



Real Estate Tax Newsletter

2. Ausgabe 2025



Inhalt

01

4 | Europäische Kommission erhöht den Druck auf Deutschland

Können ausländische Immobilieninvestoren von einem Besteuerungsaufschub für Veräußerungsgewinne profitieren?

02

8 | Entlastung von deutscher Kapitalertragsteuer bei Inbound-Strukturen

Das neue BZSt-Merkblatt (Stand 03/2025): Lockerung der Substanzkriterien nach § 50d Abs. 3 EStG

03

12 | Verrechnungspreisfallstricke bei sinkendem Zinsumfeld

Die Auswirkungen des sinkenden Marktzinsniveaus aus Verrechnungspreisperspektive bei Inbound Darlehen mit nahestehenden Personen

04

16 | Erbschaft- und schenkungsteuerliche Begünstigung von Wohnungsunternehmen

Ein betriebliches Immobilienportfolio kann ggf. begünstigt oder sogar steuerfrei auf den Nachfolger übertragen werden

05

20 | Fehlerhafte Angabe der Gebäudefläche in der Grundsteuererklärung

Durch Berichtigung der erklärten Daten kann es zu erheblichen Einsparungen kommen

06

22 | Neues zur Grunderwerbsteuer

Neue BFH-Entscheidungen zur grunderwerbsteuerlichen Behandlung von Gesellschafterwechseln (§ 1 Abs. 2a und 2b GrEStG)





Liebe Leserinnen und Leser,

ich freue mich, Ihnen die 2. Ausgabe im Jahr 2025 unseres Real Estate Tax Newsletters präsentieren zu dürfen.

In dieser Ausgabe erwarten Sie wieder spannende und relevante Inhalte, die Ihnen helfen, die steuerlichen Herausforderungen in der Immobilienbranche im Blick zu behalten. Wir haben aktuelle Entwicklungen und praxisnahe Fachartikel für Sie zusammengestellt, die Ihnen wertvolle Einblicke und Handlungsempfehlungen bieten.

Ich wünsche Ihnen viel Freude beim Lesen und hoffe, dass Sie von den Informationen und Anregungen profitieren können. Lassen Sie uns weiterhin im Austausch bleiben und gemeinsam die Chancen und Herausforderungen der Immobilienbranche angehen.

Beste Grüße,

Stefan Kunze
Head of Real Estate Tax





01

Europäische Kommission erhöht den Druck auf Deutschland

Können ausländische Immobilieninvestoren von einem Besteuerungsaufschub für Veräußerungsgewinne profitieren?

Die Veräußerung einer Immobilie kann zu einem steuerpflichtigen Gewinn führen. Der Gesetzgeber erlaubt aber einen Besteuerungsaufschub, der die Besteuerung in die Zukunft verlagert. Aktuell ist diese Möglichkeiten den ausländischen Immobilieninvestoren verwehrt. Aus diesem Grund hat die Europäische Kommission kürzlich entschieden, Deutschland vor dem EuGH zu verklagen. Damit führt die Europäische Kommission ein im Jahr 2019 begonnenes Vertragsverletzungsverfahren weiter.

A. Hintergrund

1. Vorrangig betroffene Investitionsstrukturen

Die Investition in deutsche Immobilien erfolgt häufig durch ausländische Investitionsstrukturen. Investoren bedienen sich dabei einer indirekten Investition, die regelmäßig durch eine luxemburgische S.à r.l. oder niederländische B.V. als Objektgesellschaft erfolgt. Diese Investitionsstruktur ist beliebt, da die Objektgesellschaften zwar der Ertragsbesteuerung mit Körperschaftsteuer unterliegen (§ 2 Nr. 1 KStG i.V.m. § 49 Abs. 1 Nr. 2 lit. f) EStG). Eine Gewerbesteuerbelastung kommt jedoch nicht in Betracht. Der Gewerbesteuer unterliegt schließlich der im Inland betriebene Gewerbebetrieb (§ 2 GewStG). Sofern die Objektgesellschaften keine Betriebsstätte im Inland begründen, liegt kein Gewerbebetrieb für Zwecke der Gewerbesteuer vor.

In der Praxis werden diese Investitionsstrukturen als „No-PE Modell“ bezeichnet. Ihre Einkünfte aus der Vermietung sowie ein Veräußerungsgewinn sind Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Dabei handelt es sich aber nur um eine gesetzliche Fiktion für die Einkünfteermittlung. Mangels tatsächlichen stehen den Gewerbebetrieb im Inland, unterliegen diese Einkünfte ausschließlich der Körperschaftsteuer, werden jedoch nach Betriebsvermögensvergleich ermittelt.

2. Besteuerungsaufschub durch § 6b EStG

Der Gesetzgeber sieht einen Besteuerungsaufschub für Veräußerungsgewinne aus Immobilien gem. § 6b EStG vor. Begünstigungsfähige Wirtschaftsgüter sind unter anderem Grund und Boden sowie Gebäude. Es ist also möglich, stille Reserven aus der Veräußerung von Grund und Boden sowie Gebäude auf neu erworbenen oder hergestellten Grund und Boden bzw. das darauf stehende Gebäude zu übertragen.

Die Verlagerung stiller Reserven vom Veräußerungsjahr in die Zukunft wird dadurch erreicht, dass entweder eine Kürzung der Anschaffungs- und Herstellungskosten eines Reinvestitionsobjekts im Jahr der Veräußerung erfolgt. Andererseits kann die Verlagerung dadurch erfolgen, dass in Höhe des Veräußerungsgewinns eine steuerfreie Rücklage gebildet wird (sog. „§ 6b EStG Rücklage“). Im Nachgang kann die Rücklage auf ein Reinvestitionsobjekt übertragen werden, in dem die Anschaffungs- und Herstellungskosten in Höhe der Rücklage gemindert werden.

Die Verlagerung stiller Reserven durch die § 6b EStG Rücklage muss jedoch binnen vier Jahren erfolgen. Allenfalls droht die erfolgswirksame Auflösung der Rücklage. Zusätzlich würden Steuerpflichtige mit einer Verzinsung der Rücklage belastet werden. Die erfolgswirksame Auflösung ist nämlich mit einer Verzinsung von sechs Prozent je Wirtschaftsjahr verbunden.

Die Voraussetzungen für den Besteuerungsaufschub sind in § 6b Abs. 4 EStG geregelt. Im Einzelnen kann der Besteuerungsaufschub nur beantragt werden, wenn:

- der Steuerpflichtige den Gewinn durch Betriebsvermögensvergleich ermittelt,
- die veräußerten Wirtschaftsgüter im Zeitpunkt der Veräußerung mindestens sechs Jahre ununterbrochen zum Anlagevermögen einer inländischen Betriebsstätte gehört haben,
- die angeschafften oder hergestellten Wirtschaftsgüter zum Anlagevermögen einer inländischen Betriebsstätte gehören,
- der bei der Veräußerung entstandene Gewinn bei der Ermittlung des im Inland steuerpflichtigen Gewinns nicht außer Ansatz bleibt und
- der Abzug oder die Bildung sowie Auflösung einer Rücklage in der Buchführung verfolgt werden können.

B. Anwendung des § 6b EStG bei ausländischen Objektgesellschaften

Mit diesen Voraussetzungen zeigt sich auch, weshalb ausländischen Objektgesellschaften eine Anwendung des § 6b EStG verwehrt bleibt. Die Anwendung würde stets an der Voraussetzung scheitern, dass sowohl das Veräußerungsobjekt als auch das Reinvestitionsobjekt einer inländischen Betriebsstätte zugeordnet werden müssen. Das ist bei ausländischen Objektgesellschaften nicht möglich, wenn die Investition im No-PE Modell erfolgt. Das Anlagevermögen kann nicht einer inländischen Betriebsstätte zugeordnet werden, wenn lediglich eine (Geschäftsleitungs-)Betriebsstätte im Ausland vorliegt.

1. Potenzieller Verstoß gegen die europäischen Grundfreiheiten

Allerdings sprechen in diesem Fall gute Gründe dafür, dass eine Benachteiligung ausländischer Steuerpflichtiger vorliegt, die nicht mit den europäischen Grundfreiheiten vereinbar ist. Aus diesem Grund hat die Europäische Kommission auch den nächsten Schritt des Vertragsverletzungsverfahrens gegen Deutschland eingeleitet.

In Betracht kommen die Niederlassungsfreiheit (Art. 49 AEUV) und die Kapitalverkehrsfreiheit (Art. 63 AEUV). Die Abgrenzung zwischen diesen Grundfreiheiten kann schwierig sein. Während die Niederlassungsfreiheit sich auf unmittelbar aus dem (Sich-)Niederlassens zusammenhängenden Tätigkeiten erstreckt, fokussiert sich die Kapitalverkehrsfreiheit auf die Kapitalanlage oder Kapitaltransferentscheidung des Steuerpflichtigen. Die Abgrenzung ist anhand des Gegenstands der betroffenen Regelung vorzunehmen. Mithin ist der abstrakte Anwendungsbereich der Regelung entscheidend.

