

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis.	XI
Autorenverzeichnis.	XXV
Im Einzelnen haben bearbeitet	XXVII
Abkürzungsverzeichnis.	XXIX
Literaturverzeichnis	XXXVII
Kapitel 1 Allgemeine Einführung	1
Kapitel 2 Die Steuerbarkeit	18
Kapitel 3 Sachliche Steuerbefreiungen - §§ 3 und 4 GrEStG.	310
Kapitel 4 Grundstücksübertragungen in den Sonderfällen der §§ 5, 6 und 6a GrEStG	362
Kapitel 5 Umwandlung von gemeinschaftlichem Eigentum in Flächeneigentum – § 7 GrEStG	437
Kapitel 6 Bemessungsgrundlage - §§ 8, 9 GrEStG.	449
Kapitel 7 Die Berechnung der Grunderwerbsteuer	536
Kapitel 8 Die Steuerschuld	540
Kapitel 9 Fälligkeit der Steuer	553
Kapitel 10 Nichtfestsetzung der Steuer, Aufhebung oder Änderung der Steuerfestsetzung - § 16 GrEStG	554
Kapitel 11 Örtliche Zuständigkeit des FA für die GrESt-Festsetzung und ggf. für die gesonderte Feststellung.	584
Kapitel 12 Anzeigepflichten und Unbedenklichkeitsbescheinigung	588
Kapitel 13 Ertragsteuerliche Behandlung der Grunderwerbsteuer	603
Kapitel 14 Grunderwerbsteuerrechtliche Fragen bei Immobilien-Fonds	612
Anhänge	645
Stichwortverzeichnis	781

