DEUTSCHE INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER
Breite Str. 29
10178 Berlin

BUNDESVERBAND DER DEUTSCHEN INDUSTRIE E. V.
Breite Str. 29
10178 Berlin

ZENTRALVERBAND DES DEUTSCHEN HANDWERKS E. V.
Anton-Wilhelm-Amo-Straße 20/21
10117 Berlin

BUNDESVEREINIGUNG DER DEUTSCHEN ARBEITGEBERVERBÄNDE E. V.
Breite Str. 29
10178 Berlin

BUNDESVERBAND DEUTSCHER BANKEN E. V.
Burgstr. 28
10178 Berlin

GESAMTVERBAND DER DEUTSCHEN VERSICHERUNGSWIRTSCHAFT E. V.
Wilhelmstr. 43/43G
10117 Berlin

HANDELSVERBAND DEUTSCHLAND (HDE) E. V.
Am Weidendamm 1A
10117 Berlin

BUNDESVERBAND GROSSHANDEL, AUSSENHANDEL, DIENSTLEISTUNGEN E. V.
Am Weidendamm 1A
10117 Berlin

Finanzausschuss des
Deutschen Bundestages
Platz der Republik 1

11011 Berlin

Per E-Mail

13. März 2026

Stellungnahme zum Entwurf eines Neunten Gesetzes zur Änderung des Steuerberatungsgesetzes und zur Änderung weiterer steuerrechtlicher Vorschriften

Sehr geehrte Damen und Herren,

gerne nehmen wir zu dem Entwurf dieses Gesetzes Stellung. Unsere Stellungnahme bezieht sich auf den Regierungsentwurf, den das Bundeskabinett Mitte Januar 2026 beschlossen hat (BR-Drs. 40/26 vom 23.01.2026). Einbezogen in unsere Stellungnahme haben wir auch die Stellungnahme, die der Bundesrat zu dem Gesetzentwurf Anfang März abgegeben hat (BR-Drs. 40/26 vom 6. März 2026).

Für die Wirtschaft sind vor allem die geplanten Regelungen in Artikel 7 und 8 des Gesetzentwurfs relevant, die sich mit der Grunderwerbsteuer und der Gewerbesteuer beschäftigen. Diese beiden Themen waren noch nicht in dem ansonsten weitgehend inhaltsgleichen Gesetzentwurf enthalten, der bereits in der letzten Wahlperiode des Deutschen Bundestages auf der Agenda

des Ausschusses gestanden hat und lediglich aufgrund der früher als geplant zu Ende gegangenen letzten Wahlperiode der Diskontinuität anheimgefallen ist.

Von diesen beiden neu hinzugekommenen Themen sehen wir die geplanten Änderungen der Grunderwerbsteuer als eine gute Nachricht an. Die nach Auffassung der Finanzverwaltung bei Anteilsübertragungen mit grundbesitzenden Gesellschaften bisher denkbare mehrfache Besteuerung ist systematisch nicht zu rechtfertigen und hat in der Praxis zu erheblichen Problemen geführt. Insofern halten wir es für richtig, wenn der Gesetzgeber nun regeln will, dass Anteilsübertragungen mit Grundbesitz nur bei Abschluss des Kaufvertrags und damit ein einziges Mal von der Grunderwerbsteuer erfasst werden und nicht zusätzlich auch noch bei Anteilsabtretung. Wir begrüßen auch die praxisgerechtere Ausgestaltung der Anzeigefrist. Wir sehen jedoch in Details noch Korrekturbedarf, da das Ziel der Einmalbesteuerung u. E. nicht in allen Konstellationen erreicht wird.

Zudem sollte die Besteuerung von Anteilsübertragungen mit Grundbesitz grundsätzlich reformiert werden, da sie in ihren derzeitigen Verästelungen kaum noch handhabbar ist. Konzerninterne Transaktionen sollten grunderwerbsteuerfrei sein, um Umstrukturierungen nicht zu behindern. Die Konzernklausel in § 6a GrEStG, die einige konzerninterne Umstrukturierungsformen begünstigt, andere hingegen nicht, sollte deshalb reformiert werden. Ferner sollte die Ende 2026 auslaufende Fortgeltungsregelung für Personengesellschaften in § 24 GrEStG verlängert oder entfristet werden. Anderenfalls würden die Nichterhebungsregeln für Transaktionen mit Personengesellschaften in den §§ 5 bis 7 GrEStG ab 2027 leerlaufen. Wir unterstützen insoweit das Petitum, das der Bundesrat in seiner Stellungnahme aufgestellt hat (vgl. dort unter Nr. 6).

