

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 1. Auflage	5
Abkürzungsverzeichnis	7
1 Systematischer Aufbau des Gesetzes	15
2 Steuertatbestand	17
2.1 Kaufvertrag oder anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG)	17
2.2 Eigentumserwerb kraft Gesetzes (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 Satz 1 GrEStG)	17
2.2.1 Umwandlungen i. S. d. § 1 Abs. 1 Nr. 1–3 UmwG	17
2.2.2 Formwechsel	18
2.2.3 Anwachsung i. S. d. § 712a BGB	18
2.3 Erwerb der Verwertungsbefugnis (§ 1 Abs. 2 GrEStG)	18
2.3.1 Grundsätze	18
2.3.2 Verkaufsermächtigung	21
2.3.3 Atypischer Maklervertrag	22
2.3.4 Einbringung eines Grundstücks in eine Personengesellschaft dem Werte nach ..	23
2.3.5 Gebäude auf fremdem Boden	25
2.4 Ergänzungstatbestände i. S. v. § 1 Abs. 2a–3a GrEStG	26
2.4.1 Änderung des Gesellschafterbestands einer grundbesitzenden Personengesellschaft (§ 1 Abs. 2a GrEStG)	26
2.4.1.1 Grundsätze	26
2.4.1.2 Personengesellschaften	27
2.4.1.3 Inländisches Grundstück im Vermögen der Personengesellschaft	27
2.4.1.4 Anteil am Gesellschaftsvermögen	27
2.4.1.5 Änderung des Gesellschafterbestands	27
2.4.1.6 Unmittelbare Gesellschafterwechsel	28
2.4.1.7 Mittelbare Gesellschafterwechsel	28
2.4.1.8 Alt- und Neugesellschafter	28
2.4.1.9 Ermittlung des Vohundertsatzes	43
2.4.1.10 Zehnjahreszeitraum	47
2.4.1.11 Vor dem Gesellschafterwechsel erfolgter Grundstückserwerb von einem Gesellschafter (§ 1 Abs. 2a Satz 7 GrEStG)	49
2.4.1.12 Verhältnis zu § 1 Abs. 2b GrEStG	54
2.4.1.13 Verhältnis zu § 1 Abs. 3 und 3a GrEStG	54
2.4.2 Änderung des Gesellschafterbestands einer grundbesitzenden Kapitalgesellschaft (§ 1 Abs. 2b GrEStG)	55
2.4.2.1 Allgemeines	55
2.4.2.2 Grundsätze	55

2.4.2.3	Kapitalgesellschaften	56
2.4.2.4	Inländisches Grundstück im Vermögen der Kapitalgesellschaft	56
2.4.2.5	Anteil an der Kapitalgesellschaft	56
2.4.2.6	Änderung des Gesellschafterbestandes	57
2.4.2.7	Unmittelbare Gesellschafterwechsel	57
2.4.2.8	Mittelbare Gesellschafterwechsel	57
2.4.2.9	Alt- und Neugesellschafter	58
2.4.2.10	Ermittlung des Vohundertsatzes	65
2.4.2.11	Zehnjahreszeitraum	69
2.4.2.12	Verhältnis zu § 1 Abs. 2a, 3 und 3a GrEStG	71
2.4.2.13	Formwechselnde Umwandlung der grundbesitzenden Gesellschaft	71
2.4.2.14	Formwechselnde Umwandlung der beteiligten Gesellschaft	72
2.4.3	Übergänge von Anteilen an börsennotierten Kapitalgesellschaften (§ 1 Abs. 2c GrEStG)	73
2.4.3.1	Grundsätze	73
2.4.3.2	Anwendung bei § 1 Abs. 2a Satz 1 und Abs. 2b Satz 1 GrEStG	74
2.4.3.3	Voraussetzungen	74
2.4.4	Anteilsvereinigung und Anteilsübertragung (§ 1 Abs. 3 GrEStG)	77
2.4.4.1	Aufbau der Vorschrift	77
2.4.4.2	Gesellschaften i. S. v. § 1 Abs. 3 GrEStG	78
2.4.4.3	Anteile an der Gesellschaft	78
2.4.4.4	Quote von »mindestens 90% der Anteile« (unmittelbar/mittelbar)	79
2.4.4.5	Grundfälle	79
2.4.4.6	Mehrfaches Inbetrachtkommen des § 1 Abs. 3 GrEStG und Verstärkung einer bestehenden Anteilsvereinigung	83
2.4.5	Wirtschaftliche Beteiligung (§ 1 Abs. 3a GrEStG)	85
2.4.6	Grundstückszurechnung bei Ergänzungstatbeständen (§ 1 Abs. 4a GrEStG)	89
2.4.6.1	Systematischer Aufbau der Vorschrift	89
2.4.6.2	Grundstückszurechnung durch § 1 Abs. 1 GrEStG und § 1 Abs. 2 GrEStG	90
2.4.7	Signing und Closing	90
2.4.7.1	Allgemeines	90
2.4.7.2	Verfahrensrechtliche Korrektur der Festsetzung nach § 1 Abs. 3 Nr. 1 oder Nr. 3 oder § 1 Abs. 3a GrEStG (§ 16 Abs. 4a GrEStG)	91
2.4.8	Grunderwerbsteuerrechtliche Organschaft	94
2.4.8.1	Grundsätze	94
2.4.8.2	Abhängiges und herrschendes Unternehmen	95
2.4.8.3	Begründung eines Organschaftsverhältnisses	97
2.4.9	Aufeinanderfolge von Rechtsvorgängen (§ 1 Abs. 6 GrEStG)	99
3	Steuerbefreiungen i. S. v. §§ 3, 5 und 6 GrEStG	103
3.1	Steuerbefreiung nach § 3 GrEStG	104
3.2	Steuerbefreiungen nach §§ 5, 6 GrEStG	105

