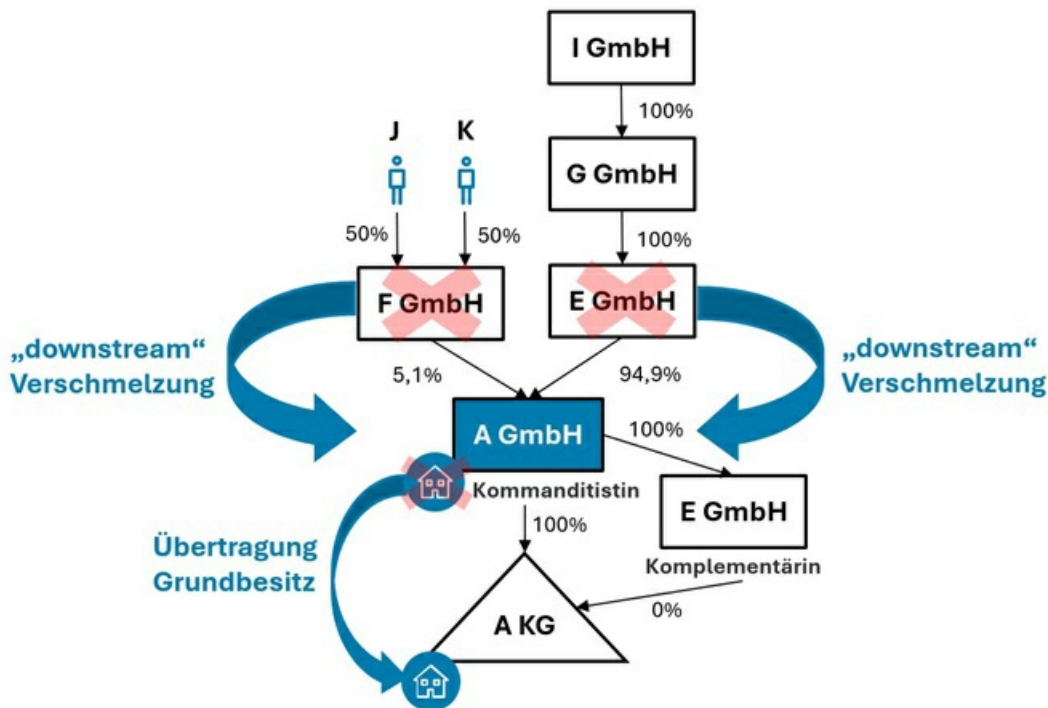


## FG Hessen: Grunderwerbsteuerlich unschädliche Verkürzung der Beteiligungskette

Nach Auffassung der Finanzverwaltung kann eine grunderwerbsteuerlich unschädliche Beteiligungskettenverkürzung bei Beteiligungsketten von Kapitalgesellschaften an grundbesitzenden Personengesellschaften nur dann angenommen werden, wenn auf jeder Ebene eine Beteiligung von mindestens 95 % vorliegt. Dem hat das FG Hessen nun widersprochen. Eine 95 %-ige Beherrschung auf jeder Beteiligungsebene sei nicht relevant. Maßgeblich sei vielmehr, ob wirtschaftlich neue Gesellschafter hinzutreten oder ob lediglich eine strukturelle Änderung innerhalb der bestehendeneteiligungsverhältnisse stattfindet.

Hessisches Finanzgericht, Urteil vom 10.12.2025, 5 K 1312/23

### Sachverhalt



### Führte die „downstream“-Verschmelzung zu einem mittelbaren Gesellschafterwechsel i.S.d. § 1 Abs. 2a GrEStG?

Seit 2015 waren an der grundbesitzenden A GmbH die E GmbH mit einem Anteil von 94,9 % und die F GmbH mit einem Anteil von 5,1 % beteiligt. An der E GmbH war wiederum die G GmbH zu 100 % beteiligt, deren einziger Gesellschafter die I GmbH war. An der F GmbH waren die natürlichen Personen J und K jeweils mit einem Anteil von 50 % beteiligt.