Die Anwendung des § 6b EStG scheitert im No-PE Modell stets an der Voraussetzung, dass die veräußerten Immobilien und Reinvestitionsobjekte stets einer inländischen Betriebsstätte zugeordnet werden müssen. Insofern löst die fehlende Niederlassung im Inland die Benachteiligung gegenüber inländischen Immobiliengesellschaften als Vergleichspaar aus. Daher erscheint der Anwendungsbereich der Niederlassungsfreiheit tangiert.

Der Gesetzgeber gewährt den vergleichbaren (inländischen) Kapitalgesellschaften einen Besteuerungsaufschub, obwohl ihre Tätigkeiten und auch die Gesamtsituation vergleichbar ist. Diese Benachteiligung ist geeignet, die Niederlassung im europäischen Ausland weniger attraktiv zu machen.



Das FG München hat sich mit dem hier skizzierten Fall bereits beschäftigt (FG München, Urteil v. 30.4.2019, 6 K 1185/18, rk.). In diesem Urteil wird zwar die Verletzung der Niederlassungsfreiheit verneint, jedoch überzeugt das Urteil in mehreren Punkten nicht. Insbesondere wählt das FG München eine Vergleichsgruppe, ohne dabei auf vergleichbare Tätigkeiten abzustellen. Im Ergebnis wägt das FG München zwischen den Vorteilen aus dem No-PE Modell und den Nachteilen der Gewerbesteuerbelastung inländischer Kapitalgesellschaften ab. Dieses Vorgehen überzeugt nicht, da vergleichbare inländische Kapitalgesellschaften die erweiterte Grundbesitzkürzung nach § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG in Anspruch nehmen können und daher grundsätzlich nicht mit Gewerbesteuer belastet werden.

2. Handlungsempfehlung für ausländische Objektgesellschaften

Insoweit ist es auch nicht verwunderlich, dass die Europäische Kommission auch nach Stellungnahme Deutschlands das Vertragsverletzungsverfahren weiterführen möchte. Fraglich bleibt, ob ausländische Objektgesellschaften bereits jetzt vom laufenden Verfahren profitieren könnten.

Die Entscheidung des EuGH entfaltet nur eine unmittelbare Wirkung gegenüber den betroffenen Mitgliedsstaat. Dennoch sollten betroffene Objektgesellschaften die Anwendung des § 6b EStG überprüfen. Wenn die Anwendung – abgesehen von der Betriebsstättenzuordnung – in Betracht kommt, wäre es denkbar gegen die Veranlagung Einspruch zu erheben. Bis zur Entscheidung des EuGH und zur potenziellen gesetzlichen Neuregelung wären Einspruchs- und Klageverfahren auszusetzen (§§ 363 Abs. 1 AO, 74 FGO).

Daneben könnten Steuerpflichtige darauf hinwirken, dass die Finanzverwaltung zwar keinen Besteuerungsaufschub veranlagt, jedoch aufgrund des laufenden Verfahrens die Steuern vorläufig festsetzen (§ 165 AO). Die Festsetzung mit Vorläufigkeitsvermerk wäre zweckmäßig, da einerseits Steuerpflichtige von der Notwendigkeit befreit werden, jeweils eigene Rechtsbehelfe einlegen zu müssen. Andererseits bietet der Vorläufigkeitsvermerk nur ein punktuelles Offenhalten des Veranlagungszeitraums.

Sofern die EuGH-Entscheidung zulasten Deutschlands ergeht, kommen umfangreiche Verzinsungsansprüche für die Steuerpflichtigen in Betracht. Diese Verzinsungsansprüche umfassen einen Anspruch, der sich unmittelbar aus dem Unionsrecht ergibt, und den nationalen Anspruch auf Verzinsung aufgrund der Änderung der Steuerfestsetzung. Sollte dagegen eine Entscheidung zugunsten Deutschlands ergehen, hätten die Steuerpflichtigen daraus keine direkten Nachteile. Denn die Steuerfestsetzung erfolgte in diesen Fällen bereits ohne die Verlagerung stiller Reserven. Insoweit kommt auch keine Steuernachzahlung in Betracht.

Fazit

Der Besteuerungsaufschub nach § 6b EStG ist eine sinnvolle Maßnahme des Gesetzgebers, um ökonomisch sinnvolle Reinvestitionsentscheidungen zu begünstigen. Diese Entscheidungen können sowohl von ausländischen Objektgesellschaften als auch von inländischen Objektgesellschaften getroffen werden. Dennoch werden ausländische Immobilieninvestoren gegenwärtig benachteiligt. Insofern kann die Entscheidung des EuGH mit Spannung verfolgt werden. Obwohl die Mühlen der Justiz langsam mahlen, könnten ausländische Steuerpflichtige das Verfahren bereits jetzt für sich nutzen.

Andreas Patzner

Partner
Rechtsanwalt, Steuerberater
Financial Services Tax



Stefan Schönhöffer, LL.M.

Assistant Manager
Steuerberater
Financial Services Tax





02

Entlastung von deutscher Kapitalertragsteuer bei Inbound-Strukturen

Das neue BZSt-Merkblatt (Stand 03/2025): Lockerung der Substanzkriterien nach § 50d Abs. 3 EStG

Bei einer ausländischen Kapitalgesellschaft ist die ihr – aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens oder der Mutter-Tochter-Richtlinie (§ 43b EStG) – zustehende Quellensteuerentlastung bzgl. Dividendenzahlungen aus Deutschland an die Substanzkriterien des § 50d Abs. 3 EStG geknüpft. Der Tatbestand von § 50d Abs. 3 EStG ist auslegungsbedürftig und streitbehaftet. Erschwerend kommt hinzu, dass es zur aktuellen Fassung der Norm kaum Rechtsprechung sowie kein BMF-Schreiben gibt. Umso erfreulicher ist es, dass das aktuelle Merkblatt des Bundeszentralamts für Steuern (Stand 03/2025) auf die Auslegung der Substanzkriterien aus Sicht der Finanzverwaltung eingeht, die ihre Ansicht teilweise gelockert hat.

Wortlaut von § 50d Abs. 3 EStG und Lockerungen durch das neue BZSt-Merkblatt

Der Wortlaut von § 50d Abs. 3 Satz 1 EStG ist negativ formuliert und umfasst eine „Und-Verknüpfung“. Danach hat eine ausländische Kapitalgesellschaft keinen Entlastungsanspruch, soweit ihren Anteilseignern dieser Anspruch nicht zustünde, wenn sie die Einkünfte unmittelbar erzielten, und die ausländische Kapitalgesellschaft – vereinfacht ausgedrückt – keine eigene aktive Wirtschaftstätigkeit ausübt. § 50d Abs. 3 Satz 2 EStG führt zudem aus, dass § 50d Abs. 3 Satz 1 EStG keine Anwendung findet, wenn die ausländische Kapitalgesellschaft nachweist, dass keiner der Hauptzwecke ihrer Einschaltung die Erlangung eines steuerlichen Vorteils ist oder sie börsennotiert ist.

Für den Rechtsanwender ist es einfacher, § 50d Abs. 3 Satz 1 EStG positiv zu lesen, d.h. unter welchen Voraussetzungen die ausländische Kapitalgesellschaft einen Entlastungsanspruch hat.¹ Aus der „Und-Verknüpfung“ wird dann eine „Oder-Verknüpfung“. Aus der Verbindung mit § 50d Abs. 3 Satz 2 EStG ergeben sich sodann für die ausländische Kapitalgesellschaft in Summe vier alternative Möglichkeiten, um einen Entlastungsanspruch nachzuweisen.²

Danach hat eine ausländische Kapitalgesellschaft einen Entlastungsanspruch von deutscher Quellensteuer auf der Grundlage eines DBA/EU-Richtlinie, soweit alternativ

- ihren Anteilseignern bei einem gedachten Direktbezug der Einkünfte aus Deutschland dieser Anspruch zustünde (sog. hypothetischer Entlastungsanspruch der Anteilseigner gem. § 50d Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 EStG, aber ebenfalls unter Berücksichtigung der Anforderungen des § 50d Abs. 3 EStG auf deren Ebene) oder
- die Einkunftsquelle aus Deutschland, d.h. bei Dividenden die Kapitalgesellschaftsbeteiligung, einen wesentlichen Zusammenhang mit einer Wirtschaftstätigkeit von ihr aufweist (sog. eigene aktive Wirtschaftstätigkeit der ausländischen Kapitalgesellschaft als Antragstellerin gem. § 50d Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 1 EStG). Das reine Erzielen der Einkünfte, deren Weiterleitung an Anteilseigner (sog. passive Holding-Tätigkeit³) sowie eine Tätigkeit, soweit sie mit einem für den Geschäftszweck nicht angemessen eingerichteten Geschäftsbetrieb ausgeübt wird, gelten gem. § 50d Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 2 EStG nicht als Wirtschaftstätigkeit, oder
- mit der Hauptgattung der Anteile an ihr ein wesentlicher und regelmäßiger Handel an einer anerkannten Börse stattfindet (sog. Börsenklausel gem. § 50d Abs. 3 Satz 2 Alt. 2 EStG) oder
- ihr der Nachweis gelingt, dass keiner der Hauptzwecke ihrer Einschaltung die Erlangung eines steuerlichen Vorteils ist (sog. Gegenbeweis oder Principal Purpose-Test gem. § 50d Abs. 3 Satz 2 Alt. 1 EStG, um die Norm europarechtskonform auszugestalten⁴).