Als keine gute Nachricht sehen wir es dagegen an, den Mindesthebesatz bei der Gewerbesteuer (von 200 auf 280 Prozent) anheben zu wollen. Durch eine Verengung des Korridors der zulässigen Hebesätze wird es erschwert, die spezielle wirtschaftliche Situation vor Ort berücksichtigen zu können. Wir halten es hier für sinnvoller, gegen ggf. vorkommende Missbräuche individuell vorzugehen, wenn Unternehmen in Gemeinden mit niedrigen Hebesätzen unberechtigt Sitze („Briefkastenfirmen“) unterhalten sollten.

Im Übrigen verweisen wir Sie auf die Anlage, in der wir einzelne Vorschriften des Gesetzentwurfs detailliert kommentieren.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

DEUTSCHE INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER

BUNDESVERBAND DER DEUTSCHEN INDUSTRIE E. V.

ZENTRALVERBAND DES DEUTSCHEN HANDWERKS E. V.

BUNDESVEREINIGUNG DER DEUTSCHEN ARBEITGEBERVERBÄNDE E. V.

BUNDESVERBAND DEUTSCHER BANKEN E. V.

GESAMTVERBAND DER DEUTSCHEN VERSICHERUNGSWIRTSCHAFT E. V.

HANDELSVERBAND DEUTSCHLAND (HDE) E. V.

BUNDESVERBAND GROSSHANDEL, AUSSENHANDEL, DIENSTLEISTUNGEN E. V.

Inhaltsverzeichnis

Artikel 7 des Regierungsentwurfs 2

Zu § 16 Abs. 4 Satz 2 GewStG-E – Anhebung des Mindesthebesatzes bei der Gewerbesteuer 2

Artikel 8 des Regierungsentwurfs 3

Zu § 1 Abs. 3b GrEStG-E – Vorrangregel zur Signing/Closing-Problematik erreicht Ziel nur unvollständig..... 3

Zu § 13 Nr. 5 GrEStG-E – Steuerschuldnerschaft berücksichtigt bestimmte Fälle nicht . 5

Zu § 19 Abs. 3 GrEStG-E – Abgabefrist der Grunderwerbsteueranzeige 6

Zu § 23 Abs. 29 GrEStG-E – rückwirkende Steuerschuldnerschaft der Vertragsparteien7

Weitere gebotene Änderungen im Grunderwerbsteuergesetz..... 9

Klarstellung zur Anwendung von Vorschriften des GrEStG auf Anteilsübergänge 9

Weitergehende Reformen der Grunderwerbsteuer oder zumindest Übergangsfrist in § 24 GrEStG verlängern..... 10

Finanzamtszuständigkeit für die GrESt-Anzeige..... 11

Artikel 1 des Regierungsentwurfs

Zu § 4e StBerG (Nebenleistungen)

Nach § 4e StBerG sollen zukünftig die Voraussetzungen, unter denen Hilfeleistung in Steuersachen als Nebenleistung zum Berufs- oder Tätigkeitsbild erbracht werden darf, in einer Generalklausel bestimmt werden. Wir begrüßen, dass Kreditinstitute ausweislich der Begründung (BR-Drs. 40/26, S. 54, 69) befugt sein sollen, Ansässigkeitsbescheinigungen für ihre Kunden zu beantragen, Anträge auf Erstattung von Kapitalertragsteuer nach § 44a Abs. 9, § 50c EStG oder § 11 Abs. 1 InvStG und einen Antrag auf Ausstellung einer Statusbescheinigung nach § 7 Abs. 4 InvStG zu stellen. Zudem begrüßen wir, dass dies nach einer in die Begründung des Regierungsentwurfs erfolgten Einfügung (BR-Drs. 40/26, S. 69) ne-

ben den Fällen einer unmittelbaren Kundenbeziehung auch für bestimmte Fälle einer mittelbaren Kundenbeziehung zulässig sein soll. Die finale Fassung des § 4e StBerG stellt für die Praxis der Kreditinstitute eine wesentliche Erleichterung dar.

