



Novellierung des Grunderwerbsteuergesetzes zum 01.01.2024

Stand: 18.08.2023

Seit Anfang Juli 2023 ist der Diskussionsentwurf eines Gesetzes zur Novellierung des Grunderwerbsteuergesetzes, welchen das BMF zur Abstimmung an die Länder vorgelegt hat, verfügbar. Hierbei handelt es sich noch nicht um einen finalen Referentenentwurf, sondern um einen in Abstimmung befindlichen Entwurf – die Länder haben dem Diskussionsentwurf somit noch nicht zugestimmt.

Im Wesentlichen sind folgende Änderungen geplant, die zum 01.01.2024 in Kraft treten würden:

- Die bisherigen Regelungen des § 1 Abs. 2 bis 4 GrEStG (Ergänzungstatbestände) sollen aufgehoben werden. Die bisherigen Fristen (10 Jahre) und Quoten (90 %) sollen nicht mehr festgehalten werden. Stattdessen sollen Anteilerwerbe nur bei der Vereinigung der Gesamtheit der gesamten Anteile (100%) besteuert werden. Jedoch sollen Gestaltungen durch die Einführung von „Erwerbergruppen“ (abgestimmte Anteilerwerbe) und dem Tatbestand des „dienenden Interesses“ (Anteile werden für andere gehalten oder erworben) unterbunden werden.
- Die bisherigen Vergünstigungen im Zusammenhang mit der gesellschaftsrechtlich entfallenden Gesamthand (§§ 5, 6, und 7 Abs. 2 GrEStG) sowie der bisherigen Konzernklausel (§ 6a GrEStG) sollen durch eine neue Vergünstigung ersetzt werden. Diese soll rechtsformneutral alle Erwerbsvorgänge erfassen, wenn sich der bestimmende Einfluss über ein Grundstück nicht ändert oder soweit vor oder nach einem Erwerbsvorgang eine Person an einem Grundstück beteiligt bleibt.
- Die damit vom BMF beabsichtigte Reform der Grunderwerbsteuer wird durch Neuregelungen zum Steuerschuldner, zur Haftung und weiterer verfahrensrechtlicher Vorschriften flankiert. Hinzukommt eine Länder-Öffnungsklausel, die es den Ländern gestatten soll, den Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums mit einem ermäßigten Steuersatz zu besteuern und bestimmte Voraussetzungen hierzu festzulegen.

Es ist nach derzeitigem Stand offen, in welchem Umfang die geplanten Änderungen tatsächlich umgesetzt werden. Jedoch bestätigt dieser Diskussionsentwurf, dass die Grunderwerbsteuer immer weiter in den Fokus der Finanzverwaltung gerät und Gestaltungen im Rahmen von sogenannten Share-Deals immer schwieriger werden.

Gerne stehen wir Ihnen für sämtliche steuerlichen Fragen zur Verfügung.