Inhaltsverzeichnis

Vorwort V

Inhaltsübersicht XIX

Autorenverzeichnis. XXV

Im Einzelnen haben bearbeitet XXVII

Abkürzungsverzeichnis. XXIX

Literaturverzeichnis XXXVII

Kapitel 1 Allgemeine Einführung. 1

A. Die Rechtsnatur der Grunderwerbsteuer 1

B. Das Verhältnis zu anderen Steuern 2

 I. Erbschaft- und Schenkungsteuer. 2

 II. Umsatzsteuer. 2

 1. Umsatzsteuerbefreiung 2

 2. Option zur Umsatzsteuerpflicht 4

 3. Bemessungsgrundlage für die USt 6

 4. Bemessungsgrundlage für die GrESt. 7

 5. Geschäftsveräußerung i.S.d. § 1 Abs. 1a UStG. 10

C. Das Verhältnis zum Zivilrecht – Auslegung des GrEStG 17

Kapitel 2 Die Steuerbarkeit 18

Vorbemerkung 23

A. Grundstück i.S.d. § 2 GrEStG 23

 I. Grundstück i.S.d. Grunderwerbsteuergesetzes. 23

 II. Bestandteile. 24

 1. Maschinen und Betriebsvorrichtungen. 26

 2. Mineralgewinnungsrechte und sonstige Gewerbeberechtigungen 28

 3. USt bei Maschinen und Betriebsvorrichtungen sowie Mineralgewinnungsrechten 29

 III. Den Grundstücken gleichstehende Rechte 29

 IV. Grunderwerbsteuerliche Vorgänge bei Wohnungs- und Teileigentum 30

 V. Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht 31

B. Rechtsträgerwechsel 32

 I. Rechtsträger i.S.d. Grunderwerbsteuergesetzes 32

 1. Personengesellschaften 33

 2. Erbengemeinschaft. 34

 3. Bruchteilseigentum 35

 II. Weitere Einzelfälle. 37

 1. Vorgründungsgesellschaft/Vorgesellschaft. 37

 2. Sitzverlegung ins Ausland. 37

C. Die Erwerbsvorgänge des § 1 Abs. 1 GrEStG. 38

 I. Verpflichtungsgeschäfte (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG) 38

 1. Kaufvertrag 38

Inhaltsverzeichnis

2.	Andere Verpflichtungsgeschäfte	39
II.	Auflassung (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 GrEStG)	39
III.	Übergang des Eigentums (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 GrEStG)	42
1.	Anwachsungsvorgänge	42
2.	Umwandlungsvorgänge	44
3.	Erwerbsvorgänge in der Flurbereinigung (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchst. a)GrEStG)	48
4.	Grundstückszuweisungen im Umlegungsverfahren (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchst. b)GrEStG)	49
IV.	Meistgebot im Zwangsversteigerungsverfahren (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 GrEStG) .	52
V.	Besteuerung von Zwischengeschäften (§ 1 Abs. 1 Nr. 5–7 GrEStG)	54
1.	Allgemeine Systematik	54
2.	Abtretung eines Übereignungsanspruchs	56
3.	Abtretung der Rechte aus einem Kaufangebot	56
D.	Erwerb der Verwertungsbefugnis – § 1 Abs. 2 GrEStG	61
I.	Allgemeine Systematik	61
II.	Verwertungsmöglichkeit auf eigene Rechnung	63
III.	Typische Fallbeispiele	65
1.	Verkaufsermächtigung und atypischer Maklervertrag	66
2.	Einbringung eines Grundstücks in eine Personengesellschaft dem Wert nach	67
3.	Kombination wirtschaftlicher und rechtlicher Verwertungsbefugnis . . .	68
4.	Drittbenennungsrechte	68
5.	Treuhandgeschäfte	72
6.	Leasingverträge	79
E.	Die Grundstückszurechnung für Zwecke von § 1 Abs. 2a bis Abs. 3a GrEStG. . .	81
I.	Tatbestandsmerkmal »Zugehörigkeit des Grundstücks zum Vermögen der Gesellschaft« in § 1 Abs. 2a bis Abs. 3a GrEStG	81
II.	Zurechnungssubjekte und -objekte	83
III.	Unmittelbare Zu- und Wegrechnung aufgrund der Tatbestände des § 1 Abs. 1 GrEStG.	83
IV.	Unmittelbare Zu- und Wegrechnung aufgrund des Tatbestands des § 1 Abs. 2 GrEStG.	84
V.	Zu- und Wegrechnung aufgrund der Ergänzungstatbestände der § 1 Abs. 3, Abs. 3a GrEStG	85
1.	Keine Begründung der Grundstückszurechnung nach § 1 Abs. 2a, Abs. 2b GrEStG	85
2.	Die frühere BFH-Rechtsprechung zur Grundstückszurechnung bei § 1 Abs. 3 GrEStG	85
3.	Die neuere BFH-Rechtsprechung zur Grundstückszurechnung in Beteiligungsketten	86
4.	Bedeutung der BFH-Urteile II R 44/18, II R 33/20 und II R 40/20 auch für die Rechtslage ab 01.07.2021	92
5.	Zurechnungserlasse vom 16.10.2023	92
VI.	Die in den sog. Zurechnungserlassen diskutierten Beispiele	94
1.	Verwaltungsansicht: Doppelbesteuerung nach § 1 Abs. 2a und nach Abs. 2b GrEStG	94

2.	Frage nach etwaiger Doppelbesteuerung bei Gesellschaftsketten gleicher Rechtsform	97
3.	Grundstückszurechnung infolge Anteilsvereinigung auf Ebene einer selbst keine Anteile erwerbenden Gesellschaft	99
4.	Zusammenfassendes Beispiel 4	101
VII.	§ 1 Abs. 4a GrEStG in der Fassung des JStG 2024, RegE Art. 28 (BT-Drucks. 20/12780 vom 09.09.2024)	103
F.	Änderung des Gesellschafterbestands von Personengesellschaften – § 1 Abs. 2a GrEStG	105
I.	Vorbemerkung	105
1.	Die Rechtslage bis 1996	105
2.	Rechtslage von 1997 bis 1999	105
3.	Die Rechtsentwicklungen bis 2015	106
4.	Die Rechtslage ab dem 05.11.2015	106
5.	Die Rechtslage ab dem 01.07.2021	108
6.	Teilweise Rückwirkung auf mittelbarer Beteiligungsebene (§ 23 Abs. 19 Satz 2 GrEStG)	109
7.	Subsidiäre Fortgeltung der Altfassung des § 1 Abs. 2a GrEStG bis 30.06.2026 (§ 23 Abs. 20 GrEStG)	109
II.	Regelungsgedanke und Fiktionswirkung des § 1 Abs. 2a GrEStG	110
III.	Verhältnis zu anderen Ergänzungstatbeständen	111
IV.	Personengesellschaften	112
V.	Vermögen der Personengesellschaft	113
VI.	Änderung des Gesellschafterbestands	113
1.	Anteil am Gesellschaftsvermögen	113
2.	Mittelbare Anteilszurechnung nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten	115
3.	Alt- und Neugesellschafter	127
4.	Derivativer Erwerb	134
5.	Originärer Erwerb	142
6.	Formwechsel	146
VII.	Zehn-Jahres-Zeitraum	147
VIII.	Unanwendbarkeit von § 42 AO im Anwendungsbereich von § 1 Abs. 2a GrEStG	149
G.	Änderung des Gesellschafterbestands von Kapitalgesellschaften – § 1 Abs. 2b GrEStG	151
I.	Vorbemerkungen	151
1.	Historie	151
2.	Verhältnis zu den anderen Ergänzungstatbeständen	151
II.	Regelungsgedanke und Fiktionswirkung des § 1 Abs. 2b GrEStG	152
III.	Kapitalgesellschaften	152
IV.	Zugehörigkeit eines Grundstücks zum Vermögen der Kapitalgesellschaft	153
V.	Änderung des Gesellschafterbestands	153
1.	Anteilsbegriff des § 1 Abs. 2b GrEStG	153
2.	Anteilszurechnung auf unmittelbarer und mittelbarer Beteiligungsebene	154
3.	Alt- und Neugesellschafter	155
VI.	Zehn-Jahres-Zeitraum	158

