



Shape the future
with confidence

EuGH-Entscheidung „Nova Iberomoldes“

Auswirkungen auf das deutsche
Grunderwerbsteuerrecht

Tax Zoom

11. Juni 2026

Der EuGH stellt einen Unionsrechtsverstoß im portugiesischen Grunderwerbsteuerrecht fest (Nova Iberomoldes)

Welche Auswirkungen ergeben sich auf das deutsche Steuerrecht?

EuGH: Unionsrechtswidrigkeit einer der deutschen Grunderwerbsteuer vergleichbaren portugiesischen Verkehrsteuer

Mit Urteil vom 4. Juni 2026 in der Rechtssache Nova Iberomoldes (C-837/24) hat der EuGH zur Unionsrechtswidrigkeit einer der deutschen Grunderwerbsteuer vergleichbaren portugiesischen Verkehrsteuer entschieden. Im Mittelpunkt stand die Frage, ob ein Mitgliedstaat indirekte Steuern auf Umstrukturierungen erheben darf, bei denen Anteile an grundbesitzenden Gesellschaften in eine Kapitalgesellschaft eingebracht werden (Anteilstausch). Die Erhebung portugiesischer Grunderwerbsteuer steht dabei nach Auffassung des EuGH nicht im Einklang mit der Kapitalansammlungsrichtlinie (Richtlinie 2008/7/EG des Rates vom 12.02.2008; ABl. L 46 v. 21.02.2008, S. 11-22).



Dr. Heinrich Fleischer
Partner | Real Estate Tax
heinrich.fleischer@de.ey.com



Prof. Dr. Thomas Wagner
Partner | Real Estate Tax
thomas.wagner@de.ey.com

■ ■ ■
The better the question.
The better the answer.
The better the world works.

Portugiesisches Recht

Nach portugiesischem Recht wird die mindestens 75 %-ige Vereinigung von Anteilen an grundbesitzenden Gesellschaften einem Immobilienerwerb gleichgestellt und der sogenannten Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis („IMT“) unterworfen. Für den Fall einer Anteilsvereinigung

fallen 1-8 % Steuer auf den steuerlichen Referenzwert der Immobilie an. Die der Besteuerung in Portugal zugrunde liegende Systematik ist strukturell mit der deutschen Anteilsvereinigung vergleichbar.

Sachverhalt

Dem EuGH wurde ein Fall einer Gesellschaft portugiesischen Rechts, Nova Iberomoldes, die 2019 in Portugal als Aktiengesellschaft gegründet wurde, vorgelegt. Der alleinige Aktionär dieser Gesellschaft brachte zur Einzahlung des gesamten Grundkapitals bei ihrer Gründung Beteiligungen an mehreren

Gesellschaften ein, von denen eine Gesellschaft zwei Immobilien hielt. Die Finanzverwaltung behandelte dies als Anteilsvereinigung und besteuerte entsprechend. Nova Iberomoldes hielt dies für unionsrechtswidrig.

Kapitalansammlungsrichtlinie

Die Kapitalansammlungsrichtlinie regelt im Wesentlichen, dass die Kapitalzuführungen und Umstrukturierungen im Sinne der Richtlinie von indirekten Steuern befreit sein müssen.



Kapitalzuführungen im Sinne der Richtlinie sind laut Art. 3 u. a.:

- Gründung einer Kapitalgesellschaft
- Formwechsel einer Gesellschaft in eine Kapitalgesellschaft
- Kapitalerhöhungen durch Einlagen jeder Art.

Zu den Umstrukturierungen im Sinne des Art. 4 der Richtlinie zählen u. a.:

- Einbringung von (Teil-)Betrieben gegen Kapitalerhöhung oder
- mehrheitsvermittelnder Anteilstausch.

Als wesentliche Maßnahme der Richtlinie bestimmt Art. 5, dass die Mitgliedstaaten keinerlei indirekte Steuern auf Kapitalzuführungen und Umstrukturierungen erheben. Lediglich die abschließend in Art. 6 der Richtlinie aufgezählten Steuern und Abgaben dürfen von den einzelnen Mitgliedstaaten auf solche Transaktionen anfallen, darunter u. a. die Mehrwertsteuer oder Besitzwechselsteuern auf die Einbringung von in ihrem Hoheitsgebiet gelegenen Liegenschaften in eine Kapitalgesellschaft. Ausnahmsweise dürfen bis zu einem Gesellschaftsteuersatz von 1 % indirekte Steuern auf Kapitalzuführungen weiter erhoben werden, die das nationale Recht bereits am 1.1.2006 vorsah. Für Umstrukturierungen gilt diese Regelung indes nicht.

