

Deloitte.

Immobilienwirtschaft aktuell – Steuern und Recht

Webcast, 5. Mai 2026, 10.00 Uhr – 11.30 Uhr

Sven Roth, Dr. Susanne Hemme, Dr. Stefan Zimmermann
(Deloitte) sowie Kristin Müller & Dr. Kris Breudel (Deloitte Legal)



Unsere Präsentation zum heutigen Webcast



Agenda

01 ImmobilienRecht

02 Ertragsteuern

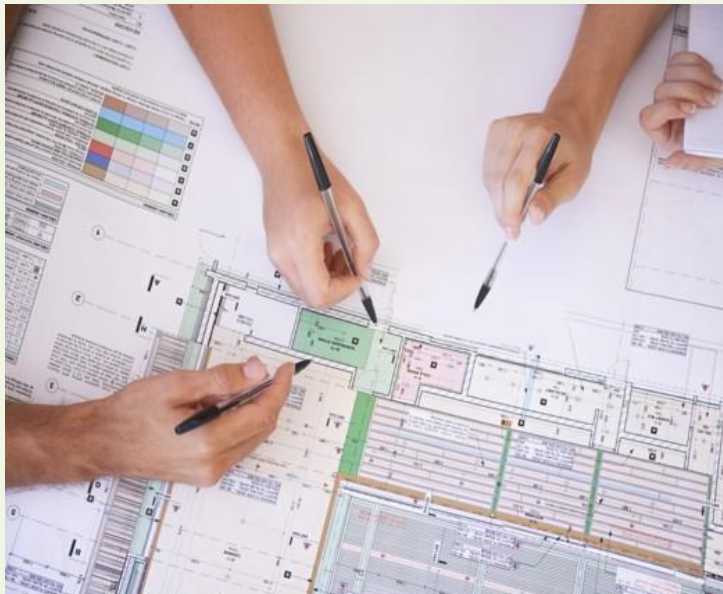
03 Umsatzsteuer

04 Grunderwerbsteuer

ImmobilienRecht

Gesetzentwurf zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts

§ 1 Absatz 7a BauGB (neu):
Überragendes öffentliches
Interesse für
Wohnungsbau



Neuregelung im BauGB

§ 1 Absatz 7a BauGB stärkt die Priorität der Wohnraumschaffung in angespannten Wohnungsmarktgebieten (großer Anwendungsbereich – z.B. Berlin, München, aber auch Hannover, Ingolstadt und viele mehr).

Überragendes öffentliches Interesse

Wohnungsbau gilt als vorrangiges öffentliches Interesse bei Bebauungsplänen zur Deckung dringenden Wohnbedarfs.

Erweiterter Anwendungsbereich

Die Regelung umfasst auch soziale Einrichtungen, Schulen und Nahversorgung.

Ziele der Neuregelung

Die Regelung beschleunigt Planungen und erleichtert Wohnraummobilisierung.

Gesetzentwurf zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts

§ 47 Absatz 5a VwGO

(neu):

Mehr Rechtssicherheit und Beschleunigung



Verfahrensrechtliche Absicherung

§ 47 Absatz 5a VwGO erlaubt Gerichten, Fristen zur Mängelbehebung in Normenkontrollverfahren zu setzen.

Vermeidung von Planungsstopp

Fehler führen nicht mehr sofort zur Unwirksamkeit von Bebauungsplänen*, was die Planungsstabilität fördert.

Beschleunigung von Wohnungsbauprojekten

Die Regelung reduziert Verzögerungen und stärkt die Umsetzung dringend benötigter Wohnungsbauprojekte.

Stärkung der Rechtssicherheit

Die neue Vorschrift schützt Gemeinden und Investoren vor unnötigen Rechtsunsicherheiten und Verzögerungen.

Gesetzentwurf zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete

Worum geht es?

- Beschluss der Bundesregierung vom 29. April 2026 zur Reform des Mietrechts im Rahmen des Gesetzentwurfs "**Mietrecht II**"
- Im nächsten Schritt geht die Mietrechtsreform ins parlamentarische Verfahren, wodurch noch Änderungen möglich sind.

Hintergrund und Zweckrichtung

Es bestehen große Herausforderungen für den Wohnungsmarkt und insbesondere in Ballungszentren steigen die Mieten weiter an.



Gesetzentwurf: *"Es sollen Maßnahmen ergriffen werden, um der Mietpreisbremse mehr Geltung zu verschaffen, den Markt für langfristig anzumietende Wohnungen zu erweitern und so die Voraussetzungen für bezahlbares und sicheres Wohnen zu verbessern."*




Reform zielt darauf ab, den Mieterschutz in angespannten Wohnungsmärkten substanziell zu stärken und gleichzeitig Rechtssicherheit für beide (Miet-)Vertragsparteien zu schaffen.


Gesetzentwurf zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete

Übersicht der inhaltlichen Änderungen

Anwendungsbereich der Mietpreisbremse

- 
- Vermietung von Wohnraum zum **vorübergehenden Gebrauch** unterliegt bislang nicht der Mietpreisbremse.
 - Es war jedoch unklar, wann ein Ausnahmetatbestand des "vorübergehenden Gebrauchs" vorliegt.
 - Diese Ausnahme soll nun definiert werden. Künftig sollen **Kurzzeitmietverträge für maximal sechs Monate** abgeschlossen werden können und eine einmalige Verlängerung auf bis zu acht Monate soll möglich sein.
 - Werden diese Grenzen überschritten, gelten automatisch alle Mieterschutzvorschriften – inklusive Mietpreisbremse.*

Transparenz des Möblierungszuschlags

- 
- Bisher muss der auf eine vorhandene Möblierung entfallende Mietanteil im Wohnraummietvertrag nicht gesondert ausgewiesen werden.
 - In angespannten Wohnungsmärkten sollen Vermieter künftig gesondert und **unaufgefordert offenlegen müssen, welchen Zuschlag sie wegen einer Möblierung verlangen**. Der Zuschlag soll sich am Zeitwert der Möbel orientieren und angemessen sein.

Gesetzentwurf zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete

Übersicht der inhaltlichen Änderungen

Begrenzung der Indexmiete

- In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt sollen Indexmieterhöhungen begrenzt werden: Steigt der Verbraucherpreisindex in einem Jahr um **mehr als drei Prozent**, soll die **Hälfte des darüber liegenden Anteils unberücksichtigt** bleiben.

Anpassung der Wertgrenze für Modernisierung

- Die **Wertgrenze** für das vereinfachte Mieterhöhungsverfahren nach § 559c BGB soll von **bisher 10.000 Euro auf 20.000 Euro** angehoben werden. Damit sollen auch weiterhin Kleinvermieter von der vereinfachten Berechnung mit pauschalem Instandhaltungsabzug profitieren.

Gesetzentwurf zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete

Übersicht der inhaltlichen Änderungen



Schonfrist auch für ordentliche Kündigungen

- Die für außerordentliche Kündigungen geltende Schonfrist wird einmalig auf die ordentliche Kündigung übertragen.



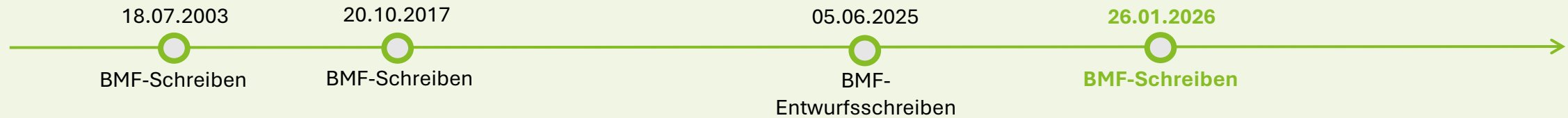
Gewerbemiete: Digitale Belegeinsicht

- Die Pflicht zur Vorlage von der Betriebskostenabrechnung zugrundeliegenden Belegen im Original entfällt, d.h. Belege dürfen digital zur Verfügung gestellt werden.

Ertragsteuern

BMF: Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden

Hintergrund



Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an einem Gebäude sind

oder

- sofort als Betriebsausgabe/ Werbungskosten abziehbar
- Anschaffungs-, Herstellungskosten oder anschaffungsnahe Herstellungskosten: nur im Wege der Abschreibungen abziehbar

- Schreiben im Vergleich zum "Vorgänger" aus 2003 angepasst, aber in weitem Teilen vom Ergebnis gleich. Neu insbesondere:
 - Energetische Maßnahmen bei Standardsprung unbeachtlich.
 - Maßgeblichkeit nicht relevant.
 - Ausführungen zu anschaffungsnahe HK.