Inhaltsverzeichnis

VII. Rechtsfolgen der Verwirklichung des § 1 Abs. 2b GrEStG 158

VIII. Zeitlicher Anwendungsbereich des § 1 Abs. 2b GrEStG 159

H. Börsenklausel gem. § 1 Abs. 2c GrEStG. 160

 I. Gesetzeswortlaut, zeitlicher Anwendungsbereich und Zweck 160

 II. Begünstigungsfähige Kapitalgesellschaftsanteile. 162

 III. Handelszulassung an einem organisierten Markt oder für gleichwertig erklärten
 Dritthandelsplatz 162

 IV. Anteilsübergang auf Grund eines Geschäfts an diesem Markt oder Drittland-
 handelsplatz oder einem multilateralen Handelssystem im Sinne des Art. 2
 Abs. 1 Nr. 14 der Verordnung (EU) Nr. 600/2014..... 164

 V. Rechtsfolgen bei Erfüllung der Voraussetzungen der Börsenklausel. 164

 1. Anteilsübergänge i.S.v. § 1 Abs. 2c GrEStG sind keine sog. Zähler-
 werke 164

 2. Vermutlich keine Auswirkung von § 1 Abs. 2c GrEStG auf die Frage
 der Einordnung als Alt- oder Neugesellschafter 165

 3. Anwendung von § 1 Abs. 2c GrEStG auf mittelbare Anteilsübergänge 166

 VI. Anteilsübergänge im Rahmen von IPOs, formellen Kapitalerhöhungen und
 Wertpapierleihen bzw. -darlehen und Wertpapierpensionsgeschäften 167

I. Anteilsvereinigung und Übertragung vereinigter Anteile – § 1 Abs. 3, Abs. 4
GrEStG 168

 I. Vorbemerkung 168

 1. Hintergründe 168

 2. Nicht-Steuerbarkeit der Aufstockung von mind. 95 % auf bis
 zu 100 % 169

 3. Absenkung der Beteiligungsschwelle von 95 % auf 90 % zum
 01.07.2021..... 170

 4. Konflikt von § 1 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 GrEStG a.F. und § 1
 Abs. 2b GrEStG bei sog. Signing vor dem und sog. Closing nach dem
 01.07.2021..... 171

