

Sofern ein Grundstück von einem Gesellschafter in das Gesamthandsvermögen einer Personengesellschaft entgeltlich oder unentgeltlich übertragen wird, wird die Grunderwerbsteuer insoweit nicht erhoben, als der Gesellschafter an der Gesellschaft - und somit an der Immobilie - beteiligt ist bzw. bleibt.

Zur Verhinderung von Missbräuchen und unrechtmäßigen Steuervermeidungen entfällt gemäß § 5 Abs. 3 GrEStG diese Vergünstigung insoweit, als sich der Anteil dieses Gesellschafters am Vermögen der Gesamthand innerhalb von fünf Jahren nach dem Grundstücksübergang auf die Gesellschaft vermindert. Dies bedeutet, dass dann für den ursprünglichen Transfer der Immobilie durch den Gesellschafter nachträglich in Höhe der Anteilsminderung ein Grunderwerbsteuerpflichtiger Vermögensübergang besteuert wird.

Mit **Erlass vom 5.6.2009** (3 - S 451.4 / 24) hat das **Finanzministerium Baden-Württemberg** nun im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der anderen Bundesländer klargestellt, dass die Regelung des § 5 Abs. 3 GrEStG nur dann eingreift, wenn innerhalb der Fünfjahresfrist der Gesellschafter seinen Anteil an der Personengesellschaft vermindert, nicht jedoch dann, wenn die Gesellschaft selbst innerhalb der Fünfjahresfrist die Immobilie veräußert, da insoweit ein Missbrauch nicht vorliegen kann und die Grunderwerbsteuer einmal erhoben wird.

Weiterhin hat das **Finanzministerium Baden-Württemberg** mit **Erlass vom 30.10.2008** (3 - S 451.4 / 21) wiederum im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der anderen Bundesländer klargestellt, dass die Vergünstigung des § 5 Abs. 2 GrEStG grundsätzlich auch dann gilt, wenn die Immobilie auf eine ausländische Personengesellschaft (Gesamthand) übertragen wird.

Während § 5 Abs. 2 GrEStG die Steuervergünstigung in den Fällen regelt, bei der ein Alleineigentümer die Immobilie in eine Gesamthand transferiert, enthält § 5 Abs. 1 GrEStG eine entsprechende Regelung für die Übertragung einer Immobilie durch mehrere Miteigentümer. Auch wenn der Erlass sich explizit nur zu § 5 Abs. 2 GrEStG äußert, ist kein sachlicher Grund erkennbar, warum nicht auch die Übertragung durch mehrere Miteigentümer auf eine ausländische Gesamthand steuervergünstigt erfolgen kann.

Für Rückfragen steht Ihnen gerne Herr StB Markus Hill zur Verfügung.

Disclaimer

Die in dieser News dargebotenen Informationen und Rechtsansichten dienen lediglich der allgemeinen Information. Die Anwendbarkeit und Wirkung der Gesetze kann unter Berücksichtigung des jeweils konkreten Sachverhaltes deutlich variieren. Dementsprechend ist für die Informationen, die in dieser Zusammenfassung zur Verfügung gestellt werden, zu berücksichtigen, dass die dargestellten Informationen eine professionelle Steuerberatung nicht ersetzen können und sollen.