



Update zur Grunderwerbsteuer | Kreditzweitmarktförderungsgesetz rettet Steuerbefreiung für Personengesellschaften bis Ende 2026

Stand: 18.12.2023

Die Übertragung eines Grundstücks von einem oder mehreren (Mit-)Eigentümern auf eine Gesamthand oder aber die Übertragung eines Grundstücks von einer Gesamthand auf eine oder mehrere an dieser Gesamthand beteiligte Personen bzw. auf eine andere Gesamthand sind unter den Voraussetzungen der §§ 5, 6 GrEStG grunderwerbsteuerfrei (vgl.

[Sonderinformation: Übertragung von Grundstücken unter Beteiligung von Personengesellschaften](#)). Bislang galten Personengesellschaften (insbesondere Kommanditgesellschaft, offene Handelsgesellschaft und Gesellschaft bürgerlichen Rechts) als „*Gemeinschaften zur gesamten Hand*“. Aufgrund des Personengesellschaftsmodernisierungsgesetzes (MoPeG) werden ab dem 01.01.2024 Personengesellschaften über (originäres) Gesellschaftsvermögen und nicht mehr über Gesamthandsvermögen verfügen. Diese Unterscheidung mag sehr juristisch und spitzfindig klingen, da aber die vorgenannten Grunderwerbsteuerbefreiungen nach Ihrem Wortlaut an den Begriff „*Gesamthand*“ anknüpfen, könnte die Steuerbefreiung ab dem Jahr 2024 leerlaufen.

Der Gesetzgeber hat versucht, in dem Wachstumschancengesetz eine Übergangsregelung zu finden (vgl. [Sonderinformation vom 21.11.2023](#)). Da jedoch dieses Gesetz im Vermittlungsausschuss gescheitert ist (vgl. [Sonderinformation vom 24.11.2023](#)), wurde eine Lösung über das „*Gesetz zur Förderung geordneter Kreditzweitmärkte und zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2021/2167 über Kreditdienstleister und Kreditkäufer sowie zur Änderung weiterer finanzmarktrechtlicher Bestimmungen (Kreditzweitmarktförderungsgesetz, BR-Drucks. 656/23)*“ gesucht. Der Bundesrat hat in seiner letzten Sitzung des Jahres am Freitag, den 15.12.2023, als letzter Tagesordnungspunkt dem Gesetz zugestimmt. Nach dem neu eingefügten § 24 GrEStG werden Personengesellschaften bis zum Ablauf des 31.12.2026 weiterhin für Zwecke der Grunderwerbsteuer als Gesamthand fingiert:



„Rechtsfähige Personengesellschaften (§ 14a Absatz 2 Nummer 2 der Abgabenordnung) gelten für Zwecke der Grunderwerbsteuer als Gesamthand und deren Vermögen als Gesamthandsvermögen.“

Leider regelt das Kreditzweitmarktförderungsgesetz die Problematik nicht umfassend. Voraussetzung für die Gewährung der vorgenannten Grunderwerbsteuerbefreiung 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, ist fraglich, wie die Nachbehaltensfrist dann eingehalten werden soll.

„Die laufenden Nachbehaltensfristen der §§ 5 und 6 GrEStG werden nicht alleine durch Inkrafttreten des MoPeG verletzt.“

Leider findet sich dieser Satz nur in der Beschlussempfehlung und dem Bericht des Finanzausschusses zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung zum Kreditzweitmarktförderungsgesetz. Eine klarstellende Regelung im Gesetz – wie ursprünglich im Wachstumschancengesetz vorgesehen – wäre wünschenswert, da sie dadurch die erforderliche Rechtssicherheit garantiert.

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.
Fachanwalt für
Steuerrecht

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/>