1 So auch das [Merkblatt des BZSt zur Auslegung von § 50d Abs. 3 EStG, Stand: 3/2025](#).

2 So auch das [Merkblatt des BZSt zur Auslegung von § 50d Abs. 3 EStG, Stand: 3/2025](#).

3 Sog. reine Durchleitungsgesellschaften i. S. der EuGH-Rechtsprechung, Urteile v. 26.2.2019 - C-116/16, C-117/16 „T-Danmark und Y-Denmark“ NWB AAAAH-12914; vgl. auch RegE zum AbzStEntModG, BT-Drucks. 19/27632 S. 60.

4 Vgl. RegE zum AbzStEntModG, BT-Drucks. 19/27632 S. 60.

A. Lockerung bzgl. des hypothetischen Entlastungsanspruchs der Anteilseigner

Der Wortlaut von § 50d Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 EStG „soweit ihren Anteilseignern bei einem gedachten Direktbezug der Einkünfte aus Deutschland dieser Anspruch zustünde“ lässt im Wesentlichen folgende zwei Auslegungen zu:

1. Strenge Auslegung i.S. der Gesetzesbegründung („Alles-oder-nichts-Prinzip“)⁵

Nach der Gesetzesbegründung und dem alten Merkblatt muss der Anteilseigner:

- in Abweichung von der davor geltenden Gesetzesfassung⁶ – nach „derselben Anspruchsnorm“ entlastungsberechtigt sein.⁷ Dies sei selbst dann nicht der Fall, wenn dem Anteilseigner der Höhe nach zwar dieselbe Entlastung zustünde, der Anspruch sich jedoch aus einem anderen DBA ergebe.⁸ Außerdem sei § 50d Abs. 3 EStG auch auf Ebene der Anteilseigner zu berücksichtigen, d.h. diese müssen zudem aktiv tätig sein.⁹ Liegt nach diesen Kriterien kein hypothetischer Entlastungsanspruch der Anteilseigner vor, sei der Anspruch
- vorbehaltlich der Prüfung des Gegenbeweises – vollständig zu versagen. Nur die vollständige Versagung des Entlastungsanspruchs würde den Anreiz verhindern, steuerlichen Gestaltungsmissbrauch „versuchsweise“ zu betreiben, da schlimmstenfalls die Entlastungsansprüche verblieben, die ohne die Gestaltung bestünden.¹⁰

2. Gelockerte Auslegung i. S. des neuen Merkblatts („Soweit-Auslegung“)¹¹

Nach den Erläuterungen im neuen Merkblatt ist nunmehr lediglich noch zu prüfen, ob eine Entlastungsberechtigung dem Grunde nach vorliegt, d.h. unabhängig davon, auf welcher Rechtsgrundlage diese Entlastungsberechtigung beruht. Eine Einschränkung des Entlastungsanspruchs erfolgt künftig nur noch der Höhe nach, wenn die Beteiligten einen geringeren Entlastungsanspruch hätten. Dies betrifft sowohl direkte als auch indirekte Beteiligungen. Unverändert soll hingegen weiterhin auf Ebene der Anteilseigner § 50d Abs. 3 EStG zu berücksichtigt sein, soweit an der Antragstellerin Körperschaften beteiligt sind.

Beispiel

- Die Antragstellerin ist eine passive EU-Kapitalgesellschaft, die keine eigene aktive Wirtschaftstätigkeit gem. § 50d Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 1 EStG ausübt und auch nicht selbst börsennotiert i. S. des § 50d Abs. 3 Satz 2 Alt. 2 EStG ist. Sie ist zu 100 % an einer dividendenausschüttenden deutschen Kapitalgesellschaft beteiligt.
- Ihr alleiniger Anteilseigner ist eine aktiv tätige Kapitalgesellschaft, die in einem Drittstaat ansässig ist und nach dem mit Deutschland abgeschlossenen DBA annahmegemäß lediglich einen Entlastungsanspruch auf 5 % bei einem gedachten Direktbezug der Dividenden aus Deutschland hätte. An der Anteilseignerin sind wiederum nur natürliche Personen beteiligt.
- Nach der oben dargestellten strengen Auslegung i. S. der Gesetzesbegründung („Alles-oder-nichts-Prinzip“) wäre § 50d Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 EStG nicht einschlägig, da der Anteilseigner nicht nach derselben Norm entlastungsberechtigt wäre (DBA vs. MTR).
- Auch bestünde ein Risiko, dass die Antragstellerin den Gegenbeweis nach § 50d Abs. 3 Satz 2 Alt. 1 EStG nicht erfolgreich führen kann. Aufgrund der Differenz in der Entlastungshöhe könnte argumentiert werden, dass ein Hauptzweck ihrer Einschaltung die Erlangung eines steuerlichen Vorteils sei.
- Es würde ein Quellensteuerabzug mit abgeltender Wirkung in voller Höhe (26,375 %) drohen
- Nach der nunmehr gelockerten Auslegung hat die Antragstellerin einen Entlastungsanspruch auf 5 %.

B. Lockerung bzgl. der Börsenklausel

Die Börsenklausel setzt gem. § 50d Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2 EStG voraus, dass mit der Hauptgattung der Anteile an der Antragstellerin ein wesentlicher und regelmäßiger Handel an einer anerkannten Börse stattfindet. Die Börsennotierung eines Anteilseigners ist nach der Gesetzesbegründung¹² nur dann ausreichend, wenn er nach derselben Norm entlastungsberechtigt bzw. im selben Staat wie die Antragstellerin ansässig ist.

5 So z.B. Wagner, in: Brandis, Kommentar EStG, Stand: 174. Erg.-Lfg. November 2024, § 50d Abs. 3 Rz. 74, m.w.N.

6 § 50d Abs. 3 EStG i.d.F. des Beitreibungsrichtlinie-Umsetzungsgesetzes vom 7.12.2011, BGBl 2011 I S. 2592, eingeführt mit Wirkung vom 1.1.2012.

7 Vgl. RegE zum AbzStEntModG, BT-Drucks. 19/27632 S. 58.

8 Vgl. RegE zum AbzStEntModG, BT-Drucks. 19/27632 S. 59.

9 Vgl. RegE zum AbzStEntModG, BT-Drucks. 19/27632 S. 58.

10 Vgl. RegE zum AbzStEntModG, BT-Drucks. 19/27632 S. 58.

11 So z.B. Loschelder, in: Schmidt, EStG, 44. Aufl. 2025, § 50d Abs. 3 Rz. 22.

12 Vgl. RegE zum AbzStEntModG, BT-Drucks. 19/27632 S. 61.

Diese Sichtweise wird durch das neue Merkblatt weiter gelockert. Danach soll die Börsenklausel auch dann angewendet werden, wenn der Entlastungsanspruch auf der nachgelagerten Beteiligungsebene entweder identisch oder höher ausfällt. Eine Entlastungsberechtigung nach derselben Norm bzw. eine Ansässigkeit im selben Staat ist somit nicht mehr erforderlich. Voraussetzung ist jedoch, dass bei mittelbarer Beteiligung alle dazwischenliegenden Gesellschaften im Vergleich zur Antragstellerin ebenfalls einen identischen oder höheren Entlastungsanspruch besitzen und zu 100 % beteiligt sind. Im Umkehrschluss ist eine mittelbare Börsennotierung dann nicht ausreichend, wenn keine durchgängige 100 %-Beteiligungskette besteht oder eine zwischengeschaltete Gesellschaft im Vergleich zur Antragstellerin einen niedrigeren Entlastungsanspruch hätte.