 5. Die sog. Signing-/Closing-Problematik 172

 II. Regelungsgedanke des § 1 Abs. 3 GrEStG 175

 III. Keine Bedeutung der Fiktion eines Grundstücksübergangs im Rahmen der
 RI. 2008/7/EG 178

 IV. Unmittelbare und mittelbare Anteilsvereinigung. 179

 1. Allgemeine Zurechnungskriterien. 179

 2. Eingeschränkter Anwendungsbereich des § 1 Abs. 3 GrEStG bei Per-
 sonengesellschaften. 186

 3. Anteilszurechnung nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten. 204

 4. Treuhandgeschäfte 208

 V. Verstärkung bestehender Beteiligungen. 210

 VI. Ausnahmen von Anteilsverstärkungen – Organschaftsverhältnisse. 217

 1. Begründung eines Organschaftsverhältnisses unter Beibehaltung der
 bestehenden Anteilsverhältnisse 222

 2. Begründung eines Organschaftsverhältnisses unter Veränderung der
 bestehenden Anteilsverhältnisse 223

 3. Veränderung der Anteilsverhältnisse bei bestehendem Organschafts-
 verhältnis 225

4.	Änderung der Anteilsverhältnisse und nachfolgende Begründung des Organschaftsverhältnisses	229
5.	Erweiterung des Organschaftsverhältnisses	230
6.	Verschmelzung des Organträgers auf eine Gesellschaft außerhalb des Organkreises.	231
7.	Umstrukturierungen im Organkreis	232
8.	Zusammenfassung	233
VII.	Kritik an der derzeitigen Rechtslage	234
VIII.	Das Verhältnis von § 1 Abs. 2a und Abs. 2b GrEStG zu § 1 Abs. 3 GrEStG.	235
IX.	Anwendbarkeit personenbezogener Befreiungstatbestände	238
1.	Anteilsvereinigungen, § 1 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 2 GrEStG.	239
2.	Anteilsübertragungen, § 1 Abs. 3 Nr. 3, Nr. 4 GrEStG	239
3.	Zusammenfassung	241
X.	Anwendbarkeit der Vergünstigungsvorschrift des § 5 GrEStG	242
1.	Anteilsvereinigungen, § 1 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 2 GrEStG.	242
2.	Anteilsübertragungen, § 1 Abs. 3 Nr. 3, Nr. 4 GrEStG	244
XI.	Mittelbare Steuerbelastungen bei Umwandlungsfällen	244
1.	§ 1 Abs. 3 GrEStG als mittelbare Umwandlungsfolge	245
2.	§ 1 Abs. 2a GrEStG als mittelbare Umwandlungsfolge.	250
3.	§ 5 Abs. 3 GrEStG, § 6 Abs. 3 S. 2 GrEStG als mittelbare Umwandlungsfolge.	251
XII.	Übernahmeangebote nach WpÜG	251
J.	Wirtschaftliche Anteilsvereinigung, § 1 Abs. 3a GrEStG	252
I.	Regelungsanliegen.	252
II.	Die Regelungen in den gleich lautenden Länder-Erlassen	258
1.	Allgemeines	259
2.	Anwendungsbereich der Vorschrift.	261
3.	Nachrangigkeit.	263
4.	Steuerbare Erwerbsvorgänge.	266
5.	Wirtschaftliche Beteiligung	268
6.	Aufeinanderfolge von Tatbeständen (§ 1 Abs. 6 GrEStG).	273
7.	Anwendung der §§ 3, 6 und 6a GrEStG	276
8.	Steuerschuldnerschaft.	277
9.	Verhältnis zu § 16 GrEStG.	277
10.	Anzeigepflicht und Inhalt der Anzeige	278
III.	In den Erlassen vom 19.09.2018 nicht beantwortete Fragen.	279
1.	Anwendbarkeit von § 5 Abs. 2 GrEStG	279
2.	Anwendbarkeit von §§ 3, 6, 6a GrEStG auf die Fälle des § 1 Abs. 3a GrStG	284
3.	Relevanz von Treuhandgeschäften i.R. von § 1 Abs. 3a GrEStG.	286
4.	Anteilsvereinigung im Organkreis	290
5.	Besteuerung nach § 1 Abs. 3a GrEStG nur des Anteilserwerbers	290
6.	Wechselseitige Beteiligungen	292
7.	Kriterien für die Zugehörigkeit eines Grundstücks »zum Vermögen der Gesellschaft«.	293

Inhaltsverzeichnis

8.	Auswirkungen auf anteilsbezogene Zwischengeschäfte	294
9.	Heterogener quotenwahrender Formwechsel	301
IV.	Zusammenfassung	302
K.	Tausch – § 1 Abs. 5 GrEStG	304
L.	Die Aufeinanderfolge von Tatbeständen – § 1 Abs. 6 GrEStG	305
 Kapitel 3 Sachliche Steuerbefreiungen - §§ 3 und 4 GrEStG.		310
A.	Systematische Vorbemerkungen	311
B.	Erwerb geringwertiger Grundstücke.	313
C.	Grundstückserwerb von Todes wegen und Grundstücksschenkungen.	316
I.	Grundstückserwerb von Todes wegen	316
1.	Systematische Vorbemerkungen	316
2.	Grundstückserwerb durch Erbanfall.	316
3.	Vor- und Nacherbschaft	316
4.	Grundstücksübertragung als Gegenleistung für die Ausschlagung einer Erbschaft/für einen Erbverzicht	317
5.	Grundstücksübertragungen zur Erfüllung eines Vermächtnisses	317
6.	Grundstückserwerb aufgrund eines geltend gemachten Pflichtteilsanspruchs.	321
7.	Grundstückserwerb durch Schenkung auf den Todesfall.	322
8.	Grundstückserwerb aufgrund eines vom Erblasser geschlossenen Vertrages zugunsten Dritter	323
9.	Vermögensübergang auf eine vom Erblasser angeordnete Stiftung	323
10.	Grundstückserwerb aufgrund sonstiger Erwerbe von Todes wegen	323
11.	Interpolation	323
II.	Grundstücksschenkungen unter Lebenden, § 3 Nr. 2 GrEStG	324
1.	Grundstückserwerb aufgrund freigebiger Zuwendung unter Lebenden	325
2.	Grundstückserwerb aufgrund gemischter Schenkung.	326
3.	Schenkungen unter Auflagen	326
4.	Unentgeltliche Vermögensübertragungen zwischen Trägern öffentlicher Verwaltung.	332
5.	Unentgeltlicher Erwerb von Gesellschaftsanteilen	335
D.	Grundstückserwerb aufgrund einer Erbauseinandersetzung	338
I.	Systematische Vorbemerkungen	338
II.	Tatbestandliche Voraussetzungen	339
III.	Interpolation.	341
E.	Grundstückserwerb zwischen Ehegatten.	341
I.	Systematische Vorbemerkungen	341
II.	Tatbestandliche Voraussetzungen	342
III.	Interpolation.	342
F.	Grundstückserwerb nach Scheidung bzw. Aufhebung der Lebenspartnerschaft	343
I.	Systematische Vorbemerkungen	343
II.	Tatbestandliche Voraussetzungen	343
III.	Interpolation.	344

