

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

1	Übertragung von Grundbesitz zwischen Gesellschaft und Gesellschafter bei Personen- und Kapitalgesellschaften	5
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
2	Gesellschafterwechsel bei Gesellschaften mit Grundbesitz	11
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

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

3	Erbfall und Erbauseinandersetzung	18
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
4	Ertragsteuerrechtliche Auswirkung der Grunderwerbsteuer	21
4.1	Umwandlungen	21
4.2	Beteiligungserwerb	21