Beispiel

- Die Antragstellerin ist eine passive EU-Kapitalgesellschaft, die keine eigene aktive Wirtschaftstätigkeit gem. § 50d Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 1 EStG ausübt und auch nicht selbst börsennotiert i. S. des § 50d Abs. 3 Satz 2 Alt. 2 EStG ist. Sie ist zu 100 % an einer dividendenausschüttenden deutschen Kapitalgesellschaft beteiligt.
- Ihr alleiniger Anteilseigner ist eine börsennotierte Kapitalgesellschaft, die in einem Drittstaat ansässig ist und nach dem mit Deutschland abgeschlossenen DBA annahmegemäß einen Entlastungsanspruch auf 0 % bei einem gedachten Direktbezug der Dividenden aus Deutschland hätte. An der Anteilseignerin sind wiederum nur natürliche Personen beteiligt.
- Nach dem neuen BZSt-Merkblatt greift die Börsenklausel. Der Antragstellerin steht daher ein Entlastungsanspruch in voller Höhe zu.

Alexander Hahn
Senior Manager
Steuerberater
Tax Services



Fazit

- Das neue Merkblatt ist aus Praxissicht zu begrüßen, da es die strengen und streitbehafteten Substanzerfordernisse des § 50d Abs. 3 EStG im Hinblick auf den „hypothetischen Entlastungsanspruch der Anteilseigner“ (§ 50d Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 EStG) und die „Börsenklausel“ (§ 50d Abs. 3 Satz 2 Alt. 2 EStG) teilweise lockert und insoweit für mehr Rechtssicherheit sorgt.
- Untypisch ist die Veröffentlichung einer Verlautbarung der Finanzverwaltung als Merkblatt, welches lediglich auf der Homepage des BZSt abrufbar ist und typischerweise nicht im BStBl veröffentlicht wird. Das Merkblatt ist zwar mit dem BMF abgestimmt und für die Praxis hilfreich. Gleichwohl ist die rechtliche Qualität eines bloßen Merkblatts fraglich. Eine amtliche Veröffentlichung als BMF-Schreiben im BStBl I – wie sonst üblich – wäre daher begrüßenswert, um eine höhere Verbindlichkeit bei der Rechtsanwendung zu dokumentieren.
- Es fällt auf, dass sich das neue Merkblatt in der Überschrift auf die „Entlastung von deutscher Abzugsteuer vom Kapitalertrag“ – mithin wohl nur auf Dividenden – bezieht. Für Lizenzzahlungen kann meines Erachtens gleichwohl nichts anderes gelten.





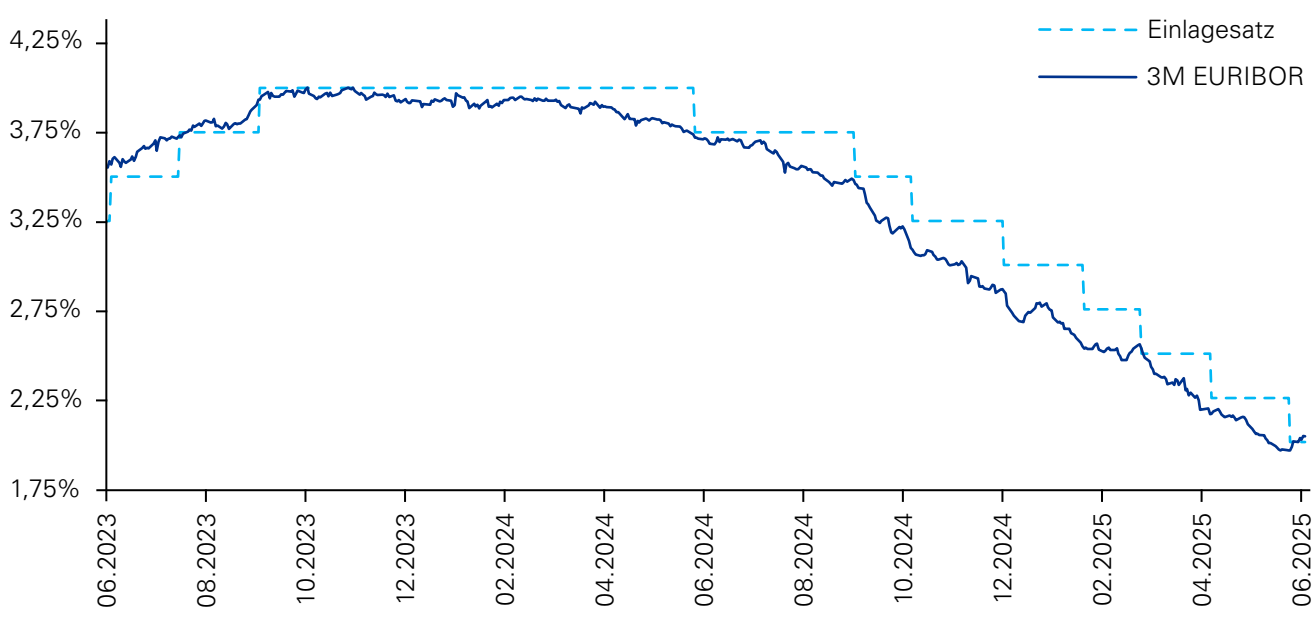
03

Verrechnungspreisfallstricke bei sinkendem Zinsumfeld

Die Auswirkungen des sinkenden Marktzinsniveaus aus Verrechnungspreisperspektive bei Inbound Darlehen mit nahestehenden Personen

Mit der Entscheidung der EZB werden Steuerpflichtige mit einem erneuten Rückgang des Marktzinsniveaus konfrontiert, was verschiedene Auswirkungen auf deren konzerninterne Finanzierungsbeziehungen (z.B. Gesellschafterdarlehen) hat. So müssen sich Darlehensnehmer zunehmend die Frage stellen, ob die Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten eine realistische Option darstellen könnte (bzw. dies in einer steuerlichen Außenprüfung von der Finanzverwaltung unterstellt werden könnte), wobei jedoch gleichzeitig auf eine fremdübliche Ausgestaltung konzerninterner Darlehensverträge zu achten ist. Darüber hinaus steigert ein niedrigeres Zinsniveau die Wahrscheinlichkeit auf ein höheres Transaktionsvolumen bei Immobilientransaktionen.

Mit dem Beschluss vom 05. Juni 2025 hat die Europäische Zentralbank („EZB“) den Einlagesatz erneut um 25 bps, auf aktuell 2,00 Prozent herabgesetzt. Die Entscheidung zur Senkung des Zinsniveaus spiegelt die Beurteilung des EZB-Rats hinsichtlich der aktuellen Inflationsdynamik sowie der hohen Unsicherheit handelspolitischer Maßnahmen wider.¹ Dem Zinssatz für Einlagefazilitäten folgend, befindet sich der Zins für Hauptrefinanzierungsgeschäfte aktuell bei 2,15 Prozent, während sich der Zinssatz für Spitzenrefinanzierung auf 2,40 Prozent² beläuft. Die Entscheidung der EZB stellt nunmehr die vierte Senkung des Leitzinsniveaus in Folge dar und die siebte seit August 2024. Die folgende Abbildung gibt die Entwicklung des Einlagesatzes sowie des 3-Monats-Euribors der letzten zwei Jahre wieder. Es zeigt sich, dass der Refinanzierungszinssatz in Form des 3-Monats-Euribors und der Einlagesatz eine hohe Korrelation aufweisen.³



¹ Vgl. Europäische Zentralbank, Pressemitteilung vom 05. Juni 2025; [Geldpolitische Beschlüsse](#)

² Stand: 23. Juni 2025

³ Für den €STR, welcher als Alternative zum Euribor gilt, ergibt sich ein ähnliches Bild.

Unter Berücksichtigung des Fremdvergleichs, welcher für grenzüberschreitende Transaktionen zwischen verbundenen Unternehmen zu berücksichtigen ist, müssen konzerninterne Finanztransaktionen die aktuelle Entwicklung des Zinsumfeldes berücksichtigen. Das bedeutet, dass beispielsweise ein Gesellschafterdarlehen, welches Anfang 2024 vergeben wurde, ceteris paribus einen höheren Zinssatz aufweist als ein identisches Darlehen, welches im Januar 2025 vergeben wurde.

Vor dem Hintergrund des Einflusses des allgemeinen Zinsniveaus auf die Höhe des Zinssatzes für konzerninterne Darlehenstransaktionen, unterliegen sowohl Darlehensnehmer als auch Darlehensgeber – unter Abwesenheit von Sicherungsgeschäften – Zinsänderungsrisiken, wobei die Aufteilung der Risiken von der Art des Zinssatzes abhängt. Bei Immobilienfinanzierungen mit einem üblicherweise fixen Zinssatz liegt das Risiko, dass sich das Zinsniveau verringert, aufseiten des Darlehensnehmers, während das Risiko für einen Anstieg des Zinsniveaus beim Darlehensgeber zu verorten ist. Im Falle eines variablen Zinssatzes nehmen die beteiligten Parteien die umgekehrte Position ein, womit das Risiko für einen Rückgang des Zinsniveaus bei dem Darlehensgeber liegt und das Risiko einer Zinserhöhung beim Darlehensnehmer.