G.	Grundstückserwerb durch Verwandte und Gleichgestellte	345
I.	Systematische Vorbemerkungen	345
II.	Tatbestandliche Voraussetzungen	345
	1. § 3 Nr. 6 Satz 1 GrEStG	345
	2. § 3 Nr. 6 Satz 2 GrEStG	347
	3. § 3 Nr. 6 Satz 3 GrEStG	347
III.	Interpolation.	347
H.	Grundstückserwerb durch Teilung des Gesamtguts der fortgesetzten Güterge- meinschaft	348
I.	Systematische Vorbemerkungen	348
II.	Tatbestandliche Voraussetzungen	348
III.	Interpolation.	349
I.	Rückerberwerb eines Grundstücks bei Auflösung von Treuhandverhältnissen	349
I.	Systematische Vorbemerkungen	349
II.	Tatbestandliche Voraussetzungen	351
III.	Interpolation.	354
IV.	Zusammenfassung	355
J.	Besondere Ausnahmen von der Besteuerung, § 4 GrEStG	355
I.	Grundstückserwerbe juristischer Personen des öffentlichen Rechts (§ 4 Nr. 1 GrEStG)	355
II.	Grundstückserwerbe durch ausländische Staaten für diplomatische Zwecke (§ 4 Nr. 2 GrEStG).	356
III.	Grundstückserwerbe durch ausländische Staaten oder ausländische kulturelle Einrichtungen für kulturelle Zwecke (§ 4 Nr. 3 GrEStG).	357
IV.	Erwerbsvorgänge aus Anlass einer kommunalen Gebietsreform (§ 4 Nr. 4 GrEStG)	357
V.	Erwerbsvorgänge im Rahmen einer Öffentlichen Privaten Partnerschaft (§ 4 Nr. 5 GrEStG)	357
VI.	Erwerbe aufgrund des Austritts von Großbritannien aus der EU (§ 4 Nr. 6 GrEStG)	360
K.	Gesetzliche Grunderwerbsteuerbefreiungen außerhalb des Grunderwerbsteuerge- setzes	361

Kapitel 4	Grundstücksübertragungen in den Sonderfällen der §§ 5, 6 und 6a GrEStG	362
	Vorbemerkung	363
A.	Übergang auf eine Gesamthand (§ 5 GrEStG)	364
I.	Systematische Vorbemerkungen	364
II.	Grundstücksübergang von mehreren Eigentümern auf eine Gesamthand . .	366
III.	Grundstücksübergang vom Alleineigentümer auf eine Gesamthand	367
IV.	Interpolation.	367
V.	Der Anwendungsbereich des § 5 Abs. 3 GrEStG	369
	1. Rechtsentwicklung und Normzweck	369
	2. Verminderung des Anteils am Vermögen der Gesamthand.	370
	3. Umwandlungsvorgänge im Zusammenhang mit § 5 Abs. 3 GrEStG . .	372
	4. Teleologische Einschränkung des Anwendungsbereichs des § 5 Abs. 3 GrEStG	374