In 2016 übertrug die A GmbH ihren Grundbesitz im Wege der Ausgliederung zur Aufnahme auf die neu zu gründende A GmbH & Co. KG (A KG) gegen Gewährung von Gesellschaftsrechten. Komplementärin der A KG ohne vermögensmäßige Beteiligung wurde die E GmbH, deren alleinige Anteilseignerin wiederum die A GmbH ist, und alleinige Kommanditistin die A GmbH (Ein-Mann-GmbH & Co. KG).

Ebenfalls in 2016 wurden die E GmbH und die F GmbH auf die A GmbH "downstream" verschmolzen.

Das Finanzamt war der Auffassung, dass es auf Grund der "downstream"-Verschmelzung zu einem mittelbaren Gesellschafterwechsel i.S.d. § 1 Abs. 2a GrEStG bei der A KG in Höhe von 100 % gekommen sei.

### Entscheidung

Das FG kam demgegenüber zu dem Ergebnis, dass kein steuerbarer Gesellschafterwechsel

im Sinne des § 1 Abs. 2a GrEStG vorlag.

#### Gesetzliche Grundlage

- Gehört zum Vermögen einer Personengesellschaft ein inländisches Grundstück und ändert sich innerhalb von fünf (aktuell 10) Jahren der Gesellschafterbestand unmittelbar oder mittelbar dergestalt, dass mindestens 95 % (aktuell 90 %) der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergehen, gilt dies nach § 1 Abs. 2a S. 1 GrEStG als ein auf die Übereignung eines Grundstücks auf eine neue Personengesellschaft gerichtetes Rechtsgeschäft.
- Für mittelbare Änderungen im Gesellschafterbestand von den an einer Personengesellschaft beteiligten Personengesellschaften erfolgt eine Durchrechnung der Beteiligungsquoten durch Multiplikation (§ 1 Abs. 2a S. 2 GrEStG).
- Ist hingegen – wie im Streitfall die A GmbH – eine Kapitalgesellschaft an einer grundbesitzenden Personengesellschaft (A KG) unmittelbar oder mittelbar beteiligt, ordnen die Sätze 3–5 der Vorschrift eine Ebenenbetrachtung an: eine unmittelbar beteiligte Kapitalgesellschaft gilt in vollem Umfang als neue Gesellschafterin, wenn an ihr mindestens 95 % (aktuell 90 %) der Anteile auf neue Gesellschafter übergehen; dies gilt bei mehrstufigen Beteiligungen auf jeder Ebene entsprechend.

#### Grundtatbestand des § 1 Abs. 2a GrEStG ist erfüllt

Nach der gesetzlichen Ebenenbetrachtung und der damit implizierten Intransparenz von Kapitalgesellschaften können die Gesellschafter einer Kapitalgesellschaft nur in Bezug auf diese Kapitalgesellschaft Alt- oder Neugesellschafter sein und nicht in Bezug auf die grundbesitzende Personengesellschaft.

Danach waren die durch die „downstream“-Verschmelzung neu in die A GmbH eintretenden Gesellschafter (G GmbH, J, K) grunderwerbsteuerrechtlich „neue Gesellschafter“ der A GmbH, sodass die A GmbH nach § 1 Abs. 2a S. 4 GrEStG grundsätzlich als neue Gesellschafterin der A KG zu behandeln wäre.

Auf dieser Basis wäre der Tatbestand des § 1 Abs. 2a S. 1 GrEStG erfüllt, weil damit fiktiv 100 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen der A KG auf neue Gesellschafter übergangen.

