

Reform der Grunderwerbsteuer bei sog. Share Deals

Kabinett beschließt den Entwurf eines „Neunten Gesetzes zur Änderung des Steuerberatungsgesetzes und zur Änderung aktueller weiterer steuerrechtlicher Vorschriften“ und lässt damit auf weitere Rechtssicherheit bei sog. Share-Deals hoffen

Auf einen Blick - Inhalt der geplanten Gesetzesänderung

Künftig soll die Grunderwerbsteuer bei Übertragung von Anteilen an grundbesitzenden Gesellschaften, sog. Share Deals, in der Regel nur noch einmal anfallen, nämlich bei Abschluss des Übertragungsvertrags. Zudem soll der Kreis der Steuerschuldner erweitert und die geltenden Anzeigefristen verlängert werden.

Bisherige Rechtssituation

Beim Erwerb von Grundstücken fällt grundsätzlich Grunderwerbsteuer an. Je nach Bundesland und Immobilienwert kann sie einen erheblichen Anteil des Kaufpreises ausmachen und ist damit ein wesentlicher Kostenfaktor bei Immobilientransaktionen. Zur Reduzierung dieser Steuerbelastung werden in der Praxis häufig sog. Share Deals genutzt. Dabei wird nicht das Grundstück selbst übertragen, sondern Anteile an einer Personen- oder Kapitalgesellschaft, die Eigentümerin der Immobilie ist. Rechtlich wechselt somit nicht das Grundstück den Eigentümer, sondern lediglich die Gesellschaftsanteile.

Um auch diese Gestaltungen der Besteuerung zu unterwerfen, sieht die geltende Rechtslage vor, dass bestimmte Anteilsübertragungen als fiktive Grundstücksübertragungen gelten und damit grunderwerbsteuerpflichtig sind. In derartigen Fällen kommt eine Besteuerung dann in Betracht, wenn innerhalb von zehn Jahren mindestens 90 % der Anteile der immobilienhaltenden Gesellschaft auf neue Gesellschafter übergehen.

Nach mehreren gesetzgeberischen Anläufen und Verwaltungsanweisungen hat sich eine Praxis etabliert, wonach sowohl der Abschluss des Kaufvertrags (Signing) als auch die tatsächliche Anteilsübertragung (Closing) grunderwerbsteuerlich relevant sein können.

Die Finanzverwaltung wertet beide Vorgängen unter Umständen als eigenständige steuerbare Tatbestände, nämlich dann, wenn die Anzeigepflichten der [§§ 18 ff. GrEStG](#) nicht ordnungsgemäß erfüllt werden. Danach sind sowohl Signing als auch Closing fristgerecht, bisher innerhalb von zwei Wochen, dem Finanzamt anzuzeigen. Unterbleibt dies, kann es in der Praxis zu mehrfacher Steuerfestsetzung kommen.

Beschluss des Gesetzentwurfs durch das Bundeskabinett

Nachdem auch der Bundesfinanzhof bereits wiederholt Zweifel an dieser Verwaltungspraxis geäußert hatte, beschloss das Bundeskabinett nun am 14. Januar 2026 einen Gesetzentwurf

zur Änderung des GrEStG. Damit verfolgt es das Ziel, bestehende Rechtsunsicherheiten bei Share Deals zu beseitigen und die Regelungen praktikabler zu gestalten.

Der Entwurf sieht mehrere Änderungen vor, welche insbesondere der Vereinfachung und der Vermeidung von Doppelbelastungen dienen sollen.

Kern der Änderungen ist eine Neuausrichtung der steuerlichen Anknüpfungstatbestände in [§ 1 GrEStG](#). Künftig sollen die für die Anteilsübertragung geltenden Ergänzungstatbestände (§ 1 Abs. 3, 3a und 3b GrEStG) vorrangig vor den Regelungen gelten, welche die Änderung des Anteilsbestandes der Gesellschaft zum Anlass einer Besteuerung nehmen (§ 1 Abs. 2a, 2b GrEStG). Die Grunderwerbsteuer soll damit grundsätzlich bereits mit Abschluss des schuldrechtlichen Vertrags (Signing) entstehen und abschließend festgesetzt werden. Die bislang beim Vollzug des Verfügungsgeschäfts relevanten Tatbestände greifen nur noch subsidiär, sofern beim Signing keine Steuerbarkeit eintritt.

Zudem soll die nach [§ 19 Abs. 3 GrEStG](#) geltende Anzeigefrist der Beteiligten von zwei Wochen auf einen Monat verlängert werden. Eine Änderung des § 18 Abs. 3 GrEStG, welcher die Anzeigefrist für Gerichte, Behörden und Notare bestimmt, ist im Gesetzesentwurf jedoch nicht vorgesehen, sodass es aktuell hier bei der zweiwöchigen Frist bleibt.

Schließlich soll durch eine Änderung des jetzigen [§ 13 Nr. 5 GrEStG](#) der Kreis der Steuerschuldner erweitert werden, sodass künftig insbesondere auch die grundbesitzende Gesellschaft als Steuerschuldnerin herangezogen werden kann.

Die Änderungen sollen am Tag nach der Gesetzesverkündung in Kraft treten. Für sogenannte Übergangsfälle, in denen das Signing noch vor Inkrafttreten erfolgt, das Closing jedoch erst danach stattfindet, soll ebenfalls ausschließlich das Signing maßgeblich sein.

Ausblick und Handlungsempfehlung für Betroffene

Im weiteren Gesetzgebungsverfahren stehen noch die Beratung im Bundestag und Bundesrat an. Es bleibt abzuwarten, ob und in welchem Umfang der Entwurf noch geändert wird.

Grundsätzlich sind die geplanten Änderungen jedoch zu begrüßen, da sie mehr Rechtssicherheit für Unternehmen versprechen. Der Fortgang des Gesetzgebungsverfahrens sollte daher aufmerksam verfolgt werden.

Bis zum Inkrafttreten empfiehlt es sich, die zeitliche Planung von Immobilien- und Anteilstransaktionen zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Bei Share Deals sollte zunächst weiterhin sowohl Signing als auch Closing ordnungsgemäß und fristgerecht gegenüber dem zuständigen Finanzamt angezeigt werden.

Wurde bereits eine doppelte Steuerfestsetzung vorgenommen, kann geprüft werden, ob gegen den Steuerbescheid Einspruch eingelegt werden kann.

Die S-K-Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwälte beraten bei Share Deals und strukturieren Immobilientransaktionen unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung und Gesetzeslage. Vereinbaren Sie ein Erstgespräch!