BMF: Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden

Ausgewählte Inhalte des BMF-Schreibens vom 26.01.2026

Anschaffungskosten

- Kosten für Erwerb, Schaffen eines betriebsbereiten Zustandes, Nebenkosten und anschaffungsnahe Kosten
- Objektiv funktionstüchtig: alle wesentlichen Teile sind nutzbar
- Subjektiv funktionstüchtig: ist für den gedachten Zweck nutzbar. Baumaßnahmen, die ein erworbenes Wohngebäude auf einen höheren Standard heben, führen zu Anschaffungskosten (Herstellung subjektive Funktionstüchtigkeit).
- Der Standard eines Wohngebäudes richtet sich nach den zentralen Ausstattungsmerkmalen einer Wohnung. Diese umfassen **ausschließlich** die folgenden vier Bereiche: Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation sowie Fenster. NICHT: energetische Maßnahmen!!!
- Beispiele für die Standards (sehr einfach, mittlerer und sehr anspruchsvoller) eines Wohngebäudes wurden überarbeitet.

Anschaffungsnahe Herstellungskosten

- Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die **innerhalb von drei Jahren** nach der Anschaffung eines Gebäudes durchgeführt werden, wenn die Aufwendungen ohne die Umsatzsteuer **15 % der Anschaffungskosten** des Gebäudes übersteigen (§ 6 Abs. 1 Nr. 1a S. 1 EStG). Nicht zu den anschaffungsnahe Herstellungskosten gehören Aufwendungen für Erweiterungen und Erhaltungsarbeiten, die jährlich üblicherweise anfallen.
- Der **Dreijahreszeitraum** wird taggenau ausgehend vom Übergang des wirtschaftlichen Eigentums berechnet. Zum Ende des Dreijahreszeitraums müssen die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen weder abgeschlossen noch abgerechnet noch bezahlt sein.
- Wird ein Gebäude **unentgeltlich** erworben, so tritt der Rechtsnachfolger in den Dreijahreszeitraum des Rechtsvorgängers ein.
- Im Fall eines **teilentgeltlichen Erwerbs** können anschaffungsnahe Herstellungskosten nur bezogen auf den entgeltlichen Teil des Erwerbsvorgangs gegeben sein.

BMF: Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden

Ausgewählte Inhalte des BMF-Schreibens vom 26.01.2026

Herstellungskosten

- **Für ein „anderes“ Gebäude** liegen vor, wenn ein Gebäude, bei dem kein Vollverschleiß gegeben ist, für eine andere als seine bisherige Nutzung unter erheblichem Bauaufwand umgestaltet wird (Bsp.: Umbau mehrerer Wohnungen zu einer Arztpraxis).
- **Erweiterung eines Gebäudes:** Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen, die durch eine Erweiterung eines Gebäudes entstehen, sind Herstellungskosten. Eine Erweiterung eines Gebäudes liegt vor bei einer **Vergrößerung der nutzbaren Fläche** oder bei einer **Substanzmehrung**, die eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeit eines Gebäudes zur Folge hat. Das Schreiben enthält Beispiele für die Vergrößerung der nutzbaren Fläche und für die Substanzmehrung.
- Eine **über den ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung** eines Gebäudes führt zu Herstellungskosten (Beispiel: *deutliche Verlängerung der tatsächlichen Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes - Fundament, Decken und/oder tragende Elemente müssen ausgetauscht werden*).
- **Standardsprung in drei der vier Zentralgewerke führt zu HK (in Kombination mit Erweiterung zwei)**
 - Der Standard eines Wohngebäudes richtet sich nach den zentralen Ausstattungsmerkmalen einer Wohnung. Diese umfassen **ausschließlich** die folgenden vier Bereiche: Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation sowie Fenster. NICHT: energetische Maßnahmen!!!
 - Beispiele für die Standards (sehr einfach, mittlerer und sehr anspruchsvoller) eines Wohngebäudes wurden überarbeitet.
 - *Mittlerer Standard sehr weit gefasst.*

BMF: Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden

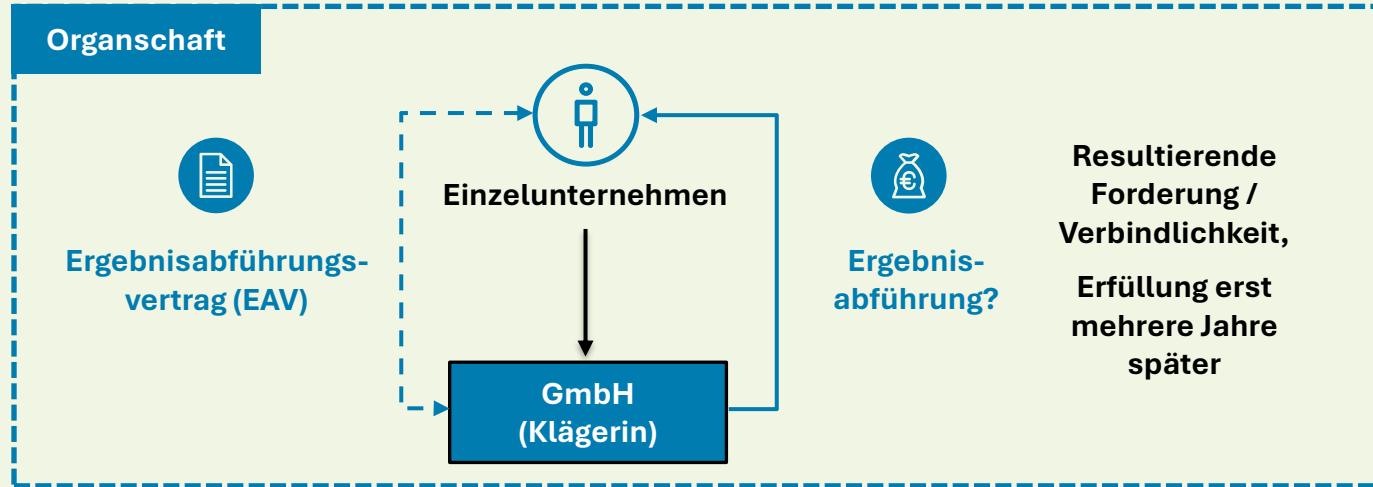
Ausgewählte Inhalte des BMF-Schreibens vom 26.01.2026

Praxishinweise

- Standardsprung bei einem länger gehaltenem Bestandsgebäude absolute Ausnahme, sofern keine Luxusmodernisierung.
- Aktivierung in Handelsbilanz regelmäßig geringere Hürden als in Steuerbilanz.
- Entscheidung vom Steuerpflichtigen zu treffen:
 - Handels- und Steuerbilanz identisch auf Basis Maßgeblichkeit, soweit keine Steuergesetze dem gegenüber stehen (z.B. anschaffungsnahe HK).
 - Handelsbilanz Aktivierung, steuerlich Aufwand (latente Steuern).
- Offenlegung gegenüber Finanzverwaltung empfohlen, bei Bilanzierung auf Basis Maßgeblichkeit sogar zwingend, wegen Abweichung zu BMF-Schreiben.
- Fälle mit Erweiterung abzugrenzen.

BFH: Tatsächliche Durchführung eines Ergebnisabführungsvertrags

Sachverhalt



Ist der EAV tatsächlich durchgeführt worden?



Bis wann zu erfüllen?

BFH, Urteil vom 05.11.2025, I R 37/22



Nein, der EAV ist nicht tatsächlich durchgeführt worden.

- Zwar sind die Forderungen/ Verbindlichkeiten aufgrund des EAV's **gebucht** und **im Jahresabschluss bilanziert** worden.
- Der EAV muss tatsächlich „gelebt“ werden. Begleichung „irgendwann“ oder gar nach Beendigung der Organschaft reicht nicht aus.
- Hier: die resultierenden Ansprüche sind nicht zeitnah (d.h. regelmäßig **innerhalb von 12 Monaten nach Fälligkeit**) erfüllt worden.



Hinweise zur **ordnungsgemäßen Durchführung** eines EAV:

- Verbuchung von Forderungen/Verbindlichkeiten aus EAV im jeweiligen Abschluss des Organträgers/Organgesellschaft
- Die Einstellung von Ansprüchen aus einem EAV auf **Verrechnungskonten** reicht nicht aus.
- Erforderlich: **Zeitnahe Erfüllungshandlungen** nach Fälligkeit (z.B. Zahlung, Aufrechnung oder Umwandlung der Ansprüche)!