Aufgrund der Tatsache, dass konzerninterne Darlehen (insb. Gesellschafterdarlehen) zur Finanzierung von Immobilien regelmäßig mit einer vorzeitigen Kündigungsoption – oftmals ohne Vorfälligkeitsentschädigung („VFE“) – ausgestattet sind und unter Berücksichtigung des aktuell sinkenden Zinsumfeldes, ergibt sich für den Darlehensnehmer rational betrachtet die Möglichkeit, bestehende Verbindlichkeiten, bspw. durch eine Refinanzierung, abzulösen. Dabei hätte der Darlehensnehmer die Option, ein Darlehen zu einem niedrigeren Zinssatz aufzunehmen und damit das bestehende konzerninterne Darlehen vorzeitig zurückzuzahlen. Folglich würden künftige Zinsaufwendungen sinken und das Ergebnis vor Steuern steigen. Diese Vorgehensweise unterstellen deutsche Betriebsprüfer regelmäßig in aktuellen steuerlichen Außenprüfungen, insbesondere bei konzerninternen Inbound-Darlehen, welche im sinkenden Zinsumfeld nach 2011 und bis 2020 vergeben worden sind, um eine Anpassung (Senkung) des Zinssatzes und damit Erhöhung der steuerlichen Bemessungsgrundlage durchzusetzen. Dieses Verhalten der Finanzverwaltung ist auch für steuerliche Außenprüfungen von Wirtschaftsjahren zu erwarten, die ab 2024 beginnen.

Erfahrungsgemäß würde die Finanzverwaltung neben der Prüfung des Zinssatzes dem Grunde und der Höhe nach gemäß § 1 Abs. 3d AStG⁴ nun ebenfalls prüfen, ob es bei Vorliegen einer vorzeitigen Kündigungsoption ohne Vorfälligkeitsentschädigung vorteilhaft wäre, die Option auszuüben, das Darlehen zurückzuzahlen und ein neues zu einem günstigeren Zinssatz aufzunehmen.

Beispiel

- Vergabe eines Gesellschafterdarlehens i.H.v. 50 Mio. € zur Finanzierung einer Immobilie erfolgte Dezember 2023 zu fremdüblichen 6,5 Prozent mit einer Laufzeit von 10 Jahren und einer vorzeitigen Kündigungsoption ohne VFE, d.h. 3,25 Mio. € Zinsaufwand p.a.
- Im Rahmen der steuerlichen Außenprüfung wird nun der Zeitraum 2024 ff. geprüft.
- Benchmarkstudie zur Rechtfertigung des Zinssatzes und Schuldentragfähigkeitsanalyse wurden grundsätzlich akzeptiert.
- Der fremdübliche Zinssatz würde für die gleiche Risikoinvestition aufgrund des gefallen Marktzinsumfeldes (und unter der Annahme keiner Änderung des Marktwertes der Immobilie) allerdings nun im Juni 2025 bei 4,5 Prozent liegen, d.h. 2-Prozent-Punkte niedriger.
- Die Finanzverwaltung unterstellt, dass ein ordentlicher und gewissenhafter Geschäftsleiter die vorzeitige Kündigungsoption ausgeübt hätte, sich für 4,5 Prozent refinanziert und somit 2-Prozent-Punkte (d.h. 1 Mio. € Zinsaufwand p.a.) künftig weniger gezahlt hätte.
- Folglich würde die Finanzverwaltung das steuerliche Ergebnis um 1 Mio. € p.a. für die folgenden Jahre anpassen, was i.d.R. zur zusätzlichen cash tax-Belastung führt (im Regelfall bis zu ca. 300.000 € p.a.).

Handlungsempfehlungen

Für bereits bestehende konzerninterne Darlehen lassen sich folgende Handlungsempfehlungen identifizieren:

- Prüfung, ob eine vorzeitige Rückzahlung vertraglich vorgesehen ist und ob eine VFE anfallen würde.

⁴ Vgl. John, Ronny & Mölleken, Christoph: Real Estate Tax Newsletter, 2. Ausgabe 2024.

- Prüfung, ob im Falle einer zusätzlichen Bankfinanzierung der Immobilie Klauseln im Bankdarlehensvertrag enthalten sind, die eine vorzeitige Rückzahlung des konzerninternen Darlehens zulassen.
- Ermittlung des Zinsschadens infolge des gesunkenen Marktzinsniveaus (unter ggf. Beachtung eines geänderten Marktwertes der Immobilie) und somit Identifizierung des potenziellen steuerlichen Risikos.

Für neu abzuschließende konzerninterne Darlehen gilt:

- Durchführung einer Verrechnungspreisanalyse, welche im Einklang mit § 1 Abs. 3d AStG nebst den VWG VP 2024 ist.
- Vereinbarung einer vorzeitigen Rückzahlungsoption mit VFE im Darlehensvertrag.
- Vereinbarung einer Klausel zur fremdüblichen Bestimmung der VFE im Darlehensvertrag.

Fazit

Mit ihrer letzten Zinsentscheidung hat die EZB erneut das Marktzinsniveau nach unten angepasst. Das Zinsumfeld bleibt somit weiterhin dynamisch, was verschiedene Implikationen für konzerninterne Finanztransaktionen besitzt. So sollten Darlehensnehmer regelmäßig überprüfen, ob die Möglichkeit einer frühzeitigen Rückzahlung konzerninterner Verbindlichkeiten besteht und ob diese vorteilhaft aus der Perspektive des Darlehensnehmers wäre. Ist eine Vorteilhaftigkeit gegeben, könnte daraus ggf. ein steuerliches Risiko resultieren, was es zu bestimmen gilt. Gleichzeitig sollte bei dem Abschluss neuer konzerninterner Darlehenstransaktionen neben einem fremdüblichen Zinssatz und der Schuldentragfähigkeitsanalyse darauf geachtet werden, dass sofern eine vorzeitige Kündigungsoption enthalten sein soll, ebenfalls eine Vorfälligkeitsentschädigung vereinbart wird, um steuerlichen Risiken bei einem weiteren Sinken des Zinsumfeldes zu begegnen.

Ronny John

Partner
Steuerberater
Financial Services Tax



Dr. Christoph Mölleken

Manager
Financial Services Tax



The background of the page is an abstract photograph featuring sharp, angular concrete structures in shades of grey and white. These structures frame a central opening that reveals a bright blue sky filled with soft, white clouds. The perspective is looking upwards, creating a sense of height and openness.

04

Erbschaft- und schenkungsteuerliche Begünstigung von Wohnungsunternehmen

Ein betriebliches Immobilienportfolio kann ggf. begünstigt oder sogar steuerfrei auf den Nachfolger übertragen werden

Umfangreiche Immobilienportfolios stellen in der erbschaft- und schenkungsteuerlichen Beratung ein großes Thema dar, denn die Übertragung von Immobilienvermögen kann größere Steuerbeträge auslösen und u.U. den Erwerber zwingen, Vermögen zu veräußern, um die Steuer bezahlen zu können. Allerdings besteht unter gewissen Voraussetzungen im Rahmen eines sog. Wohnungsunternehmens die Möglichkeit, ein betriebliches Immobilienportfolio begünstigt oder sogar steuerfrei auf den Nachfolger zu übertragen. Das Wohnungsunternehmen ist jedoch an strenge Voraussetzungen geknüpft, zu denen das FG Münster in einem aktuellen Urteil vom 10.10.2024 Stellung genommen hat.

Warum es dadurch zum jetzigen Zeitpunkt immer schwieriger werden könnte die Voraussetzungen eines Wohnungsunternehmens zu erfüllen, und welche Auswirkungen sich für die Praxis ergeben, stellen wir nachfolgend dar.

Die grundlegenden Begünstigungsregeln

Für zu Wohnzwecken vermietete Immobilien gewährt das Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht in § 13d ErbStG eine Entlastung von 10 Prozent. Das bedeutet, dass nur 90 Prozent des Immobilienwerts bei der Wertermittlung berücksichtigt werden und der Besteuerung unterliegen.

Bei Betriebsvermögen können dagegen Entlastungen von 85 Prozent im Rahmen der Regelverschonung oder sogar 100 Prozent im Rahmen der Optionsverschonung infrage kommen. Im Vergleich zu Privatvermögen besteht daher in der Regel eine höhere Steuerbefreiung.

In Ausnahmefällen können auch Unternehmen, die ausschließlich vermietete Wohnungen besitzen, die hohen Begünstigungen für Betriebsvermögen in Anspruch nehmen. Das setzt allerdings voraus, dass das Unternehmen nicht über zu viel sogenanntes schädliches Verwaltungsvermögen verfügt. Zu diesem schädlichen Verwaltungsvermögen zählen regelmäßig auch Grundstücke, die Dritten zur Nutzung überlassen sind. Dies kann für Immobiliengesellschaften insofern ein Problem darstellen, dass infolgedessen eine Begünstigung und damit eine Steuerentlastung ausgeschlossen sind.

