



## **MoPeG und Grunderwerbsteuer – eine eigentlich nicht gewollte Beziehung**

13. November 2023

Das Grunderwerbsteuergesetz enthält bislang für den Übergang eines Grundstücks auf eine bzw. von einer Gesamthand (insbesondere einer GbR oder einer GmbH & Co. KG) und für die Umwandlung von gemeinschaftlichem Eigentum in Flächeneigentum Steuervergünstigungen in den §§ 5-7 des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG). Das bedeutet z.B., dass zwei Ehegatten, die zu jeweils 50% Miteigentümer eines Grundstücks sind, eine GbR gründen könnten, an der sie ebenfalls zu jeweils 50% beteiligt sind, und das Grundstück grunderwerbsteuerfrei auf diese GbR übertragbar wäre (z.B. mit dem Ziel, hieran später die gemeinsamen Kinder zu beteiligen). Vorausgesetzt ist jedoch, dass die GbR-Gesellschafter (Gesamthänder) sodann ihre Beteiligung für zehn Jahre nicht verringern.



## Was ändert sich daran?

Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (kurz „MoPeG“) gibt es ab dem **1. Januar 2024** jedoch zivilrechtlich das Konstrukt der Gesamthandsgemeinschaft mehr. Die Personengesellschaften werden juristischen Personen ein Stück weit angenähert. Das Grunderwerbsteuerrecht folgt dieser zivilrechtlichen Wertung grundsätzlich.

Aus der Gesetzesbegründung der Bundesregierung zum Entwurf des Wachstumschancengesetzes vom 2. Oktober 2023 (siehe [► hier](#)) ergibt sich, dass die Steuervergünstigungen der §§ 5-7 GrEStG, die jeweils auf die Gesamthand abstellen, mit dem Inkrafttreten des MoPeG **keinen Anwendungsraum** mehr haben werden und daher der jeweilige **Regelungsinhalt** dieser Steuervergünstigungen **ins Leere läuft**. Das oben gebildete Beispiel würde damit keine Steuerfreiheit mehr mit sich bringen.

## Steht das fest?

Der Bundesrat hat in seiner Stellungnahme vom 23. Oktober 2023 (siehe [► hier](#)) erkannt, dass das vorstehend beschriebene Problem nicht „im Sinne des Erfinders“ des MoPeG war. Es hieß stets, dass das MoPeG keine Auswirkungen auf Steuerrecht haben soll. Die Bundesregierung kündigte daraufhin an, zu prüfen, ob im Rahmen des Wachstumschancengesetzes befristet an den genannten Steuerbefreiungsvorschriften für Personengesellschaften festgehalten werden kann (befristete Fortführung des Status Quo). Nachdem sich auch der Finanzausschuss des Bundestags gegen einen Wegfall der Grunderwerbsteuerlichen Begünstigungen durch das MoPeG ausgesprochen hatte, wurde das Wachstumschancengesetz am 17. November 2023 mit einer **Übergangsregelung** ausgestattet verabschiedet (vgl. [► hier](#))

Nach § 24 GrEStG-E sollen begrenzt auf das Jahr 2024 die §§ 5-7 GrEStG in der bisherigen Form weiterhin angewendet werden. Dafür wird auf den ebenfalls neu eingefügten § 14 Abs. 2 Nr. 2 der Abgabenordnung verwiesen, der **rechtsfähige Personenvereinigungen** (hierunter v.a. Personengesellschaften) definiert. Die dort genannten Personenvereinigungen sollen für Zwecke der Grunderwerbsteuer im Jahr 2024 weiterhin als Gesamthand und ihr Vermögen als Gesamthandsvermögen gelten, obwohl es beide Konstrukte aufgrund des MoPeG ab 1. Januar 2024 nicht mehr geben wird.

## Was ist mit Altfällen?

Um Rechtssicherheit bezüglich der Auswirkungen des MoPeG auf bereits **laufende Nachbehaltensfristen** zu erzielen, sah der ursprüngliche Regierungsentwurf des Wachstumschancengesetzes vom 2. Oktober 2023 die Einfügung eines § 23 Abs. 25 GrEStG vor (siehe [► hier](#)). Diese Vorschrift sollte klarstellen, dass **allein** der weitgehende Entfall des Gesamthandsvermögens **nicht** zu einer Verletzung von am 1. Januar 2024 bereits laufenden Nachbehaltensfristen führen wird. Für in den letzten zehn Jahren erfolgte Übertragungen im

eingangs beschriebenen Sinne bestünde demnach Rechtssicherheit. Diese Vorschrift ist im nun verabschiedeten Wachstumschancengesetz nicht mehr enthalten. Nachvollziehbar ist das nicht, denn der nun aufgenommene § 24 GrEStG-E erfasst diese Thematik nicht, so dass der bisherige § 23 Abs. 25 GrEStG-E nicht entbehrlich geworden ist. So wird sich die eigentlich bereits gelöste Frage, wie mit derzeit bereits laufenden Nachbehaltensfristen umzugehen ist, lediglich um ein Jahr verschieben.

### **Worauf kommt es also an?**

Noch bevorstehende bzw. bereits geplante Vertragsgestaltungen, für die die Steuervergünstigungen der §§ 5 ff. GrEStG in Betracht kommen würden, können im kommenden Jahr noch wie gehabt umgesetzt werden, ohne grunderwerbsteuerliche Nachteile befürchten zu müssen. Ab 2025 fällt diese Möglichkeit indes weg. Fraglich bleibt, wie dann mit bereits laufenden Nachbehaltensfristen umgegangen wird. Es bleibt zu hoffen, dass der Gesetzgeber dieses Thema spätestens im Jahressteuergesetz 2024 aufgreift.