BFH: Erstattungszinsen für GewSt als steuerpflichtige Betriebseinnahmen

Sachverhalt



Stellen Erstattungszinsen für Gewerbesteuer eine steuerpflichtige Betriebseinnahme dar?

BFH, Urteil vom 26.09.2025, IV R 16/23

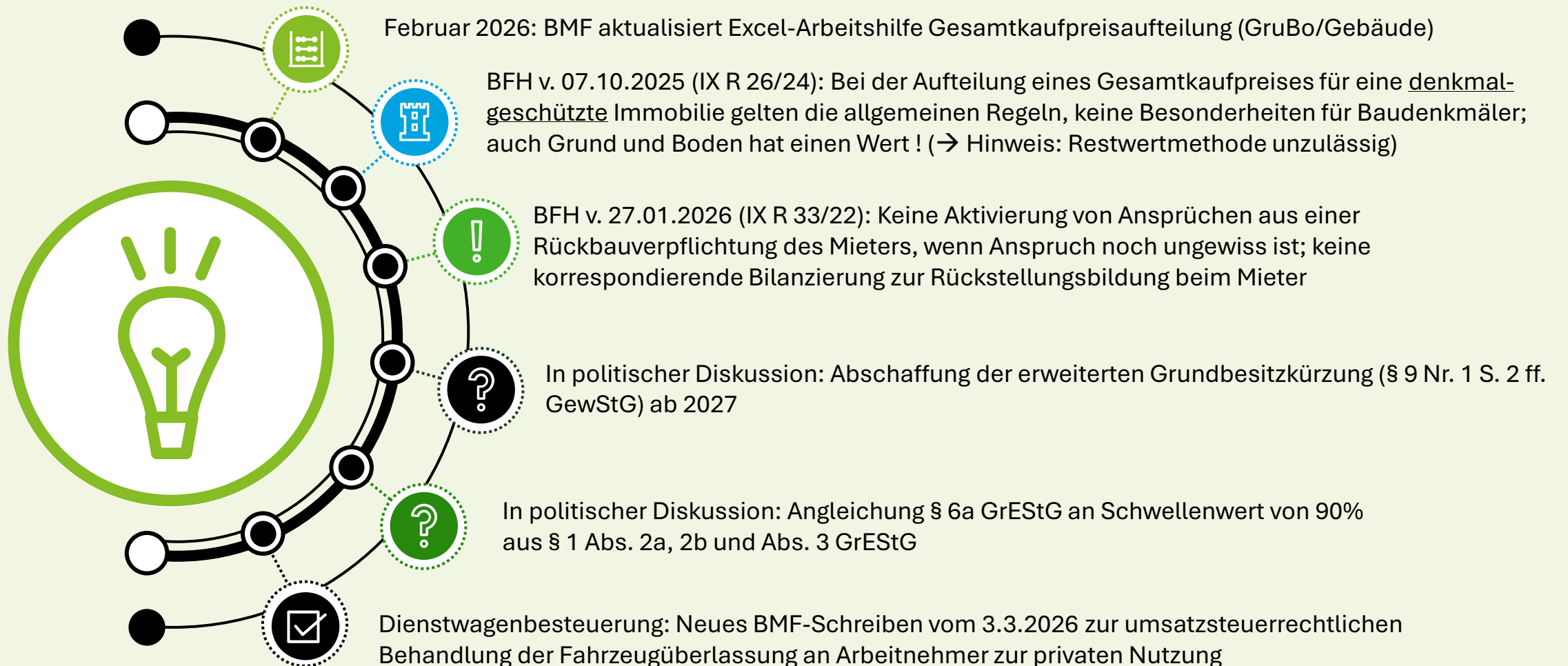


Ja, die **Erstattungszinsen für Gewerbesteuer** stellen eine **steuerpflichtige Betriebseinnahme** dar.

- Gewerbesteuerzahlungen/ Nachzahlungszinsen → außerbilanzielle Hinzurechnung
- Gewerbesteuererstattungen → außerbilanzielle Kürzung
- Erstattungszinsen für Gewerbesteuer → **keine** außerbilanzielle Kürzung

Ungleichbehandlung verstößt nicht gegen den Gleichheitssatz!

Gut zu wissen – kurz und bündig



Umsatzsteuer

Einheitlichkeit der Leistung

Einheitlichkeit der Leistung



Regelsteuersatz



Hauptleistung
Stadionrundgang

Nebenleistung
Zutritt zum Museum

Eine einheitliche Leistung [...] unterliegt dem **Steuersatz**,
der für den **Hauptbestandteil** anzuwenden ist.

EuGH, Urteil vom 18.01.2018, C-463/16, Stadion Amsterdam.



Betriebsvorrichtungen



- § 4 Nr. 12 S. 2 UStG: keine Steuerbefreiung für Vermietung von BVOs
- anders jedoch:
Wenn die Vermietung einer **Betriebsvorrichtung** eine **Nebenleistung** zu einer steuerfreien Grundstücksvermietung ist, unterliegt sie ebenfalls der Steuerbefreiung.

EuGH, Urteil vom 04.05.2023, C-516/21, FA X (BFH, Beschluss vom 17.08.2023 – V R 7/23)

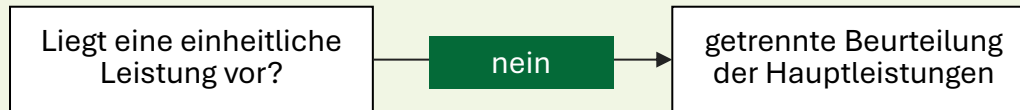


Betriebsvorrichtungen

- BMF-Schreiben, **Entwurf** vom 18.11.2025 zur Anpassung UStAE:

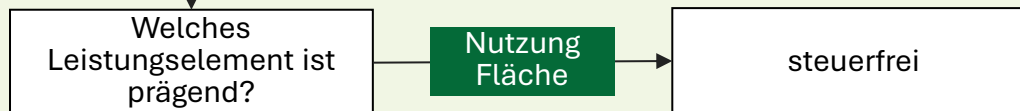
Ist die **Vermietung** von **Betriebsvorrichtungen** eine **Nebenleistung** zur **Vermietung** eines **Grundstücks**, ist die Vermietung der Betriebsvorrichtungen nicht steuerpflichtig, sondern die einheitliche Leistung unterliegt **insgesamt** der **Steuerbefreiung**.

1. Schritt:

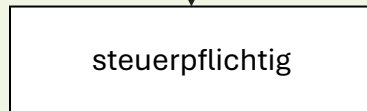


ja

2. Schritt:



Nutzung BVo



Betriebsvorrichtungen

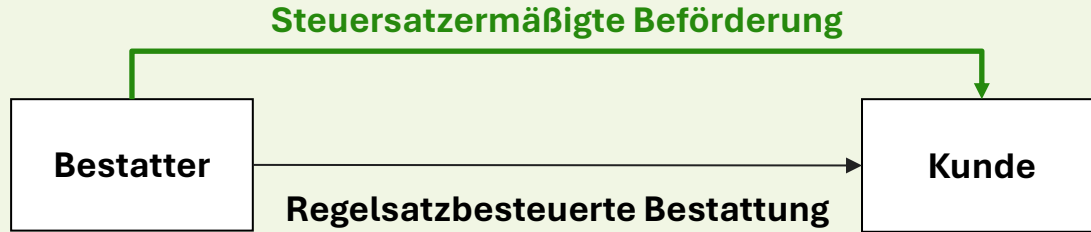
- BMF-Schreiben, **Entwurf** vom 18.11.2025 zur Anpassung UStAE

am Beispiel von Sportstätten:

- Überlassung einer **Sportanlage samt Betriebsvorrichtungen** kann als einheitliche Leistung steuerfrei sein (z.B. Multifunktionshallen)
 - Ermöglichen komplexe Betriebsvorrichtungen erst die **Nutzung zum bestimmungsgemäßen Zweck**, (z.B. Kletterhalle, Golfplatz, Schwimmbad), ist hingegen deren Überlassung als Hauptleistung anzusehen und mithin umsatzsteuerpflichtig
- Anwendung in allen offenen Fällen mit einer Nichtbeanstandungsregelung für Umsätze vor dem 1.1.2026 (?)