Aber: Der Gesetzgeber arbeitet hier mit einer Ausnahme, die besagt, dass Dritten zur Nutzung überlassene Grundstücke dann nicht zum schädlichen Verwaltungsvermögen gehören, wenn ein Wohnungsunternehmen vorliegt. Mit dieser Regelung will der Gesetzgeber gewerblich tätige Unternehmen, die auch Arbeitnehmer beschäftigen, verschonen.



Voraussetzungen für ein Wohnungsunternehmen

Um von dieser Ausnahmeregelung zu profitieren, müssen alle der folgenden drei Voraussetzungen erfüllt sein:

- Die Immobilien gehören zu einem Betriebsvermögen,
- der Hauptzweck des Betriebs besteht in der Vermietung von Wohnungen und
- die Tätigkeit erfordert einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb.

Das FG Münster hatte dabei insbesondere die dritte Voraussetzung zu betrachten und zu der Frage zu urteilen, ob der Betrieb eines Wohnungsunternehmens, das neben der Vermietung gewisse Zusatzleistungen erbringt, einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb erfordert oder nicht.

Auffassung des FG Münster

Das FG Münster hat entschieden, dass die Voraussetzungen des Wohnungsunternehmens eng auszulegen sind und diese danach nicht bereits dann als erfüllt angesehen werden können, wenn die Nutzungsüberlassung der Grundstücke mit angebotenen, optionalen gewerblichen Leistungen erfolgt. Es komme vielmehr darauf an, dass der Hauptzweck des Betriebs in der Vermietung von Wohnungen besteht, dessen Erfüllung einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb erfordert. Hiernach dürften nur Leistungen einbezogen werden, die der Mieter verpflichtend in Anspruch nehmen muss und ihm insoweit kein Wahlrecht zusteht.



Im Ergebnis sei es daher nicht ausreichend, dass sich die Wohnungen im Betriebsvermögen einer gewerblich tätigen Gesellschaft befinden. Für eine gewerbliche Vermietungstätigkeit müsse daher die reine Vermögensverwaltung – hier die Vermietung – hinter der gewerblichen Tätigkeit zurücktreten.

Von einer gewerblichen Vermietungstätigkeit könne im Einzelfall ausgegangen werden, wenn vom Vermieter nicht übliche Sonderleistungen – z. B. Übernahme der Reinigung, Bewachung des Gebäudes, Überlassung und monatlicher Wechsel von Bettwäsche oder das Bereithalten eines Krankenzimmers – erbracht werden oder aufgrund der ständigen Mieterwechsel eine Unternehmensorganisation erforderlich ist.

Was folgt aus dem Urteil und für wen hat es Bedeutung?

Das Urteil des FG Münster geht über die bisherige Rechtsprechung zu Wohnungsunternehmen hinaus, denn der bisher geforderte „originäre betriebliche Charakter“ im Sinne eines Gewerbebetriebs hat im Urteilsfall vorgelegen und dennoch wurde eine steuerliche Begünstigung versagt. Darüber hinaus stellten die Richterinnen und Richter eine noch weiter verengende Auslegung dar, nach der das Vorliegen eines Wohnungsunternehmens „nur höchst selten zur Anwendung kommen“ dürfte.

Das aktuelle Urteil hat dabei für Unternehmerinnen und Unternehmer eine enorme Bedeutung, die über eine Übertragung eines Betriebs, der insbesondere Wohnimmobilien überlässt, nachdenken (müssen). Sofern die immer enger werdenden Voraussetzungen des Wohnungsunternehmens nicht erfüllt werden können und das Urteil des FG Münster vor dem BFH Bestand haben sollte, kann nur noch über die Anzahl der vermieteten Wohnungen eine steuerliche Begünstigung ermöglicht werden.

Denn die Finanzverwaltung hat sich durch die Regelvermutung in den Erbschaftsteuerrichtlinien, nach denen von einem Wohnungsunternehmen auszugehen ist, wenn der Hauptzweck in der Vermietung von Wohnraum besteht und mehr als 300 Wohnungen im Besteuerungszeitpunkt vermietet werden, selbst gebunden. Auch durch das aktuelle Urteil dürfte sich an der Bindungswirkung keine Änderung ergeben, da im Urteilsachverhalt explizit ein Unternehmen übertragen worden ist, das weniger als 300 Wohnungen umfasste.

Fazit

Für mögliche Übertragungen von potenziellen Wohnungsunternehmen ist die Anzahl vermieteter Wohnungen – bis einschließlich 300 Wohnungen oder mehr als 300 Wohnungen – weiterhin ein entscheidender Faktor. Damit Ihnen bei einer möglichen Ablehnung durch die Finanzverwaltung noch Reaktionsmöglichkeiten verbleiben, sollten Sie daher entsprechende Rückforderungsrechte in die Schenkungsverträge aufnehmen. Auch hier gilt, dass eine sorgfältige und vorausschauende Steuerplanung mehr als „die halbe Miete“ sein kann, um von steuerlichen Begünstigungen zu profitieren.

Stefan Bethlehem

Partner
Steuerberater
Corporate Tax Services



Falko Fiedler-Schliemann

Partner
Steuerberater
Corporate Tax Services





05

Fehlerhafte Angabe der Gebäudefläche in der Grundsteuererklärung

Durch Berichtigung der erklärten Daten kann es zu erheblichen Einsparungen kommen

Wenngleich für die meisten Steuerpflichtigen die Grundsteuerreform gedanklich schon lange abgeschlossen ist, so zeigt sich erst jetzt das Ausmaß der Reform durch den Versand der Grundsteuerbescheide durch die Gemeinden und Städte. Die teilweise erheblichen Grundsteuererhöhungen sind dabei nicht immer nur auf den Systemwechsel und die novellierten Berechnungsgrundlagen zurückzuführen. Erst jetzt wird erkennbar, zu welchen materiellen Auswirkungen fehlerhafte Angaben des Steuerpflichtigen im Rahmen seiner Grundsteuererklärungen führen.

Die fristgerechte Einreichung aller Grundsteuererklärungen führte gerade bei Steuerpflichtigen, die über eine Vielzahl an Immobilien verfügen, zu großen Herausforderungen. Relevante Daten – wie bspw. die Gebäudefläche – lagen oftmals nicht in geeigneter Qualität vor. Hinzu kommt, dass je nach Bewertungsverfahren und Bundesland, zwischen Brutto-Grundfläche, Nutz(ungs)fläche und Wohnfläche unterschieden werden musste. Erfahrungsgemäß haben hierbei nicht wenige Steuerpflichtige aus Gründen der Vorsicht, mangelndem Kenntnisstand und nicht zuletzt auch Zeitnot eine unzutreffende und häufig auch zu große Gebäudefläche erklärt. Dabei ist es gerade die Gebäudefläche, welche einen der größten Werttreiber der Grundsteuer darstellt.

In einem aktuellen Praxisfall erklärte der Steuerpflichtige für seine gewerbliche Immobilie in Hessen, für welche die Nutzungsfläche im Sinne der DIN-277 zu erklären gewesen wäre, die deutlich höhere Brutto-Grundfläche. Das Finanzamt beschied die Daten gemäß den Angaben des Steuerpflichtigen. Durch den erst jetzt ergangenen Grundsteuerbescheid zeigt sich: die jährliche Mehrbelastung, die aufgrund der fehlerhaften Gebäudefläche resultiert, lag bei fast 50.000€.

Viele Immobilienbesitzer stellen sich daher aktuell die Frage, ob die fehlerhaften Angaben im Rahmen Ihrer Grundsteuererklärung noch korrigiert werden können, auch wenn der Bescheid des Finanzamtes schon lange ergangen ist und die Einspruchsfrist abgelaufen ist. Eine rückwirkende Änderung in solch einem Fall kommt zwar nicht in Betracht, jedoch kann gemäß § 222 Abs. 3 des Bewertungsgesetzes (analoge Regelungen in den Landesgrundsteuergesetzen) die fehlerhafte Feststellung für künftige Erhebungen wieder korrigiert werden. Die sog. fehlerberichtigende Anzeige ist im Rahmen einer erneuten Grundsteuererklärung möglich. Insofern empfiehlt sich insbesondere bei hohen Grundsteuerbelastungen die erklärten Werte nochmals einem Qualitätscheck zu unterziehen. Im oben genannten Praxisfall hat der Immobilieneigentümer dies getan und freut sich jetzt über hohe jährliche Einsparungen bei der Grundsteuer.

Fazit

Die Grundsteuerreform hat insbesondere auch bei gewerblichen Immobilien zu einer erheblichen Erhöhung der Grundsteuerbelastung geführt.

Diese ist oftmals auf unzutreffenden Angaben des Steuerpflichtigen insbesondere im Hinblick auf die Gebäudeflächen zurückzuführen.

