

Inhalt

	Seite
Vorwort.....	V
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XIX
A. Allgemeine Einführung	1
I. Die Rechtsnatur der Grunderwerbsteuer	1
II. Das Verhältnis zu anderen Steuern	1
1. Erbschaft- und Schenkungsteuer.....	1
2. Umsatzsteuer	1
a. Umsatzsteuerfreiheit	1
b. Option zur Umsatzsteuerpflicht	2
c. Bemessungsgrundlage für die Umsatzsteuer.....	3
aa. Bisherige Ansicht	3
bb. Änderungen durch die neue BFH-Rechtsprechung	4
d. Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer	5
aa. Bisherige Ansicht	5
bb. Änderungen durch das Haushaltsbegleitgesetz 2004	6
e. Geschäftsveräußerung i.S.d. § 1 Abs. 1a UStG.....	9
III. Das Verhältnis zum Zivilrecht – Auslegung des Grunderwerbsteuergesetzes	15
B. Die Steuerbarkeit	16
I. Grundstück i.S.d. § 2 GrEStG	16
1. Grundstück i.S.d. Grunderwerbsteuergesetzes	16
2. Bestandteile	17
a. Maschinen und Betriebsvorrichtungen	19
b. Mineralgewinnungsrechte und sonstige Gewerbeberechtigungen	20
c. Umsatzsteuer bei Maschinen und Betriebsvor- richtungen sowie Mineralgewinnungsrechten	22
3. Den Grundstücken gleichstehende Rechte	22
4. Grunderwerbsteuerliche Vorgänge bei Wohnungs- und Teileigentum	23
5. Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht	25
II. Rechtsträgerwechsel	26
1. Rechtsträger i.S.d. Grunderwerbsteuergesetzes	26
a. Personengesellschaften	26

VII

	Seite
b. Erbgemeinschaft	27
c. Bruchteilseigentum	28
2. Weitere Einzelfälle	29
a. Vorgründungsgesellschaft/Vorgesellschaft	29
b. Sitzverlegung ins Ausland	30
III. Die Erwerbsvorgänge des § 1 Abs. 1 GrEStG.....	31
1. Verpflichtungsgeschäfte.....	31
a. Kaufvertrag	31
b. Andere Verpflichtungsgeschäfte.....	32
2. Auflassung.....	32
3. Übergang des Eigentums	32
a. Anwachstungsvorgänge	33
b. Umwandlungsvorgänge	34
aa. Verschmelzung	35
bb. Spaltung	37
c. Erwerbsvorgänge in der Flurbereinigung	38
d. Grundstückszuweisungen im Umlegungsverfahren ..	39
4. Meistgebot im Zwangsversteigerungsverfahren ..	40
5. Besteuerung von Zwischengeschäften.....	43
a. Allgemeine Systematik	43
b. Abtretung eines Übereignungsanspruchs	44
c. Abtretung der Rechte aus einem Kaufangebot ..	45
IV. Erwerb der Verwertungsbefugnis – § 1 Abs. 2 GrEStG	48
1. Allgemeine Systematik	48
2. Verwertungsmöglichkeit auf eigene Rechnung	49
3. Typische Fallbeispiele	52
a. Verkaufsermächtigung und atypischer Maklervertrag	52
b. Einbringung eines Grundstücks in eine Personengesellschaft dem Wert nach	54
c. Kombination wirtschaftlicher und rechtlicher Verwertungsbefugnis	55
d. Drittbenennungsrechte	55
e. Treuhandgeschäfte	59
aa. Begründung eines Treuhandverhältnisses	59
bb. Auflösung des Treuhandverhältnisses	61
cc. Treugeberwechsel	62
dd. Treuhänderwechsel	62
f. Auftragserwerbe	63
g. Leasingverträge	65
V. Die Erwerbsvorgänge des § 1 Abs. 2a GrEStG – Änderung des Gesellschafterbestandes	68
1. Vorbemerkung	68
a. Die Rechtslage bis 1996	68