3.2.1	Allgemeines	105
3.2.1.1	Grundaussagen	105
3.2.1.2	Missbrauchsverhinderung	107
3.2.1.3	Gesamthandsgemeinschaften	107
3.2.1.4	Ermittlung der begünstigten Beteiligung	108
3.2.1.5	Berechnung der Fristen	110
3.2.2	Steuerbefreiung nach § 5 GrEStG	110
3.2.3	Steuerbefreiung nach § 6 Abs. 1 und 2 GrEStG	116
3.2.4	Vorbesitzzeit gem. § 6 Abs. 4 GrEStG	121
3.2.4.1	§ 6 Abs. 4 Nr. 1 GrEStG (Grundsatz)	121
3.2.4.2	§ 6 Abs. 4 Nr. 2 GrEStG (abweichende Auseinandersetzungquote)	126
3.2.4.3	§ 6 Abs. 4 Nr. 3 GrEStG (Sonderfälle)	127
3.2.5	Steuerbefreiung nach § 6 Abs. 3 GrEStG	127
3.2.6	Nachbehaltensfristen gem. § 5 Abs. 3 GrEStG und § 6 Abs. 3 Satz 2 GrEStG	131
3.2.6.1	Veräußerung des Grundstücks durch die grundstückserwerbende Gesamthand	131
3.2.6.2	Anwendung von § 3 GrEStG	133
3.2.6.3	Formwechsel der grundstückserwerbenden Gesamthand	134
3.2.6.4	Formwechsel des grundstücksübertragenden Gesamthänders	136
3.2.6.5	Formwechsel einer beteiligungsvermittelnden Personengesellschaft ...	141
3.2.6.6	Grundstückserwerbende Gesamthand als übertragender Rechtsträger bei einer Umwandlung	147
3.2.6.7	Grundstücksübertragende Gesamthänder als übertragender Rechtsträger bei einer Umwandlung	147
3.2.6.8	Verstärkung einer Beteiligung an der grundstückserwerbenden Gesamthand	151
3.2.6.9	Abschwächung einer Beteiligung an der grundstückserwerbenden Gesamthand	153
3.2.6.10	Anwachsung der grundstückserwerbenden Gesamthand	155
3.2.7	BREXIT-Klausel	159
3.2.8	Option nach § 1a KStG	159
3.2.9	Kapitalgesellschaften mit Sitz im Ausland und inländischer Geschäftsleitung ...	165
3.3	Zusammentreffen von §§ 5, 6 GrEStG und § 3 GrEStG	165
3.3.1	Steuerbefreiungen nach § 3 Nr. 4 und Nr. 6 GrEStG	165
3.3.2	Steuerbefreiung nach § 3 Nr. 2 GrEStG	173
3.4	Steuerbefreiungen in den Fällen des § 1 Abs. 2a, 2b, 3 und 3a GrEStG	176
3.4.1	Steuerbefreiungen in den Fällen des § 1 Abs. 2a GrEStG	176
3.4.2	Steuerbefreiungen in den Fällen des § 1 Abs. 2b GrEStG	179
3.4.3	Steuerbefreiungen in den Fällen des § 1 Abs. 3 und 3a GrEStG	180
3.4.3.1	Allgemeines	180
3.4.3.2	Verlängerte Vorbehaltensfrist bei Anteilsvereinigungen	181