

Pahlke  
Grunderwerbsteuergesetz



# Gründerwerbsteuergesetz

Kommentar

Erläutert von

**Dr. Armin Pahlke**

Richter am Bundesfinanzhof a. D.

**Dr. Christian Joisten**

Steuerberater, Diplom-Kaufmann

mitbegründet und bis zur 4. Auflage  
mitbearbeitet von

**Willy Franz**

Richter am Niedersächsischen Finanzgericht a. D.  
Rechtsanwalt und Steuerberater in Hannover

7., überarbeitete Auflage 2023



*Zitiervorschlag:*  
Pahlke/Pahlke GrEStG § 1 Rn. 1  
Pahlke/Joisten GrEStG § 5 Rn. 1

**www.beck.de**

ISBN 978 3 406 74367 2

© 2023 Verlag C. H. Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck und Bindung: Friedrich Pustet GmbH & Co. KG  
Gutenbergstraße 8, 93051 Regensburg

Satz: Jung Crossmedia Publishing GmbH, Lahnau

Umschlaggestaltung: Druckerei C. H. Beck, Nördlingen



[chbeck.de/nachhaltig](http://chbeck.de/nachhaltig)

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier  
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

## Vorwort zur 7. Auflage

Mit der jetzt vorliegenden 7. Auflage bringen wir den Kommentar auf den Stand des 1.1.2023. Eingearbeitet sind alle Gesetzesänderungen seit der Voraufgabe einschließlich des JStG 2022.

Im Mittelpunkt steht vor allem das Gesetz zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes vom 12.5.2021, dessen vielfältige Regelungen das Missbrauchspotential von Grunderwerbsteuerlichen Gestaltungen begrenzen und ein höheres Maß an Gleichheit herbeiführen sollen. Ob dieses Ziel erreicht werden kann, ist fraglich. Es kann sein, dass der Gesetzgeber zur Erreichung dieses Ziels die Quoten weiter senkt. Es bleibt abzuwarten, ob das BVerfG die Absenkung auf 90% gem. § 1 IIa, IIb, III oder IIIa GrEStG oder einen künftig noch niedrigeren Satz als besteuernswürdig billigen wird. Im Gegenzug sind Bemühungen zur Schaffung einer (teilweisen) Befreiung kleinerer Erwerbe nicht in Sicht. Die entscheidende Frage wird sein, ob unter Beachtung des Gleichheitssatzes (Art. 3 Abs. 1 GG) die weiterhin zu erwartenden Steuerausfälle durch Share Deals einer Kompensierung durch jene Gruppen zugänglich sind, denen der Weg über Share Deals verschlossen ist.

Zu diesen Neuregelungen sind schon einige Verwaltungsanweisungen ergangen, die ihrerseits Gegenstand gerichtlicher Kontrolle und kritischer Auseinandersetzungen der Literatur sind.

Die Rechtsprechung hat in den letzten Jahren viele Fragen geklärt. Hervorzuheben sind insbesondere die schon ergangenen und noch zu erwartenden Entscheidungen zu § 6a GrEStG und zu einer Vielzahl weiterer Problembereiche. Weitere Entscheidungen vor allem zu § 1 IIa, IIb, III und IIIa, zu §§ 5 und 6 und zu den Übergangsvorschriften (§ 23 XXVIII–XXIV) sind zu erwarten.

Einen Teil des Kommentars (§ 1 IIa, IIb, III, IIa und III, §§ 5–7 und § 17) hat in dieser Auflage erstmals Herr Dr. Christian Joisten übernommen. Wir hoffen auf eine weiterhin gute und enge Zusammenarbeit.

Unser besonderer Dank gilt Frau Schmalfuß, unserer Lektorin. Sie hat das Werk ständig gefördert und mit großer Umsicht und Aufmerksamkeit bis zur Drucklegung betreut.

Gehrden/Köln, im Januar 2023

*Die Verfasser*



## Vorwort zur 1. Auflage

Das Grunderwerbsteuerrecht hat aufgrund seiner grundlegenden Reform durch das zum 1. 1. 1983 in Kraft getretene GrEStG eine vorbildhafte Vereinfachung erfahren. Die praktische Rechtsanwendung des GrEStG steht gleichwohl vor vielfältigen alten und neuen Problemfragen. Von der erheblichen Dynamik dieser Rechtsmaterie legt die seit dem Inkrafttreten des GrEStG ergangene umfangreiche Judikatur ein beredtes Zeugnis ab. Durch die Wiedervereinigung Deutschlands sind weitere neue Rechtsentwicklungen und Fragestellungen hinzugekommen.

