

APPELHAGEN

Grunderwerbsteuer bei Immobiliengesellschaften – Hintergrund und rechtliche Einordnung

Viele Eigentümer gehen davon aus, dass Grunderwerbsteuer nur anfällt, wenn eine Immobilie verkauft wird. Bei immobilienhaltenden Gesellschaften greift diese Annahme jedoch zu kurz. Denn auch die Übertragung von Gesellschaftsanteilen kann Grunderwerbsteuer auslösen.

Hintergrund ist, dass der Gesetzgeber sog. Share Deals – also die Übertragung von Anteilen an grundbesitzenden Gesellschaften – in bestimmten Fällen einer Grundstücksübertragung gleichstellt. Die eigentliche Gefahr liegt dabei nicht nur in der Steuer selbst, sondern in den damit verbundenen Anzeige- und Erklärungspflichten.

Worum geht es?

Werden innerhalb von zehn Jahren mindestens 90 % der Anteile an einer grundbesitzhaltenden Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar auf neue Gesellschafter übertragen oder werden diese Anteile in der Hand eines Gesellschafters vereinigt, so löst dies grunderwerbsteuerliche Folgen aus. Für Zwecke der Grunderwerbsteuer wird dieser Vorgang einer direkten Grundstücksübertragung gleichgestellt.

Achtung – Eigenständige Anzeigepflichten der Beteiligten

Besondere Bedeutung kommt den gesetzlichen Anzeigepflichten zu. Diese bestehen unabhängig von den Mitteilungspflichten der beurkundenden Notare und sind von den beteiligten Personen, beziehungsweise Gesellschaften, eigenständig zu erfüllen. Dies ist insbesondere bei Anteilsübertragungen an grundbesitzenden Personengesellschaften relevant, die privatschriftlich und damit ohne notarielle Beurkundung erfolgen können. Häufig fehlt in diesen Fällen das Bewusstsein dafür, dass hier grunderwerbsteuerliche Meldepflichten ausgelöst werden.

Der Gesetzgeber hat auf diese Problematik reagiert und am **12.06.2026** wesentliche Änderungen zu den Anzeigepflichten im Grunderwerbsteuergesetz vorgenommen.

Bislang waren die **Vertragsparteien** verpflichtet, einen grunderwerbsteuerbaren Erwerbsvorgang innerhalb von 14 Tagen dem zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Diese Frist wird künftig auf einen Monat verlängert. Gleichzeitig wird auch die grundbesitzende Gesellschaft als anzeigepflichtige Beteiligte in das Gesetz aufgenommen. Damit entsteht künftig eine zusätzliche Anzeigepflicht auf Ebene der Gesellschaft.

APPELHAGEN

Der Bundesfinanzhof erhöht den Druck

Besonders brisant ist die aktuelle Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs. Dieser hat bereits im Jahr 2023 entschieden, dass die gesetzlich vorgesehenen Anzeigen die Funktion einer Steuererklärung haben. Werden diese nicht beachtet, kann dies zumindest den Vorwurf einer leichtfertigen Steuerverkürzung begründen.

Werden entsprechende Vorgänge erst Jahre später – etwa im Rahmen einer Betriebsprüfung – entdeckt, drohen neben der nachträglichen Festsetzung der Grunderwerbsteuer erhebliche Verspätungszuschläge.

Hinzu kommt, dass die Anzeige vollständig und fristgerecht eingereicht werden muss. Eine Fristverlängerung ist gesetzlich nicht vorgesehen. Ab dem Jahr 2027 gehört zudem die Angabe der **Wirtschafts-Identifikationsnummer** zu den zwingenden Pflichtangaben.

Der Bundesfinanzhof hat darüber hinaus klargestellt, dass eine wirksame Anzeige sämtliche gesetzlich geforderten Angaben enthalten muss. Noch nicht geklärt ist, welche Folgen es hat, wenn einzelne Angaben fehlen. Angesichts der aktuellen Gesetzesentwicklung ist jedoch zu erwarten, dass die Finanzverwaltung die Anforderungen an eine ordnungsgemäße Anzeige künftig streng auslegen wird.

Fazit für die Praxis

Die grunderwerbsteuerlichen Risiken von Share Deals beschränken sich längst nicht mehr auf die eigentliche Steuerbelastung. Zunehmend rücken die formellen Pflichten in den Mittelpunkt.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt es sich, Anteilsübertragungen an grundbesitzenden Gesellschaften bereits vor Vertragsabschluss grunderwerbsteuerlich zu prüfen und entsprechende Compliance-Prozesse zu etablieren. Der Aufwand hierfür ist regelmäßig deutlich geringer als die finanziellen und persönlichen Folgen einer erst Jahre später festgestellten Pflichtverletzung.



Karin Kutz ist langjährige Partnerin unserer Kanzlei und steht für eine zukunftsorientierte und individuelle Steuerberatung. Mit mehr als 30 Jahren Erfahrung ist sie Ihre persönliche Beraterin und Expertin bei der Strukturierung von Immobilienvermögen. Als Wirtschaftsmediatorin sowie Fachberaterin für Umstrukturierung hat sie zahlreiche Vermögensnachfolgen in der Region erfolgreich gestaltet und wird vom Handelsblatt mit unserem Büro regelmäßig als eine der besten Steuerberaterinnen ausgezeichnet.

Kontakt

Telefon: +49 (0) 531 28 20-456

E-Mail: kutz@appelhagen.de

