

# **Gesetz zur Änderung des Grunderwerbsteu- ergesetzes**

## **Übersicht**

Stand: Zustimmung des Bundesrats vom 07.05.2021



## Inhaltsverzeichnis

---

1.	Einführung .....	3
2.	Änderungen im Grunderwerbsteuergesetz .....	3
2.1	Beteiligungsgrenze der Ergänzungstatbestände (§ 1 Abs. 2a, 3, 3a GrEStG) .....	3
2.2	Neuer Ergänzungstatbestand für Kapitalgesellschaften (§ 1 Abs. 2b GrEStG) .....	3
2.3	Einführung einer Börsenklausel (§ 1 Abs. 2c GrEStG) .....	3
2.4	Weitere Änderungen .....	4
2.4.1	Fristenverlängerung in §§ 5 und 6 GrEStG .....	4
2.4.2	Grunderwerbsteuerliche Konzernklausel (§ 6a GrEStG) .....	4
2.4.3	Weitere Missbrauchsklausel (§ 8 Abs. 2 GrEStG) .....	4
3.	Inkrafttreten/Anwendung .....	4

## 1. Einführung

---

Mit den bestehenden Ergänzungstatbeständen des § 1 Abs. 2a, Abs. 3 und Abs. 3a GrEStG (Share-Deal-Regelungen) werden zusätzlich zu reinen Grundstückserwerben auch Rechtsvorgänge erfasst, die im wirtschaftlichen Ergebnis zwar einem auf den Erwerb des Grundeigentums gerichteten Geschäft gleichkommen, denen aber gesellschaftsrechtliche Vorgänge (hier: Anteilseignerwechsel - „Share Deals“) zugrunde liegen. Der Gesetzgeber unterwirft somit auch bestimmte Anteilsübertragungen an grundbesitzende Gesellschaften der Besteuerung mit Grunderwerbsteuer. Gegenstand der Besteuerung ist jedoch nicht der Anteilserwerb selbst, sondern der mit Hilfe der Ergänzungstatbestände fingierte Rechtsträgerwechsel an den inländischen Grundstücken bzw. der fingierte Erwerb derselben.

Nach einer langjährigen politischen Diskussion über eine Verschärfung dieser Regelungen hatte die Finanzministerkonferenz im November 2018 per Mehrheitsbeschluss einen Gesetzentwurf zur Umsetzung an das BMF herangetragen. Dieser Vorschlag wurde weitestgehend übereinstimmend in den Referentenentwurf des „Gesetz zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften“ (sog. JStG 2019) übernommen. Mit dem am 31.07.2019 erschienenen Regierungsentwurf eines „Gesetzes zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes“ wurden die Änderungen im Grunderwerbsteuergesetz aus dem JStG 2019 herausgelöst und in ein eigenes Gesetzgebungsverfahren aufgenommen.

Nachdem in der öffentlichen Anhörung im Finanzausschuss des Deutschen Bundestags am 14.10.2019 erhebliche Kritik am vorliegenden Gesetzentwurf geäußert wurde, verzichtete die Große Koalition auf eine kurzfristige Verabschiedung. Erst am 14.04.2021 hat der Finanzausschuss des Bundestags das Gesetz schließlich mit kleineren Änderungen gegenüber dem Regierungsentwurf angenommen. Der Deutsche Bundestag hat am 21.04.2021 den entsprechenden Gesetzesbeschluss gefasst, die Zustimmung des Bundesrats erfolgte am 07.05.2021. Nach der Ausfertigung durch den Bundespräsidenten wird das Gesetz im Mai/Juni 2021 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht werden. Als Zeitpunkt der Erstanwendung ist der 01.07.2021 vorgesehen.

## 2. Änderungen im Grunderwerbsteuergesetz

---

### 2.1 Beteiligungsgrenze der Ergänzungstatbestände (§ 1 Abs. 2a, 3, 3a GrEStG)

---

Die Beteiligungsgrenze der Ergänzungstatbestände des § 1 Abs. 2a (Anteilsübertragung bei grundbesitzenden Personengesellschaften), Abs. 3 und Abs. 3a GrEStG (Anteilsvereinigung und Anteilsübertragung, rechtsformunabhängig) wird von 95 Prozent auf 90 Prozent gesenkt. Auch wird der maßgebliche Betrachtungszeitraum des § 1 Abs. 2a GrEStG von 5 auf 10 Jahre verlängert.

