

## Grunderwerbsteuer im Bereich der Kapitalgesellschaften

Auch bei Kapitalgesellschaften kann nicht nur bei Erwerb oder Veräußerung von Grundvermögen Grunderwerbsteuer anfallen, sondern auch bei der Übertragung von Gesellschaftsanteilen an Kapitalgesellschaften, die Grundvermögen besitzen.

Grundsätzlich fällt Grunderwerbsteuer an, wenn jemand durch den Erwerb von Gesellschaftsanteilen zu mehr als 95 % an der Gesellschaft beteiligt wird. Dabei genügt es, dass die Beteiligung ganz oder teilweise mittelbar besteht. Sind also Gesellschafter eine natürliche Person und eine andere Kapitalgesellschaft und erwirbt die natürliche Person die Anteile an der anderen Kapitalgesellschaft, fällt Grunderwerbsteuer an. Beim Kauf von Gesellschaftsanteilen einer GmbH, die Grundstücke und

Eigentumswohnungen besitzt, ist daher darauf zu achten, dass die Anteile nicht allein durch eine Person erworben werden, sondern zu mindestens 6 % durch deren Ehegatten, Kinder oder andere Personen.

Aber auch dann, wenn ein Gesellschafter verstirbt, und von seinem Mitgesellschafter – etwa Ehegatte oder Kind – beerbt wird, kann es zu einer 95-prozentigen Beteiligung und damit einer Grunderwerbsteuerpflicht kommen. Gleiches gilt, wenn sich unter den Miterben ein weiterer Gesellschafter befindet und dieser bei der Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft die Gesellschaftsanteile erwirbt.

Zwar gibt es im Grunderwerbsteuerrecht Ausnahmen von der Besteuerung bei Erwerben von Todes wegen oder lebzeitigen Schenkungen.

Das Grunderwerbsteuergesetz unterstellt aber, dass bei einer Vereinigung von mindestens 95 % der Anteile ein Grundstücksübergang nicht von einem Gesellschafter auf den anderen erfolgt, sondern von der Gesellschaft auf den nun mit 95 % beteiligten Gesellschafter. Deshalb greifen die Befreiungsvorschriften nicht immer.

Bei Kapitalgesellschaften mit Grundbesitz sollte man daher beim Erwerb von Anteilen oder bei Nachfolgeregelungen die Grunderwerbsteuerlichen Auswirkungen der beabsichtigten Maßnahmen zuvor durch einen Fachmann überprüfen lassen und ggf. andere Gestaltungsmöglichkeiten wählen.

*Rechtsanwalt Dr. Andreas Klose, Potsdam*

**Dr. Andreas Klose**

*in Kooperation mit*

**Michael Süß**

**RECHTSANWALT**

**STEUERBERATER**

*Beyerstraße 2 · 14469 Potsdam  
Tel. 0331 8871476 · Fax 0331 8871478  
E-Mail: [kontakt@rechtsanwalt-klose.com](mailto:kontakt@rechtsanwalt-klose.com)  
[www.rechtsanwalt-klose.com](http://www.rechtsanwalt-klose.com)*

*Fritz-Zubeil-Straße 12 · 14482 Potsdam  
Tel. 0331 704188-0 · Fax 0331 7481783  
Neustädtischer Markt 28 · 14776  
Brandenburg an der Havel  
Tel. 03381 2204-80 · Fax 03381 2204-81  
E-Mail: [kontakt@steuerberater-suess.de](mailto:kontakt@steuerberater-suess.de)  
[www.steuerberater-suess.de](http://www.steuerberater-suess.de)*