Die EuGH-Entscheidung

Der EuGH hat in der Rechtssache Nova Iberomoldes (C 837/24) klargestellt, dass die Kapitalansammlungsrichtlinie abschließend regelt, in welchen Fällen Mitgliedstaaten die Kapitalaufbringung und bestimmte gesellschaftsrechtliche Umstrukturierungen mit indirekten Steuern belasten dürfen. Der EuGH qualifizierte diesen Vorgang nicht nur als Kapitalzuführung, sondern auch als Umstrukturierung. Denn im Streitfall wurde eine neue Kapitalgesellschaft gegründet, deren Kapital durch die Einbringung von Beteiligungen an anderen Gesellschaften – darunter auch grundbesitzenden Gesellschaften – eingebracht wurde. Als Gegenleistung erhielt die Einbringende Anteile an der neu gegründeten Gesellschaft (Anteilstausch). Solche Umstrukturierungen dürfen nach Klarstellung des EuGH nach Art. 5 Abs. 1 Buchst. e der Richtlinie grundsätzlich nicht mit indirekten Steuern belastet werden.

Nach Auffassung des EuGH griff auch die in der Richtlinie vorgesehene Ausnahme für Übertragungssteuern auf Immobilien (Art. 6 Abs. 1 Buchst. b) und c)) nicht, weil die Immobilien selbst nicht übertragen wurden, sondern im Eigentum der

jeweiligen Gesellschaften verblieben. Der bloße Umstand, dass sich die Bemessungsgrundlage der portugiesischen Steuer nach dem Wert der Immobilien richtete, ändere daran nichts. Ein rechtlicher oder faktischer Eigentumsübergang an den Immobilien lag nach Auffassung des EuGH gerade nicht vor. Der EuGH lehnte es vielmehr ab, allein aufgrund einer wirtschaftlichen Betrachtung von einer Immobilienübertragung auszugehen.

Schließlich ließ der EuGH auch das Argument der Missbrauchsvermeidung nicht gelten: Die Verhinderung von Steuerbetrug oder missbräuchlichen Gestaltungen rechtfertigt die Erhebung der IMT nicht, wenn die nationale Regelung auf allgemeinen Vermutungen beruhe und ohne konkrete Anhaltspunkte für eine missbräuchliche Praxis auf jede Anteilsübertragung an grundbesitzenden Gesellschaften angewendet werde. Die Übergangsregelung für zum 1.1.2006 erhobene Steuern brauchte angesichts der Klassifizierung des Vorgangs als Umstrukturierung nicht mehr geprüft werden.

Auswirkungen auf die deutsche Grunderwerbsteuer

Angesichts der Vergleichbarkeit der portugiesischen IMT mit der deutschen Grunderwerbsteuer dürfte die Entscheidung Auswirkungen auf die Ergänzungstatbestände für Share Deals, jedenfalls auf Anteilsvereinigungen (§§ 1 Abs. 3 und 3a GrEStG) und ggf. auch für die Bewegungstatbestände (§§ 1 Abs. 2a und 2b GrEStG) haben, wenn der zugrunde liegende Sachverhalt eine Sacheinlage, eine konzerninterne Einbringung oder eine vergleichbare Umstrukturierung darstellt. Die Entscheidung dürfte daher auch die deutschen Share-Deal-Tatbestände neu in den Fokus rücken – jedenfalls soweit Besteuerungstatbestände an gesellschaftsrechtliche Umstrukturierungen oder Kapitalmaßnahmen anknüpfen. Die bisherige „Konzernklausel“ in Gestalt des § 6a GrEStG dürfte hier bisher zu eng gefasst sein.

Derzeit ist noch unklar, wie der deutsche Gesetzgeber auf das EuGH-Urteil reagieren wird. Bei der Übertragbarkeit auf das deutsche Grunderwerbsteuerrecht wäre eine Unionsrechtswidrigkeit der betreffenden Normen nicht durch singuläre Verwaltungsakte oder bloße BMF-Schreiben zu heilen, sondern die Norm selbst müsste an das Unionsrecht angepasst werden. Es bleibt abzuwarten, ob die deutsche Finanzverwaltung bis zu einer gesetzgeberischen Klarstellung an der gängigen Verwaltungspraxis festhalten wird oder die in Rede stehende Unionsrechtswidrigkeit im Rahmen des bestehenden deutschen Grunderwerbsteuergesetzes sofort durch unionsrechtskonforme

Auslegung bzw. Nichtanwendung der unionswidrigen Normen im Einzelfall umsetzen wird.

Für noch nicht bestandskräftige Grunderwerbsteuerfälle empfiehlt sich nun ein proaktives Vorgehen: Steuerfestsetzungen sollten offengehalten und Einsprüche eingelegt bzw. aufrechterhalten werden – unter ausdrücklichem Hinweis auf die Kapitalansammlungsrichtlinie und die unionsrechtliche Rechtsprechung.

