

**GESAMTHAND-STEUERVERGÜNSTIGUNGEN (§§ 5, 6 GrEStG) NUR NOCH AUF ZEIT ANWENDBAR? - ÄNDERUNG AUFGRUND DES WACHSTUMSCHANCENGESETZES BZW. KREDITZWEITMARKTFINANZIERUNGSGESETZ**

**GESAMTHAND-STEUERVERGÜNSTIGUNGEN (§§ 5, 6 GrEStG) NUR NOCH AUF ZEIT ANWENDBAR? - ÄNDERUNG AUFGRUND DES WACHSTUMSCHANCENGESETZES BZW. KREDITZWEITMARKTFINANZIERUNGSGESETZ**

<b>Gesetz:</b>	§§ 5, 6 GrEStG
<b>Problemstellung:</b>	Eine Gesetzesänderung im Grunderwerbsteuergesetz in den §§ 5, 6 GrEStG könnte sich als „Bombe“ für die Gestaltungspraxis speziell bei immobilienhaltenden Familien-Personengesellschaften erweisen. Ab 1.1.2025 ergibt sich dadurch für die Vertragsgestaltungen angesichts drohender Unsicherheit akuter Beratungs- und Handlungsbedarf.

**Praxishinweis**

Die nachfolgende Regelung ist am 15.12.2023 vom Bundesrat verabschiedet worden. Zwar nicht als Teil des Wachstumschancengesetzes, doch als Teil des sog. Kreditzweitmarktförderungsgesetz<sup>1</sup>. Damit besteht für die Praxis insoweit Rechtssicherheit.

Am 13.12.2023 hat der Bundestag, am 15.12.2023 der Bundesrat das sog. „Kreditzweitmarktförderungsgesetz“ beschlossen<sup>2</sup>. Unter anderem finden sich dort auch Regelungen zur Anpassung des Steuerrechts an das Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (MoPeG)<sup>3</sup>, das am 1.1.2024 in Kraft treten wird.

Durch das MoPeG tritt an die Stelle eines gesamthänderisch gebundenen Vermögens der Gesellschafter (§§ 718, 719 BGB a. F.) ein originäres Gesellschaftsvermögen (§ 713 BGB n. F.). Dies bedeutet die Aufgabe des Gesamthandsvermögens. Änderungen an den ertragsteuerrechtlichen Grundsätzen bei der Besteuerung von Personengesellschaften sind laut Gesetzesbegründung damit nicht verbunden<sup>4</sup>. Dies gilt insbesondere für die transparente Besteuerung von Personengesellschaften.

**Aufgabe des Gesamthandsvermögens**

1 [https://www.bundesrat.de/SharedDocs/drucksachen/2023/0601-0700/656-23.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.bundesrat.de/SharedDocs/drucksachen/2023/0601-0700/656-23.pdf?__blob=publicationFile&v=2)

2 [https://dip.bundestag.de/vorgang/gesetz-zur-f%C3%B6rderung-geordneter-kreditzweitmarktf%C3%A4hrung-und-zur-umsetzung-der-richtlinie/304774?term=NOT%20zusatzmerkmal:E%20AND%20vorgangstyp\\_notation:100&f.wahlperiode=20&f.typ=Vorgang&rows=25&sort=basisdatum\\_ab&pos=7](https://dip.bundestag.de/vorgang/gesetz-zur-f%C3%B6rderung-geordneter-kreditzweitmarktf%C3%A4hrung-und-zur-umsetzung-der-richtlinie/304774?term=NOT%20zusatzmerkmal:E%20AND%20vorgangstyp_notation:100&f.wahlperiode=20&f.typ=Vorgang&rows=25&sort=basisdatum_ab&pos=7); zum Gesetz insgesamt BerP 12/2023 S. 738 ff.; auf Neufang online wird der Artikel stets aktualisiert.

