



Sonderinformation | Übertragung von Grundstücken unter Beteiligung einer Personengesellschaft

Stand: 18.09.2023

Hiermit möchten wir darauf aufmerksam machen, dass Übertragungen von Grundstücken unter Beteiligung von Personengesellschaften aller Voraussicht nach nur noch dieses Jahr grunderwerbsteuerfrei möglich sind. Sollten Sie die Übertragung eines Grundstücks von einem oder mehreren (Mit-)Eigentümern auf eine Personengesellschaft oder aber die Übertragung eines Grundstücks von einer Personengesellschaft auf einen oder mehrere an dieser Personengesellschaft beteiligte Personen bzw. auf eine andere Personengesellschaft beabsichtigen, sollte Sie zeitnah handeln.

Der Hintergrund ist nicht etwa eine Steuergesetzänderung, sondern die Reform des Personengesellschaftsrechts. Am 25.06.2021 wurde das „Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (Personengesellschaftsmodernisierungsgesetz – MoPeG)“ verabschiedet. Diese Reform des Personengesellschaftsrechts wird in seinen wesentlichen Teilen zum 01.01.2024 in Kraft treten. Danach werden Personengesellschaften nicht länger Gesamthandsvermögen, sondern (originäres) Gesellschaftsvermögen aufweisen. § 713 BGB n.F. statuiert künftig für die (Außen)GbR sowie die offene Handelsgesellschaften (§§ 105 Abs. 3 HGB) und Kommanditgesellschaften (§ 105 Abs. 3, § 161 Abs. 2 HGB), dass die Beiträge der Gesellschafter sowie die für oder durch die Gesellschaft erworbenen Rechte und die gegen sie begründeten Verbindlichkeiten Vermögen der Gesellschaft werden. Der Gesetzgeber hat sich damit von dem vertrauten „Gesamthandsprinzip“ abgewandt.

Die Steuervergünstigen des § 5 Abs. 1 und 2 GrEStG und des § 6 Abs. 3 Satz 1 GrEStG, die auf die „Gesamthand (Gemeinschaft zur gesamten Hand)“ abzielen, haben laut dem Entwurf der Bundesregierung eines „Gesetzes zur Stärkung von Wachstumschancen, Investitionen und Innovation sowie Steuervereinfachung und Steuerfairness (Wachstumschancengesetz; S. 263)“ mit dem Inkrafttreten des MoPeG ab dem 01.01.2024 keinen Anwendungsbereich mehr. Ab diesem Zeitpunkt gebe es für die Grunderwerbsteuer, die auf das Zivilrecht abstelle, keine Gesamthand mehr, so dass der jeweilige Regelungsinhalt der § 5 und 6 GrEStG ins Leere laufe.

Voraussetzung für die Gewährung der vorgenannten Steuerbefreiung für Übertragungen auf Personengesellschaften ist, dass sich der Anteil des Veräußerers am Vermögen der Gesamthand innerhalb von zehn Jahren nach dem Übergang des Grundstücks auf die Gesamthand nicht vermindert (sog. „Nachbehaltensfrist“). Unter der Prämisse, dass das Gesamthandsvermögen ab dem 01.01.2024 nicht mehr existiert, kann die Nachbehaltensfrist denklogisch auch nicht eingehalten werden. Um Rechtssicherheit bezüglich laufender Nachbehaltensfristen zu verschaffen, soll durch das Wachstumschancengesetz in § 23 Abs. 25 GrEStG klargestellt werden, dass allein der weitgehende Entfall des Gesamthandsvermögens nicht zu einer Verletzung laufender Nachbehaltensfristen führt; vgl. Entwurf der Bundesregierung eines Gesetzes zur Stärkung von Wachstumschancen, Investitionen und Innovation sowie Steuervereinfachung und Steuerfairness



(Wachstumschancengesetz; S. 263):

„§ 5 Absatz 3 Satz 1, § 6 Absatz 3 Satz 2, § 7 Absatz 3 Satz 1 und § 19 Absatz 2 Nummer 4 in der bis zum 31. Dezember 2023 geltenden Fassung sind bis zum Ablauf der in § 5 Absatz 3, § 6 Absatz 3 Satz 2 und § 7 Absatz 3 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.“

Die Nachbehaltensfristen würden weiter gelten; sie werden nur verletzt, wenn sich der Anteil am „Gesellschaftsvermögen“ innerhalb der zehnjährigen Nachbehaltensfrist vermindert. Allerdings ist zu bedenken, dass es sich derzeit noch um einen Gesetzentwurf handelt und Änderungen durchaus denkbar sind.

Ihre Ansprechpartner.



Dr. Thomas Sanna

Partner,
Rechtsanwalt,
Steuerberater

Thomas.sanna@sonntag-partner.de

Tel.: + 49 821 570 58 290

Über SONNTAG Wirtschaftsprüfung. Steuer. Recht.

Expertise und Kompetenz bei SONNTAG – hier werden viele Disziplinen vereint.

An vier süddeutschen Standorten sind die Experten bundesweit sowie im internationalen Umfeld tätig und betreuen und beraten die Mandanten rund um die Themen Wirtschaftsprüfung, Steuern und Recht.

Die jeweilig projektbezogene Teamzusammenstellung sowie der integrierte und multidisziplinäre Ansatz zielen auf eine präzise und lösungsorientierte Betreuung ab – fachübergreifend und aus einer Hand, je nach individuellem Bedarf der Mandanten.

Abschließende Hinweise

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter <https://www.sonntag-partner.de/>

