absätze 2a bis 3a GrEStG sowie die begleitenden Regelungen.

Ebenso können die Länder von der Befugnis nach § 11 Absatz 2 GrEStG erst für Rechtsvorgänge, die nach dem 31. Dezember 2023 verwirklicht werden, Gebrauch machen.

Absatz 26

Diese Übergangsregelung stellt zur Vermeidung einer Doppelbelastung klar, dass für Zwecke der Anrechnung in § 1 Absatz 4 Sätze 2 bis 4 GrEStG auch ein Tatbestand nach § 1 Absätze 3 oder 3a GrEStG in der am 31. Dezember 2023 geltenden Fassung als ein vorausgegangener Rechtsvorgang gilt. Aufgrund der am 31. Dezember 2023 geltenden Subsidiarität des § 1 Absätze 3 und 3a GrEStG zu § 1 Absätze 2a und 2b GrEStG ist unter Durchbrechung der Erwerberidentität insoweit auch eine Berücksichtigung einer für eine Festsetzung nach § 1 Absätze 2a und 2b GrEStG zugrunde gelegten Bemessungsgrundlage möglich.

Dies gilt jedoch nur, solange die Beteiligung nach der Verwirklichung des § 1 Absatz 3 oder 3a GrEStG in der am 31. Dezember 2023 geltenden Fassung oder nach Verwirklichung des Tatbestands in § 1 Absätze 2a oder 2b GrEStG in der am 31. Dezember 2023

geltenden Fassung weiterhin mindestens 90 vom Hundert am Vermögen der grundbesitzenden Gesellschaft beträgt.

Absatz 27

Die Regelung stellt klar, dass allein durch den weitgehenden Wegfall des Gesamthandsvermögens durch das Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts vom 10. August 2021, BGBl. I S. 3436, die in § 5 Absatz 3 Satz 1, § 6 Absatz 3 Satz 2 und § 7 Absatz 3 Satz 1 GrEStG in der bis zum 31. Dezember 2023 geltenden Fassung enthaltenen Nachbehaltensfristen nicht verletzt werden. Die Nachbehaltensfristen gelten weiter; sie werden verletzt, wenn sich der Anteil am Gesellschaftsvermögen innerhalb der Nachbehaltensfrist vermindert.

Absatz 28

Diese Übergangsvorschrift regelt, dass die Nachbehaltensfristen für nach § 6a GrEStG in der bis zum 31. Dezember 2023 geltenden Fassung gewährte Vergünstigungen unverändert weiterlaufen.

Zu Artikel 2 (Änderung des Finanzausgleichsgesetzes)

Zu Nummer 1 (§ 7 Absatz 1)

Durch die Änderung von Nummer 3 wird die Grunderwerbsteuer in den Katalog der länderweise nach ihrem Aufkommen zu erfassenden Steuern aufgenommen. Die Streichung der Sätze 2 bis 4 hebt die bisherige Erfassung der Grunderwerbsteuer durch Berechnung einer Steuerkraftzahl auf. Die Änderung bewirkt, dass die Grunderwerbsteuer im Rahmen der Finanzkraftberechnung jeweils mit ihrem tatsächlichen Aufkommen erfasst wird.

Zu Nummer 2 (§ 7 Absatz 3)

Die Änderung bewirkt, dass länderindividuelle, aufkommensabhängige Kürzungen der Finanzkraft ab 2024 von der Entwicklung des tatsächlichen Grunderwerbsteueraufkommens abhängen.

Zu Artikel 3 (Inkrafttreten)

Das vorliegende Änderungsgesetz tritt am 1. Januar 2024 in Kraft.