Aufteilungsgebot



Die selektive Anwendung des ermäßigten Steuersatzes auf einen Aspekt der Leistungen ist unionsrechtskonform.

- Wertungsspielraum der Mitgliedstaaten
- Kumulative Voraussetzungen:
 - Objektive Bestimmbarkeit der begünstigten Leistungen („**konkrete und spezifische Aspekte**“)
 - Wahrung des **Neutralitätsgrundsatzes**

EuGH, Urteil vom 06.05.2010, C-94/09, Kommission/Frankreich.



Aufteilungsgebot

Einheitlichkeit der Leistung vs. Aufteilungsgebot bei unterschiedlichen Steuersätzen

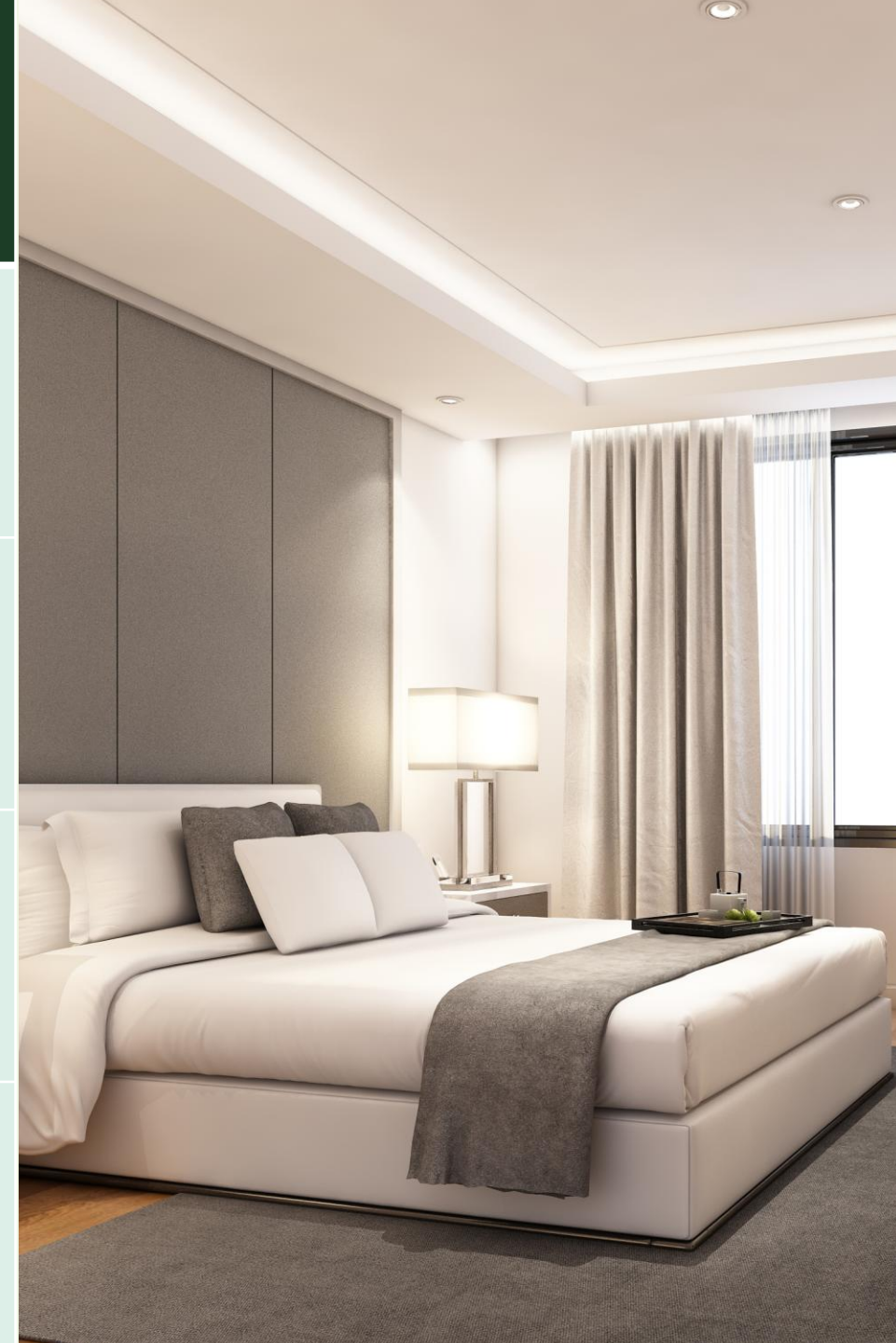
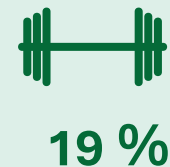
➤ **§ 12 Abs. 2 Nr. 11 UStG:**

„Die Steuer ermäßigt sich auf 7% für [...]

11. ¹ die Vermietung von Wohn- und Schlafräumen, die ein Unternehmer zur kurzfristigen Beherbergung von Fremden bereithält, [...].

²Satz 1 gilt **nicht für Leistungen, die nicht unmittelbar der Vermietung dienen**, auch wenn diese Leistungen mit dem Entgelt für die Vermietung abgegolten sind; [...].“

*) Gastronomieumsätze, neu ab dem 1.1.2026: Speisen 7%, Getränke 19%.



Aufteilungsgebot

EuGH, Urteil vom 05.03.2026, C-409/24 bis C-411/24, J-GmbH

Der Ausschluss von möglicherweise als Nebenleistungen zu qualifizierende Leistungen ist **unionsrechtskonform**, wenn

- die Anwendung des ermäßigten Steuersatzes auf **konkrete** und **spezifische Aspekte** der Beherbergungsleistungen vorgesehen ist und
- durch Aufteilung der **Neutralitätsgrundsatz** gewahrt wird.

→ BFH als vorlegendes Gericht hat das letzte Wort

- Besteuerung einer theoretischen Nutzungsmöglichkeit: faktische/wirtschaftliche Realität?
- Für den Fall der Aufteilung: Findung der Bemessungsgrundlage?

→ Unionsrechtskonformität des Aufteilungsgebots in der Gastronomie (§ 12 Abs. 2 Nr. 15 UStG)



7 %



19 %



19 %



19 %



19 %



Zeitpunkt des Vorsteuerabzugs

Ausgangslage

Grundlagen des Vorsteuerabzugs

➤ Unionsrecht

Art. 178, 179 MwStSystRL

➤ Gefestigt durch die EuGH-Rechtsprechung

EuGH, Urteil vom 29.04.2004, C-152/02, Terra Baubedarf

EuGH, Urteil vom 15.09.2016, C-518/14, Senatex

EuGH, Urteil vom 21.10.2021, C-80/20, Wilo Salmson

➤ Nationales Recht

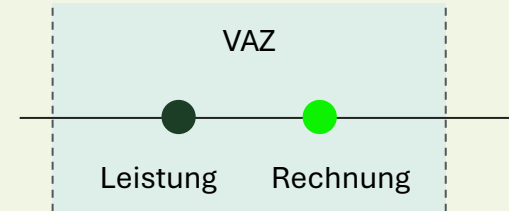
§§ 15, 16 UStG

➤ Verwaltungsauffassung

Abschnitt 15.2 Abs. 2 UStAE



Entscheidend ist nicht, ob die Rechnung bei Abgabe der Steuererklärung vorliegt, sondern ob sie im **maßgeblichen Besteuerungszeitraum** zugegangen ist.



