

Vorwort	5
Inhaltsverzeichnis	7
Abkürzungsverzeichnis	11
Schnellübersicht	12
1 Gegenstand der Steuer	21
1.1 Rechtsträger	22
1.1.1 Erbengemeinschaft	24
1.1.2 BGB-Gesellschaft	24
1.1.3 Grundbesitz-GbR	25
1.1.4 Partnerschaftsgesellschaft	25
1.1.5 Personen-Handelsgesellschaften	26
1.1.6 Juristische Personen	26
1.1.6.1 Aktiengesellschaft	27
1.1.6.2 Gesellschaft mit beschränkter Haftung	27
1.1.6.3 Sonstige juristische Personen	27
1.2 Besonderheiten bei formwechselnder Umwandlung	28
1.3 Auftragserwerbe und Treuhandgeschäfte	29
1.4 Der Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet	29
1.5 Einheitliches Vertragswerk	30
1.5.1 Grundsätzliches	30
1.5.2 Erwerberzusammenschlüsse über Treuhänder zu Gemeinschaften	33
1.5.3 Verträge innerhalb des Vertragsbündels	34
1.5.4 Steuerliche Auswertung und Beurteilung	36
1.5.4.1 Besteuerungsverfahren	39
1.5.4.2 Erwerbergemeinschaften, Besteuerungsverfahren	41
1.5.5 Anzeigepflichten beim einheitlichen Vertragswerk	43
1.5.6 Sonstiges	44
1.5.6.1 Verwertungsmöglichkeiten des Projektanbieters	45
1.5.7 Andere Rechtsgeschäfte nach § 1 Abs. 1 Nr. 1	49
1.5.7.1 Tausch, Leasing, Auflassung	49
1.5.7.2 Auflassung nach § 1 Abs. 1 Nr. 2	50
1.5.7.3 Eigentumsübergang kraft Gesetzes	50
1.6 Das Meistgebot im Zwangsversteigerungsverfahren	52
1.7 Die Abtretung der Rechte aus einem Übereignungsanspruch	53
1.8 Die Abtretung der Rechte aus dem Meistgebot	53
1.9 Ein Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Abtretung der Rechte aus einem Kaufangebot begründet	54
1.10 Abtretung eines der in § 1 Abs. 1 Nrn. 5 u. 6	

bezeichneten Rechte, wenn kein Rechtsgeschäft vorausgegangen ist, das den Anspruch auf Abtretung begründet	56
1.11 Besondere Erläuterungen zu den Restitutionsansprüchen und dem Handel mit Restitutionsansprüchen	56
1.11.1 Ersatztatbestände (§ 1 Abs. 2 GrEStG)	59
1.11.2 Vereinigung aller Anteile einer grundstücksbesitzenden Gesellschaft in einer Hand oder in der Hand von herrschenden und abhängigen Unternehmen oder Personen nach § 1 Abs. 3 GrEStG	61
1.11.3 Weiterübertragung der vereinigten Anteile	62
1.11.4 Zwerganteile	63
1.11.5 Der Tausch	63
1.11.6 Klarstellende Regelungen des Gesetzgebers und Maßnahmen zur Verhinderung unerwünschter Doppelbesteuerungen	63
1.11.6.1 Aufeinanderfolge von Haupt- und Ersatztatbeständen nach § 1 Abs. 6	63
1.11.6.2 Erwerb des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks durch den Berechtigten nach § 1 Abs. 7	64
1.11.7 Der Grundstücksbegriff (§ 2)	64
1.11.7.1 Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören	66
1.11.7.2 Mineralgewinnungsrechte und sonstige Gewerbeberechtigungen	66
1.11.7.3 Erbbaurechte	68
1.11.7.4 Gebäude auf fremdem Boden (§ 2 Abs. 2 Nr. 2)	69
1.11.7.5 Wohnungseigentum und dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte i. S. des § 15 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und § 1010 BGB	71
1.11.7.6 Sondernutzungsrechte i. S. des § 2 Abs. 2 Nr. 3	72
1.11.7.7 Wirtschaftliche Einheit (§ 2 Abs. 3)	72
2 Steuervergünstigungen	74
2.1 Allgemeines	74
2.2 Allgemeine Ausnahmen von der Besteuerung nach § 3	75
2.3 Besondere Ausnahmen von der Besteuerung nach § 4	83
2.4 Die Vergünstigungen der §§ 5 und 6 GrEStG	85
2.5 Die flächenweise Teilung eines Grundstücks nach § 7 GrEStG	89
3 Bemessungsgrundlage	92
3.1 Gegenleistung	95
3.1.1 Besondere Erläuterungen zur Gegenleistung	97
3.1.2 Sonstige Leistungen	97