Durch Berichtigung der unzutreffenden Angaben kann die Grundsteuerbelastung für die Zukunft reduziert werden.

Jürgen Lindauer

Director
Steuerberater
Corporate Tax Services



Jan Tietje

Manager
Steuerberater
Corporate Tax Services





06

Neues zur Grunderwerbsteuer

Neue BFH-Entscheidungen zur grunderwerbsteuerlichen
Behandlung von Gesellschafterwechseln (§ 1 Abs. 2a und 2b
GrEStG)

§ 1 Abs. 2a GrEStG bestimmt, dass ein Grunderwerbsteuerbarer Vorgang vorliegt, wenn binnen zehn Jahren (bis 30.06.2021 fünf Jahren) mindestens 90% (bis 30.06.2021: 95%) der Anteile am Gesellschaftsvermögen einer grundbesitzenden Personengesellschaft auf neue Gesellschafter unmittelbar oder mittelbar übergehen. Wann ein mittelbarer Übergang der Anteile auf **neue** Gesellschafter vorliegt, hat der Gesetzgeber erst ab dem 6. November 2015 in den Sätzen 2 bis 5 definiert. Die beiden nachfolgend erläuterten Urteile schaffen Klarheit, wie diese Regeln zu verstehen sind und klären damit, wann ein mittelbarer Gesellschafterwechsel vorliegt.

Die Urteile sollten auch für grundbesitzende Kapitalgesellschaften entsprechend gelten. Denn zum 1.7.2021 hat der Gesetzgeber mit § 1 Abs. 2b GrEStG eine entsprechende Regel für Kapitalgesellschaften eingeführt.

1. Wechsel des Gesellschafters, der über eine Kapitalgesellschaft an einer grundbesitzenden Personengesellschaft beteiligt ist (BFH-Urteil v. 31.07.2024, II R 28/21):

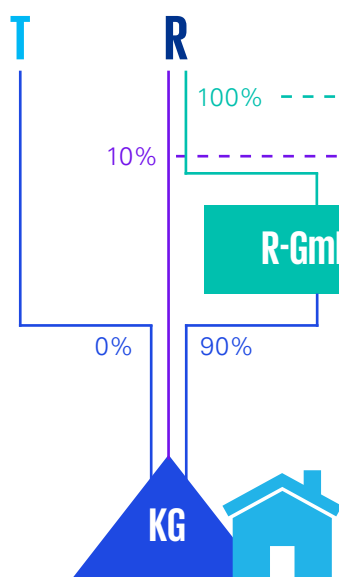
Der Fall ereignete sich vor dem 1. Juli 2021, so dass noch die alten Grenzen von 95% und fünf Jahren galten. Er sollte aber für Fälle ab dem 1. Juli 2021 entsprechend anwendbar sein.

Seit mehr als fünf Jahren waren die Beteiligungsverhältnisse an einer grundbesitzenden Kommanditgesellschaft („KG“) wie folgt:

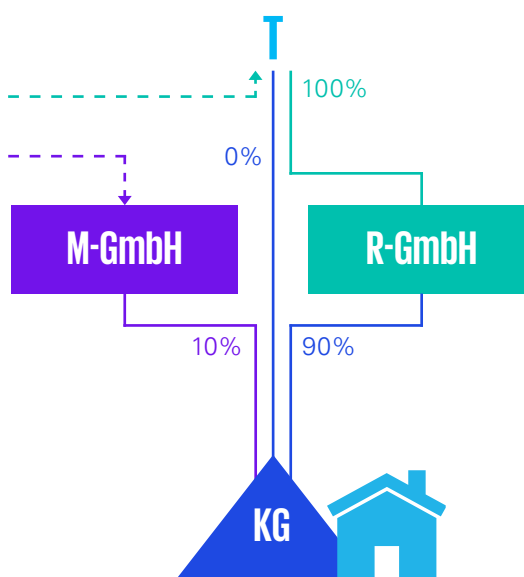
Komplementär ohne Beteiligung am Gesellschaftsvermögen war T. Als Kommanditisten waren R mit 10% und die R-GmbH mit 90% am Gesellschaftsvermögen beteiligt. R hielt alle Anteile an der R-GmbH treuhänderisch für einen Dritten.

Mit Wirkung zum 31. Dezember 2016 übertrug R seine Beteiligung an der R-GmbH an T, der sie weiterhin treuhänderisch für den Dritten hielt. Gleichzeitig übertrug R seine unmittelbare Kommanditbeteiligung von 10% auf die M-GmbH. Nachfolgendes Schaubild verdeutlicht den Gesellschafterwechsel:

Gesellschafterbestand vor dem Gesellschafterwechsel



Gesellschafterbestand nach dem Gesellschafterwechsel



Das Finanzamt setzte Grunderwerbsteuer gegen die KG fest, da zum 31.12.2016 alle Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergegangen seien. Denn die unmittelbare Beteiligung des R von 10% am Gesellschaftsvermögen war auf die M-GmbH übergegangen und die Beteiligung der R-GmbH von 90% sei mittelbar auf T übertragen worden.

Hiergegen wehrte sich die KG mit der Begründung, dass zwar alle Anteile an der R-GmbH übertragen wurden, dies aber gar kein mittelbarer Übergang auf einen **neuen** Gesellschafter sei. Denn T sei bereits seit fünf Jahren an der KG unmittelbar beteiligt und damit ein sog. Altgesellschafter.

Das sah der BFH anders.

Für die Beurteilung, wer als neuer Gesellschafter einer Kapitalgesellschaft gilt, die an einer immobilienbesitzenden Personengesellschaft beteiligt ist, sei ausschließlich auf die Kapitalgesellschaft selbst abzustellen, nicht aber auf die immobilienbesitzende Gesellschaft.

D. h.: T wurde zum 31. Dezember 2016 „neuer Gesellschafter“ der R-GmbH, da er zuvor nicht an dieser beteiligt war. Dass T ein sog. Altgesellschafter der grundbesitzenden KG war, ist unerheblich.

Damit wurde die 90%-Beteiligung der R-GmbH an der KG mittelbar auf den „neuen“ Gesellschafter T übertragen. Mit der zeitgleichen Übertragung der 10%-Beteiligung des R auf die neue Gesellschafterin M-GmbH

lag am 31. Dezember 2016 eine vollständige Änderung des Gesellschafterbestands der KG vor, so dass gem. § 1 Abs. 2a Satz 1 GrEStG die Grunderwerbsteuer gegen die KG nach Ansicht des BFHs zu Recht festgesetzt wurde.

2. Wechsel des Gesellschafters, der über Personengesellschaften an einer grundbesitzenden Personengesellschaft beteiligt ist (BFH-Urteil v. 21.08.2024, II R 16/22)

Der Sachverhalt, über den der BFH zu entscheiden hatte, war wie folgt:

Alle Anteile am Gesellschaftsvermögen einer grundbesitzenden KG wurden von einer Personengesellschaft gehalten. An dieser Personengesellschaft war wiederum die X-KG beteiligt.

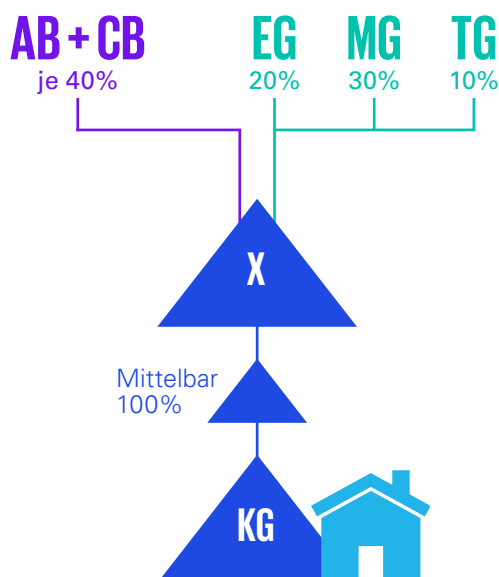
Gesellschafter der X-KG waren AB und CB (je 20%), EG (20%), MG (30%) sowie TG (10%). Am 17. Dezember 2015 fanden folgende Anteilsübertragungen statt:

EG übertrug jeweils 10% an MG und TG. Anschließend brachten MG und TG ihre Anteile an der X-KG Einbringung in die Y-SrL bzw. die Z-SrL (Kapitalgesellschaften italienischen Rechts) ein.