3 Beitrag zum Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (MoPeG) in BerP 9/2023 S. 544.

4 BT-Drucksache v. 17.3.2021 19/27635, S. 107.

**GESAMTHAND-STEUERVERGÜNSTIGUNGEN (§§ 5, 6 GrEStG) NUR NOCH AUF ZEIT ANWENDBAR? - ÄNDERUNG AUFGRUND DES WACHSTUMSCHANCENGESETZES BZW. KREDITZWEITMARKTFINANZIERUNGSGESETZ**

**Die Auswirkung des MoPeG auf das GrEStG**

Wie wir bereits hingewiesen haben, wird aber durch diese grundlegenden Änderungen im MoPeG den grunderwerbsteuerrechtlichen Vergünstigungsvorschriften für Grundstücksübertragungen zwischen Gesamthandsgemeinschaften auf Gesamthänder und umgekehrt sowie zwischen Gesamthandsgemeinschaften untereinander (§§ 5, 6 GrEStG) grundsätzlich die Anwendbarkeitsvoraussetzung entzogen<sup>5</sup>.

Teilweise wurde angenommen, dass durch die Änderung des § 39 Abs. 2 Nr. 2 AO n. F. im Kreditzweitmarktfinanzierungsgesetz der Begriff der Gesamthand für steuerliche Zwecke weiterhin fingiert wird und damit die Begünstigungsvorschriften der §§ 5, 6 GrEStG weiterhin anwendbar seien<sup>6</sup>.

Das Kreditzweitmarktfinanzierungsgesetz trifft nun mit dem neu eingeführten § 24 GrEStG folgende Klarstellung: „Rechtsfähige Personengesellschaften (§ 14a Absatz 2 Nummer 2 AO) gelten für Zwecke der Grunderwerbsteuer als Gesamthand und deren Vermögen als Gesamthandsvermögen.“<sup>7</sup>

Durch diese Fiktion werden die Gesamthand-Steuervergünstigungen der §§ 5, 6 GrEStG auf Grundstücksübertragungen im Jahr 2024-2026 weiterhin anwendbar sein („Neufälle“). Außerdem werden die Nachbehaltensfristen der §§ 5 Abs. 3 Satz 1, 6 Abs. 3 Satz 2 GrEStG nicht dadurch verletzt, dass anstelle des Gesamthandsvermögens ein Vermögen der Gesellschaft tritt („Altfälle“).

**§ 24 GrEStG n. F. gilt nur in 2024-2026!**

Gleichzeitig wird durch Art. 30, Art. 36 Kreditzweitmarktförderungsgesetz der § 24 GrEStG n. F. wieder mit Ablauf des 31.12.2026 aufgehoben. Nach Plänen des Bundesministeriums der Finanzen soll eine weitreichende Novelle des Grunderwerbsteuerrechts noch in 2024 beschlossen werden<sup>8</sup>.

**Praxishinweis**

§ 24 GrEStG n. F. ist als Übergangsvorschrift zu sehen. Inwieweit sich die Rechtslage in Zukunft ändern wird, ist derzeit noch offen. Weil nun bis zum 31.12.2026 allerdings Klarheit in Bezug auf die Anwendbarkeit der Gesamthand-Steuervergünstigungen (§§ 5, 6 GrEStG) besteht, sollten geplante Grundstückstransaktionen unter Beteiligung von Personengesellschaften in absehbarer Zukunft vollzogen werden.

<sup>5</sup> BerP 9/2023 S. XXX, Tz. 4.5.

<sup>6</sup> BerP 9/2023 S. XXX, Tz. 4.5.

<sup>7</sup> Wachstumschancengesetz auf S. 148.

<sup>8</sup> Behrens/Sparr DB 2023 S. 2460.

**GESAMTHAND-STEUERVERGÜNSTIGUNGEN (§§ 5, 6 GREStG) NUR NOCH AUF ZEIT  
ANWENDBAR? - ÄNDERUNG AUFGRUND DES WACHSTUMSCHANCENGESETZES  
BZW. KREDITZWEITMARKTFINANZIERUNGSGESETZ**

**Impressum**

**[www.neufang-akademie.de](http://www.neufang-akademie.de)**

Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie), der Veröffentlichung im Internet sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

Neufang Akademie, Leibnizstr. 5, 75365 Calw, Tel. 07051/931160, Telefax 07051/9311699, E Mail [info@neufang-akademie.de](mailto:info@neufang-akademie.de), [www.neufang-akademie.de](http://www.neufang-akademie.de)