Vorsteuerabzug kann nur für den Besteuerungszeitraum ausgeübt werden, in dem

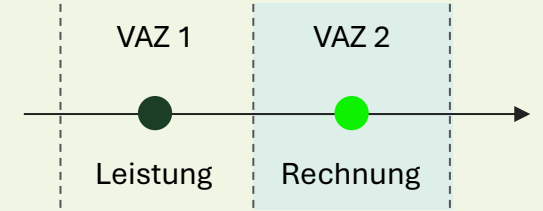


die Leistung erbracht wurde

und

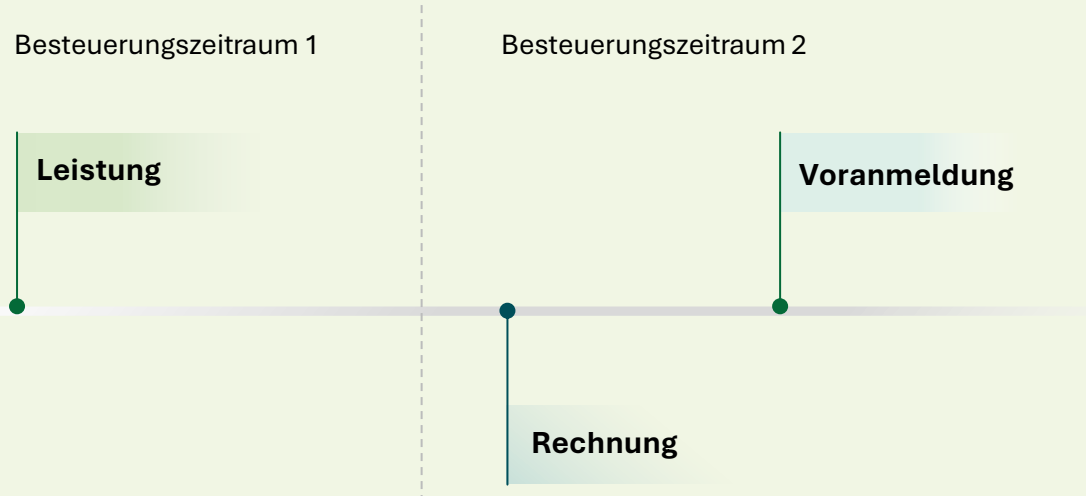


der Unternehmer im Besitz einer ordnungsgemäßen Rechnung ist.



Ausübung des Vorsteuerabzugs für den Besteuerungszeitraum des Rechnungseingangs bei Rechnungserhalt nach dem Leistungszeitraum

EuG zum Zeitpunkt des Vorsteuerabzugs



- Der Vorsteuerabzug ist für den Besteuerungszeitraum 1 zuzulassen, weil die Rechnung vor Abgabe der Voranmeldung vorliegt.
=> Unionsrechtswidrigkeit abweichender nationaler Regelungen, wenn Vorsteuerabzug systematisch in einen späteren Zeitraum verlagert wird.
- EuGH: Rechtsprechung des EuG ist zu überprüfen (da potenzieller Widerspruch zu bisherigem EuGH).
=> Überprüfungsverfahren beim EuGH anhängig

EuG, Urteil vom 11.02.2026, T-689/24, Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej;
EuGH (Überprüfungskammer), Entscheidung vom 26.03.2026, C-167/26 RX.



BFH zum Zeitpunkt des Vorsteuerabzugs

Besteuerungszeitraum 1

Besteuerungszeitraum 2

Leistung

Unvollständiges
Abrechnungsdokument

Ordnungsgemäße
Rechnung

- BFH-Verfahren anhängig (nach BFH, Beschluss vom 26.02.2026, V B 11/25 (V R 6/26, V R 7/26) zur Zulassung Revisionsverfahren)
- Vorsteuerabzug in Besteuerungszeitraum 1 möglich, wenn nur ein Abrechnungsdokument vorliegt, das Anforderungen an eine berichtigungsfähige Rechnung nicht genügt, und die Berichtigung erst im Besteuerungszeitraum 2 zugeht?
- BFH greift EuG-Entscheidung ausdrücklich auf.
- Rückwirkung bei Rechnungsberichtigung auch **ohne vorherige Rechnungsqualität?**



Grunderwerbsteuer

Grunderwerbsteuer – Überblick

9. Gesetz zur Änderung des Steuerberatungsgesetz

- Punktuelle Anpassungen des Grunderwerbsteuergesetzes:
 - Entschärfung der Signing- / Closing-Problematik
 - Verlängerung der Anzeigefrist
 - Entfristung der Steuerbefreiung gemäß §§ 5 und 6 GrEStG

Erlasse zu §1 Abs. 4a GrEStG

- Gleich lautende Erlasse betr. Zurechnung von Grundbesitz im Rahmen der sog. Ergänzungstatbestände § 1 Abs. 2a bis 3a GrEStG

Erlasse zu §1 Abs. 2a und § 1 Abs. 2b GrEStG

- Gleich lautende Erlasse betr. Anwendung des §1 Abs. 2a GrEStG und des § 1 Abs. 2b GrEStG

Nichtanwendungserlass vom 20.02.2026

- Nichtanwendungserlass zum BFH-Urteil vom 21.08.2024

BFH-Rechtsprechung zur Anzeigepflicht

- Auslegung der Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gem. § 110 AO im Zusammenhang mit Anzeigepflichten gem. §§ 18, 19 GrEStG

9. Gesetz zur Änderung des Steuerberatungsgesetzes

9. Gesetz zur Änderung des Steuerberatungsgesetzes

I. Überblick und Stand des Gesetzgebungsverfahrens

- Das Neunte Gesetz zur Änderung des Steuerberatungsgesetzes verfolgt primär die Modernisierung des Steuerberatungsrechts, enthält jedoch bedeutsame Änderungen im Grunderwerbsteuerrecht
 - Umkehr des Besteuerungsvorrangs bei Share Deals (Signing/Closing) und damit Entschärfung des Doppelbesteuerungsrisikos
 - Verlängerung der Anzeigefrist (§ 19 Abs. 3 GrEStG)
 - Entfristung der Steuerbefreiung gemäß §§ 5 und 6 GrEStG

- Stand des Gesetzgebungsverfahrens
 - Gesetzgebungsinitiative der Bundesregierung: Beschluss des Regierungsentwurfs durch das Bundeskabinett am 14. Januar 2026
 - Lesungen im Bundestag am 19. März 2026 und 24. April 2026 sowie Beschluss des Bundestages am 24. April 2026
 - Gesetz benötigt die Zustimmung des Bundesrats, dessen nächste ordentliche Sitzung für den 8. Mai angesetzt ist.

9. Gesetz zur Änderung des Steuerberatungsgesetzes

II. Inhalte mit Grunderwerbsteuerbezug

Aktuelle Rechtslage

- Signing-/Closing-Problematik
 - Share Deals lösen u. U. sowohl bei Signing als auch bei Closing unterschiedliche Grunderwerbsteuertatbestände aus
 - Doppelbesteuerung wird durch einen Antrag gemäß § 16 Abs. 4a GrEStG vermieden; Vorauss.: vollständige und rechtzeitige Anzeige beider Vorgänge
- Kurze Anzeigefrist von zwei Wochen bei inländischen Steuerschuldern
- Steuerbefreiungen für Übertragungen von Grundbesitz zwischen Gesellschaftern und Personengesellschaft zeitlich befristet bis 31.12.2026

Beabsichtigte Gesetzesänderung

- Einführung eines neuen § 1 Abs. 3b GrEStG, der zu einer Umkehr des Besteuerungsvorrangs bei Share Deals führt: zukünftig wird vorrangig das Signing gemäß § 1 Abs. 3/3a GrEStG besteuert und nicht das Closing nach § 1 Abs. 2a/2b GrEStG
- Kein Antrag auf Einmal-Besteuerung erforderlich, da der Signing-Tatbestand den Closing-Tatbestand verdrängen soll
- Anzeigefrist wird auf einen Monat verlängert
- Steuerbefreiungen gemäß §§ 5 und 6 GrEStG sollen unbefristet auch über den 31.12.2026 hinaus gelten

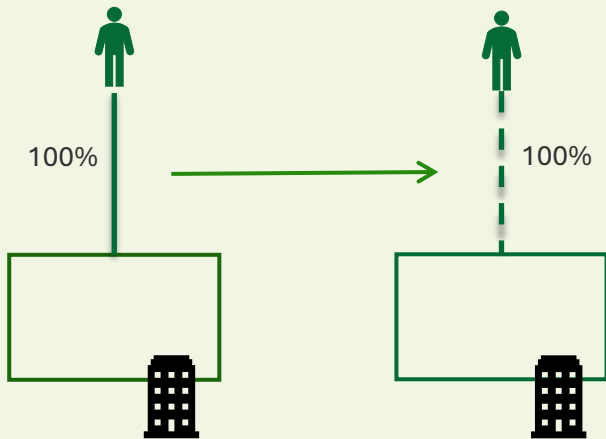
Praxiswirkung

- Reduzierung von Rechtsunsicherheiten und Risiken der Doppelbesteuerung einer Share Deal Transaktion, die Signing- und Closing-Tatbestände erfüllt
- Verlängerung der Anzeigefristen stellt eine kleine Entlastung dar, wenngleich die ein-monatige Frist bei komplexen Transaktionen immer noch herausfordernd sein kann
- Übertragung von deutschem Grundbesitz von Gesellschafter auf Personengesellschaft muss nicht bis 31.12.2026 durchgeführt werden