Mit dem hiermit vorgelegten Kommentar möchten wir für die Praxis den Stand der Rechtsentwicklung aufzeigen und insbesondere einen Beitrag zur Lösung der vielfältigen offenen Fragen liefern. Das Werk wendet sich nicht nur an diejenigen, die ständig mit dem GrEStG arbeiten. Es soll gerade auch denjenigen Hilfestellung leisten, die – zB als Angehörige der steuerberatenden Berufe, der Gerichtsbarkeit, Verwaltung und Wirtschaft sowie als Notare – nur gelegentlich mit Grunderwerbsteuerrechtlichen Fragen befasst sind. Wir haben deshalb versucht, im nötigen Umfang auch die vielfältigen Verflechtungen des Grunderwerbsteuerrechts mit anderen Rechtsmaterien aufzuzeigen. Die Kommentierung konzentriert sich auf das Wesentliche. Verwaltungsanweisungen sind nur abgedruckt, soweit sie für die Praxis besondere Bedeutung haben.

Für Hinweise und Anregungen aus der Leserschaft sind wir stets dankbar.

Dem Verlag C. H. Beck, insbesondere Frau Berendt, danken wir für die vielfältige Unterstützung und sorgfältige Drucklegung.

Die Anfertigung dieses Kommentars geht auf eine Anregung von Dr. Johann Bunjes, vormals Vorsitzender Richter des für Grunderwerbsteuer zuständigen III. Senats des Niedersächsischen Finanzgerichts, zurück. Herr Dr. Bunjes ist am 2. 8. 1993 verstorben; er konnte seinen Plan zur Mitarbeit an diesem Kommentar nicht mehr verwirklichen. Seinem Andenken widmen wir dieses Werk.

Hannover, im Juli 1995

*Die Verfasser*



# Inhaltsverzeichnis

Abkürzungs- und Literaturverzeichnis . . . . .	XI
Einleitung . . . . .	1

## **Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG)**

### **Erster Abschnitt. Gegenstand der Steuer**

§ 1	Erwerbsvorgänge . . . . .	15
§ 2	Grundstücke . . . . .	191

### **Zweiter Abschnitt. Steuervergünstigungen**

Vorbemerkungen zu §§ 3–7 . . . . .	230	
§ 3	Allgemeine Ausnahmen von der Besteuerung . . . . .	234
§ 4	Besondere Ausnahmen von der Besteuerung . . . . .	295
§ 5	Übergang auf eine Gesamthand . . . . .	311
§ 6	Übergang von einer Gesamthand . . . . .	345
§ 6a	Steuervergünstigung bei Umstrukturierungen im Konzern . . . . .	369
§ 7	Umwandlung von gemeinschaftlichem Eigentum in Flächen- eigentum . . . . .	422

### **Dritter Abschnitt. Bemessungsgrundlage**

§ 8	Grundsatz . . . . .	433
§ 9	Gegenleistung . . . . .	467
§ 10	<i>(weggefallen)</i> . . . . .	553

### **Vierter Abschnitt. Steuerberechnung**

§ 11	Steuersatz, Abrundung . . . . .	554
§ 12	Pauschbesteuerung . . . . .	557

### **Fünfter Abschnitt. Steuerschuld**

§ 13	Steuerschuldner . . . . .	562
§ 14	Entstehung der Steuer in besonderen Fällen . . . . .	576
Vorbemerkung zu § 15 . . . . .	584	
§ 15	Fälligkeit der Steuer . . . . .	593

# Inhaltsverzeichnis

## **Sechster Abschnitt. Nichtfestsetzung der Steuer, Aufhebung oder Änderung der Steuerfestsetzung**

§ 16	Nichtfestsetzung der Steuer, Aufhebung oder Änderung der Steuerfestsetzung . . . . .	596
------	--	-----

## **Siebenter Abschnitt. Örtliche Zuständigkeit, Feststellung von Besteuerungsgrundlagen, Anzeigepflichten und Erteilung der Unbedenklichkeitsbescheinigung**

§ 17	Örtliche Zuständigkeit, Feststellung von Besteuerungsgrundlagen . .	642
§ 18	Anzeigepflicht der Gerichte, Behörden und Notare . . . . .	652
§ 19	Anzeigepflicht der Beteiligten . . . . .	670
§ 20	Inhalt der Anzeigen . . . . .	682
§ 21	Urkundenaushändigung . . . . .	685
§ 22	Unbedenklichkeitsbescheinigung . . . . .	686

## **Achter Abschnitt. Durchführung**

§ 22a	Ermächtigung . . . . .	693
-------	------------------------	-----

## **Neunter Abschnitt. Übergangs- und Schlußvorschriften**

§ 23	Anwendungsbereich . . . . .	694
§§ 24 bis 26	<i>(weggefallen)</i> . . . . .	716
§ 27	Geltung im Land Berlin <i>(gegenstandslos)</i> . . . . .	716
§ 28	<i>(Inkrafttreten)</i> . . . . .	716

<b>Sachverzeichnis</b>	. . . . .	717
------------------------	-----------	-----