Artikel 7 des Regierungsentwurfs

Zu § 16 Abs. 4 Satz 2 GewStG-E – Anhebung des Mindesthebesatzes bei der Gewerbesteuer

Mit der vorgeschlagenen Regelung soll der Mindesthebesatz für die Gewerbesteuer von 200 auf 280 Prozent angehoben werden.

Die Anhebung des Mindesthebesatzes bedeutet in einem ersten Schritt eine direkte Steuererhöhung für alle Unternehmen in den konkret betroffenen Kommunen – auch für Unternehmen, die in diesen Kommunen schon Jahrzehnte ansässig sind und Mitarbeiter beschäftigen. In einem zweiten Schritt befürchten viele Unternehmen einen Niveau-Effekt: Die Anhebung des Mindesthebesatzes schafft allgemein Anreize zur Erhöhung des Hebesatzes in angrenzenden bzw. weiteren Kommunen, mit entsprechender Breitenwirkung. Diese Steuererhöhung gilt es bei einem derzeit ohnehin hohen Steuerniveau in Deutschland zu vermeiden. Die erst im letzten Jahr mit dem Gesetz für ein steuerliches Investitionssofortprogramm beschlossene Senkung der Körperschaftsteuer und der Einkommensteuer auf thesaurierte Gewinne wird durch die vorgeschlagene Anhebung des Mindesthebesatzes bei der Gewerbesteuer teilweise konterkariert. Zugleich wird durch die bundeseinheitliche Anhebung des Mindesthebesatzes die kommunale Hebesatzautonomie eingeschränkt. Die Regelung wirkt unabhängig von den jeweiligen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen vor Ort, etwa der regionalen Wirtschaftsstruktur, der Steuerkraft oder bestehenden Standortnachteilen. Kommunen wird damit die Möglichkeit genommen, auf unterschiedliche strukturelle Ausgangslagen differenziert zu reagieren.

Die Anhebung des Mindesthebesatzes belastet dabei insbesondere Unternehmen mit engen Margen. Dies trifft etwa für diejenigen Unternehmen zu, die die lokale Nahversorgung übernehmen, also Handwerk und Einzelhandel. Diese Unternehmen verfügen regelmäßig über geringere finanzielle Puffer und geringere Möglichkeiten, zusätzliche Belastungen organisatorisch oder strukturell abzufedern. Die Anhebung des Mindesthebesatzes verringert

daher direkt die finanziellen Spielräume für notwendige Investitionen in Personal, Ausstattung und Digitalisierung. Zudem ist zu berücksichtigen, dass bei überwiegend lokal oder regional tätigen Unternehmen das Risiko steuermotivierter Standortverlagerungen regelmäßig gering ist. Die Maßnahme trifft damit vielfach auch Unternehmen, die bereits langfristig vor Ort wirtschaftlich tätig sind, ohne dass ein erkennbarer Lenkungseffekt im Hinblick auf missbräuchliche Gestaltungen oder Verlagerungen zu erwarten ist. Stattdessen ist zu befürchten, dass wichtige Standorte für die lokale Nahversorgung verloren gehen können.

Dem Aspekt der Steuergerechtigkeit und der Bekämpfung von Missbrauchsfällen sollte nicht mit einer allgemeinen Steuererhöhung für viele rechtskonform handelnde Unternehmen begegnet werden, sondern mit Änderungen im Vollzug, wie beispielsweise dem Vorgehen gegen sogenannte Briefkastenfirmen ohne Substanz. Bei gerade einmal 43 von der vorgesehenen Hebesatzanhebung betroffenen Kommunen (vgl. Statistisches Bundesamt, Hebesätze der Gemeinden 2024) erscheint es sachgerecht und zumutbar, diese gezielt auf sogenannte Briefkastenfirmen ohne wirtschaftliche Substanz zu überprüfen. Ein Standortwettbewerb (auch unter den Kommunen) führt marktwirtschaftlich zu bestmöglichen Ergebnissen bei bestmöglichen Preisen. Deshalb sollten Hebesätze, auch niedrige, als ein legitimes Entwicklungsinstrument für Gemeinden gesehen werden.