Inhaltsverzeichnis

B.	Übergang von einer Gesamthand (§ 6 GrEStG).....	381
I.	Systematische Vorbemerkungen	381
II.	Der Übergang eines Grundstücks von einer Gesamthand in das Miteigentum mehrerer Personen (§ 6 Abs. 1 GrEStG).....	381
III.	Der Übergang eines Grundstücks einer Gesamthand in das Alleineigentum einer Person (§ 6 Abs. 2 GrEStG).....	382
IV.	Der Übergang eines Grundstücks von einer Gesamthand auf eine andere Gesamthand (§ 6 Abs. 3 GrEStG)	383
	1. Systematische Vorbemerkungen	383
	2. Besonderheiten bei doppelstöckigen Gesamthandgemeinschaften	384
	3. Besonderheiten im Zusammenhang mit § 1 Abs. 2a GrEStG.	385
	4. Versagung der Steuervergünstigung nach § 6 Abs. 3 Satz 2 GrEStG. ...	387
V.	Die Sperrvorschrift des § 6 Abs. 4 GrEStG.....	389
VI.	Umwandlungsvorgänge.....	393
VII.	Interpolation.....	397
C.	Steuervergünstigung bei Umstrukturierungen im Konzern (§ 6a GrEStG).....	397
I.	Allgemeines und Rechtsentwicklung	397
II.	Begünstigte Rechts-/Erwerbsvorgänge.....	399
	1. Umwandlungen	399
	2. Einbringungen	400
	3. Andere Erwerbsvorgänge auf gesellschaftsvertraglicher Grundlage	401
	4. »Entsprechende« Vorgänge nach EU. Bzw. EWR-Recht/Drittstaaten-Fälle	403
	5. Steuerbare Erwerbsvorgänge.....	405
III.	Am Rechtsvorgang Beteiligte	410
IV.	Herrschendes Unternehmen und abhängige Gesellschaft(en)	410
	1. Allgemeines	410
	2. Wirtschaftliche Tätigkeit	412
	3. Abhängige Gesellschaften/Qualifizierte Beteiligung von 95 %	413
	4. Bestimmung des herrschenden Unternehmens bei mehrstufigen Beteiligungen	414
V.	Vor- und Nachbehaltensfrist	419
	1. Allgemeines	419
	2. Unschädliche Fristverstöße bei bestimmten Umwandlungen	420
	3. Beteiligungsbezogene Betrachtung	421
	4. Vorbehaltensfrist	424
	5. Nachbehaltensfrist	430
	6. Folgen der Nichteinhaltung der Nachbehaltensfrist	435
VI.	Verhältnis zu §§ 5, 6 GrEStG	435
 Kapitel 5 Umwandlung von gemeinschaftlichem Eigentum in Flächeneigentum – § 7 GrEStG		437
A.	Systematische Vorbemerkungen	437
B.	Grundstücksteilung unter Miteigentümern in Flächeneigentum	439
I.	Realteilung	439
II.	Aufteilung in Wohnungseigentum	441

III.	Aufhebung von Wohnungseigentum.....	443
C.	Grundstücksteilung von Gesamthandeigentum in Flächeneigentum	444
I.	Allgemeine Systematik	444
II.	Freiwillige Baulandumlegungen	446
D.	Die Sperrfrist des § 7 Abs. 3 GrEStG.....	448
E.	Interpolation	448
Kapitel 6 Bemessungsgrundlage - §§ 8, 9 GrEStG.....		449
A.	Übersicht	451
B.	Die Regelbemessungsgrundlage gem. § 8 Abs. 1 i.V.m. § 9 GrEStG – Wert der Gegenleistung	451
I.	Gegenleistung.....	451
II.	Eigennützige Erwerberleistungen	452
III.	Öffentlich-rechtliche Abgaben und Leistungspflichten	453
1.	Künftige Abgabepflichten.....	454
2.	Bereits entstandene Abgabepflichten	455
3.	Erwerb gemeindeeigener Grundstücke	455
4.	Erschließungsverträge.....	458
5.	Zusammenfassung	460
IV.	Inhalt der Gegenleistung.....	461
V.	Aufteilung von Gesamtgegenleistungen.....	462
VI.	Bewertung der Gegenleistung.....	466
VII.	Einheitlicher Leistungsgegenstand – Einheitliches Vertragswerk – Vertrags- bündeltheorie	469
1.	Zivilrechtliche Verknüpfung.....	470
2.	Einheitlicher Leistungsgegenstand	470
3.	Rechtsprechung zum einheitlichen Vertragswerk	475
VIII.	Doppelbelastung mit USt und GrESt beim einheitlichen Vertragsgegen- stand.....	481
1.	Rechtsprechungsgrundsätze	481
2.	Gestaltungsüberlegungen	484
3.	Wirtschaftliche Betrachtung.....	485
C.	Gegenleistung bei den einzelnen in § 9 Abs. 1 GrEStG aufgeführten Erwerbs- vorgängen.....	486
I.	Kauf	486
1.	Kaufpreis	486
2.	Vom Käufer übernommene sonstige Leistungen.....	488
3.	Dem Verkäufer vorbehaltenene Nutzungen	498
II.	Tausch	498
III.	Leistung an Erfüllung statt	500
IV.	Meistgebot im Zwangsversteigerungsverfahren	501
V.	Abtretung der Rechte aus dem Meistgebot	502
VI.	Abtretung des Übereignungsanspruchs	503
VII.	Enteignung.....	504
D.	Gegenleistung bei anderen Erwerbsvorgängen	504
I.	Erbbaurechtsgvorgänge.....	504