### 2.2 Neuer Ergänzungstatbestand für Kapitalgesellschaften (§ 1 Abs. 2b GrEStG)

---

Zudem wird neben den bereits bestehenden Regelungen der Anteilsvereinigung (§ 1 Abs. 3 und Abs. 3a GrEStG) auch ein neuer Ergänzungstatbestand in Anlehnung an den bereits bestehenden § 1 Abs. 2a GrEStG für Anteilsübertragungen bei Personengesellschaften auch für Kapitalgesellschaften eingeführt. Gem. § 1 Abs. 2b GrEStG wird bei Kapitalgesellschaften eine (mittelbare) Übertragung von 90 Prozent der Anteile auf Neugesellschafter innerhalb eines 10-Jahreszeitraumes besteuert werden.

### 2.3 Einführung einer Börsenklausel (§ 1 Abs. 2c GrEStG)

---

Der Finanzausschuss reagierte im Verfahren auf die Prüfbitte des Bundesrats und ergänzte den Regierungsentwurf um eine Börsenklausel (§ 1 Abs. 2c GrEStG). Eine Börsenklausel war im Regierungsentwurf noch nicht enthalten. Somit bleiben Übergänge von Anteilen an Kapitalgesellschaften für Zwecke des § 1 Abs. 2a und 2b GrEStG außer Betracht, die zum Handel an einem im Inland, in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum betriebenen organisierten Markt oder einem Drittlandhandelsplatz, der als gleichwertig erklärt wurde, zugelassen sind. Als derzeit anerkannte Drittlandhandelsplätze führt der Bericht des Finanzausschusses die USA, Hongkong und Australien auf.

## 2.4 Weitere Änderungen

---

### 2.4.1 Fristenverlängerung in §§ 5 und 6 GrEStG

Darüber hinaus wird in Fällen der Grundstücksübertragung auf bzw. von einer Gesamthand die Haltefristen von 5 auf 10 Jahre (§ 5 Abs. 3 und § 6 Abs. 3 Satz 2 GrEStG) bzw. in Einzelfällen sogar auf 15 Jahre (§ 6 Abs. 4 GrEStG) verlängert.

### 2.4.2 Grunderwerbsteuerliche Konzernklausel (§ 6a GrEStG)

Es wird davon abgesehen, die Regelung der Grunderwerbsteuerlichen Konzernklausel des § 6a GrEStG an die vorgenannten Änderungen anzupassen (Senkung der Beteiligungsschwelle auf 90 Prozent und Verlängerung der Vor- und Nachbehaltefristen). Hier bleibt es bei der Beteiligungsgrenze von 95 Prozent und der Vor- und Nachbehaltefrist von 5 Jahren. Diese Nichtanpassung in Verbindung mit den ohnehin schon bestehenden hohen Anforderungen des § 6a GrEStG könnte dazu führen, den begrenzten Anwendungsbereich der Konzernklausel noch weiter zu verkleinern und erneut Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit hervorzurufen.<sup>1</sup>

### 2.4.3 Weitere Missbrauchsklausel (§ 8 Abs. 2 GrEStG)

Als weitere spezielle Missbrauchsklausel wird § 8 Abs. 2 GrEStG in Verbindung mit dem Bewertungsgesetz dahingehend angepasst, dass für Grundstücksverkäufe im Rückwirkungszeitraum von Umwandlungsfällen unter dem Verkehrswert die Ersatzbemessungsgrundlage anzuwenden ist.

## 3. Inkrafttreten/Anwendung

---

Das Gesetz wird am 01.07.2021 in Kraft treten. Die neuen Vorschriften finden grundsätzlich für Erwerbsvorgänge Anwendung, die nach dem 30.06.2021 verwirklicht werden. Allerdings werden bei § 1 Abs. 2a GrEStG Anteilsbewegungen in einem 10-Jahreszeitraum vor der Gesetzesänderung mitgezählt, sofern sie nicht bereits in der Vergangenheit die 90 Prozent überschritten haben. Gesellschafter, die bereits am 30.06.2021 gem. § 1 Abs. 2a GrEStG als Altgesellschafter gelten, weil die 5-jährige Haltefrist abgelaufen ist, behalten ihren Status als Altgesellschafter.

Mit dieser Übergangsregelung für Altgesellschafter in § 23 Abs. 19 GrEStG soll laut Gesetzesbegründung verhindert werden, dass die Verlängerung der Frist von 5 auf 10 Jahre in § 1 Abs. 2a GrEStG aus Gründen des verfassungsrechtlichen Vertrauensschutzes dazu führt, dass ein Gesellschafter rückwirkend wieder von einem Altgesellschafter zu einem Neugesellschafter wird und deshalb eine Bestandsänderung rückwirkend berücksichtigt wird, die nach vorherigem Recht - wegen Ablauf der 5-Jahres Frist - nicht mehr hätte berücksichtigt werden dürfen. Eine vergleichbare Altgesellschafterregelung für den neuen Ergänzungstatbestand des § 1 Abs. 2b GrEStG enthält der Gesetzesbeschluss nicht.

