

Fall 1:

Der verwitwete Vater V überträgt entgeltlich an seinen Sohn S1 eine Eigentumswohnung und an seinen Sohn S2 ein kleines Einfamilienhaus mit je einer Gegenleistung von 300.000 €. Seiner einzigen Tochter T überträgt er unentgeltlich ein Penthouse mit einem Verkehrswert von 650.000 €. Zudem überträgt S1 dem S2 eine Eigentumswohnung für eine Gegenleistung von 400.000 €. Beurteilen Sie, welche Sachverhalte grunderwerbsteuerbar und ggfs. steuerfrei oder steuerpflichtig sind.

Fall 2:

Anton und Bertram sind seit sieben Jahren Gesellschafter der AB-Immobilien-OHG. Sie sind jeweils zu 50 % an der OHG beteiligt. Aufgrund der seit 2023 fallenden Immobilienpreise möchten beide ihre Gesellschaft an zwei institutionelle Anleger (I1 und I2) verkaufen. Da sich beide allerdings nicht vollständig von „ihrer“ OHG „lösen“ können, halten sie jeweils 3,5 % der Anteile zurück. Welche grunderwerbsteuerlichen Konsequenzen ergeben sich?

Fall 3:

Anton ist zudem alleiniger Gesellschafter der A-AG. Die Bilanz der A-AG enthält umfangreiches Immobilienvermögen. Da Anton nunmehr seinen Ruhestand genießen und auf große Segelfahrt gehen möchte, verkauft er seine gesamten Anteile an den weitaus jüngeren Bertram. Welche grunderwerbsteuerlichen Konsequenzen ergeben sich?

Fall 4:

Bertram wird der gesamte internationale „Immobilien-Trubel“ nunmehr zu viel. Er beschließt seinen Immobilienbesitz auf die Bundesrepublik Deutschland zu beschränken. Aus diesem Grunde verkauft er seine Eigentumswohnung mit direktem Blick auf den Yachthafen von Palma de Mallorca/ Spanien („Marina Port de Mallorca“) an Caspar für 1.500.000€. Sowohl Bertram als auch Caspar verfügen über die deutsche Staatsangehörigkeit, sind in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtig und gelten auch nach dem DBA-Spanien (Art. 4) als in Deutschland ansässig. Welche grunderwerbsteuerlichen Konsequenzen ergeben sich?