	Seite
b. Rechtslage von 1997 bis 1999	68
c. Die Rechtslage seit 01.01.2000.....	69
2. Personengesellschaften	69
3. Vermögen der Personengesellschaft	69
4. Änderung des Gesellschafterbestandes	70
a. Anteil am Gesellschaftsvermögen	70
b. Alt- und Neugesellschafter.....	72
c. Derivativer Erwerb.....	77
d. Originärer Erwerb	86
5. Fünf-Jahres-Zeitraum.....	92
6. Umgehungsgeschäfte	93
VI. Anteilsvereinigung und Übertragung vereinigter Anteile –	
§ 1 Abs. 3, Abs. 4 GrEStG	95
1. Vorbemerkung	95
a. Hintergründe der Gesetzesänderung	95
b. Übergangskonstruktionen	96
2. Unmittelbare und mittelbare Anteilsvereinigung.....	97
a. Allgemeine Zurechnungskriterien	97
b. Treuhandgeschäfte	102
3. Verstärkung bestehender Beteiligungen	105
4. Ausnahmen von Anteilsverstärkungen –	
Organschaftsverhältnisse	109
a. Begründung eines Organschaftsverhältnisses unter Beibehaltung der bestehenden Anteilsverhältnisse ...	113
b. Begründung eines Organschaftsverhältnisses unter Veränderung der bestehenden Anteilsverhältnisse ...	114
c. Veränderung der Anteilsverhältnisse bei bestehendem Organschaftsverhältnis	116
d. Änderung der Anteilsverhältnisse und nachfolgende Begründung des Organschaftsverhältnisses.....	120
e. Erweiterung des Organschaftsverhältnisses	121
f. Verschmelzung des Organträgers auf eine Gesellschaft außerhalb des Organkreises	122
g. Umstrukturierungen im Organkreis	123
h. Zusammenfassung.....	125
5. Kritik an der derzeitigen Rechtslage	126
6. Das Verhältnis von § 1 Abs. 2a GrEStG zu § 1 Abs. 3 GrEStG	128
a. Allgemeine Systematik	128
b. Eingeschränkter Anwendungsbereich des § 1 Abs. 3 GrEStG bei Personengesellschaften	128
7. Anwendbarkeit personenbezogener Befreiungstatbestände.....	140

Inhalt

	Seite
a. Anteilsvereinigungen § 1 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 2 GrEStG	141
b. Anteilsübertragungen, § 1 Abs. 3 Nr. 3, Nr. 4 GrEStG	141
c. Zusammenfassung	144
8. Mittelbare Steuerbelastungen bei Umwandlungsfällen ..	144
a. § 1 Abs. 3 GrEStG als mittelbare Umwandlungsfolge	144
b. § 1 Abs. 2a GrEStG als mittelbare Umwandlungsfolge	149
c. § 5 Abs. 3 GrEStG als mittelbare Umwandlungsfolge	150
9. Übernahme-Angebote nach WpÜG	150
VII. Tausch – § 1 V GrEStG	152
VIII. Die Aufeinanderfolge von Tatbeständen – § 1 VI GrEStG ..	152
 C. Sachliche Steuerbefreiungen – §§ 3 und 4 GrEStG	 157
I. Systematische Vorbemerkungen	157
II. Erwerb geringwertiger Grundstücke	158
III. Grundstückserwerb von Todes wegen und Grundstücksschenkungen	160
1. Grundstückserwerb von Todes wegen	160
a. Systematische Vorbemerkungen	160
b. Grundstückserwerb durch Erbanfall	160
c. Vor- und Nacherbschaft	160
d. Grundstücksübertragung als Gegenleistung für die Ausschlagung einer Erbschaft/für einen Erbverzicht	161
e. Grundstücksübertragungen zur Erfüllung eines Vermächtnisses	162
aa. Grundstücksübertragung zur Erfüllung eines Geldvermächtnisses	162
bb. Grundstücksübertragung zur Erfüllung eines Wahlrechtsvermächtnisses	162
cc. Grundstücksübertragung zur Erfüllung eines Kaufrechtsvermächtnis	163
dd. Grundstücksübertragung zur Erfüllung eines Verschaffungsvermächtnisses	165
f. Grundstückserwerb aufgrund eines geltend gemachten Pflichtteilsanspruchs	165
g. Grundstückserwerb durch Schenkung auf den Todesfall	166

	Seite
h. Grundstückserwerb aufgrund eines vom Erblasser geschlossenen Vertrages zugunsten Dritter	166
i. Vermögensübergang auf eine vom Erblasser angeordnete Stiftung	166
j. Grundstückserwerb aufgrund sonstiger Erwerbe von Todes wegen	167
k. Interpolation	167
2. Grundstücksschenkungen unter Lebenden, § 3 Nr. 2 GrEStG	168
a. Grundstückserwerb aufgrund freigebiger Zuwendung unter Lebenden	169
b. Grundstückserwerb aufgrund gemischter Schenkung	169
c. Schenkung unter Auflagen	170
d. Unentgeltliche Vermögensübertragungen zwischen Trägern öffentlicher Verwaltung	173
e. Unentgeltlicher Erwerb von Geschäftsanteilen	176
f. Erbschaftsteuerreform 2009	178
IV. Grundstückserwerb aufgrund einer Erbauseinandersetzung	179
1. Systematische Vorbemerkungen	179
2. Interpolation	180
V. Grundstückserwerb zwischen Ehegatten	180
1. Systematische Vorbemerkungen	180
2. Interpolation	181
VI. Grundstückserwerb nach Scheidung	181
1. Systematische Vorbemerkungen	181
2. Interpolation	182
VII. Grundstückserwerb durch Verwandte und Gleichgestellte	182
1. Systematische Vorbemerkungen	182
2. Interpolation	184
VIII. Grundstückserwerb durch Teilung des Gesamtguts der fortgesetzten Gütergemeinschaft	184
1. Systematische Vorbemerkungen	184
2. Interpolation	184
IX. Rückerwerb eines Grundstücks bei Auflösung von Treuhandverhältnissen	185
1. Systematische Vorbemerkungen	185
2. Interpolation	186
3. Zusammenfassung	187
X. Besondere Ausnahmen von der Besteuerung, § 4 GrEStG ..	187
XI. Gesetzliche Grunderwerbsteuerbefreiungen außerhalb des Grunderwerbsteuergesetzes	192

	Seite
D. Grundstücksübertragungen in den Sonderfällen der §§ 5 und 6 GrEStG	193
I. Übergang auf eine Gesamthand	193
1. Systematische Vorbemerkungen	193
2. Grundstücksübergang von mehreren Eigentümern auf eine Gesamthand	195
3. Grundstücksübergang vom Alleineigentümer auf eine Gesamthand	196
4. Der Anwendungsbereich des § 5 III GrEStG	196
a. Die Rechtslage bis einschließlich 31.12.1999	196
b. Die Rechtslage seit 01.01.2000	197
c. Umwandlungsvorgänge im Zusammenhang mit § 5 III GrEStG	200
5. Interpolation	202
6. Teleologische Einschränkung des Anwendungsbereichs des § 5 Abs. 3 GrEStG	203
II. Übergang von einer Gesamthand	206
1. Systematische Vorbemerkungen	206
2. Der Übergang eines Grundstücks von einer Gesamthand in das Miteigentum mehrerer Personen	206
3. Der Übergang eines Grundstücks einer Gesamthand in das Alleineigentum einer Person	208
4. Der Übergang eines Grundstücks von einer Gesamthand auf eine andere Gesamthand	209
a. Systematische Vorbemerkungen	209
b. Doppelstöckige Gesamthandgemeinschaften	211
c. Umwandlungsvorgänge	212
5. Die Sperrvorschrift des § 6 IV GrEStG	215
6. Besonderheiten im Zusammenhang mit § 1 Abs. 2a GrEStG	218
7. Interpolation	219
8. Steuergünstige Gestaltung mit Hilfe der §§ 5 und 6 GrEStG bei langfristiger Planung	219
E. Umwandlung von gemeinschaftlichem Eigentum in Flächeneigentum – § 7 GrEStG	223
I. Systematische Vorbemerkungen	223
II. Grundstücksteilung unter Miteigentümern in Flächeneigentum	225
1. Realteilung	225
2. Aufteilung in Wohnungseigentum	227
3. Aufhebung von Wohnungseigentum	228

	Seite
III. Grundstücksteilung von Gesamtheideigentum in Flächeneigentum	230
1. Allgemeine Systematik	230
2. Freiwillige Baulandumlegungen	232
IV. Die Sperrfrist des § 7 Abs. 3 GrEStG	234
V. Interpolation	234
 F. Bemessungsgrundlage – §§ 8, 9 GrEStG	235
I. Übersicht	235
II. Die Regelbemessungsgrundlage gemäß § 8 Abs. 1 i.V.m.	
§ 9 GrEStG – Wert der Gegenleistung	235
1. Gegenleistung	235
2. Eigennützige Erwerberleistungen	236
3. Öffentlich-rechtliche Abgaben und Leistungspflichten	237
a. Künftige Abgabepflichten	238
b. Bereits entstandene Abgabepflichten	239
c. Erwerb gemeindeeigener Grundstücke	240
d. Erschließungsverträge	243
e. Zusammenfassung	246
4. Inhalt der Gegenleistung	247
5. Aufteilung von Gesamtgegenleistungen	247
6. Bewertung der Gegenleistung	251
7. Einheitlicher Leistungsgegenstand – Einheitliches Vertragswerk – Vertragsbündeltheorie	254
a. Zivilrechtliche Verknüpfung	255
b. Einheitlicher Leistungsgegenstand	256
c. Neuere Rechtsprechung zum einheitlichen Vertragswerk	260
aa. Einflussnahme des Erwerbers auf die Bauplanung	260
bb. Einheitliches Vertragswerk bei Sanierungsobjekten	261
8. Doppelbelastung mit Umsatzsteuer und Grunderwerbsteuer beim einheitlichen Vertragsgegenstand	262
a. Rechtsprechungsgrundsätze	262
b. Gestaltungsüberlegungen	265
c. Wirtschaftliche Betrachtung	266
III. Gegenleistung bei den einzelnen in § 9 Abs. 1 GrEStG aufgeführten Erwerbsvorgängen	267
1. Kauf	267
a. Kaufpreis	267
aa. Stundung	268
bb. Vorzeitige Nutzungsüberlassung	268

Inhalt

	Seite
b.	Vom Käufer übernommene sonstige Leistungen 269
aa.	Kosten der Übergabe 269
bb.	Übernahme von Grundpfandrechten 271
cc.	Übernahme bzw. Begründung sonstiger Grundstückslasten 272
dd.	Verpflichtung zum Eintritt in gegenseitige Verträge 273
ee.	Übernahme vorhandener Baupläne durch den Käufer 274
ff.	Entmietungsverpflichtung des Verkäufers 274
gg.	Mietgarantie des Verkäufers 275
hh.	Verpflichtung des Verkäufers zur Herstellung eines bestimmten Grundstückszustandes 276
ii.	Bauverpflichtung des Erwerbers gegenüber Gemeinden 278
jj.	Maklerkosten 278
kk.	Zusammenfassung 278
c.	Dem Verkäufer vorbehaltene Nutzungen 279
2.	Tausch 279
3.	Leistung an Erfüllung statt 281
4.	Meistgebot im Zwangsversteigerungsverfahren 282
5.	Abtretung der Rechte aus dem Meistgebot 284
6.	Abtretung des Übereignungsanspruchs 284
7.	Enteignung 285
IV.	Gegenleistung bei anderen Erwerbsvorgängen 285
1.	Erbbaurechtsvorgänge 285
a.	Bestellung und Übertragung des Erbbaurechts 286
b.	Verlängerung des Erbbaurechts 289
c.	Aufhebung und Erlöschen des Erbbaurechts 289
d.	Heimfall des Erbbaurechts 290
e.	Rechtsvorgänge über erbbaurechtsbelastete Grundstücke 291
aa.	Nacherwerb des erbbaurechtsbelasteten Grundstücks durch den Erbbauberechtigten 291
bb.	Erwerb des erbbaurechtsbelasteten Grundstücks durch Dritte 293
cc.	Nacherwerb des Erbbaurechts durch den Grundstückseigentümer 294
2.	Treuhandgeschäfte und Auftragserwerbe 296
a.	Übertragung 296
b.	Rückübertragung 296
c.	Auftragserwerb 296
3.	Gemischte Schenkung und Auflagenschenkung 297
4.	Erwerb der Verwertungsbefugnis 298