Petitum:
Auf die Erhöhung des Mindesthebesatzes bei der Gewerbesteuer sollte verzichtet werden.

Artikel 8 des Regierungsentwurfs

Zu § 1 Abs. 3b GrEStG-E – Vorrangregel zur Signing/Closing-Problematik erreicht Ziel nur unvollständig

Mit dem neuen § 1 Abs. 3b GrEStG soll die Doppelbesteuerung bei Anteilsübertragungen mit grundbesitzenden Gesellschaften verhindert werden. Zur Doppelbesteuerung kann es nach Auffassung der Finanzverwaltung kommen, wenn der Anteils-Kaufvertrag (das „Signing“) und die Abtretung der Anteile (das „Closing“) zeitlich auseinanderfallen. Dann werden nach Auffassung der Finanzverwaltung mehrere Tatbestände des § 1 GrEStG verwirklicht: Durch das Signing § 1 Abs. 3 (ggf. i. V. m. Abs. 3a) GrEStG und durch das Closing – je nach Rechtsform der grundbesitzenden Gesellschaft – § 1 Abs. 2a oder 2b GrEStG. Nach dem geplanten neuen § 1 Abs. 3b GrEStG-E soll es künftig einen Vorrang des Abs. 3 bzw.

3a GrEStG vor der Anwendung der Absätze 2a und 2b geben. Es würde dann nur noch nach Abs. 3 besteuert (ggf. in Verbindung mit § 1 Abs. 3a GrEStG). Das begrüßen wir grundsätzlich.

In bestimmten Fällen wird dieses Ziel u. E. jedoch nach dem gegenwärtigen Wortlaut noch nicht erreicht:

1. Gleichzeitiges Signing und Closing:
   Die in § 1 Abs. 3b GrEStG-E angeordnete Subsidiarität von Abs. 2a und 2b gilt nur, wenn die Anteile **nach** Abschluss des Kaufvertrags übergehen. Wenn Signing und Closing gleichzeitig erfolgen, wäre Abs. 3b nicht anwendbar.

2. Anteilsübertragungen in mehreren Teilakten:
   Bei gestreckten Anteilsübertragungen in mehreren Teilakten kann es sein, dass nach wie vor zusätzlich auch § 1 Abs. 2a oder Abs. 2b GrEStG verwirklicht wird. Dazu kann es z. B. kommen, wenn ein Gesellschafter einer grundbesitzenden GmbH einen Kaufvertrag über 90 % seiner Anteile mit einem Neu-Gesellschafter abschließt und kurze Zeit später derselbe Anteilsverkäufer oder ein Mitgesellschafter weitere Anteile – z. B. die verbleibenden 10 % – an weitere Neugesellschafter überträgt.

   In diesem Fall würde zwar die Abtretung der 90 % Anteile (Closing) vom neuen Absatz 3b profitieren, weil die Anteile *„in Erfüllung eines Rechtsgeschäfts im Sinne des Absatz 3 Nummer 1 oder Nummer 3 oder des Absatz 3a nach Abschluss dieses Rechtsgeschäfts übergehen“*. Besteuert wird somit nur der Kaufvertrag nach § 1 Abs. 3 Nr. 3 GrEStG. Der hier wegen des Übergangs von 90 % der Anteile auf Neugesellschafter an sich verwirklichte § 1 Abs. 2b GrEStG wird verdrängt.

   Das gilt allerdings nicht für die spätere Übertragung der verbleibenden 10 %. Hierdurch wird ebenfalls § 1 Abs. 2b GrEStG ausgelöst. Der neue § 1 Abs. 3b GrEStG-E schafft hier bisher keine Abhilfe. Es kommt zu einer doppelten Besteuerung.