9. Gesetz zur Änderung des Steuerberatungsgesetzes

II. Inhalte mit Grunderwerbsteuerbezug

Beispiel: Anteilsübertragung von 100%



- Nach **aktueller Rechtslage** erfüllt das Signing den Tatbestand des § 1 Abs. 3 Nr. 3 GrEStG und Closing den Tatbestand des § 1 Abs. 2b GrEStG
- Signing und Closing sind innerhalb von zwei Wochen anzuzeigen; im Falle des Signing durch Käufer und Verkäufer und im Falle des Closings durch die grundbesitzende Gesellschaft
- Wenn Signing und Closing vollständig und rechtzeitig angezeigt werden, kann gemäß § 16 Abs. 4a GrEStG ein Antrag auf Festsetzung der Grunderwerbsteuer nur für das Signing gestellt werden
- **Zukünftig** erfüllt das Signing den Tatbestand des § 1 Abs. 3 Nr. 3 GrEStG; dieser verdrängt den Tatbestand des § 1 Abs. 2b GrEStG, d.h. Closing verwirklicht keinen Grunderwerbsteuertatbestand mehr
- Signing ist innerhalb eines Monats anzuzeigen

9. Gesetz zur Änderung des Steuerberatungsgesetzes

II. Inhalte mit Grunderwerbsteuerbezug

Rechtslage bis 31.12.2026

- §§ 5 und 6 GrEStG sehen GrESt-Befreiungen für Grundstücksübertragungen zwischen Gesamthändern und Gesamthandsvermögen vor
- Mit Inkrafttreten des MoPeG wird vertreten, dass Gesamthandsvermögen abgeschafft wurde.
- Steuergesetzgeber inkludierte eine Regelung in § 24 GrEStG, nach der rechtsfähige Personengesellschaften iSd. § 14a Abs. 2 Nr. 2 AO für Zwecke der Grunderwerbsteuer als Gesamthand und deren Vermögen als Gesamthandsvermögen gelten

Voraussichtliche Rechtslage ab 1.1.2027

- § 23 Abs. 27 GrEStG tritt am 1.1.2027 aufgrund des vorgezeichneten Verstoßes gegen Haltefristen für die Weiteranwendung der entsprechenden Rechtslage geordnet wird
- Aktuell ist wohl vorgezeichnet, dass § 24 GrEStG in Diskussion; ggf. in Anlehnung an § 24 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG
- D.h. wahrscheinlich wegfallende Befreiung nach § 5 GrEStG

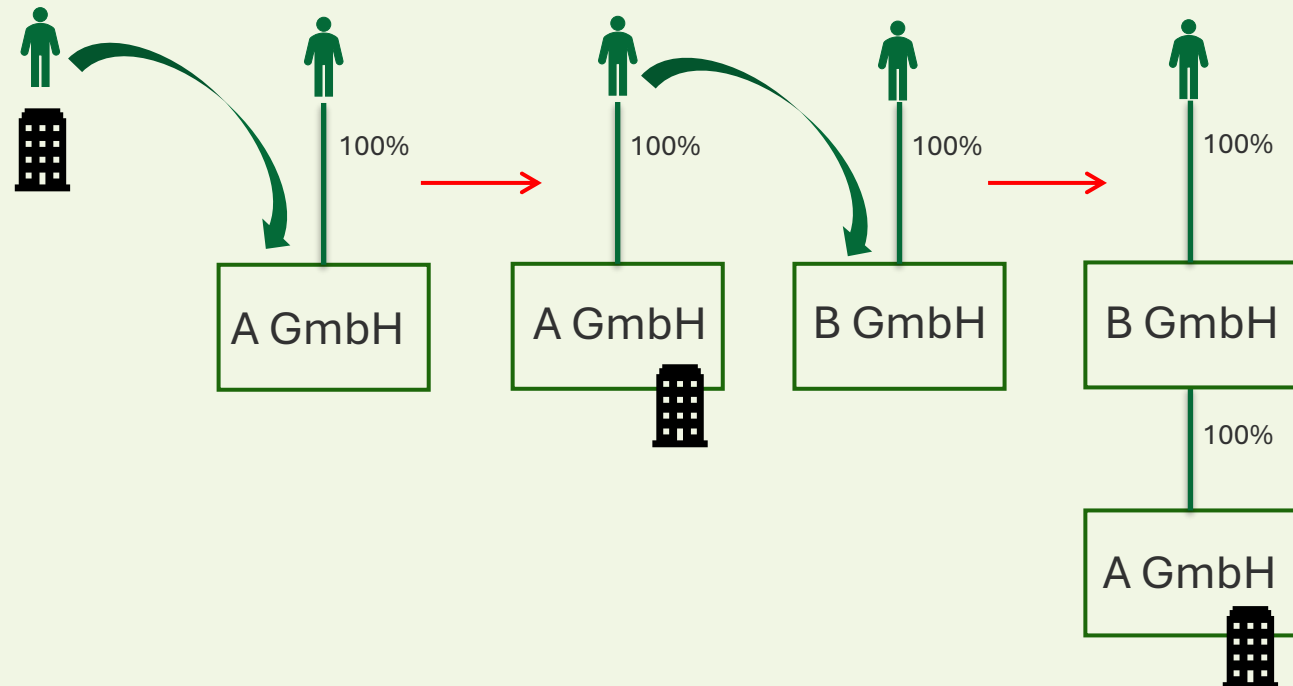
Zurechnung von Grundstücken für grunderwerbsteuerliche Zwecke – Gleich lautende Erlasse zu § 1 Abs. 4a GrEStG

Zurechnung von Grundstücken für grunderwerbsteuerliche Zwecke – Gleich lautende Erlasse zu § 1 Abs. 4a GrEStG

Rechtslage bis 05.12.2024

- Grunderwerbsteuerliche Zurechnung eines Grundstücks für die sog. Ergänzungstatbestände (§ 1 Abs. 2a bis 3a GrEStG) zu verschiedenen Rechtsträgern nach Auffassung der Finanzverwaltung möglich.
- Voraussetzung war die Verwirklichung eines Tatbestands nach § 1 Abs. 1, Abs. 2, Abs. 3 oder Abs. 3a GrEStG.
- Dies steht teilweise im Widerspruch zur aktuellen Rechtsprechung; z.B. FG Münster Urteil vom 16.01.2025 – 8 K 2744/21 GrE (n.rkr.)
- Mit dem Jahressteuergesetz 2024 Einführung einer gesetzlichen Zuordnungsregelung gemäß § 1 Abs. 4a GrEStG für Erwerbsvorgänge ab dem 06.12.2024

Beispiel:



Durch den Erwerb des Grundstücks gem. § 1 Abs. 1 GrEStG wurde A GmbH grundbesitzende Gesellschaft; durch den Erwerb von 100 % der Anteile an A GmbH gem. § 1 Abs. 3 GrEStG wurde B GmbH ebenfalls grundbesitzende Gesellschaft.

Zurechnung von Grundstücken für grunderwerbsteuerliche Zwecke – Gleich lautende Erlasse zu § 1 Abs. 4a GrEStG

Rechtslage ab 06.12.2024

- § 1 Abs. 4a GrEStG:
Ein Grundstück gehört zum Vermögen einer Gesellschaft im Sinne des § 1 Absatz 2a bis 3a, wenn sie es aufgrund eines Rechtsvorgangs nach § 1 Absatz 1 erworben hat. Die Zugehörigkeit nach Satz 1 endet, wenn ein anderer Rechtsträger das Grundstück auf Grund eines Rechtsvorgangs nach § 1 Absatz 1 erworben hat oder wenn die Voraussetzungen nicht mehr vorliegen, die zur Zugehörigkeit nach Satz 1 geführt haben.[...]
Ein Grundstück gehört auch zum Vermögen einer Gesellschaft, wenn diese an dem Grundstück die Verwertungsbefugnis nach § 1 Absatz 2 innehat. Die Zugehörigkeit nach Satz 4 endet, wenn die Voraussetzungen nicht mehr vorliegen, die zur Zugehörigkeit nach Satz 4 geführt haben.
- Gleich lautende Erlasse vom 10.03.2026 konkretisieren die Anwendung des § 1 Abs. 4a GrEStG

Inhalte der Gleich lautenden Ländererlasse

- Grundstück ist im Regelfall derjenigen Gesellschaft zuzurechnen, welche zuletzt einen grunderwerbsteuerlichen Tatbestand nach § 1 Abs. 1 GrEStG verwirklicht hat
 - Bei einem Grundstückskaufvertrag ist das der wirksame Abschluss des Verpflichtungsgeschäfts
 - Aufschiebend bedingtes Verpflichtungsgeschäft hindert insoweit die Wirksamkeit und damit die grunderwerbsteuerliche Zurechnung des Grundstücks
- Doppelte Zurechnung desselben Grundstücks ist nach wie vor möglich, wenn die Verwertungsbefugnis i.S.d. § 1 Abs. 2 GrEStG einer anderen Person als dem Eigentümer zusteht
- Missbrauchsvermeidung: Verwirklichung des § 1 Abs. 1 GrEStG wird nicht beachtet, wenn dieser Vorgang nach einer darauffolgenden Anteilsübertragung rückgängig gemacht wird.