Auch die Verlängerung der Haltefristen nach §§ 5 und 6 GrEStG wirkt in die Vergangenheit zurück. Allerdings nur bei Haltefristen, bei denen die 5-jährige Frist am 30.06.2021 noch nicht abgelaufen war, verlängert sich die Frist auf 10 Jahre.

Die bisherige Regelung des § 1 Abs. 2a GrEStG (insb. die 95 Prozent-Grenze) ist in einer Übergangsfrist von 5 Jahren, also bis zum 30.06.2026, parallel weiterhin anzuwenden. Auch sollen die bisherigen 95 Prozent-Grenzen des § 1 Abs. 3 GrEStG und § 1 Abs. 3a GrEStG weiterhin unbegrenzt anwendbar sein, um eine steuerneutrale Aufstockung nach dem „Hineinwachsen“ in eine bestehende Anteilsvereinigung nach neuem Recht zu verhindern.

---

<sup>1</sup> Siehe weiterführend zu aktuellen Entwicklungen des § 6a GrEStG Käshammer/Schuhmann, Der Betrieb 2021, Heft 15, S. 749-756 sowie Fleischer/Schmidt/Görnig, Die Steuerberatung 2021, Heft 1, S. 26.

## EY | Building a better working world

Mit unserer Arbeit setzen wir uns für eine besser funktionierende Welt ein. Wir helfen unseren Kunden, Mitarbeitenden und der Gesellschaft, langfristige Werte zu schaffen und das Vertrauen in die Kapitalmärkte zu stärken.

In mehr als 150 Ländern unterstützen wir unsere Kunden, verantwortungsvoll zu wachsen und den digitalen Wandel zu gestalten. Dabei setzen wir auf Diversität im Team sowie Daten und modernste Technologien in unseren Dienstleistungen.

Ob Assurance, Tax & Law, Strategy and Transactions oder Consulting: Unsere Teams stellen bessere Fragen, um neue und bessere Antworten auf die komplexen Herausforderungen unserer Zeit geben zu können.

„EY“ und „wir“ beziehen sich in dieser Publikation auf alle deutschen Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited (EYG). Jedes EYG-Mitgliedsunternehmen ist rechtlich selbstständig und unabhängig. Ernst & Young Global Limited ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach englischem Recht und erbringt keine Leistungen für Mandanten. Informationen darüber, wie EY personenbezogene Daten sammelt und verwendet, sowie eine Beschreibung der Rechte, die Einzelpersonen gemäß der Datenschutzgesetzgebung haben, sind über [ey.com/privacy](http://ey.com/privacy) verfügbar. Weitere Informationen zu unserer Organisation finden Sie unter [ey.com](http://ey.com).

In Deutschland finden Sie uns an 20 Standorten.

© 2021 Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
All Rights Reserved.

ED None

EY ist bestrebt, die Umwelt so wenig wie möglich zu belasten. Diese Publikation wurde auf FSC®-zertifiziertem Papier gedruckt, das zu 60 % aus Recycling-Fasern besteht.

Diese Publikation ist lediglich als allgemeine, unverbindliche Information gedacht und kann daher nicht als Ersatz für eine detaillierte Recherche oder eine fachkundige Beratung oder Auskunft dienen. Es besteht kein Anspruch auf sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder Aktualität. Jegliche Haftung seitens der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und/oder anderer Mitgliedsunternehmen der globalen EY-Organisation wird ausgeschlossen.

[ey.com/de](http://ey.com/de)



Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Flughafenstraße 61  
70629 Stuttgart  
Telefon: (0711) 9881 - 0

Internet: <http://www.de.ey.com>

---

**Verfasser**  
National Office Tax

Copyright: Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Alle Rechte vorbehalten. Die Wiedergabe, Vervielfältigung, Verbreitung und/oder Bearbeitung sämtlicher Inhalte und Darstellungen des Beitrages sowie jegliche sonstige Nutzung ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung gestattet. Es wird - auch seitens der jeweiligen Autoren - keine Gewähr und somit auch keine Haftung übernommen, z.B. für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Inhalte und Darstellungen. Diese Publikation ersetzt keine Steuerberatung.