

Grunderwerbsteuerrelevante Vorgänge bei der GmbH



Die Übertragung von Grundstücken ist grunderwerbsteuerpflichtig. Bei einer grundbesitzenden GmbH fällt Grunderwerbsteuer aber auch an, wenn der Erwerber aufgrund des Erwerbs unmittelbar oder mittelbar 95 % der Geschäftsanteile hält. Dabei werden bereits vorhandene und hinzuerworbene Geschäftsanteile zusammengerechnet. In diesem Zusammenhang gibt es eine Reihe von Spezialfällen zu beachten.

Grunderwerbsteuer fällt nicht an, wenn die Übertragung des Grundstücks schenkweise erfolgt, weil dann Schenkungsteuer anfällt. Überträgt ein Gesellschafter ein Grundstück unentgeltlich auf seine GmbH, erfolgt dies nach dem BFH aber nicht schenkweise, sondern hat seinen Grund im Gesellschaftsverhältnis. Es fällt damit Grunderwerbsteuer an. Vorsicht ist auch geboten bei der Übertragung eines Grundstückes durch mehrere Miteigentümer auf eine Personengesellschaft. Nach dem Gesetz wird hier Grunderwerbsteuer nicht erhoben, wenn die übertragenden Eigentümer am Grundstück und an der Gesellschaft im selben Verhältnis beteiligt sind. Nur bei unterschiedlichen Beteiligungen am Grundstück und an der Gesellschaft fällt auf die Wertverschiebung zwischen den Gesellschaftern Grunderwerbsteuer an. Die Steuerbefreiung gilt allerdings nur dann, wenn die Gesellschafter ihre Beteiligung an der das Grundstück erhaltenden Personengesellschaft mindestens fünf Jahre behalten. Wird innerhalb dieser fünf Jahre die das Grundstück erhaltende Personengesellschaft in eine Kapitalgesellschaft umgewandelt, entsteht nach einem Urteil des BFH vom 25.09.2013 – II R 17/12 – rückwirkend für die Übertragung des Grundstückes von der Bruchteilsgemeinschaft auf eine gesellschafteridentische Personengesellschaft die Grunderwerbsteuer, und zwar auch dann, wenn die Gesellschafter mit unveränderten Anteilen an der Kapitalgesellschaft beteiligt sind. Nach einem Urteil des BFH vom 20.01.2015 – II R 8/13 – liegt ein Grunderwerbsteuer auslösender Vorgang auch dann vor, wenn bei einer Kapitalgesellschaft mit nur zwei Gesellschaftern die Gesellschaft selbst

den Anteil eines Gesellschafters erwirbt. In diesem Falle ist faktisch der verbleibende Gesellschafter der Alleingesellschafter, denn sämtliche Rechte der Gesellschaft aus dem selbst erworbenen Geschäftsanteil ruhen, solange er im Eigentum der Gesellschaft bleibt. Nichts anderes kann gelten, wenn der Anteil eingezogen wird. Entweder wird zeitgleich der Anteil des verbleibenden Gesellschafters auf 100 % erhöht oder es entsteht eine Differenz zwischen der Summe der Geschäftsanteile und dem Stammkapital, wobei der verbleibende Gesellschafter aber 100 % der vorhandenen Geschäftsanteile hält. Nur wenn zeitgleich mit der Einziehung ein neuer Geschäftsanteil geschaffen und von einem Dritten übernommen wird, dürfte Grunderwerbsteuer nicht anfallen. Kleines Trostpflaster: Nach einem Urteil des Finanzgerichts München aus dem Jahre 2005 stellt die vom Gesellschafter einer GmbH zu zahlende Grunderwerbsteuer nachträgliche Anschaffungskosten für den Geschäftsanteil dar und mindert damit bei einer späteren Veräußerung der GmbH-Anteile den steuerpflichtigen Veräußerungsgewinn.

*Prof. Dr. Andreas Klose, Rechtsanwalt,
Fachanwalt für Steuerrecht und für Handels- und Gesellschaftsrecht*

HÜMMERICH & BISCHOFF

Rechtsanwälte - Steuerberater in Partnerschaft mbH

Am Kanal 16-18, 14467 Potsdam

Tel.: 0331/74796-0

Fax: 0331/74796-25

andreas.klose@huemmerich-partner.de

www.huemmerich-partner.de

Unsere früheren Beiträge finden Sie auf unserer Internetseite unter Medien / Mandanteninformationen sowie auch weiterhin unter www.rechtsanwaelte-klose.com unter Publikationen.