

## Ländererlass: Grunderwerbsteuerliche Zurechnung von Grundstücken

Am 10.03.2026 hat die Finanzverwaltung einen gleichlautenden Ländererlass zur Zurechnung von Grundstücken für Zwecke der Grunderwerbsteuer herausgegeben, welcher für Erwerbsvorgänge ab dem 06.12.2024 Anwendung findet. Damit setzt die Finanzverwaltung die in § 1 Abs. 4a GrEStG neu geregelte Zurechnung um, welche für Erwerbsvorgänge ab dem 06.12.2024 gilt. Für Erwerbsvorgänge bis zum 05.12.2024 gilt weiterhin die bisherige Zurechnung, welche in dem früheren gleichlautenden Ländererlass der Finanzverwaltung vom 16.10.2023 dargelegt wurde (vgl. [Deloitte Tax-News](#)).

### Hintergrund

Durch das Jahressteuergesetz 2024 wurde in § 1 Abs. 4a GrEStG erstmals eine gesetzliche Regelung zur Zurechnung eines Grundstücks für Zwecke der Grunderwerbsteuer aufgenommen. Nach § 1 Abs. 4a GrEStG ist ein Grundstück in der Regel dem zivilrechtlichen Eigentümer zuzurechnen (Ausnahmen gelten u.a. im Fall der Einräumung einer Verwertungsbefugnis; vgl. hierzu unten). Somit kommt es im Fall einer Anteilsvereinigung bezüglich einer grundbesitzenden Gesellschaft nicht (mehr) zu einer (fiktiven) Doppelzurechnung des Grundbesitzes zum Erwerber und zur grundbesitzenden Gesellschaft.

### Erwerbsvorgänge bis zum 05.12.2024

Die Finanzverwaltung hält für Erwerbsvorgänge bis zum 05.12.2024 unverändert an der Rechtsauffassung fest, dass ein Grundstück bei der Grunderwerbsteuer unter bestimmten Umständen im Fall einer Anteilsvereinigung mehrfach zugerechnet werden kann, so dass es zu einer doppelten Festsetzung von Grunderwerbsteuer kommt. Eine solche mehrfache Zurechnung wurde durch das Finanzgericht Münster mit Urteil vom 16.01.2025 (8 K 2744/21 GrE) zwar abgelehnt, eine Entscheidung durch den Bundesfinanzhof steht allerdings noch aus (Revision anhängig unter II R 4/25). Entsprechende Fälle sollten mit Hinweis auf dieses Urteil angefochten und bis zur Entscheidung durch den Bundesfinanzhof ruhend gestellt werden.

### Erwerbsvorgänge ab dem 06.12.2024

Für Erwerbsvorgänge ab dem 06.12.2024 regelt der Erlass, dass ein Grundstück im Regelfall derjenigen Gesellschaft zuzurechnen ist, welche zuletzt einen grunderwerbsteuerlichen Tatbestand nach § 1 Abs. 1 GrEStG i.S.d. § 38 AO verwirklicht hat (vgl. § 1 Abs. 4a Satz 1 GrEStG). Bei einem Grundstückskaufvertrag ist dies der wirksame Abschluss des Verpflichtungsgeschäfts (d.h. die Unterschrift des Kaufvertrags; sog. Signing). Bei Kauf eines Grundstücks unter einer aufschiebenden Bedingung (d.h. das Verpflichtungsgeschäft ist aufschiebend bedingt) ist das Grundstück der Gesellschaft erst nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung zuzurechnen. Der aufschiebende bedingte Übergang des wirtschaftlichen Eigentums (Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten; sog. Closing) bzw. zivilrechtlichen Eigentums (Eintragung im Grundbuch) hindert dagegen nicht die Zurechnung des Grundstücks. Weitere Zeitpunkte der Verwirklichung von Rechtsvorgängen (u.a. Verschmelzung, Anwachsung) sind in der Anlage zum gleichlautenden Ländererlass detailliert aufgeführt. Somit kommt eine Doppelzurechnung in der Regel nur noch dann in Betracht, wenn an dem Grundstück einem anderen als dem Eigentümer die Verwertungsbefugnis eingeräumt wird (vgl. § 1 Abs. 4a Satz 2 GrEStG). Im Fall der Rückabwicklung von Erwerbsvorgängen finden die Zurechnungsregelungen des § 1 Abs. 4a Satz 1 und Satz 2 GrEStG dann keine Anwendung, wenn durch die Rückabwicklung Grunderwerbsteuer vermieden wird. Hierdurch sollen missbräuchliche Gestaltungen erfasst werden, in denen die grundstücksbesitzende Gesellschaft zunächst ihr Grundstück verkauft, anschließend die Anteile an der (nicht mehr grundstücksbesitzenden) Gesellschaft verkauft werden und die Gesellschaft anschließend das Grundstück wieder (im Wege der Rückabwicklung des Grundstücksverkaufsvertrags) zurück erwirbt. Zu diesen Fällen beinhaltet der gleichlautende Ländererlass Beispiele.

Der aktualisierte gleichlautende Ländererlass entspricht dem Regelungsinhalt des § 1 Abs.

4a GrEStG. Unverändert ist der vollständigen und fristgerechten Erfüllung der grunderwerbsteuerlichen Anzeigepflichten besondere Aufmerksamkeit zu widmen, um Risiken in Bezug auf Grunderwerbsteuer zu vermeiden.

#### **Fundstellen**

Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 10.03.2026 (S 4501-2026/005-53, FMNR202600463)

#### **Weitere Fundstellen**

Gleich lautende Erlasse der Länder vom 16.10.2023 zur Zurechnung von Grundstücken für die Ergänzungstatbestände in § 1 Abs. 2a bis 3a des GrEStG (u.a. Ministerium für Finanzen des Landes Baden-Württemberg, 16.10.2023, FM3-S 4514-2/33, FMNR202301830), siehe

[Deloitte Tax-News](#)

---

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.