In Rechtsbehelfs- und Klageverfahren sollte unter Verweis auf die Nova-Iberomoldes-Entscheidung gezielt geltend gemacht werden, dass vergleichbare deutsche Share Deal Strukturen unionsrechtlich unzulässig sein können und daher aufgrund des Anwendungsvorrangs des Unionsrechts im Einzelfall nicht möglich sind. Dabei sollte darauf hingewirkt werden, dass die Gerichte die nationalen Vorschriften unionsrechtskonform auslegen oder – soweit erforderlich – unangewendet lassen und die nicht unionsrechtskonforme Auffassung der Finanzverwaltung gegebenenfalls korrigieren. Für bereits bestandskräftige Fälle bestehen demgegenüber nur eingeschränkte Korrekturmöglichkeiten, die einer sorgfältigen Einzelfallprüfung bedürfen.

Ansprechpartner – Real Estate Tax

Berlin

Patrick Gageur
+49 30 25471 16757
patrick.gageur@de.ey.com

Barbara Bültmann-Hinz
+49 30 25471 23883
barbara.bueltmann-hinz@de.ey.com

Sascha Goller
+49 30 25471 15204
sascha.goller@de.ey.com

Dirk-Oliver Herbrig
+49 30 25471 24521
dirk-oliver.herbrig@de.ey.com

Dennis Klöppel
+49 30 25471 21355
dennis.kloeppeel@de.ey.com

Ulrike Topp
+49 30 25471 27290
ulrike.topp@de.ey.com

Düsseldorf/Köln

Thomas Wagner
+49 211 9352 20853
thomas.wagner@de.ey.com

Frankfurt/Eschborn

Michelle Gmelin
+49 6196 996 26734
michelle.gmelin@de.ey.com

Vicky Herrmann
+49 6196 996 27087
vicky.herrmann@de.ey.com

Jan Kiesel
+49 6196 996 18226
jan.kiesel@de.ey.com

Hamburg

Dr. Heinrich Fleischer
+49 40 36132 12576
heinrich.fleischer@de.ey.com

Mannheim

Dennis Fischer
+49 621 4208 21533
dennis.fischer1@de.ey.com

München

Jürgen Bauderer
+49 89 14331 25799
juergen.bauderer@de.ey.com

Eric Bongers
+49 89 14331 18106
eric.bongers@de.ey.com

Hubert O. Eisenack
+49 89 14331 25797
hubert.eisenack@de.ey.com

Peter Jung
+49 89 14331 18116
peter.jung@de.ey.com

Katrin Klosterkemper
+49 89 14331 13358
katrin.klosterkemper@de.ey.com

Christian Mundel
+49 89 14331 25810
christian.mundel@de.ey.com

Stefanie Stenger
+49 89 14331 25811
stefanie.stenger@de.ey.com

Thomas Vana
+49 89 14331 12740
thomas.vana@de.ey.com

Frederik Wolf
+49 89 14331 22782
frederik.wolf@de.ey.com

Nürnberg

Mathias Müller
+49 911 3958 28950
mathias.mueller@de.ey.com

Herausgeber

EY Tax GmbH
Steuerberatungsgesellschaft
Mergenthalerallee 3-5
65760 Eschborn

Verantwortlicher Partner

Jan Kiesel
Real Estate Tax Leader Germany |
International Tax and Transaction
Services – Real Estate
+49 6196 996 18226
jan.kiesel@de.ey.com



EY | Building a better working world

Wir setzen uns für eine besser funktionierende Welt ein, indem wir neue Werte für Kunden, Mitarbeitende, die Gesellschaft und den Planeten schaffen und gleichzeitig das Vertrauen in die Kapitalmärkte stärken.

Mithilfe von Daten, KI und fortschrittlicher Technologie unterstützen unsere Teams ihre Kunden dabei, gemeinsam die Zukunft mit Zuversicht zu gestalten und Antworten auf die drängendsten Fragen von heute und morgen zu finden.

Unsere Teams bieten ein breit gefächertes Dienstleistungsspektrum in den Bereichen Assurance, Consulting, Tax sowie Strategy and Transactions an. Unterstützt durch fundiertes Branchenwissen, ein global verbundenes, multidisziplinäres Netzwerk und vielfältige Ökosystem-Partner bieten unsere Teams Dienstleistungen in mehr als 150 Ländern und Regionen an.

All in to shape the future with confidence.

„EY“ und „wir“ beziehen sich auf die globale Organisation oder ein oder mehrere Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited, von denen jedes eine eigene juristische Person ist. Ernst & Young Global Limited ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach englischem Recht und erbringt keine Leistungen für Kunden. Informationen darüber, wie EY personenbezogene Daten erhebt und verarbeitet, sowie eine Beschreibung der Rechte, die Einzelpersonen gemäß der Datenschutzgesetzgebung haben, sind unter ey.com/privacy verfügbar. Weitere Informationen über unsere Organisation finden Sie unter ey.com.

© 2026 EY Tax GmbH Steuerberatungsgesellschaft
All Rights Reserved.

Creative Design Germany | BKR 2606-135
ED None

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 EY Tax GmbH Steuerberatungsgesellschaft und/oder anderer Mitgliedsunternehmen der globalen EY-Organisation wird ausgeschlossen.

ey.com/de