

MOORE DEUTSCHLAND TAGUNG

Die Grunderwerbsteuer im Konflikt mit dem Unionsrecht

Nürnberg, 9. September 2026

Dr. Sven Helm, LL.M. (UC Davis)
Alexander Kaube
Moore TK GmbH, Mannheim, Deutschland



GLIEDERUNG

▶ **01** EUROPARECHTLICHER RAHMEN

▶ **02** EUGH-URTEIL NOVA IBEROMOLDES

▶ **03** AUSGANGSLAGE IN DEUTSCHLAND

▶ **04** FOLGEN FÜR NATIONALES RECHT

▶ **05** KONSEQUENZEN FÜR DIE PRAXIS

▶ **06** DE LEGE FERENDA

▶ **07** GREST IM FOKUS



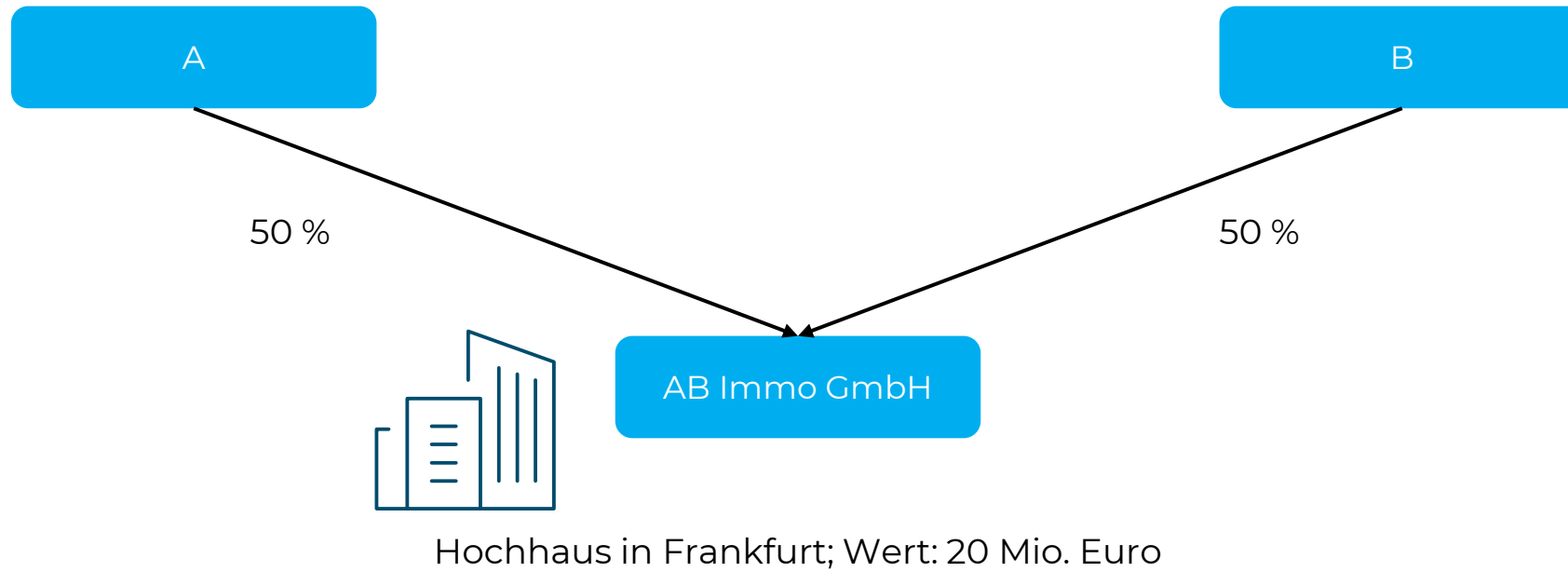
EINSTIEGSFRAGE

- ▶ Warum besteuert Deutschland Anteilserwerbe wie Grundstückserwerbe?
 - ▶ Vermeidung von Gestaltungsmissbrauch
 - ▶ Schmäler Grat zwischen dem Erfassen von missbräuchlichen Anteilserwerben einerseits und der Begünstigung betriebswirtschaftlich üblicher Vorgänge andererseits
 - ▶ Gleichbehandlung gegenüber einem Grundstückserwerb durch Rechtsgeschäft
 - ▶ Gesetzgeber wollte dafür sorgen, dass die Grunderwerbsteuer nicht ohne Weiteres durch Holding Strukturen umgangen werden kann



EINSTIEGSFALL

Ursprüngliche Struktur





EINSTIEGSFALL

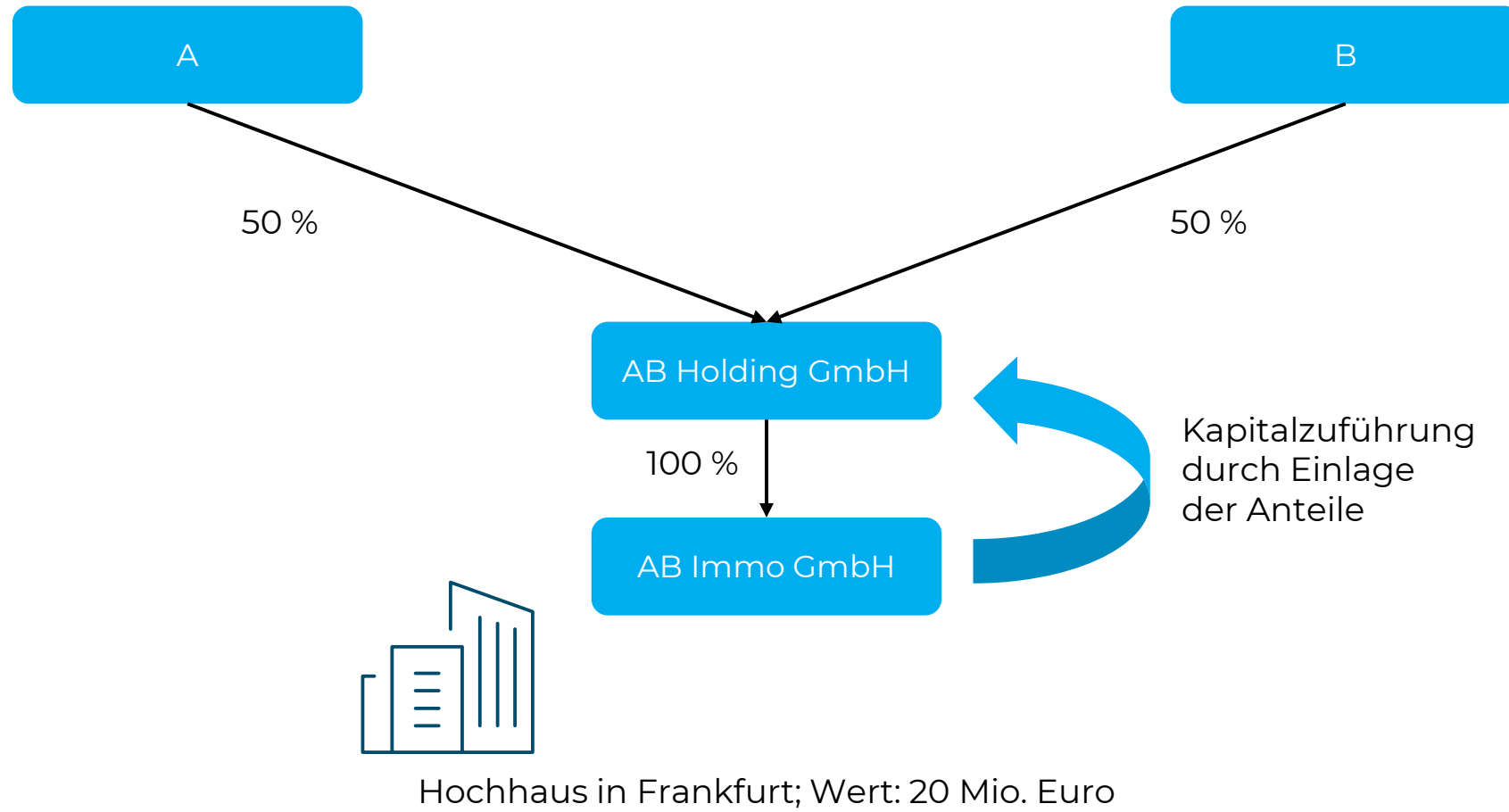
Umstrukturierung

- ▶ A und B bringen jeweils ihre 50-%-Beteiligung an der AB Immo GmbH als Sacheinlage in die AB Holding GmbH ein (zugleich Stammkapital)
- ▶ Im Gegenzug erhalten sie Geschäftsanteile iHv jeweils 50 %
 - ▶ A erhält 50 % der Anteile an der AB Holding GmbH
 - ▶ B erhält 50 % der Anteile an der AB Holding GmbH
 - ▶ Die AB Holding GmbH erhält 100 % der Anteile an der AB Immo GmbH
- ▶ A und B halten vor und nach der Umstrukturierung wirtschaftlich jeweils zu 50 % das Grundstück.



EINSTIEGSFALL

Nach der Umstrukturierung





EINSTIEGSFALL

Folgen

- ▶ Bei der Einbringung der Anteile in die Holding wechseln innerhalb eines Zehnjahreszeitraums mindestens 90 % der Anteile an der AB Immo GmbH (grundbesitzenden Kapitalgesellschaft) auf einen neuen Gesellschafter
- ▶ § 1 Abs. 2b GrEStG: Fiktion eines steuerbaren Grundstückerwerbs, anknüpfend an die Übertragung der Anteile an der AB Immobilien GmbH (**Closing**)
- ▶ § 1 Abs. 3 GrEStG: Fiktion eines steuerbaren Grundstückerwerbs, anknüpfend an die Verpflichtung zur Übertragung der Anteile an der AB Immobilien GmbH (**Signing**)
 - § 1 Abs. 3 GrEStG gilt seit 03.07.2026 vorrangig (zuvor nachrangig)



EINSTIEGSFALL

Folgen

- ▶ Annahme: Die Gesellschaften sitzen in Berlin (Steuersatz: 6 %)
- ▶ Auf Ebene der AB Immo GmbH entsteht eine Steuerschuld in Höhe von:
 $20 \text{ Mio. Euro} \times 6 \% = \mathbf{1,2 \text{ Mio. Euro}}$
- ▶ In Betracht kommt eine Ausnahme durch die Konzernklausel, § 6a S. 1 GrEStG, wonach unter bestimmten Voraussetzungen eine Steuerbefreiung eintritt
- ▶ Hier aber: zwei natürliche Personen → kein herrschendes Unternehmen mit 95 %
→ § 6a GrEStG ist eng gefasst und daher sehr häufig nicht erfüllt



01

Europarechtlicher Rahmen



01: EUROPARECHTLICHER RAHMEN

Relevanz der GrESt im Kontext des Internationalen Steuerrechts

- ▶ EuGH C-837/24 als Paradebeispiel: Nationale Verkehrsteuer wird zum Thema des internationalen Steuerrechts, sobald ihre Anwendung durch unionsrechtliche Vorgaben begrenzt wird
- ▶ Ist bei der Beratung von internationalen Mandanten stets mitzudenken;
 - ▶ Besteuert werden zwar inländisch belegene Grundstücke, die Share Deal-Tatbestände greifen aber auch wenn die Anteile an den haltenden Gesellschaften grenzüberschreitend übertragen werden, oder wenn im Ausland sitzende Gesellschaften umstrukturieren
- ▶ Besonders relevant bei Umstrukturierungen, bzw. sobald eine zu verschmelzende Gesellschaft Grundstückseigentum hält



01: EUROPARECHTLICHER RAHMEN

Grundlagen

- ▶ Supranationales Recht
→ Als solches selbst ohne grenzüberschreitenden Sachverhalt Teilgebiet des Internationalen Steuerrechts
- ▶ Stetig wachsende Relevanz, Impulsgeber für nationalen Gesetzgeber, insbesondere durch Richtlinien: zB MwStSystRL, Mutter-Tochter-RL, ATAD-RL etc.
- ▶ Die Mitgliedsstaaten haben ihre Hoheitsrechte in verschiedenen Bereichen auf die EU übertragen (in Deutschland: Art. 23 GG)
- ▶ Nationale Gesetze können nur in Einklang mit dem Unionsrecht angewendet werden, kollidierende Gesetze bleiben unangewendet (§ 1 Abs. 1 AO)
(= Anwendungsvorrang des Unionsrechts)



01: EUROPARECHTLICHER RAHMEN

Rolle des EuGH im Europarecht

- ▶ Verschiedene Szenarien, wann steuerrechtliche Fragestellungen vor dem EuGH verhandelt werden
 - ▶ Steuerpflichtiger fühlt sich durch eine staatliche Maßnahme in seinen Grundfreiheiten verletzt → er kann vor einem nationalen Gericht klagen, welches den EuGH für eine Vorabentscheidung anrufen kann/muss
 - ▶ Dasselbe gilt, wenn er geltend macht, dass ein Hoheitsakt gegen eine EU-Richtlinie verstößt, oder wenn er eine Diskriminierung gemäß Art. 18 AEUV darlegt
 - ▶ Bei Verletzung des EUV/AEUV durch eine staatliche Maßnahme kommt ein Vertragsverletzungsverfahren vor dem EuGH in Betracht, Art. 258 AEUV
 - ▶ Die EU-Kommission stuft bestimmte Regelungen als verbotene staatliche Beihilfe ein (Art. 107 AEUV); diese Entscheidung kann vor dem EuGH angegriffen werden
 - ▶ Vorlagebeschluss eines mitgliedstaatlichen Gerichts darüber, wie einzelne Regelungen in einer Richtlinie auszulegen sind (Art. 267 AEUV)



01: EUROPARECHTLICHER RAHMEN

Prominente Fälle der letzten Jahre

- ▶ **§ 6b Abs. 2 EStG** – EuGH C-591/13 EU-Kommission/Deutschland (2015):
 - ▶ Steuerstundung nur bei Reinvestition in einer deutschen Betriebsstätte verstieß gegen die Niederlassungsfreiheit;
 - ▶ Deutschland musste Anwendungsbereich auf EU/EWR ausweiten

- ▶ **§ 50d Abs. 3 EStG** – EuGH C-504/16 und C-613/16, Deister Holding/Juhler Holding:
 - ▶ Unterstellte ausländischen Holdings zu pauschal Gestaltungsmissbrauch, daher verstieß Norm gegen Mutter-Tochter-Richtlinie und Niederlassungsfreiheit
 - ▶ Die Norm wurde neugefasst



01: EUROPARECHTLICHER RAHMEN

Prominente EuGH-Fälle der letzten Jahre

- ▶ **§ 8c Abs. 1a KStG** – EuGH C-203/16 P, Andres/Heitkamp (2018):
 - ▶ Die EU-Kommission hatte die Sanierungsklausel als unzulässige Beihilfe eingestuft;
 - ▶ Der EuGH erklärte diese Einstufung nach einer Klage für nichtig, sodass die Norm wieder anwendbar war

Aktuelles Verfahren:

- ▶ **Grenzüberschreitende Aufwärtsverschmelzung bei einer Umwandlung**
 - anhängige Vorlage (BFH 20.05.2026 – X R 27/22)
 - ▶ Bei der Aufwärtsverschmelzung sind nach § 12 Abs. 2 S. 2 UmwStG pauschal 5 % des Übernahmegewinns ertragsteuerpflichtig
 - ▶ Art. 7 Abs. 1 FusionsRL verlangt grundsätzlich Steuerneutralität für den Gewinn aus dem Untergang der Beteiligung an der Tochter. Der EuGH könnte daher die deutsche 5-%-Besteuerung für unionsrechtswidrig erklären



01: EUROPARECHTLICHER RAHMEN

Direkte und indirekte Steuer

- ▶ Im Hinblick auf das Steuerrecht ist zwischen direkter und indirekter Steuer zu unterscheiden

Direkte Steuer	Indirekte Steuer (UStG, GrEStG, ggf. Zölle)
Gesetzgebungskompetenz der Mitgliedsstaaten	Gesetzgebungskompetenz der Mitgliedsstaaten, allerdings...
Überwiegend selbst von den Mitgliedsstaaten ausgestaltet	... sind weitgehend einheitlich ausgestaltet gemäß den (detaillierten) Richtlinien der EU (die GrESt nicht!)
→ Harmonisierung nur teilweise durch den EuGH	→ Harmonisierungsauftrag der EU in den Verträgen (Art. 113 AEUV)
Die Mitgliedsstaaten müssen ihre Befugnisse hauptsächlich unter Wahrung des Unionsrechts ausüben (EU-Verträge, ATAD, Mutter-Tochter-RL, etc.)	(Faktische) Gesetzgebung durch Richtlinien, kaum Spielraum für Abweichungen durch die Mitgliedsstaaten



01: EUROPARECHTLICHER RAHMEN

Soft Law

- ▶ Neben Primärrecht (EUV, AEUV) und verbindlichem Sekundärrecht (Richtlinien, Verordnungen, Beschlüsse) wird sogenanntes „Soft Law“ relevant:
 - ▶ Leitlinien
 - ▶ Mitteilungen
 - ▶ Empfehlungen
- ▶ Nicht verbindlich für die Mitgliedsstaaten
- ▶ In der Praxis wird Soft Law dennoch häufig übernommen und in nationale Gesetze überführt
 - ▶ zB das Steueroasen-Abwehrgesetz (StAbwG) mit dessen „Schwarzer Liste“ Deutschland die unverbindlichen Erklärungen des EU-Rats kodifizierte.



02

EuGH-Urteil Nova Iberomoldes



02: EUGH-URTEIL NOVA IBEROMOLDES

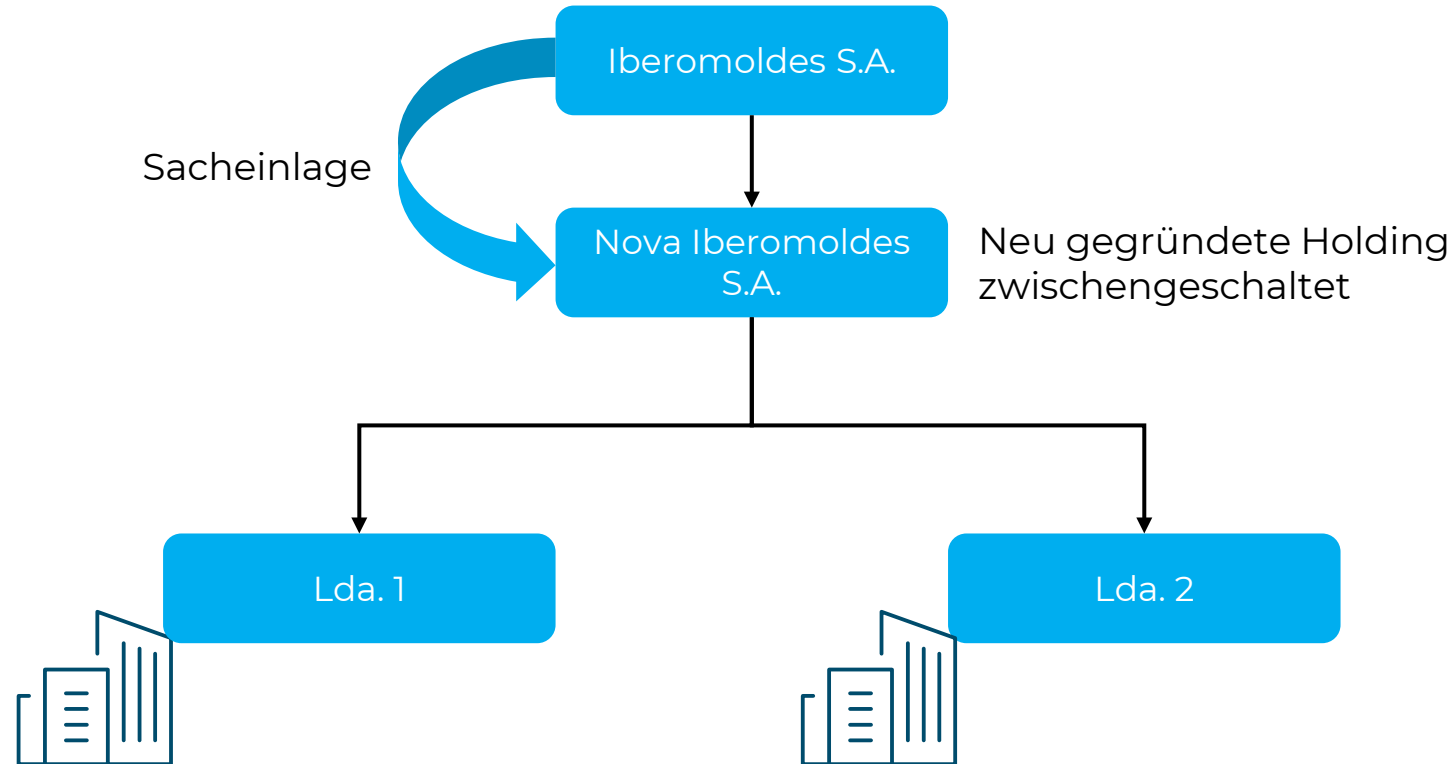
Sachverhalt

Zurück zu unserem Fall:

- ▶ Im konkreten Fall ging es um ein portugiesisches Unternehmen, dass eine Holdinggesellschaft zwischen die Gesellschafter und die grundbesitzende Gesellschaft geschaltet hat.
- ▶ Kapitalaufbringung erfolgte (wie im Einstiegsfall) durch Einbringung von Anteilen

02: EUGH-URTEIL NOVA IBEROMOLDES

Umstrukturierung



Nach portugiesischem Steuerrecht unterliegt eine Anteilsübertragung, bei der ein Gesellschafter eine qualifizierte Mehrheit an einer grundbesitzenden Gesellschaft erlangt, der dortigen Grunderwerbsteuer (IMT), sofern bestimmte Beteiligungsschwellen erreicht werden



02: EUGH-URTEIL NOVA IBEROMOLDES

Urteilsbegründung

- ▶ Tenor: Einbringung von Anteilen an grundbesitzenden Gesellschaften in eine neu gegründete Holding gegen Gewährung von Gesellschaftsanteilen ist eine nach der Kapitalansammlungsrichtlinie steuerfreie Umstrukturierung.
- ▶ Eine an diesen Vorgang anknüpfende Steuer ist unionsrechtswidrig.
- ▶ Diese Art von Kapitalzuführung als Bestandteil der Umstrukturierung wird von der Kapitalansammlungs-RL geschützt



02: EUGH-URTEIL NOVA IBEROMOLDES

Inhalt der Kapitalansammlungs-Richtlinie 2008/7/EG

Warum beruft sich der EuGH auf die Kapitalansammlungsrichtlinie?

- ▶ Ursprünglich die erste Harmonisierung von indirekten Steuern in der EU
- ▶ Betraf hauptsächlich die sog. Gesellschaftsteuer, eine indirekte Steuer, die auf die Ansammlung oder Erhöhung von Kapital erhoben wurde (in Deutschland 1992 abgeschafft, wird in manchen Mitgliedsstaaten noch erhoben)
- ▶ Verbot der Besteuerung eines solchen Vorgangs
- ▶ Schutz bei Umstrukturierungen: Bestimmte Strukturierungsvorgänge dürfen nicht mit Steuern belastet werden → Sperrklauseln
- ▶ Anwendungsbereich: Kapitalgesellschaften



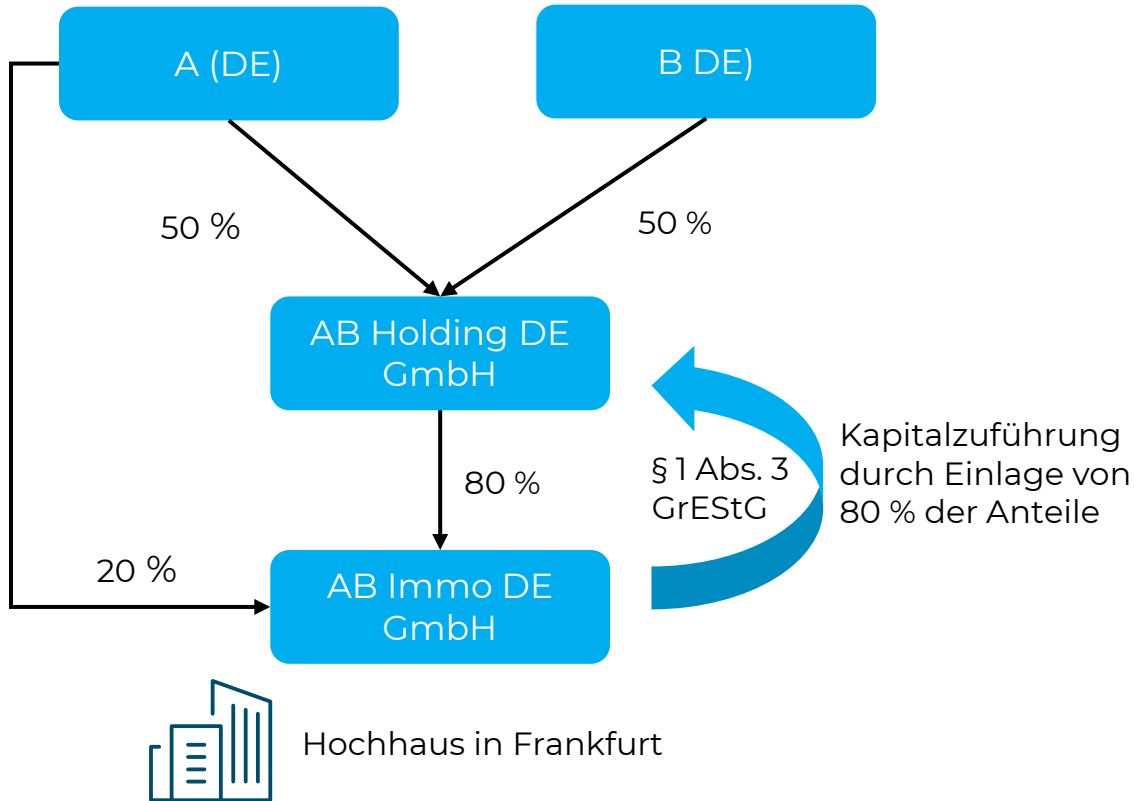
03

Parallele zur deutschen GrESt

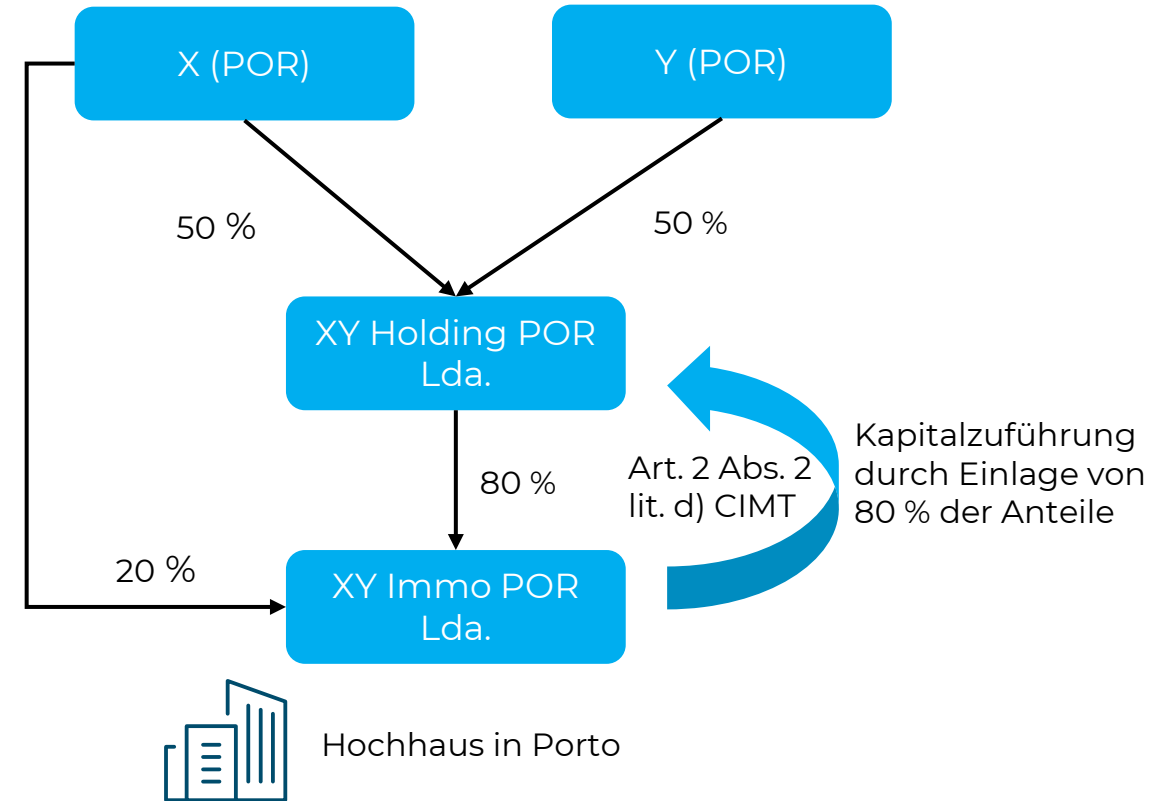
03: PARALLELE ZUR DEUTSCHEN GREST

Vergleich DE/ POR: Verlängerung der Beteiligungskette

MOORE TK



- ▶ Share Deal Tatbestand knüpft an 90 % Schwelle an
- ▶ In diesem Fall wird zunächst keine GrESt ausgelöst, allerdings läuft eine Beobachtungsfrist über zehn Jahre
- ▶ Rückgriff auf Konzernausnahme des § 6a GrEStG nicht notwendig



- ▶ Share Deal Tatbestand knüpft an 75 % Schwelle an
- ▶ Eine Grunderwerbsteuer („IMT“) wird ausgelöst
- ▶ Eine Konzernausnahme kann bei bestimmten Sanierungen eingreifen, im Urteilsfall lag nichts dergleichen vor



03: PARALLELE ZUR DEUTSCHEN GRESt

Bezug zum Deutschen Recht

- ▶ Die Wirkungsweise von der portugiesischen IMT und der GrESt ist hinsichtlich der Share Deals gleich
- ▶ Der EuGH weist den BFH daher mit dem Urteil in die Schranken:
 - ▶ Der BFH vertrat noch bis 2024 die Ansicht, § 1 Abs. 3 GrEStG sei mit der Kapitalansammlungsrichtlinie vereinbar (BFH 25.09.2024 – II R 36/21)
→ Die besagte Richtlinie fände schon keine Anwendung auf die Grunderwerbsteuer
 - ▶ Von einer Vorlage an den EuGH wurde abgesehen, da es sich laut BFH um einen acte clair handelt: Die Unionsrechtskonformität sei offenkundig gegeben (so schon BFH 19.12.2007 – II R 65/06)
 - ▶ § 1 Abs. 3 GrEStG besteuert einen fiktiven Grundstücksübergang und nicht eine Anteilsübertragung selbst



03: PARALLELE ZUR DEUTSCHEN GREIT

Sicht der deutschen Regierung – und warum der EuGH ihr nicht folgt

Verfahrensteilnahme der deutschen Regierung; BReg hält an der Rechtsprechung des BFH fest, dass „wirtschaftlich“ ein Grundstückserwerb erfolgt

Argumentationslinie der deutschen Regierung

Besteuert werde wirtschaftlich der mittelbare Übergang des Grundbesitzes; dies zeige auch die grundstücksbezogene Bemessungsgrundlage.

Art. 6 Abs. 1 RL 2008/7 erlaube Wertpapier- und Grundstücksübertragungssteuern.

Die Regel verhindere eine Umgehung der Grunderwerbsteuer durch Share Deals.

Antwort des EuGH

Unionsrechtliche Qualifikation nach objektiven Merkmalen: Die Steuer erfasst den Verkehr von Anteilen an grundbesitzenden Gesellschaften. Nationale Grundstücksfiktion ist unbeachtlich.

Art. 6 Abs. 1 Buchst. b erlaubt eine Übertragungssteuer bei der tatsächlichen Übertragung von Grundstücken auf eine Kapitalgesellschaft, nicht bei jeder national fingierten mittelbaren Übertragung.

Eine allgemeine Missbrauchsvermutung genügt nicht. Erforderlich sind konkrete Missbrauchsmerkmale; im entschiedenen konzerninternen Vorgang waren solche nicht festgestellt.

→ Eine nationale Erwerbsfiktion darf eine nach Art. 5 Kapitalansammlungs-RL geschützte Anteilseinbringung nicht allein wegen des mittelbar betroffenen Grundbesitzes in einen steuerbaren Grundstückserwerb umqualifizieren.



04

Folgen für nationales Recht



04: FOLGEN FÜR NATIONALES RECHT

Auswirkungen des EuGH-Urteils

- ▶ Auf welche Tatbestände könnte sich dies auswirken?
 - ▶ § 1 Abs. 2b GrEStG – Gesellschafterwechsel bei Kapitalgesellschaften
 - ▶ § 1 Abs. 3 GrEStG – Anteilsvereinigung und Anteilsübertragung
 - ▶ § 1 Abs. 3a GrEStG – wirtschaftliche Beteiligung
- ▶ Also: Tatbestände, die Anteilskäufe als Grundstückserwerb qualifizieren, obwohl zivilrechtlich keine Übertragung stattfindet
- ▶ Besonders kritisch § 1 Abs. 3 und 3a GrEStG, weil sie Anteilsvorgänge erfassen, die unionsrechtlich als Kapitalzuführung oder Umstrukturierung geschützt sein können.
- ▶ Betrifft voraussichtlich auch die Einbringung von Geschäftsanteilen durch natürliche Personen
- ▶ Eine Grunderwerbsteuerbefreiung von Share Deals ist allerdings unwahrscheinlich



04: FOLGEN FÜR NATIONALES RECHT

Voraussetzungen des § 6a S. 1 GrEStG

- ▶ Erwerb durch bestimmte Rechtsvorgänge (§ 1 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 2, 2a, 2b, 3, 3a GrEStG)
- ▶ Beruhend auf einer Umwandlung gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1-3 UmwG, Einbringung oder eines entsprechenden Vorgangs in einem anderen EU-Mitgliedsstaat
- ▶ Beteiligung ausschließlich eines herrschenden Unternehmens und von diesem herrschenden Unternehmen abhängiger Gesellschaften
 - ▶ (abhängig: min. 95 % Beteiligung)
- ▶ Die Abhängigkeit muss fünf Jahre vor dem Erwerb bestanden haben und fünf Jahre nach dem Erwerb ununterbrochen bestehen
 - ▶ Ist der steuerbare Vorgang die Errichtung einer (von ausschließlich einem herrschenden Unternehmen abhängigen) Holding, so scheitert die Konzernausnahme schon an der Vorbehaltensfrist



04: FOLGEN FÜR NATIONALES RECHT

Voraussetzungen im Vergleich

Deutschland: § 6a GrEStG

- ▶ Ausschließlich ein herrschendes Unternehmen
- ▶ Insgesamt 10 Jahre Vor- und Nachbehaltensfrist
- ▶ Auf bestimmte Erwerbsakte des § 1 GrEStG beschränkt
- ▶ Im Rahmen einer Umwandlung nach § 1 UmwG oder nach dem Recht eines Mitgliedsstaats

→ Sehr restriktiv

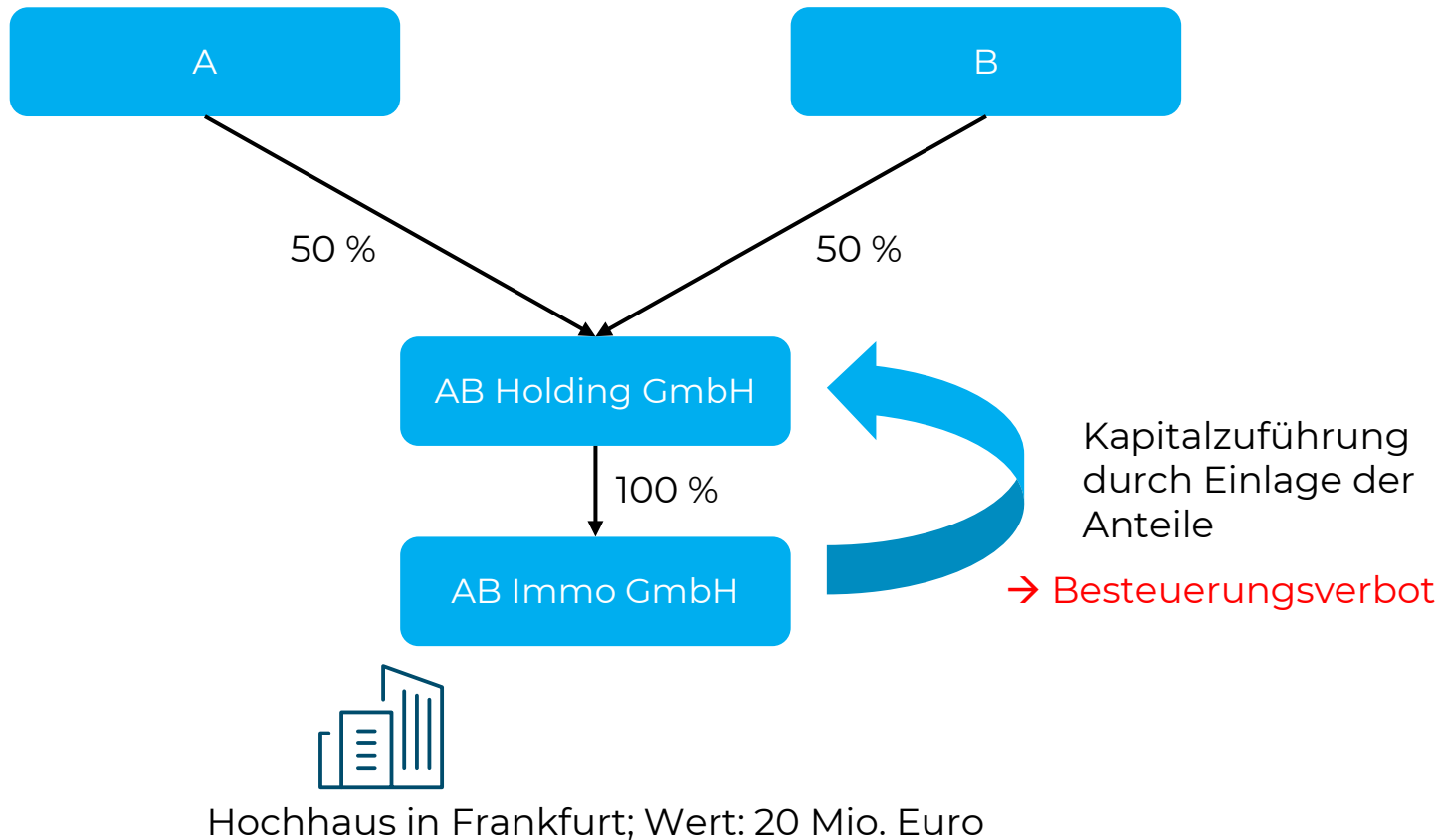
EU: Kapitalansammlungs-RL

- ▶ Beteiligte sind Kapitalgesellschaften
- ▶ Mehrheit der Stimmrechte genügt
- ▶ Keine Behaltensfristen
- ▶ Geschützt sind:
 - ▶ Gründung einer KapGes
 - ▶ Umwandlung in KapGes
 - ▶ Kapitalerhöhung
 - ▶ Vermögenszuführung gegen Anteilsgewährung

→ Insofern: Besteuerungsverbot

04: FOLGEN FÜR NATIONALES RECHT

Zurück zum Einstiegsfall



Lösung

- ▶ Die Kapitalzuführung ist wie auch im Einstiegsfall gemäß § 1 Abs. 3 GrEStG steuerbar
- ▶ Die Konzernklausel in § 6a GrEStG ist nicht erfüllt, da nicht ausschließlich ein herrschendes Unternehmen an der AB Immo GmbH beteiligt ist
- ▶ Es handelt sich bei der AB Holding und der AB Immo um Kapitalgesellschaften. Der Anwendungsbereich der Kapitalansammlungs-RL ist daher eröffnet
- ▶ Dieser Vorgang stellt eine Umstrukturierung dar und ist nach Art. 4 Abs. 1 lit. b Kapitalansammlungs-RL geschützt
- ▶ **Es gilt in diesem Fall das Besteuerungsverbot gem. Art. 5 Abs. 1 lit. e Kapitalansammlungs-RL**



05

Konsequenzen für die Praxis



05: KONSEQUENZEN FÜR DIE PRAXIS

Was in der Beratung nach dem EuGH-Urteil beachtet werden muss

- ▶ Unmittelbare Folgen anhand des Urteils: keine
- ▶ Die Revision über die Vereinbarkeit des § 1 Abs. 3 GrEStG mit Unionsrecht bei Umstrukturierungen ist schon seit Anfang 2023 vor dem BFH (Az. II R 8/23) anhängig
- ▶ Die Finanzbehörden können (sollten!) entsprechende Grunderwerbsteuerbescheide künftig gem. § 165 Abs. 1 Nr. 2a AO vorläufig festsetzen, soweit sie richtliniengeschützte Vorgänge betreffen
- ▶ Offene Steuerfälle sollten überprüft werden (laufender Einspruch, Fristablauf, VdN, vorläufige Festsetzung)
- ▶ Antrag auf Ruhen des Verfahrens gemäß § 363 Abs. 2 AO

05: KONSEQUENZEN FÜR DIE PRAXIS

Konkrete Prüfung

- ▶ Wurde eine Kapitalzuführung bzw. ein Anteilskauf im Sinne von Artikel 4 und 5 der Kapitalansammlungsrichtlinie durchgeführt?
- ▶ Kam es bei der Kapitalzuführung / dem Anteilskauf zu einer Besteuerung auf Grundlage des § 1 Abs. 3 oder 3a GrEStG?
- ▶ Steht der entsprechende Steuerbescheid unter VdN?
- ▶ Falls noch Einspruch oder Klage eingelegt werden können, sollte dies unter Hinweis auf das EuGH-Urteil C-837/24 und die voraussichtliche Unvereinbarkeit der § 1 Abs. 3, 3a GrEStG mit Art. 5 der Kapitalansammlungsrichtlinie geschehen



05: KONSEQUENZEN FÜR DIE PRAXIS

Konkrete Prüfung

- ▶ Besonders relevant sind nicht bestandskräftige Bescheide zu:
 - ▶ Einbringungen von Anteilen grundbesitzender Gesellschaften;
 - ▶ Anteilstauschvorgängen;
 - ▶ Gründungen von Holdinggesellschaften;
 - ▶ Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlage von Beteiligungen;
 - ▶ konzerninternen Reorganisationen;
 - ▶ Vorgängen, bei denen § 6a GrEStG versagt wurde.
- ▶ Art. 5 Abs. 1 Buchst. e) der Richtlinie 2008/7/EG ist für den konkreten Fall einer geschützten Kapitalzuführung wohl unmittelbar anwendbar, da die nationale Umsetzung (noch) nicht hinreichend erfolgt ist. Die nationalen Kollisionsnormen bleiben unangewendet
- ▶ Mittelfristig: Stärkere Ausrichtung des GrEStG auf Vorgänge, bei denen die (mittelbar) beteiligten natürlichen Personen wechseln



06

De lege ferenda



06: DE LEGE FERENDA

Mögliche gesetzgeberische Lösungen

- ▶ § 1 Abs. 3 GrEStG könnte neugefasst werden, wie ggf. auch die anderen Share-Deal-Tatbestände (Abs. 3a, 2b), sodass bestimmte Umstrukturierungen tatbestandlich nicht darunter fallen
- ▶ Womöglich neue Normen hinter § 6a (§§ 6b, 6c) GrEStG denkbar, die Art. 5 der Kapitalansammlungs-RL hinreichend umsetzen
- ▶ Die aktuell bestehende Konzernklausel in § 6a GrEStG könnte selbst richtlinienkonform angepasst werden:
 - ▶ § 6a Sätze 3 und 4 GrEStG sind möglicherweise zu eng gefasst („ausschließlich ein herrschendes Unternehmen“; 95 %-Beteiligung) und könnten angepasst werden
- ▶ Das BMF könnte die FinVerw per BMF-Schreiben anweisen, die geschützten Vorgänge nicht zu besteuern (in Österreich bereits geschehen)



06: DE LEGE FERENDA

Mögliche gesetzgeberische Lösungen

- ▶ Ähnliche Änderungen dürften auch in weiteren Mitgliedsstaaten (zB Spanien, Niederlande) geboten zu sein, die vergleichbare grunderwerbsteuerliche Share-Deal-Tatbestände kennen
 - ▶ Gewährleisten bestehende Share-Deal-Regelungen und Befreiungen die Steuerfreiheit sämtlicher nach Art. 4 der RL geschützter Umstrukturierungen?
- ▶ Jedenfalls sollte sich der deutsche Gesetzgeber veranlasst sehen, zügig tätig zu werden:
 - ▶ Die GrESt unterfällt zwar dem Bundesgesetzgeber
 - ▶ Aufkommen steht den Länderhaushalten zu und hat für diese eine erhebliche fiskalische Bedeutung (macht ca. 44 % der Ländersteuern aus)
 - Neben ErbSt wichtigste Steuerart, die ausschließlich die Länder begünstigt
- ▶ Rechtssicherheit
- ▶ Entlastung der Finanzbehörden von Verfahren, die auf das Urteil folgen könnten



07

GrESt im Fokus



07: GREST IM FOKUS

Aktuelle Entwicklungen

Die Grunderwerbsteuer wird teilweise als „Dummensteuer“ bezeichnet:

- ▶ Bisher: Der Share Deal war eine Möglichkeit, um Immobilien unter Umgehung der GrESt zu übertragen
 - ▶ Früher: 94,9 % steuerfreier Anteilserwerb, übrige 5,1 % GrESt nach fünfjähriger Sperrfrist steuerfrei übertragbar
 - ▶ Ab 2021: 89,9 % steuerfreier Anteilserwerb, übrige 10,1 % GrESt nach zehnjähriger Sperrfrist steuerfrei übertragbar
- Der Bundesgesetzgeber hat die Rechtslage eher verschärft als gelockert
- Die Bezeichnung als Dummensteuer ist zwar zugespitzt, hat aber einen wahren Kern, da der Asset-Deal-Käufer diese Möglichkeit nicht hat



07: GREST IM FOKUS

Aktuelle Entwicklung

Neuregelung des § 1 Abs. 3 GrEStG bereits am 29.06.2026

- ▶ Noch kurz vor dem EuGH-Urteil
- ▶ Betrifft vor allem das Verhältnis zwischen § 1 Abs. 3, 3a GrEStG zu den Absätzen 2a und 2b:
 - ▶ Verstärktes Abstellen auf Verpflichtungsgeschäft
 - ▶ Entschärft die Signing-/Closing-Problematik
 - ▶ An das Closing (= Anteilsübertragung) wird nur noch in Ausnahmefällen eine Steuer geknüpft, das Signing (= Schuldverhältnis) genießt Vorrang vor dem Closing



Dr. Sven Helm



Alexander Kaube

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!



MOORE TK



Moore TK GmbH Steuerberatungsgesellschaft

Rennershofstraße 8-9, D-68163 Mannheim
Telefon: +49 621 425 08 0, Telefax: +49 621 425 08 50
Amtsgericht Mannheim HRB 711021
USt-ID-Nr. DE221362642

Die in dieser Präsentation enthaltenen Informationen wurden sorgfältig aufbereitet. Dennoch wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität übernommen. Änderungen vorbehalten.

