

Gestaltungsberatung aktuell

Kreative Ideen zu Steuern und Recht

23. Januar 2012 · www.roedl.de

> Änderungen der Grunderwerbsteuersätze – Update Januar 2012

Von **Franz Lindner und Martin Weiß**,
Rödl & Partner Nürnberg

Seit 1. September 2006 haben die Länder die Möglichkeit, den Grunderwerbsteuersatz abweichend von den bundeseinheitlich vorgesehenen 3,5 Prozent festzulegen. Nachdem anfangs nur Berlin und Hamburg hiervon Gebrauch gemacht haben, hat seit Anfang 2010 auch der Großteil der übrigen Bundesländer den Steuersatz erhöht bzw. eine Erhöhung geplant.

Kurzfristiger Handlungsbedarf bei geplanten Immobilientransaktionen besteht aktuell in **Rheinland-Pfalz, Berlin** und **Mecklenburg-Vorpommern**, wo bis spätestens Mitte des Jahres mit einer Grunderwerbsteuererhöhung zu rechnen ist. Stehen grunderwerbsteuerepflichtige Vorgänge an, ist hier durch rechtzeitige Verwirklichung des Steuertatbestandes eine echte Steuerersparnis möglich.

Geplante Änderungen:

Rheinland-Pfalz	5,0 %	01.03.2012 (Gesetzentwurf)
Berlin	5,0 %	01.04.2012 (Koalitionsvereinbarung)
Mecklenburg-Vorpommern	5,0 %	01.07.2012 (geplant)

Berlin plant damit bereits die zweite Grunderwerbsteuererhöhung. Der rot-schwarze Koalitionsvertrag in Mecklenburg-Vorpommern nennt noch keine konkreten Daten, nach Angaben des Finanzministeriums besteht aber Einigkeit über Höhe und Zeitpunkt der Änderung. Weiterhin unverändert bei 3,5 Prozent bleibt der Grunderwerbsteuersatz in Bayern, Hessen und Sachsen.

Überblick über die geltenden Grunderwerbsteuersätze (Stand: 1. Januar 2012)



Bereits geänderte Grunderwerbsteuersätze:

Baden-Württemberg	5,0 %	05.11.2011
Berlin	4,5 %	01.01.2007
Brandenburg	5,0 %	01.01.2011
Bremen	4,5 %	01.01.2011
Hamburg	4,5 %	01.01.2009
Niedersachsen	4,5 %	01.01.2011
Nordrhein-Westfalen	5,0 %	01.10.2011
Saarland	4,0 %	01.01.2011
Sachsen-Anhalt	4,5 %	01.03.2010
Schleswig-Holstein	5,0 %	01.01.2012
Thüringen	5,0 %	07.04.2011

Gestaltungsberatung aktuell

Relevanter Zeitpunkt für die Änderung

Zur Frage, auf welche Sachverhalte schon der neue, erhöhte Steuersatz anzuwenden ist, regeln die jeweiligen Ländergesetze unisono, dass die „Verwirklichung des Rechtsvorgangs“ ausschlaggebend ist. Zu Detailfragen bei den einzelnen Steuertatbeständen haben die Oberfinanzdirektionen Rheinland und Münster (zuständig für Nordrhein-Westfalen) mit Erlass vom 16. August 2011 Stellung genommen und dem Steuerpflichtigen einen Leitfaden zur Abgrenzung an die Hand gegeben.

Demnach ist beim Verkauf eines Grundstücks grundsätzlich ausschlaggebend, ob der Kaufvertrag vor oder nach dem Änderungsstichtag notariell beurkundet worden ist. Vorsicht ist aber beispielsweise dann geboten, wenn der Vertrag unter einer aufschiebenden Bedingung geschlossen wurde oder einer Genehmigung bedarf. Je nach Fallgestaltung kann der Erwerb erst später – und damit ggf. zum erhöhten Steuersatz – als verwirklicht angesehen werden.

Eine besonders differenzierte Betrachtung ist dann erforderlich, wenn Anteile an einer grundbesitzenden Gesellschaft übertragen werden. Im Fall einer rechtsgeschäftlichen Anteilsvereinigung im Sinne des § 1 Abs. 3 Nr. 1 GrEStG ist nach der Verwaltungsanweisung zum Beispiel der wirksame Vertragsschluss ausschlaggebend. Für den Anteilsübergang bei einer Personengesellschaft nach § 1 Abs. 2a GrEStG sehen die Oberfinanzdirektionen Rheinland und Münster dagegen die tatsächliche Erlangung der Gesellschafterstellung als entscheidenden Zeitpunkt an.

Nicht zuletzt sind bei einer Verschmelzung von Gesellschaften oder anderen Umwandlungen nach den genannten OFD-Verfügungen in der Regel mehrere Eintragungen im Handelsregister zur Verwirklichung des Erwerbsvorgangs erforderlich (z. B. muss bei Verschmelzung zunächst

die Eintragung im Register der übertragenden Gesellschaft (§ 19 UmwG) erfolgen, bevor die Eintragung bei der aufnehmenden Gesellschaft stattfindet, durch die der Erwerbsvorgang grunderwerbsteuerlich verwirklicht wird). Es ist daher darauf zu achten, dass ausreichend zeitliche Reserven eingeplant werden, wenn eine Umwandlung noch vor einer Grunderwerbsteuererhöhung durchgeführt werden soll.

Beachten Sie bitte, dass die dargestellte Meinung der Finanzverwaltung kein bindendes Recht darstellt. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Kontakt für weitere Informationen



Franz Lindner

Rechtsanwalt, Steuerberater
Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 12 45
E-Mail: franz.lindner@roedl.de



Martin Weiß

Rechtsanwalt, Steuerberater
Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 12 53
E-Mail: martin.weiss@roedl.de

Impressum Gestaltungsberatung aktuell 23. Januar 2012

Herausgeber: Rödl Rechtsanwalts-gesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft mbH
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 0 | www.roedl.de

Verantwortlich für den Inhalt:
Carola Seifried – carola.seifried@roedl.de

Layout/Satz: Cristine Wittenborn – cristine.wittenborn@roedl.de

Der gesamte Inhalt der Newsletter und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt der Newsletter und der fachlichen Informationen im Internet nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.