Praktische Implikationen

Die Gleich lautenden Erlasse bringen Klarheit für Transaktionen ab dem 06.12.2024 und reduziert daher Mehrfachbelastungsrisiken bei mehrstufigen Beteiligungsketten. Für Altfälle bis 05.12.2024 verbleibt es allerdings bei Rechtsunsicherheiten; es empfiehlt sich, Einsprüche bei Mehrfachbelastungen einzulegen bzw. aufrechtzuerhalten und ggf. den Klageweg zu bestreiten.

Gleich lautende Erlasse betr. Anwendung des § 1 Abs. 2a und des § 1 Abs. 2b GrEStG

Gleich lautende Erlasse betr. Anwendung des § 1 Abs. 2a und des § 1 Abs. 2b GrEStG

- Die aktuellen Erlasse ersetzen die Gleich lautenden Erlasse betr. Anwendung des § 1 Abs. 2a GrEStG und des § 1 Abs. 2b GrEStG jeweils vom 10.05.2022
 - Verschiedene Klarstellungen,
 - Berücksichtigung zwischenzeitlich ergangener BFH-Rechtsprechung
 - Berücksichtigung neuer Ländererlasse; Erlasse zur grunderwerbsteuerlichen Zurechnung von Grundstücken vom 10.03.2026 sowie Erlasse zu Erwerbsvorgängen im Zusammenhang mit Treuhandgeschäften und Auftragserwerben beziehungsweise Geschäftsbesorgungen vom 20.02.2026
 - Bestimmte Gestaltungs-Modelle, die aus Finanzverwaltungssicht unerwünscht oder missbräuchlich erscheinen, sollen verhindert werden

Gleich lautende Erlasse betr. Anwendung des § 1 Abs. 2a und des § 1 Abs. 2b GrEStG



Grundstücksbezogene Betrachtungsweise

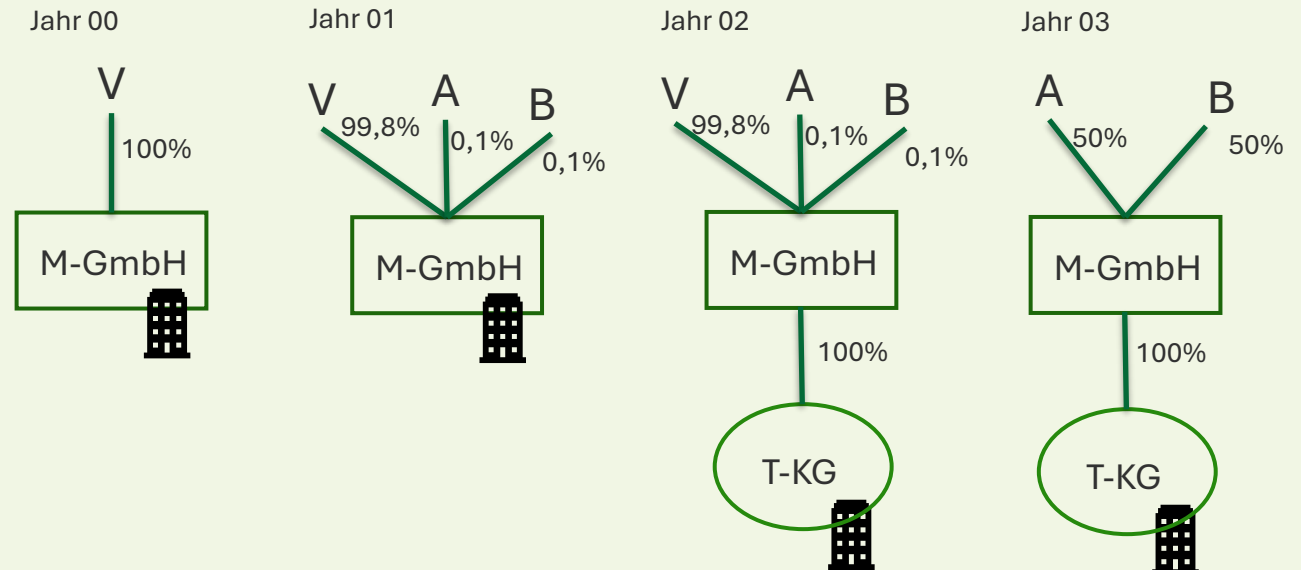
- „Die Ergänzungstatbestände sind grundstücksbezogen. Ob die oben genannten Kriterien für eine Altgesellschafterstellung erfüllt sind, ist daher mit Bezug zum jeweiligen Grundstück zu beurteilen.“

Beispiel gem. Ländererlass betr. § 1 Abs. 2a GrEStG, Tz. 37:

Jahr 01: Die Neugesellschafter A und B erwerben je 0,1 % der Anteile an einer grundbesitzenden Kapitalgesellschaft (M-GmbH) von dem Verkäufer V.

Jahr 02: Die M-GmbH bringt ihr Grundstück in eine zuvor neugegründete Personengesellschaft

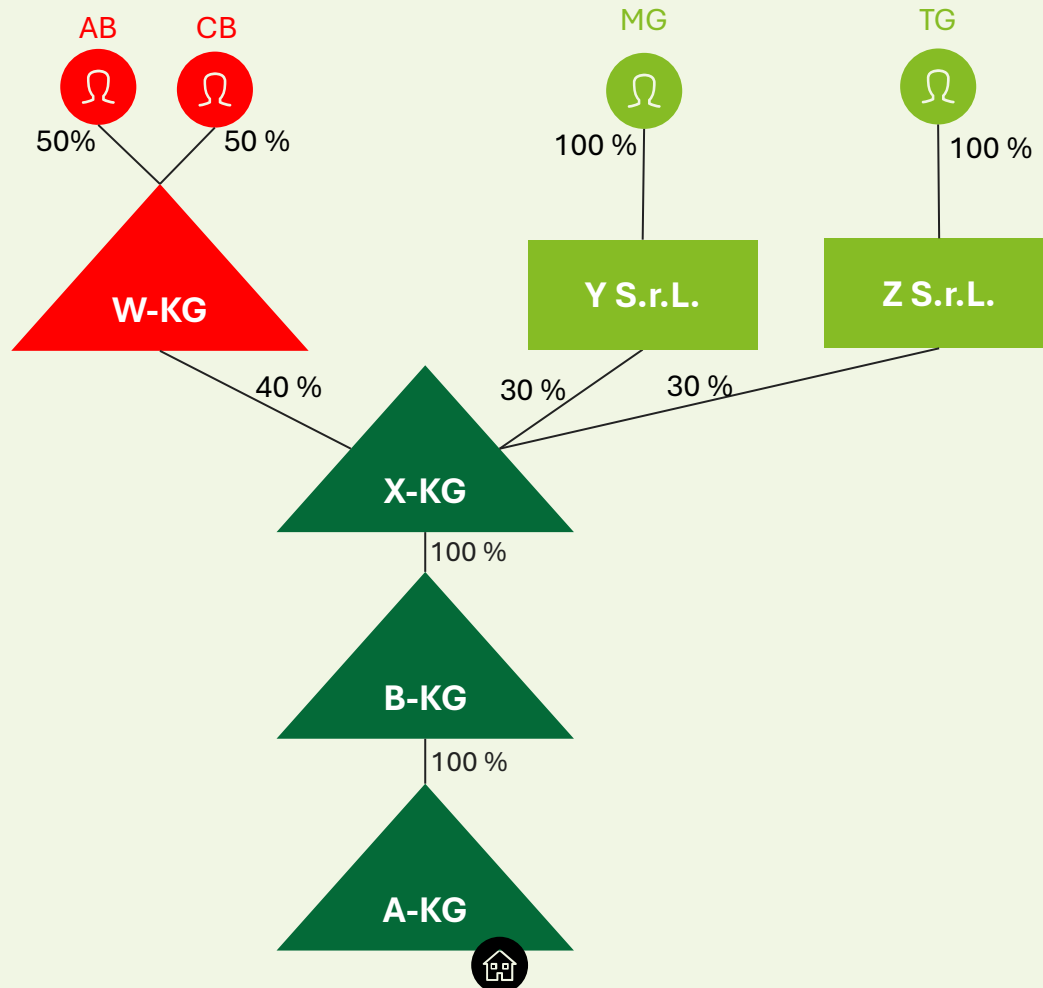
Jahr 03: A und B erwerben die restlichen Anteile des V an der M-GmbH, sodass beide z. B. zu je 50 % beteiligt sind, aber keiner zu mindestens 90 %.



