

# Gesellschaften mit Grundbesitz – Steuerfolgen und Möglichkeiten der Steuervermeidung bei Übertragung und Gesellschafterwechsel

<b>1</b>	<b>Übertragung von Grundbesitz zwischen Gesellschaft und Gesellschafter bei Personen- und Kapitalgesellschaften .....</b>	<b>5</b>
1.1	Einbringung/Ausbringung .....	5
1.1.1	Einbringung – Übertragung von Gesellschafter auf Gesellschaft, § 5 GrEStG .....	6
1.1.2	Ausbringung – Übertragung von Gesellschaft auf Gesellschafter, § 6 GrEStG .....	6
1.2	Nachsteuertatbestände zur Verhinderung von Steuerumgehungen.....	7
1.2.1	Einbringung, § 5 Abs. 3 GrEStG .....	7
1.2.2	Ausbringung, § 6 Abs. 3 S. 2, Abs. 4 GrEStG .....	7
1.3	Persönliche Steuerbefreiung nach § 3 GrEStG .....	8
1.3.1	Grundstückserwerb durch Personengesellschaft .....	8
1.3.2	Beteiligungsminderung .....	9
1.4	Grundstücksübertragung bei Kapitalgesellschaften .....	10
<b>2</b>	<b>Gesellschafterwechsel bei Gesellschaften mit Grundbesitz .....</b>	<b>11</b>
2.1	Anteilsübertragung sowie Eintritt/Ausscheiden bei Personengesellschaften, § 1 Abs. 2a GrEStG .....	11
2.1.1	Fünf-Jahres-Zeitraum .....	11
2.1.2	„Altgesellschafter“ versus „Neugesellschafter“ .....	12
2.1.3	Grundstücke der Gesellschaft.....	12
2.1.4	Mittelbare Beteiligung .....	12
2.2	Anteilsvereinigung bei Personen- und Kapitalgesellschaften, § 1 Abs. 3 Nr. 1, 2 GrEStG .....	13
2.3	Anteilsübertragung bei Kapitalgesellschaften, § 1 Abs. 3 Nr. 3, 4 GrEStG .....	14
2.4	Umwandlung und Umstrukturierung inkl. Holdingstrukturen.....	14
2.4.1	Verkürzung der Beteiligungskette .....	14
2.4.2	„Konzernklausel“ .....	15
2.5	Gesellschafterwechsel und Befreiungsvorschriften .....	16
2.5.1	Personenbezogene Befreiungsvorschriften .....	16
2.5.2	Steuerbefreiung bei Schenkung.....	16

Steuerforum 2012 · Dr. Christ / Dr. von Elsner

## **Gesellschaften mit Grundbesitz – Steuerfolgen und Möglichkeiten der Steuervermeidung bei Übertragung und Gesellschafterwechsel**

<b>3</b>	<b>Erbfall und Erbauseinandersetzung .....</b>	<b>18</b>
3.1	Personengesellschaftsbeteiligung im Erbfall .....	18
3.1.1	Ausscheiden des Gesellschafters (Fortsetzungsklausel) .....	18
3.1.2	Übergang der Beteiligung auf Erben (Nachfolgeklausel).....	19
3.2	Kapitalgesellschaftsbeteiligung im Nachlass .....	20
<b>4</b>	<b>Ertragsteuerrechtliche Auswirkung der Grunderwerbsteuer .....</b>	<b>21</b>
4.1	Umwandlungen.....	21
4.2	Beteiligungserwerb .....	21