

# BUNDESFINANZHOF - GRUNDERWERBSTEUER

STEUERLUCHS VOM 14.05.2025



Durch das Gesetz zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes vom 12.05.2021 wurden die Nachbehaltensfristen im Grunderwerbsteuergesetz von 5 auf 10 Jahre verlängert. Dabei sind die verlängerten Nachbehaltensfristen von 10 Jahren erstmals auf Erwerbsvorgänge anzuwenden, die nach dem 30.06.2021 verwirklicht werden. Nun hatte der Bundesfinanzhof (BFH) im Rahmen eines Verfahrens über die Aussetzung der Vollziehung die Frage zu klären, ob die Verlängerung der Nachbehaltensfristen auch auf Erwerbsvorgänge von Grundstücken Anwendung findet, die bereits vor dem 30.06.2021 erfolgt sind.

Folgender Fall lag der Entscheidung zu Grunde.

Die Antragstellerin, eine GmbH, entstand durch Formwechsel im Jahr 2023 aus einer im Jahr 2015 gegründeten OHG. Gesellschafter der Antragstellerin waren A, B und C. Mit notariell beurkundetem Vertrag aus dem Jahr 2018 verpflichtete sich eine ebenfalls aus den Gesellschaftern A, B und C bestehende KG zur Einbringung zweier Grundstücke in die Antragstellerin, damals in ihrer Rechtsform einer OHG. Der Antragsgegner – das Finanzamt – sah den Rechtsvorgang aus dem Jahr 2018 als nach § 6 Abs. 3 Satz 1 GrEStG a. F. von der Steuer befreit an und erließ am 15.2.2018 einen entsprechenden Grunderwerbsteuerbescheid, in dem er die Grunderwerbsteuer auf 0 Euro festsetzte. In den Erläuterungen des Bescheids wurde darauf hingewiesen, dass die gewährte Steuerbefreiung mit Wirkung für die Vergangenheit entfalle, wenn sich der Anteil der Gesamthand am Vermögen der erwerbenden Gesellschaft innerhalb von fünf Jahren nach dem Übergang des Grundstücks auf die andere Gesamthand vermindere. Im September 2021 wies das Finanzamt die Antragstellerin darauf hin, dass der Gesetzgeber durch das Gesetz zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes vom 12.5.2021 die fünfjährige Nachbehaltensfrist des § 6 Abs. 3 Satz 2 GrEStG a. F. mit Wirkung ab dem 1.7.2021 auf zehn Jahre verlängert habe (§ 6 Abs. 3 Satz 2 GrEStG). Diese Verlängerung gelte für alle Sachverhalte, für die die bisherige fünfjährige Frist – wie bei der Antragstellerin – vor dem Stichtag 1.7.2021 noch nicht abgelaufen sei (§ 23 Abs. 18 und 24 GrEStG). Den Formwechsel im Jahr 2023 sah das Finanzamt als rückwirkendes Ereignis an und setzte mit Änderungsbescheid vom 22.11.2023 Grunderwerbsteuer fest.

Die Finanzverwaltung geht bisher davon aus, dass die zehnjährige Nachbehaltensfrist in § 6 Abs. 3 Satz 2 GrEStG auch dann gilt, wenn der Erwerbsvorgang vor dem 1.7.2021 verwirklicht worden ist und bei Inkrafttreten der Änderungsvorschrift die fünfjährige Nachbehaltensfrist des § 6 Abs. 3 Satz 2 GrEStG a. F. noch nicht abgelaufen war.

Der BFH hat nun entschieden, dass das Finanzgericht als Vorinstanz zu Recht die Vollziehung des angefochtenen Grunderwerbsteuerbescheids aufgehoben hat. Bei summarischer Prüfung bestehen ernsthafte Zweifel an seiner Rechtmäßigkeit. Der BFH hat ernstliche Zweifel, ob die Verlängerung der Nachbehaltensfrist auf zehn Jahre auf den im Jahr 2018 verwirklichten Einbringungsvorgang anwendbar ist und der Grunderwerbsteuerbescheid vom 22.11.2023 rechtmäßig ist. Dies hat zur Folge, dass der Vollzug der Grunderwerbsteuerfestsetzung aufzuheben war.