

Gründerwerbsteuergesetz: GrEStG

Pahlke

8. Auflage 2025
ISBN 978-3-406-82539-2
C.H.BECK

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

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://www.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://www.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://www.beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Pahlke
Grunderwerbsteuergesetz


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Gründerwerbsteuer- gesetz

Kommentar

Erläutert von

Dr. Armin Pahlke

Richter am Bundesfinanzhof a. D.

8., überarbeitete Auflage 2025


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG


C.H. BECK

Zitiervorschlag:
Pahlke GrEStG § 1 Rn. 1


beck.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

ISBN 978 3 406 82539 2

© 2025 Verlag C.H.Beck GmbH & Co. KG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
info@beck.de

Druck und Bindung: Friedrich Pustet GmbH & Co. KG
Gutenbergstraße 8, 93051 Regensburg

Satz: Meta Systems Publishing & Printservices GmbH, Wustermark
Umschlag: Druckerei C.H.Beck Nördlingen



chbeck.de/nachhaltig
produktsicherheit.beck.de

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

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.
Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes
zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

Vorwort zur 8. Auflage

Die Grunderwerbsteuer hat in den letzten Jahren erheblich an Fahrt gewonnen:

Aufgrund des am 1.1.2024 in Kraft getretenen **Personengesellschaftsrechtsmodernisierungsgesetzes (MoPeG)** hat der Gesetzgeber die grunderwerbsteuerlichen Folgen durch § 24 für eine Übergangszeit bis 31.12.2026 beseitigt. Welche Folgen ab 1.1.2027 eintreten, ist noch ungewiss. Durch das Jahressteuergesetz 2024 ist § 1 IVa eingeführt worden, der die nicht vollständig gelöste Frage der Grundstückszurechnung – zumindest – einer teilweisen Lösung zuführen will. Außerdem sind durch das JStG 2024 weitere kleinere Änderungen der GrESTG eingetreten.

Insgesamt bedarf das Grunderwerbsteuergesetz einer grundlegenden Neufassung. Ob alle Beteiligten dazu die nötige Kraft aufbringen, ist fraglich. Wenn nur kleine Lösungen gefunden werden, sind nicht weitere Verfahren beim BFH, sondern Verfahren beim BVerfG (etwa bezüglich der Absenkung auf 90% der Anteile bei § 1 IIa, IIb, III und IIIa oder der Zulässigkeit einer Doppelbesteuerung) zu erwarten. Die Grunderwerbsteuer bleibt in jedem Fall eine sehr spannende Materie.

Ein besonderer Dank geht an Frau Juliane Schmalfuß. Sie hat das Werk, redaktionell unterstützt durch Frau Katharina Pohlmann, wie immer mit Umsicht und Beständigkeit bis zur Drucklegung betreut. Dafür danke ich von Herzen.

Gehrden, im Juni 2025

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Dr. Armin Pahlke

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Vorwort zur 1. Auflage

Das Grunderwerbsteuerrecht hat aufgrund seiner grundlegenden Reform durch das zum 1.1.1983 in Kraft getretene GrEStG eine vorbildhafte Vereinfachung erfahren. Die praktische Rechtsanwendung des GrEStG steht gleichwohl vor vielfältigen alten und neuen Problemfragen. Von der erheblichen Dynamik dieser Rechtsmaterie legt die seit dem Inkrafttreten des GrEStG ergangene umfangreiche Judikatur ein beredtes Zeugnis ab. Durch die Wiedervereinigung Deutschlands sind weitere neue Rechtsentwicklungen und Fragestellungen hinzugekommen.

