



Gründerwerbsteuer: Kein steuerbarer Vorgang beim Austausch der Verwaltungsgesellschaft eines Luxemburger FCP

Mit Urteil vom 13. März 2026 (Az. 5 K 1969/23) hat das Finanzgericht Baden-Württemberg entschieden, dass der Austausch der Verwaltungsgesellschaft eines Investmentfonds in Vertragsform nach luxemburgischen Recht (fonds commun de placement, „FCP“) keine Gründerwerbsteuer auslöst. Gegen das Urteil kann Revision zum Bundesfinanzhof eingelegt werden. Die Entscheidung ist für luxemburgische Fondsstrukturen mit deutschem Grundbesitz von praktischer Bedeutung, denn das Finanzgericht nimmt in seiner Urteilsbegründung umfassend Stellung zu verschiedenen Rechtsfragen.

1. Sachverhalt

Die Klägerin ist eine von der luxemburgischen Finanzaufsichtsbehörde CSSF regulierte Verwaltungsgesellschaft mit Zulassung als Verwalter alternativer Investmentfonds (AIFM). Sie übernahm im Streitfall die Funktion der Verwaltungsgesellschaft eines luxemburgischen Investmentfonds in Vertragsform (FCP) gemäß den Bestimmungen von Teil II (Art. 87 ff.) des Gesetzes von 2010 („Investmentfonds A“), der nur professionellen Anlegern offensteht. Er ist im luxemburgischen Handels- und Gesellschaftsregister eingetragen. Als Sondervermögen besitzt der Investmentfonds A keine eigene Rechtsfähigkeit. Die Verwaltungsgesellschaft ist verpflichtet, im Interesse der Anteilsinhaber zu handeln. Die Anleger betrauen die Verwaltungsgesellschaft mit dem ausschließlichen Recht zur Verwaltung der Vermögensgegenstände. Die Verwaltungsgesellschaft kann im Rahmen ihrer Verwaltungsbefugnis auch über die Vermögensgegenstände eines FCP verfügen. Sie handelt hierbei im eigenen Namen, muss jedoch darauf hinweisen, dass sie für Rechnung des FCP handelt.

Zum Vermögen des Investmentfonds A gehörten mittelbar über zwei zwischengeschaltete luxemburgische Gesellschaften (Mutter- und Tochtergesellschaft) zwei in Deutschland belegene Grundstücke. Im luxemburgischen Gesellschafterregister der luxemburgischen Muttergesellschaft ist unter der Überschrift „Bezeichnung des Gesellschafters“ (designation de l'associé) die Klägerin wie folgt eingetragen: „Klägerin acting for and on behalf of Investmentfonds A.“ Im Luxemburger Handelsregister der Muttergesellschaft lautet die Eintragung unter der Überschrift „Gesellschafter“ (associé) wie folgt: „(...) Parts sociales, détenues par Klägerin au nom et pour lecompte de Investmentfonds A. (...)“.



Im Rahmen eines Transfer Agreements wurde die Verwaltungsfunktion von der bisherigen auf die neue Verwaltungsgesellschaft (nachfolgend die „Klägerin“) übertragen.

Das zuständige deutsche Finanzamt sah in diesem Austausch eine mittelbare Übertragung von mindestens 95 % der Anteile an der grundbesitzenden Gesellschaft und setzte Grunderwerbsteuer nach § 1 Abs. 3 Nr. 4 Grunderwerbsteuergesetz („GrEStG“) fest. Dagegen richtete sich die Klage.

2. Streitfrage: Übergang der Anteile oder bloßer Übergang der Verwaltungsbefugnis?

Strittig war, ob mit dem Wechsel der Verwaltungsgesellschaft der grunderwerbsteuerliche Tatbestand des § 1 Abs. 3 Nr. 4 GrEStG erfüllt wurde. Nach dieser Vorschrift ist der auch mittelbare Übergang von mindestens 95 % der Anteile an einer inländischen grundstücksbesitzenden Gesellschaft grunderwerbsteuerbar.

Die Klägerin stellte entscheidend auf die zivilrechtliche Eigentums- und Rechtsinhaberschaft ab: Eigentümer der Fondsbeteiligung seien die Anleger; auf die Klägerin sei lediglich die Verwaltungsbefugnis übergegangen. Das Finanzamt stellte demgegenüber auf die grunderwerbsteuerrechtlich maßgebliche Herrschafts- und Verfügungsmacht ab: Die Klägerin habe als einzige Person sämtliche wesentlichen Rechte über die Beteiligung und damit über die mittelbar gehaltenen Grundstücke ausüben können. Der Streit konzentrierte sich damit auf die Frage, ob § 1 Abs. 3 Nr. 4 GrEStG ausschließlich einen zivilrechtlichen Anteilserwerb oder auch den Übergang einer vergleichbaren Sach- und Herrschaftsmacht erfasst.

3. Entscheidung des Gerichts

Das Finanzgericht gab der Klage statt und hob den Grunderwerbsteuerbescheid auf. Der Austausch der Verwaltungsgesellschaft führt nicht zu einem grunderwerbsteuerbaren Übergang von mindestens 95 % der Anteile im Sinne des § 1 Abs. 3 Nr. 4 GrEStG.

Das Gericht begründete sein Urteil wie folgt und ging detailliert auf die von den Beklagten vorgebrachten Gründen zur Klageabweisung ein:

- **Wortlaut:** § 1 Abs. 3 Nr. 4 GrEStG stellt auf den zivilrechtlichen Übergang von Anteilen an einer grundbesitzenden Gesellschaft auf einen anderen Rechtsträger ab, nicht auf den Übergang der Sachherrschaft über Anteile an einer Gesellschaft. Unstreitig ist der FCP nicht selbst zivilrechtlicher Rechtsträger. Gemäß luxemburgischen Recht (vgl. Art. 89 Abs. 1 des Gesetzes von 2010) sind zivilrechtliche Rechtsinhaber der Geschäftsanteile an den grundbesitzenden Gesellschaften die Anleger des Investmentfonds A. Die Verwaltungsgesellschaft ist nicht Eigentümerin; sie verwaltet die Vermögensgegenstände lediglich auf Basis einer bloßen

Verfügungsbefugnis. Mit Abschluss des Transfer Agreement wurde die Verwaltungsfunktion an die Klägerin übertragen, nicht jedoch die grundbesitzenden Gesellschaften. Der Einwand des Beklagten, das Eigentumskonzept der „propriétaires indivis“ entspreche nicht dem deutschen Eigentumsbegriff, ändert hieran nichts und führt auch nicht zu einer tatbestandserweiternden Berücksichtigung der Sachherrschaft.

- **Teleologische Auslegung / Normzweck:** Das Telos des § 1 Abs. 3 GrEStG zwingt nicht zu einer wortlautüberschreitenden Auslegung. Die Grunderwerbsteuer ist als Rechtsverkehrsteuer konzipiert und knüpft an das Zivilrecht an. § 1 Abs. 3 GrEStG fingiert zivilrechtlich nicht vorhandene grundstücksbezogene Erwerbsvorgänge und stellt typisierend auf den Erwerb einer Mindestquote von Anteilen ab, weil erst damit eine dem Grundstückseigentum vergleichbare Rechtszuständigkeit entsteht. Im Streitfall fehlt es an einem auf den Erwerb eines grundstücksgleichen Rechts gerichteten Vorgang; es wechselt lediglich die Verfügungszuständigkeit, nicht die Rechtszuständigkeit. Eine erweiternde Auslegung ist im Hinblick auf den Grundsatz der Normenklarheit und das Erfordernis der Rechtssicherheit abzulehnen.
- **Historische Auslegung / Gesetzesmaterialien:** Auch den Gesetzesmaterialien lässt sich kein gesetzgeberischer Wille entnehmen, den Erwerb der Sachherrschaft über Anteile dem Erwerb der Anteile selbst gleichzustellen. Beim GrEStG 1983 war es erklärtes Ziel des Gesetzgebers, Besteuerungslücken durch Vereinfachung und Vereinheitlichung zu schließen — gleichwohl wurde der Übergang der Sachherrschaft nicht als eigener Steuertatbestand normiert. Im Rahmen des Steuerentlastungsgesetzes 1999/2000/2002 wurde zwar die Anteilsquote auf 95 % abgesenkt, jedoch gerade die bis dahin verwendete wirtschaftliche Betrachtungsweise — auf die sich der Beklagte mit dem Sachherrschaftsargument stützt — durch eine streng zivilrechtliche Betrachtung ersetzt. Der Gesetzgeber hat damit bewusst auf eine Ausdehnung des Tatbestands auf die Sachherrschaft verzichtet.
- **Systematische Auslegung:** Die systematische Auslegung stützt die fiskalische Auffassung gleichfalls nicht. Da bei § 1 Abs. 3 Nr. 1 GrEStG nach ständiger BFH-Rechtsprechung maßgeblich ist, ob der Erwerber zivilrechtlich den Anspruch auf Übertragung der Anteile erwirbt, widerspräche es der inneren Normlogik, für Nr. 3 und Nr. 4 desselben Absatzes auf die bloße Sachherrschaft abzustellen und eine zivilrechtliche Anteilsübertragung zu entbehren.
- **Keine einschlägige BFH-Rechtsprechung.** Die vom Beklagten zitierten BFH-Urteile tragen die begehrte Rechtsfolge nicht. Der Senat analysiert die einschlägige Rechtsprechung:
 - BFH II R 237/85 und II R 8/95 betreffen klassische Treuhandkonstellationen, in denen der Treugeber über einen weisungsgebundenen Treuhänder die rechtliche Verfügungsmacht an Gesellschaftsanteilen innehat und einen jederzeitigen

Herausgabeanspruch besitzt. Diese Voraussetzungen liegen beim FCP nicht vor: Die Klägerin ist nicht Eigentümerin der Anteile und hat gegenüber den Anlegern keinen Herausgabeanspruch.