#### Unbeachtliche Beteiligungskettenverkürzung

- Trotz dieser formal tatbestandlichen Voraussetzungen verneint das FG die Besteuerung unter Anwendung der Grundsätze der tatbestandsausschließenden Beteiligungskettenverkürzung.
- Es betont, dass § 1 Abs. 2a GrEStG als Missbrauchsvermeidungsvorschrift Anteilstransaktionen erfassen soll, die im wirtschaftlichen Ergebnis einer Grundstücksübertragung gleichkommen; dabei sei eine wirtschaftliche Betrachtung auf der mittelbaren Beteiligungsebene zulässig.
- Die von der Finanzverwaltung (gleich lautende Erlasse vom 12.11.2018 und vom 10.05.2022) geforderte durchgehende 95-%-Beteiligung auf jeder Stufe als Voraussetzung einer unschädlichen Kettenverkürzung wird vom FG abgelehnt, da dieses Kriterium dem Normzweck des § 1 Abs. 2a GrEStG (fingierter Identitätswechsel aufgrund kumulierter Gesellschafterwechsel) nicht entspricht.
- Normspezifisch komme es im Rahmen des § 1 Abs. 2a S. 3 bis 5 GrEStG vielmehr darauf an, dass sowohl die wegfallenden Kapitalgesellschaften (die verschmolzenen E GmbH und F GmbH) als auch deren Gesellschafter bereits im maßgeblichen Zeitpunkt als (mittelbare) Altgesellschafter an der Beteiligungskapitalgesellschaft (A GmbH) zu qualifizieren gewesen wären.
- Im Streitfall waren die verschmolzenen Kapitalgesellschaften und deren Anteilseigner bereits bei Gründung der A KG wirtschaftlich mittelbar an der A GmbH beteiligt, als diese die grundbesitzende KG durch Ausgliederung des Grundbesitzes begründete, und damit als Altgesellschafter anzusehen.
- Der mit der „downstream“-Verschmelzung verbundene Wegfall der Zwischengesellschaften und das Erstarken der bislang nur mittelbaren Beteiligungen zu unmittelbaren Beteiligungen an der A GmbH stellt daher lediglich eine Verkürzung der Beteiligungskette unter Altgesellschaftern dar, die grunderwerbsteuerlich im Rahmen des § 1 Abs. 2a Sätze 3 bis 5 GrEStG unbeachtlich bleibt.
- Folge ist, dass die Anteile an der A GmbH nicht auf „neue Gesellschafter“ übergegangen sind, die A GmbH nicht als neue Gesellschafterin der A KG gilt und somit kein Übergang von mindestens 95 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen der A KG auf neue Gesellschafter vorliegt.

#### **Betroffene Norm**

### **Anmerkungen**

Für konzerninterne Umstrukturierungen ist das Urteil des FG Hessen von erheblicher Bedeutung. Eine Verkürzung von Beteiligungsketten bei Kapitalgesellschaften kann auch dann unschädlich sein, wenn die Beteiligungsquote auf einzelnen Ebenen unterhalb der bislang von der Finanzverwaltung geforderten 95-%-Schwelle liegt. Dies gilt jedenfalls dann, wenn keine neuen wirtschaftlichen Gesellschafter hinzutreten, sondern lediglich bestehende Beteiligungen strukturell neu organisiert werden.

Mit Spannung abzuwarten bleibt, ob der BFH die Entscheidung des FG bestätigen wird. Bis dahin sollten entsprechende Fälle offen gehalten werden. Geplante Umstrukturierungen mit Änderungen in mehrstufigen Beteiligungsstrukturen sollten sorgfältig betrachtet werden.

### **Fundstelle**

Hessisches Finanzgericht, Urteil vom 10.12.2025, [5 K 1312/23](#), BFH-anhängig: II R 2/26

### **Weitere Fundstellen**

Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörde der Länder Anwendung des § 1 Abs. 2a GrEStG vom 10.05.2022, BStBl. I 2022, S. 801

Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörde der Länder Anwendung des § 1 Abs. 2a GrEStG vom 12.08.2018, BStBl. I 2918, S. 1314

---

www.deloitte-tax-news.de

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko. Deloitte GmbH übernimmt keinerlei Garantie oder Gewährleistung noch haftet sie in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grunde empfehlen wir stets, eine persönliche Beratung einzuholen.

This client information exclusively contains general information not suitable for addressing the particular circumstances of any individual case. Its purpose is not to be used as a basis for commercial decisions or decisions of any other kind. This client information does neither constitute any advice nor any legally binding information or offer and shall not be deemed suitable for substituting personal advice under any circumstances. Should you base decisions of any kind on the contents of this client information or extracts therefrom, you act solely at your own risk. Deloitte GmbH will not assume any guarantee nor warranty and will not be liable in any other form for the content of this client information. Therefore, we always recommend to obtain personal advice.