Nichtanwendungserlass vom 20.02.2026

Nichtanwendungserlass vom 20.02.2026

BFH v. 21.08.2024 – II R 16/22 - Altgesellschaftererstellung im Rahmen des § 1 Abs. 2a GrEStG



Sachverhalt (stark verkürzt)

- An der grundbesitzenden A-KG war die X-KG mittelbar über die B-KG zu 100 % beteiligt ist.
- An der X-KG waren ausschließlich natürliche Personen beteiligt.
- Am 20.10.2015 brachten AB und CB ihre Anteile an der X-KG (in Summe 40 %) in die W-KG ein.

Entscheidung des BFH

- Vorgang nicht steuerbar gem. §1 Abs. 2a GrEStG.
- W-KG gilt nicht als neue Gesellschafterin für Zwecke des § 1 Abs. 2a GrEStG.
- Wirtschaftliche Betrachtungsweise bei Zwischenschaltung einer Personengesellschaft.
- Übertragungen auf W-KG stellen keine Zählerwerbe dar (**kein** „Ebenenkonzept“).

NEU: Reaktion der Finanzverwaltung

- Das Urteil ist über den entschiedenen Einzelfall hinaus nicht anzuwenden.

BFH-Urteil vom 08.10.2025 – II R 22/23

BFH-Urteil vom 08.10.2025, II R 22/23

Sachverhalt

- Beurkundung eines Teilerbausein-
andersetzungsvertrags zwischen
Geschwistern, wodurch es zur
Vereinigung von GmbH-Anteilen in der
Hand des jeweiligen Geschwisterteils
kam.
- Grunderwerbsteueranzeige der Notarin
erfolgte nicht innerhalb der zwei-
wöchigen Frist; Geschwister haben keine
Grunderwerbsteueranzeige eingereicht.
- Der Teilerbauseinandersetzungsvertrag
wurde einige Wochen später
aufgehoben.
- Finanzamt setzte Grunderwerbsteuer
fest und wies den Antrag auf
Wiedereinsetzung in den vorigen Stand
ab.

Eine ordnungsgemäße
Anzeige gemäß den §§
18, 19 GrEStG ist
Voraussetzung dafür,
dass ein Erwerbsvorgang
gem. § 16 Abs. 1 bis 4
GrEStG rückgängig
gemacht werden kann.



Problem und Entscheidung

- Weder der Notarin noch den Geschwistern ist
hinsichtlich der versäumten Anzeigefrist
Wiedereinsetzung in den vorigen Stand nach §
110 AO zu gewähren. Eine rückwirkende
Verlängerung der Frist nach § 109 Abs. 1 S. 2 AO
(analog) kommt nach Fristablauf nicht in
Betracht:
- Der Notarin war keine Wiedereinsetzung in den
vorigen Stand zu gewähren, weil der Wortlaut von
§ 110 Abs. 1 S. 1 AO im Zusammenhang mit dem
Sinn und Zweck der Anzeigepflicht dahingehend
auszulegen ist, dass die Wiedereinsetzungs-
regelung nur für die anzeigepflichtigen
"Beteiligten" im Sinne des § 19 Abs. 1 GrEStG
Anwendung findet.
- Den Geschwistern war nicht Wiedereinsetzung
in den vorigen Stand zu gewähren, da sie die Frist
nicht ohne Verschulden versäumt haben. Sie
hätten sich über die Steuerpflicht des
Rechtsvorgangs Kenntnis verschaffen müssen.

Ansprechpartner bei Deloitte Tax & Legal

Sven Roth



Partner
Steuerberater

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Erna-Scheffler-Str. 2
40476 Düsseldorf

Tel: +49 211 8772 3623
svroth@deloitte.de
www.deloitte.com/de

Dr. Susanne Hemme



Partner
Rechtsanwältin/Steuerberaterin

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Europa-Allee 91
60486 Frankfurt

Tel: +49 69 756957811
shemme@deloitte.de
www.deloitte.com/de

Dr. Katja Schwenzfeier



Partnerin
Rechtsanwältin

Deloitte Legal
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Kurfürstendamm 23
10719 Berlin

Tel: +49 30 254 682 210
kschwenzfeier@deloitte.de
www.deloittelegal.com/de

Dr. Stefan Zimmermann



Director
Steuerberater

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Erna-Scheffler-Str. 2
40476 Düsseldorf

Tel: +49 211 8772 2863
stzimmermann@deloitte.de
www.deloitte.com/de

Deloitte bezieht sich auf Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL), ihr weltweites Netzwerk von Mitgliedsunternehmen und ihre verbundenen Unternehmen (zusammen die „Deloitte-Organisation“). DTTL (auch „Deloitte Global“ genannt) und jedes ihrer Mitgliedsunternehmen sowie ihre verbundenen Unternehmen sind rechtlich selbstständige und unabhängige Unternehmen, die sich gegenüber Dritten nicht gegenseitig verpflichten oder binden können. DTTL, jedes DTTL-Mitgliedsunternehmen und verbundene Unternehmen haften nur für ihre eigenen Handlungen und Unterlassungen und nicht für die der anderen. DTTL erbringt selbst keine Leistungen gegenüber Kunden. Weitere Informationen finden Sie unter www.deloitte.com/de/UeberUns.

Deloitte bietet führende Prüfungs- und Beratungsleistungen für nahezu 90% der Fortune Global 500®-Unternehmen und Tausende von privaten Unternehmen an. Rechtsberatung wird in Deutschland von Deloitte Legal erbracht. Unsere Mitarbeitenden liefern messbare und langfristig wirkende Ergebnisse, die dazu beitragen, das öffentliche Vertrauen in die Kapitalmärkte zu stärken, und unsere Kunden bei Wandel und Wachstum unterstützen. Deloitte baut auf eine über 180-jährige Geschichte auf und ist in mehr als 150 Ländern tätig. Erfahren Sie mehr darüber, wie die über 470.000 Mitarbeitenden von Deloitte zusammenarbeiten, um das Leitbild „making an impact that matters“ täglich zu leben: www.deloitte.com/de.

Diese Veröffentlichung enthält ausschließlich allgemeine Informationen, und weder die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft noch Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL), ihr weltweites Netzwerk von Mitgliedsunternehmen noch deren verbundene Unternehmen (zusammen die „Deloitte Organisation“) erbringen mit dieser Veröffentlichung eine professionelle Dienstleistung. Diese Veröffentlichung ist nicht geeignet, um geschäftliche oder finanzielle Entscheidungen zu treffen oder Handlungen vorzunehmen. Hierzu sollten Sie sich von einem qualifizierten Berater in Bezug auf den Einzelfall beraten lassen.

Es werden keine (ausdrücklichen oder stillschweigenden) Aussagen, Garantien oder Zusicherungen hinsichtlich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der Informationen in dieser Veröffentlichung gemacht, und weder DTTL noch ihre Mitgliedsunternehmen, verbundene Unternehmen, Mitarbeiter oder Bevollmächtigten haften oder sind verantwortlich für Verluste oder Schäden jeglicher Art, die direkt oder indirekt im Zusammenhang mit Personen entstehen, die sich auf diese Veröffentlichung verlassen. DTTL und jede ihrer Mitgliedsunternehmen sowie ihre verbundenen Unternehmen sind rechtlich selbstständige und unabhängige Unternehmen.