Wenn § 1 Abs. 3 GrEStG-E der Grundtatbestand bei Anteilsverkäufen wird und § 1 Abs. 2a und 2b GrEStG nur noch subsidiär anwendbar sein sollen, sollte geprüft werden, in § 1 GrEStG die Reihenfolge der Abs. 2a und 2b (bisherige Fassung) einerseits und des Abs. 3 n. F. zu vertauschen, um auch insofern die Subsidiarität der Abs. 2a und 2b (n. F.) zum Ausdruck zu bringen.

Wenn das Signing zukünftig der Grundtatbestand des GrEStG ist und das auch auf Anteilsverkäufe zutreffen soll (vgl. Gesetzesbegründung zu Art. 8 Nr. 1 erster Absatz, siehe BR-Drs. 40/26 S. 112), dann ist es u. E. nicht folgerichtig, bei einem Zuerwerb eines Grundstücks durch eine Gesellschaft zwischen Signing und Closing die GrESt hinsichtlich des zuerworbenen Grundstücks ein weiteres Mal beim Closing entstehen zu lassen (vgl. vorletzter Absatz der Gesetzesbegründung zu Art. 8 Nr. 1, siehe BR-Drs. 40/26 S. 113). Grunderwerbsteuerlich sind die von der Gesellschaft gehaltenen Grundstücke mit dem Signing zu erfassen. Der nachfolgende Zugang des weiteren Grundstücks wird schon nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 bzw. 2 GrEStG besteuert. Hier ist nicht ersichtlich, weshalb der Bedarf nach einer weiteren Besteuerung besteht.

Petitum:
§ 1 Abs. 3b GrEStG-E sollte so geändert werden, dass er auch bei zeitgleichem Signing und Closing eine Doppelbesteuerung ausschließt. Um das zu erreichen, könnten beispielsweise die Worte *„nach Abschluss dieses Rechtsgeschäfts“* gestrichen werden.

Auch sollte bei mehreren Anteilsübertragungen innerhalb des 10-Jahreszeitraums zuverlässig eine Doppelbesteuerung ausgeschlossen werden. Das könnte erreicht werden, indem gesetzlich alle Gesellschafter im Zeitpunkt der Verwirklichung von § 1 Abs. 3 GrEStG (ggf. i. V. m. Abs. 3a) zu Altgesellschaftern erklärt werden.

Hilfreich wäre auch, die Absätze 2a und 2b in die Anrechnungsvorschrift in § 1 Abs. 6 GrEStG einzubeziehen, um Doppelbesteuerungen durch sukzessive Transaktionen bzgl. der gleichen grundbesitzenden Gesellschaft zu verhindern.

Zu § 13 Nr. 5 GrEStG-E – Steuerschuldnerschaft berücksichtigt bestimmte Fälle nicht

Nach § 13 Nr. 5 Buchst. b GrEStG-E sollen Steuerschuldner unter anderem sein *„die an dem Erwerbsvorgang als Vertragsteile beteiligten Personen“*. Mitunter fehlt es jedoch bei Erwerbsvorgängen an Verträgen und demzufolge dann auch an Vertragsteilen. Das ist der Fall bei Spaltungen zur Neugründung und Anwachsungen.

Im Übrigen erscheint es als wenig schlüssig, die grundbesitzende Gesellschaft selbst zum Steuerschuldner zu machen, da diese weder tatsächlich noch qua grunderwerbsteuerlicher Fiktion Grundstückserwerberin ist. Hier wäre es zu begrüßen, wenn die grundbesitzende

Gesellschaft lediglich subsidiär als Haftungsschuldnerin in Anspruch genommen werden kann. Denn dann wäre zudem klar, dass die Bescheide primär an den/die Erwerber zu richten sind und die Gesellschaft nur dann herangezogen werden kann, wenn der/die Hauptschuldner ausfallen.

Petitum:
Die Regelung zur Steuerschuldnerschaft sollte Erwerbsfälle ohne Vertrag berücksichtigen. Sinnvollerweise sollten der Erwerber bzw. die Erwerber Steuerschuldner sein.