Inhaltsverzeichnis

1.	Bestellung und Übertragung des Erbbaurechts	504
2.	Verlängerung des Erbbaurechts.	507
3.	Aufhebung und Erlöschen des Erbbaurechts	508
4.	Heimfall des Erbbaurechts	510
5.	Rechtsvorgänge über erbbaurechtsbelastete Grundstücke	511
II.	Treuhandgeschäfte und Auftragserwerbe	514
1.	Übertragung.	514
2.	Rückübertragung	515
3.	Auftragserwerb	515
III.	Gemischte Schenkung und Auflagenschenkungen	516
IV.	Erwerb der Verwertungsbefugnis.	516
E.	Sonstige zur Gegenleistung gehörende Leistungen – § 9 Abs. 2 GrEStG	517
I.	Zusätzliche/nachträgliche Leistungen	517
II.	Kraft Gesetzes auf den Erwerber übergehende Lasten	517
III.	Leistungen an Dritte für einen Erwerbsverzicht	518
IV.	Leistungen Dritter an den Veräußerer	518
V.	Behandlung der Grunderwerbsteuer	520
F.	Die Bemessungsgrundlage des § 8 Abs. 2 GrEStG	521
I.	Allgemeine Vorbemerkungen	521
II.	Nicht vorhandene oder nicht zu ermittelnde Gegenleistung	523
III.	Umwandlungen, Einbringungen und andere Erwerbsvorgänge auf gesellschaftsvertraglicher Grundlage	523
IV.	Rechtsvorgänge i.S.d. § 1 Abs. 2a, 3 und 3a	524
V.	Erwerbsvorgänge innerhalb des umwandlungsrechtlichen Rückwirkungszeitraumes	524
VI.	Künftiger Grundstückszustand	525
G.	Grundstücksübertragungen zwischen Gesellschaft und Gesellschaftern	526
I.	Allgemeine Vorbemerkungen	526
II.	Erwerbsvorgänge auf gesellschaftsvertraglicher Grundlage – Gesetzesinterpretation	527
III.	Gestaltungsüberlegungen	528
1.	Personengesellschaften	529
2.	Kapitalgesellschaften	532
3.	Konsequenzen für die Praxis.	533
Kapitel 7 Die Berechnung der Grunderwerbsteuer		536
A.	Steuersatz, Abrundung	536
B.	Pauschbesteuerung	539
Kapitel 8 Die Steuerschuld.		540
A.	Steuerschuldner	540
B.	Entstehung der Steuer in besonderen Fällen	545
I.	Die Entstehung der Steuer bei bedingten Erwerbsvorgängen	546
II.	Entstehung der Steuer bei genehmigungsbedürftigen Erwerbsvorgängen	548
III.	Aufschiebend bedingter Kaufvertrag und unbedingt erklärte Auflassung.	551

Kapitel 9 Fälligkeit der Steuer	553
Kapitel 10 Nichtfestsetzung der Steuer, Aufhebung oder Änderung der Steuerfestsetzung - § 16 GrEStG	554
A. Ratio legis	554
B. Rückgängigmachung eines Erwerbsvorgangs vor Eigentumsübergang	556
I. Allgemeine Vorbemerkungen	556
II. Einvernehmliche Rückgängigmachung eines Rechtsgeschäfts	558
1. Vollständige zivilrechtliche Beseitigung des Rechtsvorgangs	558
2. Tatsächliche (wirtschaftliche) Rückgängigmachung	562
III. Rückgängigmachung aufgrund Rechtsanspruchs	567
C. Rückerwerb des Eigentums	568
I. Allgemeine Systematik	568
II. Rückerwerb innerhalb von zwei Jahren	571
1. Allgemeine Vorbemerkungen	571
2. Grunderwerbsteuerliche Besonderheiten beim Tausch mit dem Bauträger	571
III. Rückerwerb wegen Nichtigkeit des vorangegangenen Erwerbsvorgangs ...	575
IV. Rückerwerb wegen Rückgängigmachung aufgrund Rechtsanspruchs	576
D. Herabsetzung der Gegenleistung	576
E. Ablaufhemmung	577
F. Aufhebung von Festsetzungen für Erwerbsvorgänge nach § 1 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 3, Abs. 3a GrEStG	578
G. Rechtsfolgen der Nichtanzeige	579
I. Allgemeine Vorbemerkungen	579
II. Rückgängigmachung von Erwerbsvorgängen i.S.d. § 1 Abs. 2 GrEStG. ...	580
III. Rückgängigmachung von Erwerbsvorgängen i.S.d. § 1 Abs. 2a GrEStG und § 1 Abs. 2b GrEStG	581
IV. Rückgängigmachung von Erwerbsvorgängen i.S.d. § 1 Abs. 3, Abs. 3a GrEStG.	582
Kapitel 11 Örtliche Zuständigkeit des FA für die GrESt-Festsetzung und ggf. für die gesonderte Feststellung.	584
Kapitel 12 Anzeigepflichten und Unbedenklichkeitsbescheinigung.	588
A. Anzeigepflicht der Gerichte, Behörden und Notare	588
I. Allgemeines.	588
II. Anzeigepflichtige Vorgänge	589
III. Form, Frist und Adressat der Anzeige	591
IV. Rechtsfolgen einer unterlassenen Anzeige/Notarhaftung	593
B. Anzeigepflicht der Beteiligten	594
I. Allgemeines.	594
II. Anzeigepflichtige Vorgänge	595
III. Rechtsfolgen einer unterlassenen Anzeige	597
C. Inhalt der Anzeigen	598

Inhaltsverzeichnis

D.	Unbedenklichkeitsbescheinigung	600
I.	Allgemeines.	600
II.	Erforderlichkeit und Entbehrlichkeit der Unbedenklichkeitsbescheinigung	600
III.	Verfahrensrechtliche Aspekte.	601
 Kapitel 13 Ertragsteuerliche Behandlung der Grunderwerbsteuer.		603
 Kapitel 14 Grunderwerbsteuerrechtliche Fragen bei Immobilien-Fonds . . .		612
A.	Immobilien-Fonds vor und nach Einführung des KAGB	612
B.	Verwaltung offener Immobilien-AIF durch KVGs (früher: KAGs)	614
I.	Anteilsvereinigung bzw. -übertragung in Bezug auf die Anteile an einer KVG.	614
II.	»Übertragung« von Grundstücken und Grundstücksgesellschaftsanteilen zwischen Eigenvermögen und Sondervermögen sowie zwischen verschiedenen Sondervermögen derselben KVG	619
III.	Übertragung der Fonds-Verwaltung auf eine andere externe KVG	620
IV.	Übertragung aller Anteilscheine an einem Immobilien-Spezialfonds	621
C.	»Einbringung« von Immobilien in einen »Miteigentums-Fonds«	624
I.	Immobilien-Spezialfonds und »Miteigentumslösung«	624
II.	Grundstücke, die zum offenen Spezial-AIF gehören	625
III.	Kommanditbeteiligungen, die zum offenen Spezial-AIF gehören	630
D.	Kauf und Verkauf von Grundstücken durch KVGs für Sondervermögen	631
I.	Für nach der »Treuhand-Lösung« strukturierte Sondervermögen	631
II.	Für nach der »Miteigentums-Lösung« strukturierte Sondervermögen	631
E.	Abwicklung von Immobilien-Sondervermögen	634
F.	Beteiligung als Treugeber-Anleger an geschlossenen Immobilienfonds in der Rechtsform der Investment-KG	636
G.	Grunderwerbsteuerliche Qualifikation weiterer Fondsvehikel.	641
 Anhänge.		645
Anhang 1	Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder Anwendung des § 1 Absatz 2a GrEStG vom 10. Mai 2022 (BStBl. I 2022, 801).	645
Anhang 2	Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder Anwendung des § 1 Absatz 2b GrEStG ab dem 1. Juli 2021 vom 10. Mai 2022 (BStBl. I 2022, 821)	675
Anhang 3	Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder Anwendung des § 1 Absatz 2c GrEStG vom 4. Oktober 2022 (BStBl. I 2022, 1451)	702
Anhang 4	Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder Zurechnung von Grundstücken für die Ergänzungstatbestände in § 1 Absatz 2a bis 3a GrEStG vom 16. Oktober 2023 (BStBl. I 2023, 1872).	706

Anhang 5	Anwendung des § 1 Absatz 3 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) – Gleich lautender Erlass der obersten Finanzbehörden der Länder vom 05. März 2024 (BStBl. I 2024, 383)	716
Anhang 6	Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder Anwendung der §§ 5 und 6 GrEStG vom 5. März 2024 (BStBl. I 2024, 410)	729
Anhang 7	Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder Anwendung des § 6a GrEStG vom 25. Mai 2023 (BStBl. I 2023, 995) . .	766
Stichwortverzeichnis		781