3.1.3	Boruttausche Formel bei Miterwerb nicht steuerbarer Werte	98
3.1.4	Tauschleistungen	100
3.1.5	Leistungen an Erfüllungs Statt	100
3.1.6	Das Meistgebot in der Zwangsversteigerung	101
3.1.7	Abtretung des Rechts aus dem Meistgebot	102
3.1.8	Übernahme nicht dauernder Lasten	102
3.1.9	Übernahme dauernder Lasten	104
3.1.10	Erbbauzins	104
3.1.11	Leistungen an Dritte	104
3.1.12	Leistungen Dritter	105
3.1.13	Keine Steuer aus den Steuern (§ 9 Abs. 3)	105
3.2	Übergang von Grundstücken bei Umwandlungen oder Verschmelzungen	106
3.2.1	Umwandlungen	106
3.2.1.1	Umwandlung einer AG, KGaA oder GmbH durch Übertragung des Vermögens auf eine bestehende OHG oder KG	106
3.2.1.2	Umwandlung durch Übertragung des Vermögens auf eine OHG oder KG als alleinige Gesellschafterin	106
3.2.1.3	Umwandlung einer AG, KGaA oder GmbH durch Übertragung des Vermögens auf den Allein- oder Hauptgesellschafter	107
3.2.1.4	Umwandlung einer AG, KGaA oder GmbH durch Übertragung des Vermögens auf eine neu errichtete OHG, KG oder BGB-Gesellschaft	108
3.2.1.5	Umwandlung einer OHG oder KG sowie des Unternehmens eines Einzelkaufmanns in eine AG, KGaA oder GmbH	108
3.2.1.6	Umwandlung des Unternehmens einer Gebietskörperschaft oder eines Gemeindeverbandes, der nicht Gebietskörperschaft ist, in eine AG oder GmbH	109
3.2.1.7	Umwandlung einer Realgemeinde oder eines ähnlichen Verbandes in eine AG	109
3.2.1.8	Umwandlung eines wirtschaftlichen Vereins aus der Zeit vor dem 1.1.1900 in eine AG	109
3.2.2	Verschmelzungen	110
3.2.2.1	Verschmelzung von Aktiengesellschaften	110
3.2.2.2	Verschmelzung von Kommanditgesellschaften auf Aktien miteinander, einer KGaA mit einer AG oder einer AG mit einer KGaA	110
3.2.2.3	Verschmelzung einer GmbH mit einer AG oder KGaA	111
3.2.2.4	Verschmelzung von Gesellschaften mit beschränkter Haftung	111
3.2.2.5	Verschmelzung einer AG oder KGaA mit einer GmbH	111

3.2.2.6	Verschmelzung von Prüfungsverbänden	112
3.2.2.7	Verschmelzung von Genossenschaften	112
3.2.2.8	Verschmelzung von Versicherungsvereinen a. G.	113
3.2.3	Sog. formwechselnde Umwandlungen	113
3.2.4	Übergang von Grundstücken bei Einbringung	114
3.3	Wert des Grundstücks	115
4	Steuerberechnung	130
5	Steuerschuld	131
5.1	Wann haften Teilnehmer einer GbR und Miterben als Gesamtschuldner oder Haftungsschuldner?	134
5.2	Entstehung der Steuer	136
6	Nichtfestsetzung der Steuer, Aufhebung oder Änderung der Steuerfestsetzung nach § 16	140
6.1	Mißbrauch	142
7	Örtliche Zuständigkeit und Feststellung von Besteuerungsgrundlagen	150
7.1	Anzeigepflicht der Gerichte, Behörden und Notare (§ 18) . .	152
7.2	Anzeigepflicht der Gesamtschuldner und Alleinschuldner (§ 19)	154
7.3	Inhalt der Anzeigen (§ 20)	156
7.4	Unbedenklichkeitsbescheinigung (§ 22)	157
8	Übergangs- und Schlußvorschriften	159
8.1	Überleitungsvorschriften und für die GrESt geltende Befreiungsvorschriften aus anderen Rechtsgebieten	159
Anhang 1:	Grunderwerbsteuergesetz	161
Anhang 2:	Anwendung der Abgabenordnung bei der Grunderwerbsteuer in besonderen Fällen	188
Anhang 3:	Härteregelungen bei der Grunderwerbsteuer, Stundung und Erlaß	200
Anhang 4:	BFH-Rechtsprechung	203
1	Einheitliches Vertragswerk	203
2	Rückgängigmachung	206
Anhang 5:	Umwandlungen, Einbringungen, Verschmelzungen nach dem 1.1. 1995	209
Stichwortverzeichnis	218	