Zu § 19 Abs. 3 GrEStG-E – Abgabefrist der Grunderwerbsteueranzeige

Die Verlängerung der in § 19 Abs. 3 GrEStG-E geregelten Abgabefrist für die GrESt-Anzeige auf einen Monat ist sehr zu begrüßen. Gerade bei Anteilsübertragungen in Konzernen mit mehreren Beteiligungsstufen ist es zuweilen sehr kompliziert bzw. aufwendig, die nötigen Informationen zusammenzustellen. Denkbar und in derartigen Fällen auch praxisgerechter wäre unserer Ansicht nach eine einmonatige Frist zur Erstattung einer verschlankten Anzeige. Ausführliche Angaben könnten dann noch nachgeliefert werden..

Demnach würde die GrESt-Anzeige zweistufig erfolgen: Die für die Anwendung von § 16 Abs. 5 Satz 1 GrEStG bzw. den Beginn der Festsetzungsfrist relevante GrESt-Anzeige, die innerhalb der Monatsfrist abzugeben ist, würde sich auf die Informationen und Angaben beschränken, die erforderlich sind, um dem Finanzamt verlässlich mitzuteilen, dass eine Anteilsübertragung stattgefunden hat. Hierzu sollten die Informationen über die beteiligten Personen (§ 20 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 GrEStG), die Informationen zu den vertraglichen Grundlagen (§ 20 Abs. 1 Nr. 4 GrEStG) sowie die Kopie der Vertragsurkunde (§ 18 Abs. 4 bzw. § 19 Abs. 4 Satz 2 GrEStG) nebst der Information, dass die Gesellschaft, ggf. mittelbar, Grundstücke hält, ausreichend sein.

Für die weiteren Informationen zu den Grundstücken (§ 20 Abs. 1 Nr. 2 und 3 GrEStG) sollte die Möglichkeit bestehen, dass die Finanzbehörde eine angemessene Frist setzen kann, innerhalb derer die Informationen zu übermitteln sind, ohne dass hierdurch weitere Rechte wie z. B. die Rückabwicklung nach § 16 GrEStG präkludiert werden.

Ferner sollten die Angaben korrigiert werden können, sollten sich Fehler im Detail herausstellen. Hierfür schlagen wir vor, in § 16 Abs. 5 Satz 1 GrEStG klarzustellen, dass sich die

Vorgabe zur Vollständigkeit auf die Erfüllung der Angabepflichten zu § 20 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 und Abs. 2 GrEStG beschränkt.

Sinn und Zweck der zeitnahen GrESt-Anzeige ist es, die Finanzbehörde rechtzeitig vom Vorliegen des ggf. steuerpflichtigen Vorgangs in Kenntnis zu setzen, damit diese das Festsetzungsverfahren initiieren kann. Hierzu ist es keinesfalls erforderlich, dass zu diesem Zeitpunkt schon sämtliche Grundstücksangaben vorliegen. Diese Angaben können innerhalb einer angemessenen Frist nachgereicht werden, ohne dass das Festsetzungsverfahren behindert wird.

Petitum:
Die Grunderwerbsteueranzeige sollte zweistufig aufgebaut werden, wobei in einem ersten Schritt insbesondere bei Anteilsübertragungen lediglich die beteiligten Personen, die vertraglichen Grundlagen sowie Kopien der Vertragsunterlagen einzureichen sein sollten.

Zu § 23 Abs. 29 GrEStG-E – rückwirkende Steuerschuldnerschaft der Vertragsparteien

Wenn das Signing *vor* und das Closing *nach* der Gesetzesverkündung erfolgt, soll laut Gesetzentwurf eine Besteuerung nach § 1 Abs. 3 bzw. Abs. 3a GrEStG erfolgen.

Das vermeidet zwar Doppelbesteuerungen in diesen Fällen. Für die Parteien der Anteilsübertragung führt das aber auch dazu, dass sie nach § 13 Nr. 5 GrEStG Steuerschuldner werden. Nach der alten Rechtslage ist das hingegen die grundbesitzende Gesellschaft, wenn alles korrekt läuft und die Besteuerung nach § 1 Abs. 3 GrEStG rückgängig gemacht wurde (ggf. i. V. m. § 1 Abs. 3a GrEStG).

Dieses Ergebnis erscheint unbillig, wenn die Parteien des Kaufvertrags dies zum Zeitpunkt des Kaufvertrags noch nicht wissen konnten.

Umgekehrt kann es durchaus im Interesse der Vertragsparteien sein, wenn auch schon für Anteilskaufverträge vor der Gesetzesverkündung die Steuerschuldnerschaft bei den Vertragsparteien besteht. Es besteht daher ein Praxisbedürfnis, die Neuregelung rückwirkend anzuwenden. Sinnvoll wäre eine Anwendung ab 01.01.2026, und zwar auch dann, wenn sowohl das Signing als auch das Closing bereits vor der Gesetzesverkündung erfolgen.

Petitum:

Zur Erleichterung für die Praxis sollte eine rückwirkende Anwendung der Neuregelung ab 01.01.2026 möglich sein – einschließlich für solche Fälle, in denen sowohl das Signing als auch das Closing vor der Gesetzesverkündung erfolgen. Allerdings sollte auch dem gebotenen Vertrauensschutz Genüge getan werden. Dies könnte dadurch geschehen, dass die rückwirkende Anwendung von einer Erklärung des Erwerbers/der Erwerber bzw. beider Vertragspartner abhängig gemacht wird. Ohne eine solche Erklärung würde die Steuerschuldnerschaft dann ausschließlich bei der grundbesitzenden Gesellschaft liegen, wenn das Signing vor der Gesetzesverkündung erfolgt.

Weitere gebotene Änderungen im Grunderwerbsteuergesetz

Klarstellung zur Anwendung von Vorschriften des GrEStG auf Anteilsübergänge

§ 1 GrEStG definiert die Erwerbsvorgänge, die der Grunderwerbsteuer unterliegen. Dazu gehören neben dem klassischen Grundstücksgeschäft, das auf den Eigentumsübergang an einem Grundstück gerichtet ist, eine Reihe von Ersatztatbeständen. Diese umfassen insbesondere die Übertragung von Anteilen an grundbesitzenden Gesellschaften. An anderen Stellen knüpft das Grunderwerbsteuergesetz dem Wortlaut nach lediglich an den klassischen Fall des Grundstückserwerbs an. Diese Vorschriften können dann nur durch Auslegung über den Gesetzeswortlaut hinaus auf Anteilsübertragungen mit grundbesitzenden Gesellschaften angewandt werden. Das betrifft verschiedene Befreiungstatbestände in §§ 3 und 4 GrEStG, die Nichterhebungsvorschriften der §§ 5 und 6 GrEStG sowie die Vorschrift zur Rückabwicklung von Grundstückswerben in § 16 Abs. 1 bis 3 GrEStG. So heißt es beispielsweise in § 16 Abs. 1 GrEStG:

> *„Wird ein Erwerbsvorgang rückgängig gemacht, bevor das Eigentum am Grundstück auf den Erwerber übergegangen ist, so wird auf Antrag die Steuer nicht festgesetzt oder die Steuerfestsetzung aufgehoben ….“*

Angesprochen wird hier der Fall eines Grundstücksverkaufs („bevor das Eigentum am Grundstück“). Gleichwohl ist u. E. davon auszugehen, dass diese Regelung auch dann anwendbar ist, wenn es nicht um einen Grundstücksverkauf geht, sondern ein Kaufvertrag über einen Anteilsverkauf abgeschlossen wurde, jedoch vor dinglichem Übergang der Anteile an der grundbesitzenden Gesellschaft der Kaufvertrag wieder rückabgewickelt wird.

Im Sinne der Normenklarheit wäre es jedoch geboten, wenn in diesen Vorschriften ausdrücklich geregelt würde, dass sie sich auch auf die Ersatztatbestände der §§ 1 Abs. 2 bis 3a GrEStG beziehen.

Petitum:
Das GrEStG sollte im Sinne der Rechtsklarheit ausdrücklich regeln, dass Vorschriften (wie etwa Befreiungstatbestände oder zur Rückgängigmachung von Grundstückserwerben) nicht nur auf klassische Grundstückserwerbe, sondern auch auf die Ersatztatbestände des § 1 Abs. 2 ff. GrEStG anwendbar sind.