	Seite
V. Sonstige zur Gegenleistung gehörende Leistungen –	298
§ 9 Abs. 2 GrEStG	298
1. Zusätzliche/nachträgliche Leistungen	298
2. Kraft Gesetzes auf den Erwerber übergehende Lasten	299
3. Leistungen an Dritte für einen Erwerbsverzicht	299
4. Leistungen Dritter an den Veräußerer	300
5. Behandlung der Grunderwerbsteuer	300
VI. Die Bemessungsgrundlage des § 8 Abs. 2 GrEStG	301
1. Allgemeine Vorbemerkungen	301
2. Nicht vorhandene oder nicht zu ermittelnde Gegenleistung	302
3. Umwandlungen, Einbringungen und andere Erwerbs- vorgänge auf gesellschaftsvertraglicher Grundlage	302
4. Rechtsvorgänge i.S.d. § 1 Abs. 2a und 3	302
5. Künftiger Grundstückszustand	303
VII. Grundstücksübertragungen zwischen Gesellschaft und Gesellschaftern	303
1. Allgemeine Vorbemerkungen	303
2. Erwerbsvorgänge auf gesellschaftsvertraglicher Grundlage – Gesetzesinterpretation	304
3. Gestaltungsüberlegungen	305
a. Personengesellschaften	306
b. Kapitalgesellschaften	309
c. Konsequenzen für die Praxis	309
G. Die Berechnung der Grunderwerbsteuer	312
I. Steuersatz, Abrundung	312
II. Pauschbesteuerung	313
H. Die Steuerschuld	314
I. Steuerschuldner	314
II. Entstehung der Steuer in besonderen Fällen	318
1. Die Entstehung der Steuer bei bedingten Erwerbsvorgängen	319
2. Entstehung der Steuer bei genehmigungsbedürftigen Erwerbsvorgängen	321
3. Aufschiebend bedingter Kaufvertrag und unbedingt erklärte Auflassung	324
I. Fälligkeit der Steuer	326

	Seite
J. Nichtfestsetzung der Steuer, Aufhebung oder Änderung der Steuerfestsetzung – § 16 GrEStG	327
I. Ratio legis	327
II. Rückgängigmachung eines Erwerbsvorgangs vor Eigentumsübergang	328
1. Allgemeine Vorbemerkungen	328
2. Einvernehmliche Rückgängigmachung eines Rechtsgeschäfts	330
a. Vollständige zivilrechtliche Beseitigung des Rechtsvorgangs	331
b. Tatsächliche (wirtschaftliche) Rückgängigmachung	333
3. Rückgängigmachung aufgrund Rechtsanspruchs	337
III. Rückerwerb des Eigentums	338
1. Allgemeine Systematik	338
2. Rückerwerb innerhalb von zwei Jahren	341
a. Allgemeine Vorbemerkungen	341
b. Grunderwerbsteuerliche Besonderheiten beim Tausch mit dem Bauträger	341
3. Rückerwerb wegen Nichtigkeit des vorangegangenen Erwerbsvorgangs	345
4. Rückerwerb wegen Rückgängigmachung aufgrund Rechtsanspruchs	346
IV. Herabsetzung der Gegenleistung	347
V. Ablaufhemmung	348
VI. Rechtsfolgen der Nichtanzeige	348
1. Allgemeine Vorbemerkungen	348
2. Rückgängigmachung von Erwerbsvorgängen i.S.d. § 1 Abs. 2 GrEStG	350
3. Rückgängigmachung von Erwerbsvorgängen i.S.d. § 1 Abs. 2a GrEStG	350
4. Rückgängigmachung von Erwerbsvorgängen i.S.d. § 1 Abs. 3 GrEStG	352
K. Örtliche Zuständigkeit des Finanzamtes	353
L. Anzeigepflichten und Unbedenklichkeitsbescheinigung	355
I. Anzeigepflicht der Gerichte, Behörden und Notare	355
1. Allgemeine Vorbemerkungen	355
2. Notarhaftung	356
II. Anzeigepflicht der Beteiligten	357
III. Inhalt der Anzeigen	357
IV. Urkundenauhändigung	358
V. Unbedenklichkeitsbescheinigung	358

Inhalt

	Seite
M. Ertragsteuerliche Behandlung der Grunderwerbsteuer	362
Anhang 1	365
Anhang 2	367
Anhang 3	369
Anhang 4	370
Stichwortverzeichnis	373