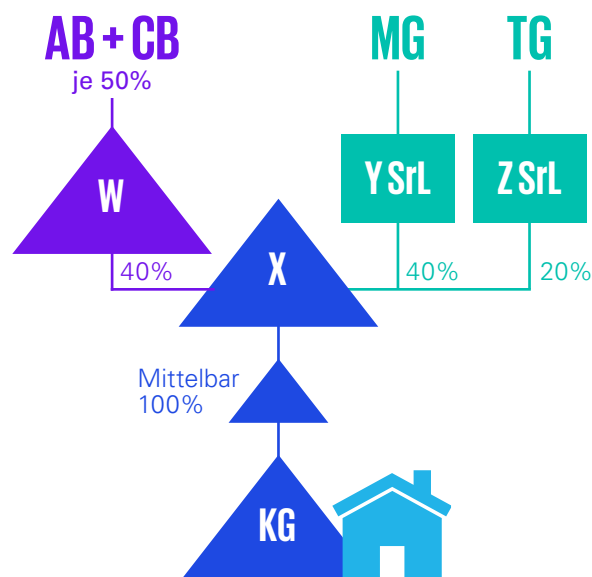
AB und CB brachten ihre Anteile an der X-KG in die neue W-KG ein.

Nachfolgendes Schaubild veranschaulicht den Gesellschafterwechsel:

Gesellschafterbestand vor dem Gesellschafterwechsel



Gesellschafterbestand nach dem Gesellschafterwechsel



Nach Ansicht des Finanzamts war der Tatbestand des § 1 Abs. 2a GrEStG verwirklicht, weil alle Anteile an der X-KG auf die neuen Gesellschafter W-KG, Y-Srl und Z-Srl übergegangen sind. Damit sind mittelbar auch alle Anteile an der grundbesitzenden KG auf neue Gesellschafter übergegangen. Das Finanzamt stützte sich dabei auf die gleich lautenden Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zur Anwendung des § 1 Abs. 2a GrEStG in der im Jahr 2015 geltenden Version. Die aktuellen Erlasse zu § 1 Abs. 2a GrEStG (BStBl 2022 I S. 801) enthalten eine entsprechende Regelung.

Der BFH lehnte die Auffassung des Finanzamts ab und widersprach ausdrücklich den Verwaltungsanweisungen.

Mittelbare Änderungen im Gesellschafterbestand von den an einer Personengesellschaft beteiligten Personengesellschaften würden gem. § 1 Abs. 2a Satz 2 GrEStG durch Multiplikation der Prozentsätze der Anteile am Gesellschaftsvermögen anteilig berücksichtigt. Hieraus folgert der BFH, dass der Gesetzgeber Personengesellschaften im Rahmen des § 1 Abs. 2a GrEStG als transparent ansehe, so dass auf die dahinterstehenden Personen abzustellen sei. Daher sei auch durch die W-KG hindurchzusehen.

Damit scheide lt. BFH ein mittelbarer Gesellschafterwechsel i.S.d. § 1 Abs. 2a GrEStG aus, weil zumindest AB und CB weiterhin mittelbar zu je 20% an der grundbesitzenden Gesellschaft beteiligt seien.

Ob die Y-Srl und die Z-Srl als neue mittelbare Gesellschafter der grundbesitzenden KG anzusehen sind oder auch hier auf die dahinterstehenden Personen abzustellen sei, hat der BFH nur angedeutet, aber nicht ausdrücklich entschieden.



Fazit

Für die Frage, ob ein Gesellschafter, der über eine Kapitalgesellschaft an einer grundbesitzenden Personengesellschaft beteiligt ist, (mittelbarer) alter oder neuer Gesellschafter der Personengesellschaft ist, kommt es gemäß dem BFH-Urteil vom 31.07.2024 (II R 28/21) nur darauf an, wie lange er an der Kapitalgesellschaft beteiligt ist. Vorherige unmittelbare Beteiligungen an der grundbesitzenden Personengesellschaft selbst bleiben – gegen jede Intuition – außer Betracht. Insoweit sind sich die Finanzverwaltung und der BFH einig.

Ist jedoch ein Gesellschafter über eine oder mehrere Personengesellschaften an einer grundbesitzenden Personengesellschaft beteiligt, kann er nach Auffassung des BFH¹ eine weitere Personengesellschaft zwischen sich und die Personengesellschaften schieben, ohne dass dies Relevanz für die Verwirklichung des § 1 Abs. 2a GrEStG hat.² Der BFH widerspricht damit den geltenden Verwaltungsanweisungen. Die Finanzverwaltung hat bisher noch nicht auf das Urteil reagiert. Daher sind die Fälle weiterhin anzuzeigen. Es könnte sein, dass sie an ihrer Auffassung festhält, entsprechende Fälle besteuert und den Steuerpflichtigen so in ein Klageverfahren zwingt.

Offengelassen hat der BFH, ob oberhalb einer Kette von Personengesellschaften auch Kapitalgesellschaften zwischengeschaltet werden können, ohne dass ein relevanter Vorgang vorliegt. Auf Grund von Andeutungen im Urteil erscheint dies als wahrscheinlich.

In bestimmten Konstellationen könnte das Urteil vom 21.08.2024 (II R 16/22) auch zu Gunsten des Steuerpflichtigen anwendbar sein, wenn zwischen einem Gesellschafter und der grundbesitzenden Personengesellschaft eine Kette von Gesellschaften besteht, die sich aus Personen- und Kapitalgesellschaften zusammensetzt.

Soweit man das Urteil jetzt schon für Gestaltungen einsetzen möchte, ist darauf zu achten, dass weder die neu zwischengeschaltete Personengesellschaft noch ein anderer Beteiligter 90% oder mehr der Anteile auf sich vereinigt. Andernfalls würde eine steuerpflichtige Anteilsvereinigung gem. § 1 Abs. 3 oder 3a GrEStG vorliegen, falls keine Steuerbefreiung eingreift. Dann würde es auch nach Auffassung des BFH zur Besteuerung kommen.

Beide Urteile sollten auf grundbesitzende Kapitalgesellschaften (§ 1 Abs. 2b GrEStG) entsprechend anwendbar sein.

Stephanie Keßner

Partner
Rechtsanwältin, Steuerberaterin
Financial Services Tax



Marcus Stanzel

Senior Manager
Rechtsanwalt, Steuerberater
Financial Services Tax



¹ BFH-Urteil v. 21.08.2024, II R 16/22.

² Wenn die zwischengeschaltete Personengesellschaft allerdings 90% oder mehr der Anteile in ihrer Hand vereinigt, kann dies Grunderwerbsteuer gem. § 1 Abs. 3 GrEStG auslösen, soweit keine Steuerbefreiung anwendbar ist.

Abonnieren Sie den KPMG Real Estate Tax Newsletter



Die neusten Tax News und Trends

> Jetzt abonnieren

um die neuste Version in Deutsch und
Englisch zu erhalten

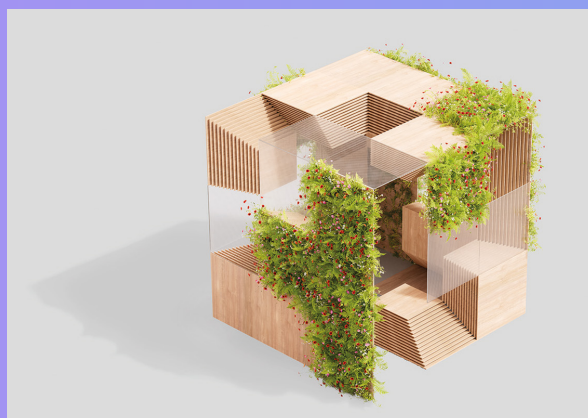


Abonnieren Sie den KPMG Real Estate Bulletin



Die neusten News und Trends
der Immobilienbranche!

> Jetzt abonnieren



Kontakt

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Stefan Kunze
Head of Real Estate Tax
Partner, Steuerberater
T +49 89 9282-6894
skunze@kpmg.com



Katrin Bernshausen
Financial Services Tax – Real Estate
Partnerin, Steuerberaterin
T +49 69 9587-3172
kbernshausen@kpmg.com

Impressum

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Ganghoferstraße 29
80339 München

Einige oder alle der hier beschriebenen Leistungen sind möglicherweise für KPMG-Prüfungsmandanten und deren verbundene Unternehmen unzulässig.

www.kpmg.de

www.kpmg.de/socialmedia



Die enthaltenen Informationen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer Einzelperson oder einer juristischen Person ausgerichtet. Obwohl wir uns bemühen, zuverlässige und aktuelle Informationen zu liefern, können wir nicht garantieren, dass diese Informationen so zutreffend sind wie zum Zeitpunkt ihres Eingangs oder dass sie auch in Zukunft so zutreffend sein werden. Niemand sollte aufgrund dieser Informationen handeln ohne geeigneten fachlichen Rat und ohne gründliche Analyse der betreffenden Situation.

© 2025 KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht und ein Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Mitgliedsfirmen, die KPMG International Limited, einer Private English Company Limited by Guarantee, angeschlossen sind. Alle Rechte vorbehalten. Der Name KPMG und das Logo sind Marken, die die unabhängigen Mitgliedsfirmen der globalen KPMG-Organisation unter Lizenz verwenden.