Weitergehende Reformen der Grunderwerbsteuer oder zumindest Übergangsfrist in § 24 GrEStG verlängern

Die mit diesem Gesetzentwurf vorgeschlagenen Änderungen machen eine grundlegende Überarbeitung der Ersatztatbestände zu Anteilsübertragungen mit grundbesitzenden Gesellschaften nicht obsolet. Die bereits begonnenen Arbeiten sind bisher leider nicht zu Gesetzesinitiativen fortentwickelt worden. Wir werben hier noch einmal für eine Reform der Grunderwerbsteuer, die insbesondere zu mehr Rechtssicherheit und Planbarkeit sowie geringeren Bürokratiekosten bei der Grunderwerbsteuer führen sollte.

Ist eine solche Reform kurzfristig nicht umsetzbar, so sollten zumindest die Übergangsregelungen im GrEStG zum Gesetz zur Modernisierung im Personengesellschaftsrecht (§ 24 GrEStG) verlängert oder entfristet werden. Um ungewollte steuerliche Belastungen zu vermeiden, hat der Gesetzgeber mit § 24 GrEStG eine befristete Übergangsregelung geschaffen. Rechtsfähige Personengesellschaften gelten danach für Zwecke der Grunderwerbsteuer bis zum 31. Dezember 2026 weiterhin als Gesamthand; ihr Vermögen gilt als Gesamthandsvermögen. Damit bleiben die Steuerbefreiungen der §§ 5, 6 und 7 Abs. 2 GrEStG für diesen Zeitraum vollständig anwendbar.

Diese Übergangsregelung ist jedoch befristet. Ein Auslaufen zum 31. Dezember 2026 würde für viele Unternehmen – insbesondere immobilienhaltende und familiengeführte Personengesellschaften – zu erheblichen steuerlichen Risiken führen, obwohl sich wirtschaftlich häufig keinerlei Änderungen ergeben.

Vor diesem Hintergrund erscheint eine Verlängerung oder Entfristung des § 24 GrEStG über das Jahr 2026 hinaus dringend geboten, zumal eine grundlegende Reform der Grunderwerbsteuer nicht absehbar ist. Wir unterstützen insoweit die Anregung des Bundesrates, eine entsprechende Verlängerung vorzunehmen (vgl. Nr. 6 der Bundesratsstellungnahme, BR-Drs. 40/26 vom 6. März 2026).

Petitum:
Idealerweise sollten Anteilsübertragungen einer weitergehenden Reform unterzogen werden. Sofern dies in diesem Jahr nicht erreichbar ist, sollte zumindest die Übergangsfrist in § 24 GrEStG mindestens um 2 Jahre verlängert oder entfristet werden.

Finanzamtszuständigkeit für die GrESt-Anzeige

In § 17 Abs. 3 GrEStG sollte geregelt werden, dass bei Anteilsübertragungen die GrESt-Anzeige auch bei dem für Ertragsteuerzwecke zuständigen Finanzamt für die Gesellschaft, deren Anteile übertragen oder vereinigt wurden, fristwahrend eingereicht werden kann. Oft vermögen nur Spezialisten verlässlich die Spezialzuständigkeiten einzelner Finanzämter für die gesonderte Feststellung nach § 17 GrEStG zu benennen. Durch diese Ergänzung würde mehr Rechtssicherheit für die Unternehmen geschaffen und verhindert, dass eine Vielzahl redundanter GrESt-Anzeigen an viele möglicherweise zuständige Finanzämter versendet werden. Für das für die Ertragsteuern zuständige Finanzamt ist es hingegen einfach, die Anzeige an das für die Grunderwerbsteuer zuständige Finanzamt weiterzuleiten, ohne dass dem der Ablauf relevanter Fristen entgegenstünde.

Petitum:

§ 17 Abs. 3 GrEStG sollte dahingehend ergänzt werden, dass bei Anteilsübertragungen die GrESt-Anzeige auch bei dem für Ertragsteuerzwecke zuständigen Finanzamt für die Gesellschaft, deren Anteile übertragen oder vereinigt wurden, fristwahrend eingereicht werden kann.