- BFH II B 98/17 ist mangels grundsätzlicher Bedeutung (Revisionsbeschwerde zurückgewiesen) nicht verallgemeinerungsfähig; der Sachverhalt ist überdies mit dem Streitfall nicht vergleichbar.
 - BFH II R 34/21 und II R 29/21 betreffen Konstellationen, in denen der Treuhänder selbst unmittelbarer Gesellschafter der grundbesitzenden Gesellschaft war und erstmals eine Anteilsvereinigung eintrat. Im Streitfall fehlt es hingegen an einer solchen erstmaligen Anteilsvereinigung in der Person der Klägerin sowie an ihrer Treuhänderstellung gegenüber Anteilsinhabern.
- **Kein Typenvergleich erforderlich:** Der FCP entspricht der Miteigentumslösung. Der vom Beklagten befürwortete Typenvergleich führt nicht zur Steuerbarkeit. Der Senat stellt zunächst fest, dass ein Typenvergleich für grunderwerbsteuerliche Zwecke grundsätzlich nicht angezeigt ist, da die Grunderwerbsteuer an konkrete Rechtsvorgänge im Rechtsverkehr, nicht an Strukturmerkmale von Vehikeln anknüpft. Hilfsweise kommt der Senat zum Ergebnis, dass der luxemburgische FCP — entgegen der Auffassung des Beklagten — nicht mit dem deutschen Sondervermögen in der Treuhandlösung, sondern mit jenem in der Miteigentumslösung vergleichbar ist: In beiden Konstrukten sind die Anleger zivilrechtliche (Mit-)Eigentümer des Fondsvermögens, während die Verwaltungsgesellschaft ausschließlich die gesetzlich zugewiesene Verfügungsbefugnis ausübt. Die Registereinträge (luxemburgisches Handels- und Gesellschaftsregister) sind bloß deklaratorisch und für die grunderwerbsteuerliche Zuordnung irrelevant; zudem weisen sie die Klägerin ausdrücklich als Handelnde „für Rechnung“ des Investmentfonds A aus, nicht als Eigentümerin.
 - **Punkt 7 – § 100a KAGB als Besteuerungstatbestand untauglich:** Das vom Beklagten in der mündlichen Verhandlung vorgebrachte Argument, § 100a Satz 1 KAGB impliziere einen Umkehrschluss zulasten der Klägerin, überzeugt nicht. § 100a KAGB befreit lediglich Erwerbsvorgänge im Zusammenhang mit dem Übergang eines Immobilien-Sondervermögens auf die Verwahrstelle im Fall der Treuhandlösung von der Grunderwerbsteuer. Nur bei der Treuhandlösung kommt es zu einem echten Eigentumsübergang, der ohne Befreiungsvorschrift Grunderwerbsteuer auslösen würde. Bei der Miteigentumslösung geht hingegen nach § 100 Abs. 1 Nr. 2 KAGB lediglich das Verwaltungs- und Verfügungsrecht über, ohne dass ein Besteuerungstatbestand entstünde — es bestand daher kein gesetzgeberischer Regelungsbedarf. Der Beklagte widerspricht überdies seinem eigenen Vortrag, wenn er einerseits die Treuhandlösung als Vergleichsmaßstab bemüht, andererseits aus § 100a KAGB eine Steuerpflicht bei der Miteigentumslösung ableiten will.

- **Punkt 8 – Keine Analogie zu § 1 Abs. 3 Nr. 4 GrEStG:** Eine analoge Anwendung des § 1 Abs. 3 Nr. 4 GrEStG scheidet aus. Voraussetzung für eine Analogie wäre eine planwidrige Regelungslücke, also eine nach der dem Gesetz immanenten Teleologie ungewollte Unvollständigkeit. Eine solche liegt nicht vor: Das Gesetz besteuert die Übertragung von Anteilen durch die Klägerin als Verwaltungsgesellschaft auf einen anderen Rechtsträger — nicht den bloßen Wechsel der Verwaltungsbefugnis. Darüber hinaus hat der Gesetzgeber in sechs Gesetzesänderungen seit 1983 stets davon abgesehen, die Verschaffung der Verfügungsmacht ohne rechtsgeschäftlichen Anteilsübergang als Steuertatbestand zu normieren. Eine Analogie würde zudem gegen das steuerrechtliche Analogieverbot verstoßen, das eine Ausweitung von Steuertatbeständen über den gesetzlichen Wortsinn hinaus untersagt.

Fazit

Das Finanzgericht Baden-Württemberg stellt klar, dass der bloße Wechsel der Verwaltungsgesellschaft eines Luxemburger FCP mangels Übergangs der zivilrechtlichen Anteile keinen grunderwerbsteuerbaren Tatbestand nach § 1 Abs. 3 Nr. 4 GrEStG erfüllt. Für die grunderwerbsteuerrechtliche Beurteilung ist entscheidend, wer zivilrechtlicher Eigentümer der Anteile ist, nicht, wer die Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis innehat. Für luxemburgische Fondsstrukturen mit deutschem Grundbesitz schafft die Entscheidung mehr Rechtssicherheit bei einem Austausch der Verwaltungsgesellschaft. Da die Revision zugelassen wurde, bleibt die abschließende Klärung durch den Bundesfinanzhof abzuwarten.