Mit dem hiermit vorgelegten Kommentar möchten wir für die Praxis den Stand der Rechtsentwicklung aufzeigen und insbesondere einen Beitrag zur Lösung der vielfältigen offenen Fragen liefern. Das Werk wendet sich nicht nur an diejenigen, die ständig mit dem GrEStG arbeiten. Es soll gerade auch denjenigen Hilfestellung leisten, die – zB als Angehörige der steuerberatenden Berufe, der Gerichtsbarkeit, Verwaltung und Wirtschaft sowie als Notare – nur gelegentlich mit grunderwerbsteuerrechtlichen Fragen befasst sind. Wir haben deshalb versucht, im nötigen Umfang auch die vielfältigen Verflechtungen des Grunderwerbsteuerrechts mit anderen Rechtsmaterien aufzuzeigen. Die Kommentierung konzentriert sich auf das Wesentliche. Verwaltungsanweisungen sind nur abgedruckt, soweit sie für die Praxis besondere Bedeutung haben.

Für Hinweise und Anregungen aus der Leserschaft sind wir stets dankbar.

Dem Verlag C. H. Beck, insbesondere Frau Berendt, danken wir für die vielfältige Unterstützung und sorgfältige Drucklegung.

Die Anfertigung dieses Kommentars geht auf eine Anregung von Dr. Johann Bunjes, vormals Vorsitzender Richter des für Grunderwerbsteuer zuständigen III. Senats des Niedersächsischen Finanzgerichts, zurück. Herr Dr. Bunjes ist am 2.8.1993 verstorben; er konnte seinen Plan zur Mitarbeit an diesem Kommentar nicht mehr verwirklichen. Seinem Andenken widmen wir dieses Werk.

Hannover, im Juli 1995

Die Verfasser

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XI
Einleitung	1

Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG)

Erster Abschnitt. Gegenstand der Steuer

§ 1 Erwerbsvorgänge	15
§ 2 Grundstücke	208

Zweiter Abschnitt. Steuervergünstigungen

Vorbemerkungen zu §§ 3–7	248
§ 3 Allgemeine Ausnahmen von der Besteuerung	252
§ 4 Besondere Ausnahmen von der Besteuerung	315
§ 5 Übergang auf eine Gesamthand	333
§ 6 Übergang von einer Gesamthand	357
§ 6a Steuervergünstigung bei Umstrukturierungen im Konzern	379
§ 7 Umwandlung von gemeinschaftlichem Eigentum in Flächeneigentum	434

Dritter Abschnitt. Bemessungsgrundlage

§ 8 Grundsatz	444
§ 9 Gegenleistung	480
§ 10 (weggefallen)	571

Vierter Abschnitt. Steuerberechnung

§ 11 Steuersatz, Abrundung	572
§ 12 Pauschbesteuerung	575

Fünfter Abschnitt. Steuerschuld

§ 13 Steuerschuldner	579
§ 14 Entstehung der Steuer in besonderen Fällen	593
Vorbemerkung zu § 15	601
§ 15 Fälligkeit der Steuer	611

Sechster Abschnitt. Nichtfestsetzung der Steuer, Aufhebung oder Änderung der Steuerfestsetzung

§ 16 Nichtfestsetzung der Steuer, Aufhebung oder Änderung der Steuerfestsetzung	613
---	-----

Siebenter Abschnitt. Örtliche Zuständigkeit, Feststellung von Besteuerungsgrundlagen, Anzeigepflichten und Erteilung der Unbedenklichkeitsbescheinigung

§ 17 Örtliche Zuständigkeit, Feststellung von Besteuerungsgrundlagen ..	662
---	-----

Inhaltsverzeichnis

§ 18	Anzeigepflicht der Gerichte, Behörden und Notare	672
§ 19	Anzeigepflicht der Beteiligten	688
§ 20	Inhalt der Anzeigen	700
§ 21	Urkundenaushändigung	702
§ 22	Unbedenklichkeitsbescheinigung	702

Achter Abschnitt. Durchführung

§ 22a	Ermächtigung	710
-------	--------------------	-----

Neunter Abschnitt. Übergangs- und Schlußvorschriften

§ 23	Anwendungsbereich	711
§ 24	Rechtsfähige Personengesellschaften	734
§§ 25, 26	(weggefallen)	735
§ 27	Geltung im Land Berlin (gegenstandslos)	735
§ 28	(Inkrafttreten)	735

Sachverzeichnis	737
------------------------	-------	-----


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG