

# Gründerwerbsteuergesetz: GrEStG

Viskopf

20. Auflage 2022  
ISBN 978-3-406-75387-9  
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](https://beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

[beck-shop.de](https://beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Viskorf  
Grunderwerbsteuergesetz

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Viskorf

# Gründerwerbsteuer- gesetz

Kommentar

bearbeitet von

**Dr. Anette Kugelmüller-Pugh**

Richterin am Bundesfinanzhof

**Prof. Dr. Matthias Loose**

Richter am Bundesfinanzhof

**Christine Meßbacher-Hönsch**

Vizepräsidentin des Bundesfinanzhofs a. D.

**Hermann-Ulrich Viskorf**

Vizepräsident des Bundesfinanzhofs a. D.

20. Auflage

2022



Zitierweise: Viskorf/Verf. GrEStG § ... Rn. ...

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**www.beck.de**

ISBN 978 3 406 75387 9


© 2022 Verlag C. H. Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Satz: Druckerei C. H. Beck Nördlingen (Adresse wie Verlag)

Druck und Bindung: Beltz Grafische Betriebe GmbH, Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza

Umschlaggestaltung: Druckerei C. H. Beck Nördlingen

CO<sub>2</sub>  
neutral

  
chbeck.de/nachhaltig

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier  
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

## Vorwort zur 20. Auflage

Autoren und Verlag freuen sich, die 20. Auflage des Standardkommentars zum Grunderwerbsteuerrecht vorlegen zu können. Das Erscheinen der Neuauflage hat sich aufgrund zahlreicher Aktivitäten in der Steuergesetzgebung um einige Monate verzögert. Ziel der Autorinnen und Autoren war es, den Nutzern eine Kommentierung vorzulegen, die die aktuellen Rechtsentwicklungen *vollständig* berücksichtigt. Die Überarbeitung und teilweise Neukommentierung des Kommentars umfasst die Gesetzesänderungen durch

- das Brexit-Steuerbegleitgesetz v 25.3.2019, BGBl I 2020, 1328,
- die Elfte Zuständigkeitsanpassungsverordnung v 19.6.2020, BGBl I 2020, 1328,
- das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz v 16.10.2020, BGBl I 2020, 2187,
- das Jahressteuergesetz 2020 v 21.12.2020, BGBl I 2020, 3096,
- das Gesetz zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes v 12.5.2021, BGBl I 2021, 986,
- das Fondsstandortgesetz v 3.6.2021, BGBl I 2021, 1498,
- das Gesetz zur Modernisierung des Körperschaftsteuerrechts v 25.6.2021, BGBl I 2021, 2050, sowie
- das Gesetz zur Abwehr von Steuervermeidung und unfairem Steuerwettbewerb und zur Änderung weiterer Gesetze v 25.6.2021, BGBl I 2021, 2056.

Auch alle wichtigen Erlasse der FinVerw wurden in der Neuauflage berücksichtigt, z. B. die gleich lautenden/koordinierten Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder

- zur „Anwendung des § 6a GrEStG nach den Urteilen des Bundesfinanzhof v 21. und 22. August 2019“ v 22.9.2020, BStBl I 2020, 960,
- zum „Verfahren der Baulandumlegung“ v 3.6.2021, (BStBl I 2021, 731)
- zur „Berücksichtigung der Erhaltungsrücklage (vormals Instandhaltungsrückstellung) bei der Grunderwerbsteuer“ v 19.3.2021, BStBl I 2021, 621,
- zu den Übergangsregelungen aufgrund des Gesetzes zur Änderung der GrESt v 29.6.2021, BStBl I 2021, 1006.

Die Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs und der Finanzgerichte ist vollständig in die Kommentierung eingeflossen. Die Neuauflage gibt den aktuellen *Rechtsstand September 2021* wieder.

Ab der jetzigen 20. Auflage erhält der Kommentar den Titel „Viskorf, GrEStG“. *Hermann-Ulrich Viskorf*, der neue Namensträger, ist seit der 13. Auflage im Jahr 1992 Mitautor des Kommentars und damit der „dienstälteste“ unter den aktuellen Autorinnen und Autoren. Er gehört zu den profiliertesten Kennern des Grunderwerbsteuerrechts. Durch seine fast 25-jährige Tätigkeit im II. Senat des Bundesfinanzhofs und zahlreiche Veröffentlichungen hat er dieses Rechtsgebiet ebenso wie diesen Kommentar maßgeblich geprägt.

Mit dieser Auflage wurde die Richterin am Bundesfinanzhof *Dr. Anette Kugelmüller-Pugh* neu in den Kreis der Autorinnen und Autoren aufgenommen. Sie kommentiert die §§ 4 und 6a GrEStG. Frau *Dr. Kugelmüller-Pugh* ist Mitglied des II. Senats des Bundesfinanzhofs und hat im Grunderwerbsteuerrecht eine hervorragende Expertise. Sie ergänzt in bewährter Weise das bisherige Team aus Richterinnen und Richtern dieses traditionsreichen „Bundesrichterkommentars“ zum Grunderwerbsteuergesetz.

Die Autorinnen und Autoren danken Frau *Dr. Susanne Fischer* und ihrem Team für die aufmerksame und fachlich hervorragende Betreuung.

Fragen, Kritik und Anregungen können gerne an [Steuerrecht@beck.de](mailto:Steuerrecht@beck.de) gerichtet werden und sind jederzeit willkommen.

München, im Oktober 2021

Verlag, Autorinnen und Autoren

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

## Zur Person Ernst Paul Boruttau

Im Juli 2021 entschloss sich der Verlag C. H. BECK, die Werke seines Verlagsprogramms umzubenennen, auf denen als Namensgeber ehemalige Herausgeber oder Autoren genannt sind, die während der nationalsozialistischen Diktatur eine aktive Rolle eingenommen haben. Hierzu gehörte auch der „Boruttau“. Er erhält ab der 20. Auflage den Titel „Viskorf, GrEStG“.

*Ernst Paul Boruttau*, 1886 in Potsdam geboren, trat nach dem Studium der Rechtswissenschaften 1913 als Assessor in die Finanzverwaltung ein. Er war zunächst beim Stempel- und Erbschaftsteueramt Magdeburg, ab 1919 als Regierungsrat beim Finanzamt Wittenberg tätig. 1924 wurde er Vorsteher beim Berliner Finanzamt Börse mit einer Sonderzuständigkeit für die Kapitalverkehrssteuern im Landesfinanzamtsbezirk Berlin.

Ab März 1937 leitete *Ernst Paul Boruttau* als Ministerialrat das Referat für Verkehrsteuern im Reichsfinanzministerium. Im November 1937 trat er in die NSDAP ein. 1943 wurde er Richter am Reichsfinanzhof. Nach dem Krieg wurde *Ernst Paul Boruttau* zunächst aus dem Dienst entlassen und musste sich als Parteimitglied der NSDAP im Staatsdienst einem sog. Entnazifizierungsverfahren unterziehen. Die zuständige Spruchkammer in München stufte ihn mit Beschluss v. 3.10.1946 (Akz. X/385/46) als sog. „Mitläufer“ (Stufe IV) ein. Die Berufungskammer München hob mit Beschluss v. 14.5.1947 (Akz. 641/46) diese Entscheidung auf. In der Begründung bestätigte die Berufungskammer zwar die Einstufung als „Mitläufer“. *Ernst Paul Boruttau* war jedoch gleichwohl einem „Entlasteten“ (Stufe V.) gleichzustellen, weil er als Schwerbeschädigter die Voraussetzungen des § 1 Nr 2 der sog. „Weihnachtsamnestie-Verordnung“ v. 5.2.1947 erfüllte. *Ernst Paul Boruttau* wurde im Dezember 1949 an den Obersten Finanzgerichtshof und im Oktober 1951 an den neu gegründeten Bundesfinanzhof berufen. Er gehörte bis zu seiner Pensionierung 1956 dem u. a. für Kapitalverkehrssteuer und Grunderwerbsteuer zuständigen II. Senat an. (Einzelheiten zur Biografie vgl. *Friedenberger*, ZfG 2014, 136 [154]).

Zwischen 1933 und 1945 war *Ernst Paul Boruttau* als Beamter im Reichsfinanzministerium und als Richter am Reichsfinanzhof in zentralen Funktionen tätig. Die Rolle des Reichsfinanzhofs in dieser Zeit wurde von Historikern und Steuerrechtlern lange unterschätzt oder gar verdrängt (vgl. *Felix*, Der Reichsfinanzhof im 'Dritten Reich', die jüdischen Deutschen und die unbegrenzte Auslegung, BB 1993, 1297). Erst im Zusammenhang mit den Feierlichkeiten rund um das 100-jährige Bestehen höchstrichterlicher Rechtsprechung im Steuerrecht im Jahre 2018 hat man sich eingehend mit dieser Vergangenheit beschäftigt (vgl. u. a. *Buchheim*, Die antisemitische Rechtsprechung des RFH – eine Analyse der Prozessakten in der NS-Zeit, StuW 2018, 366; *Feltes*, Zur Rechtsprechung des RFH in der NS-Zeit – Ende eines Tabus?, StuW 2018, 359; *Kempny*, Unrechtsurteile des NS-Zeit, in *Drüen/Hey/Mellinghoff* [Hrsg.], 100 Jahre Steuerrechtsprechung in Deutschland, FS Bundesfinanzhof, 2018, 39). Der Bundesfinanzhof informiert seit 2018 in einer Dauerausstellung über die Rechtsprechung aus der Zeit 1933 bis 1945 und macht das damit verbundene Unrecht anschaulich. Dass die Finanzverwaltung maßgeblich in den nationalsozialistischen Unrechtsstaat eingebunden war, ist ebenfalls erst in den letzten Jahren historisch aufbereitet worden. Die Finanzverwaltung hatte lange den Ruf, sie würde frei jeglicher Ideologie dem Staat lediglich die nötigen Einnahmen verschaffen. Tatsächlich hat sie mit dem Reichsfinanzministerium an ihrer Spitze maßgeblich den Unrechtsstaat und seine rassenfeindliche Weltanschauung getragen. Dies belegen zwei wegweisende Untersuchungen, die mit Unterstützung des Bundesfinanzministeriums erstellt wurden (vgl. *Kuller*, Bürokratie und Verbrechen – Antisemitische Finanzpolitik und Verwaltungspraxis im nationalsozialistischen Deutschland [Das Reichsfinanzministerium im Nationalsozialis-



mus, Band I], 2013; *Banken*, Hitlers Steuerstaat – Die Steuerpolitik im Dritten Reich [Das Reichsfinanzministerium im Nationalsozialismus, Band II], 2018).

Auch das vermeintlich ideologiefreie Verkehrssteuerrecht leistete seinen Beitrag zur Umsetzung der vom Rassenwahn geprägten nationalsozialistischen Weltanschauung. So standen z. B. einige Erlasse, Verordnungen und Vorschriften aus dieser Zeit im klaren Zusammenhang mit der systematischen Ausraubung jüdischer Mitbürger durch die sog. „Judenvermögensabgabe“ v. 21.11.1938 (RGBl. 1938 Teil I, Nr. 196, S. 1638–1640). Soweit jüdische Mitbürger aufgrund dieser Verordnung Vermögensabgaben zu leisten hatten und diese nur in Form von Wertpapieren oder Grundstücken erbringen konnten, waren aufgrund von Erlassen der Finanzverwaltung dafür noch zusätzliche Verkehrssteuern (z. B. Börsenumsatzsteuer, Grunderwerbsteuer) zu zahlen (vgl. *Friedenberger*, ZfG 2014, 136 [155]). Im Verlauf des Zweiten Weltkriegs beförderte z. B. die bis dahin ideologiefreie Grunderwerbsteuer die Ausbeutung der annektierten Ostgebiete. Dafür wurde z. B. ein Erlass bekanntgegeben, wonach der Erwerb von Grundstücken in diesen Gebieten durch deutsche Staatsangehörige, durch „deutsche Volksangehörige“, durch den Reichskommissar oder durch die NSDAP von der Grunderwerbsteuer befreit war (Erlass zur Förderung der eingegliederten Ostgebiete v. 8.1.1941, RStBl. 1941, 49; vgl. *Friedenberger*, ZfG 2014, 136 [156]). *Ernst Paul Boruttau* war zu dieser Zeit als Referatsleiter im Verkehrssteuerreferat des Reichsfinanzministeriums tätig. Welchen Einfluss er tatsächlich auf Erlasse und Verordnungen hatte, ob er sie (nur) umgesetzt, vorangetrieben oder gar initiiert hat, lässt sich heute nicht mehr beantworten.

In die Zeit der Tätigkeit von *Ernst Paul Boruttau* im Reichsfinanzministerium fällt auch das Inkrafttreten des GrEStG 1940 (v. 29.3.1940, RGBl I 585). Das GrEStG 1940 gab dem Grunderwerbsteuerrecht die Struktur, die es unbeschadet aller Änderungen, Streichungen und Zusätze bis 31.12.1982 innehatte. Vieles davon ist in das GrEStG 1983 übernommen worden. 1940 erschien auch die erste Auflage des von *Ernst Paul Boruttau* und *Otto Klein* begründeten Kommentars zum Grunderwerbsteuergesetz, zunächst im Rudolf Müller Verlag, Eberswalde, später im Verlag C. H. BECK, München. Auch wenn das Grunderwerbsteuergesetz – anders als z. B. die „Reichsfluchtsteuer“ – an Vorgänge des Rechtsverkehrs anknüpft, die nicht aus sich heraus antisemitisch oder rassistisch waren, gab es zumindest auch Bezüge zur Arisierung jüdischen Vermögens (vgl. *Friedenberger*, ZfG 2014, 136 [155]). Der neu erschienene Kommentar von *Ernst Paul Boruttau* und *Otto Klein* enthielt dazu Ausführungen und Beispiele und verwendete z. B. die seinerzeit verbreitete rassistische Formulierung „Volksempfinden“ im Zusammenhang mit der Einordnung von „Arisierungsabgaben“ als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer (Boruttau/Klein, GrEStG, 1. Aufl. 1940, S. 452; vgl. *Friedenberger*, ZfG 2014, 136 [155]).

Gewichtige und begründete Vorwürfe gegen *Ernst Paul Boruttau* bestehen. Es ist richtig und wichtig, diese klar zu benennen und in den historischen Kontext zu stellen. Heute fällt es schwer, die politische Überzeugung von *Ernst Paul Boruttau* richtig zu beurteilen. Da er jedoch im nationalsozialistischen Unrechtsstaat in zentralen Funktionen tätig war, haben sich Verlag und Autoren gemeinsam dafür entschieden, den Namen „Boruttau“ nicht mehr weiterzuführen. Heute ist es richtiger und wichtiger denn je, Zeichen gegen Rassismus und gegen eine Verharmlosung des nationalsozialistischen Unrechtsstaates zu setzen. Die Umbenennung ist ein Zeichen in diese Richtung, auch wenn sich der Kommentar 65 Jahre nach dem Ausscheiden von *Ernst Paul Boruttau* aus dem Richterberuf und mehr als 40 Jahre nach dessen Tod längst von seiner Person gelöst hatte. Über die bloße Namensänderung hinaus halten wir die fachliche Auseinandersetzung mit der Rolle des Reichsfinanzministeriums und des Reichsfinanzhof im nationalsozialistischen Unrechtsstaat und der handelnden Personen weiterhin dringend für erforderlich, damit die Umbenennung des „Boruttau“ und anderer Kommentare nicht als reine Symbolik verstanden wird.

München im Herbst 2021

Verlag, Autorinnen und Autoren

## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis .....	XI
Gesetzestext .....	1
Vorbemerkungen .....	19
<b>Erster Abschnitt. Gegenstand der Steuer</b> .....	30
§ 1 Erwerbsvorgänge .....	30
§ 2 Grundstücke .....	274
<b>Zweiter Abschnitt. Steuervergünstigungen</b> .....	328
§ 3 Allgemeine Ausnahmen von der Besteuerung .....	328
§ 4 Besondere Ausnahmen von der Besteuerung .....	420
§ 5 Übergang auf eine Gesamthand .....	444
§ 6 Übergang von einer Gesamthand .....	482
§ 6a Steuervergünstigung bei Umstrukturierungen im Konzern .....	516
§ 7 Umwandlung von gemeinschaftlichem Eigentum in Flächeneigentum .....	541
<b>Dritter Abschnitt. Bemessungsgrundlage</b> .....	552
§ 8 Grundsatz .....	552
§ 9 Gegenleistung .....	585
§ 10 Wert des Grundstücks .....	678
<b>Vierter Abschnitt. Steuerberechnung</b> .....	679
§ 11 Steuersatz, Abrundung .....	679
§ 12 Pauschbesteuerung .....	682
<b>Fünfter Abschnitt. Steuerschuld</b> .....	685
§ 13 Steuerschuldner .....	685
§ 14 Entstehung der Steuer in besonderen Fällen .....	701
§ 15 Fälligkeit der Steuer .....	714
<b>Sechster Abschnitt. Nichtfestsetzung der Steuer, Aufhebung oder Änderung der Steuerfestsetzung</b> .....	727
§ 16 Nichtfestsetzung der Steuer, Aufhebung oder Änderung der Steuerfestsetzung .....	727
<b>Siebenter Abschnitt. Örtliche Zuständigkeit, Feststellung von Besteuerungsgrundlagen, Anzeigepflichten und Erteilung der Unbedenklichkeitsbescheinigung</b> .....	770
§ 17 Örtliche Zuständigkeit, Feststellung von Besteuerungsgrundlagen .....	770
§ 18 Anzeigepflicht der Gerichte, Behörden und Notare .....	783
§ 19 Anzeigepflicht der Beteiligten .....	796
§ 20 Inhalt der Anzeigen .....	808
§ 21 Urkundenaushändigung .....	811
§ 22 Unbedenklichkeitsbescheinigung .....	812
<b>Achter Abschnitt. Durchführung</b> .....	822
§ 22a Ermächtigung .....	822

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Neunter Abschnitt. Übergangs- und Schlußvorschriften</b> .....	823
§ 23 Anwendungsbereich .....	823
§§ 24–27 .....	845
§ 28 (Inkrafttreten) .....	845
<b>Sachverzeichnis</b> .....	847

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG