



Sonderinformation | Update zur Grunderwerbsteuer (Übertragung von Grundstücken unter Beteiligung von Personengesellschaften)

Stand: 21.11.2023

Der Bundestag hat am 17.11.2023 das Gesetz zur Stärkung von Wachstumschancen, Investitionen und Innovation sowie Steuervereinfachung und Steuerfairness (Wachstumschancengesetz) verabschiedet (vgl. BR-Drucks. 588/23), welches noch der Zustimmung des Bundesrates bedarf (Entscheidung voraussichtlich am 24.11.2023). Entgegen dem ursprünglichen Gesetzentwurf hat der Bundestag die grunderwerbsteuerlichen Konsequenzen aus der Abschaffung des Gesamthandsvermögens (vgl. [Sonderinformation | Übertragung von Grundstücken unter Beteiligung von Personengesellschaften](#)) durch das Personengesellschaftsmodernisierungsgesetz (MoPeG) um ein Jahr verschoben. „*Rechtsfähige Personengesellschaften (§ 14a Absatz 2 Nummer 2 der Abgabenordnung) gelten für Zwecke der Grunderwerbsteuer als Gesamthand und deren Vermögen als Gesamthandsvermögen*“ (§ 24 GrEStG). Allerdings hat der Bundestag auch gleich wieder die Aufhebung des § 24 GrEStG ab dem 1.1.2025 beschlossen.

Danach können in 2024 noch Grundstücke von einer Personengesellschaft auf ihre Gesellschafter entsprechend der jeweiligen Beteiligungsquote grunderwerbsteuerfrei unter den Voraussetzungen des § 6 Abs. 1, 2 und 4 GrEStG übertragen werden. Der Grundstücksübergang vom Gesellschafter auf die Personengesellschaft ist ebenfalls weiterhin steuerfrei in 2024 möglich, setzt aber voraus, dass sich die Beteiligung an der Personengesellschaft bzw. Gesamthand innerhalb der nächsten zehn Jahre nicht verringert (sog. „*Nachbehaltensfrist*“). Da jedoch § 24 GrEStG Ende 2024 wieder aufgehoben wird, und es ab 2024 zivilrechtlich keine Gesamthand mehr gibt, kann die Frist streng nach dem Wortlaut nicht eingehalten werden und die Steuerbefreiung würde rückwirkend entfallen.

Dieses Problem hatte der Gesetzgeber bereits erkannt und eine entsprechende Übergangsregelung entworfen, die klarstellen sollte, dass die Nachbehaltensfristen mit der Maßgabe weiter anzuwenden sind, dass anstelle des Vermögens der Gesamthand das Gesellschaftsvermögen i.S.d. MoPeG tritt. Mit anderen Worten, die Fristen werden nicht allein durch die Änderungen des MoPeG, sondern nur durch eine Verringerung der Beteiligung unterbrochen. Bedauerlicherweise hat diese Regelung (modifiziert auf den 31.12.2024) keinen Eingang in die vom Bundestag verabschiedete Version gefunden. Der Finanzausschuss (BT-Drucks. 20/9396) geht allerdings davon aus, dass bis zum 31.12.2024 eine „*rechtssichere*



gesetzliche Regelung“ geschaffen wird und die Übergangsregelung damit obsolet ist. Solange aber eine Neuregelung fehlt, ist weiterhin unklar, ob bis Ende 2024 erfolgte Grundstücksübertragungen auf Personengesellschaften in 2025 grunderwerbsteuerfrei bleiben.

M.E. wäre es sinnvoll gewesen, die bis dato gültige Rechtslage via § 24 GrEStG unbefristet aufrecht zu erhalten. In der Fachliteratur wird – m.E. zu Recht – angezweifelt, ob die auf den Begriff „*Gesamthand (Gemeinschaft zur gesamten Hand)*“ fixierte Auslegung der §§ 5 ff. GrEStG zutreffend ist. Die zivilrechtliche Rechtsprechung hat die Gesamthand ohnehin bereits als eigenständige Trägerin von Rechten und Pflichten anerkannt. Alternativ hätte man wenigstens sicherstellen sollen, dass die Nachbehaltensfristen mit dem 1.1.2025 nicht unterbrochen werden, sofern bis dahin doch keine „*rechtssicher gesetzliche Regelung*“ gefunden sein sollte. Selbst eine Neuregelung des Grunderwerbsteuergesetzes wird ohne derartige Übergangsvorschriften nicht auskommen.

Bitte beachten Sie, dass die obigen Ausführungen nur eine verkürzte unverbindliche Zusammenstellung nach heutigem Stand darstellen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Gerne stehen die Ihnen bekannten Ansprechpartner unserer Kanzlei hierfür zur Verfügung.

Ihr Ansprechpartner.



Dr. Thomas Sanna

Partner,
Rechtsanwalt,
Steuerberater

Thomas.Sanna@sonntag-partner.de
+49 821 57058 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/>