

Kurztitel

Grunderwerbsteuergesetz 1987

Kundmachungsorgan

BGBI. Nr. 309/1987 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 25/2025

Typ

BG

§/Artikel/Anlage

§ 1

Inkrafttretensdatum

01.07.2025

Abkürzung

GrEStG 1987

Index

32/06 Verkehrsteuern

Beachte

zum Bezugszeitraum vgl. § 18 Abs. 2w

Text**Erwerbsvorgänge**

§ 1. (1) Der Grunderwerbsteuer unterliegen die folgenden Rechtsvorgänge, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen:

1. ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet,
2. der Erwerb des Eigentums, wenn kein den Anspruch auf Übereignung begründendes Rechtsgeschäft vorausgegangen ist,
3. ein Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Abtretung eines Übereignungsanspruches begründet,
4. ein Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Abtretung der Rechte aus einem Kaufanbot begründet. Dem Kaufanbot steht ein Anbot zum Abschluß eines anderen Vertrages gleich, kraft dessen die Übereignung verlangt werden kann,
5. der Erwerb eines der in den Z 3 und 4 bezeichneten Rechte, wenn kein Rechtsgeschäft vorausgegangen ist, das den Anspruch auf Erwerb der Rechte begründet.

(2) Der Grunderwerbsteuer unterliegen auch Rechtsvorgänge, die es ohne Begründung eines Anspruches auf Übereignung einem anderen rechtlich oder wirtschaftlich ermöglichen, ein inländisches Grundstück auf eigene Rechnung zu verwerten.

(Anm.: Abs. 2a aufgehoben durch Art. 59 Z 1, BGBl. I Nr. 25/2025)

(3) Der Grunderwerbsteuer unterliegen auch folgende Vorgänge, wenn zum Vermögen einer Personen- oder Kapitalgesellschaft ein inländisches Grundstück gehört:

1. Eine Änderung des Gesellschafterbestandes dergestalt, dass innerhalb von sieben Jahren mindestens 75% der Anteile am Gesellschaftsvermögen oder der Gesellschaft unmittelbar auf neue Gesellschafter übergehen.
2. Soweit eine Besteuerung nach Z 1 nicht in Betracht kommt, unterliegt der Grunderwerbsteuer außerdem,
 - a) ein Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übertragung
 - aa) eines oder mehrerer Anteile am Gesellschaftsvermögen oder der Gesellschaft begründet, wenn durch die Übertragung unmittelbar oder mittelbar mindestens 75% aller Anteile am Gesellschaftsvermögen oder der Gesellschaft in der Hand eines Erwerbers oder, sofern dies nicht gegeben ist, in der Hand einer Erwerbergruppe vereinigt werden würden, oder
 - bb) von mindestens 75% aller Anteile am Gesellschaftsvermögen oder der Gesellschaft auf einen Erwerber oder, sofern dies nicht gegeben ist, eine Erwerbergruppe begründet;
 - b) wenn kein schuldrechtliches Geschäft im Sinne der lit. a vorausgegangen ist
 - aa) die Vereinigung unmittelbar oder mittelbar von mindestens 75% aller Anteile am Gesellschaftsvermögen oder der Gesellschaft in der Hand eines Erwerbers oder, sofern dies nicht gegeben ist, in der Hand einer Erwerbergruppe, oder
 - bb) der unmittelbare oder mittelbare Erwerb von mindestens 75% aller Anteile am Gesellschaftsvermögen oder der Gesellschaft durch einen Erwerber oder, sofern dies nicht gegeben ist, eine Erwerbergruppe.

Für die Bestimmung der mittelbaren Beteiligung gemäß lit. a und b sind die prozentuellen Beteiligungen auf jeder Ebene miteinander zu multiplizieren. Erfüllt derselbe Vorgang die Voraussetzungen für einen unmittelbaren und mittelbaren Erwerbsvorgang, geht der unmittelbare Erwerbsvorgang vor. Erfüllt derselbe Vorgang die Voraussetzungen für mehrere mittelbare Erwerbsvorgänge, geht jener mittelbare Erwerbsvorgang vor, der der grundstücksbesitzenden Personen- oder Kapitalgesellschaft am nächsten liegt.

3. Für die Besteuerung gemäß Z 1 sind Übergänge von Anteilen an Kapitalgesellschaften außer Acht zu lassen, soweit diese an einer Wertpapierbörse gehandelt werden. Unter Wertpapierbörse versteht man einen geregelten Markt gemäß § 1 Z 2 und 10 Börsengesetz 2018 (BörseG 2018), BGBl. I Nr. 107/2017, in der jeweils geltenden Fassung, sowie einen vergleichbaren ausländischen Handelsplatz.
4. Eine Erwerbergruppe gemäß Z 2 liegt vor, wenn Erwerber zu wirtschaftlichen Zwecken unter einheitlicher Leitung zusammengefasst sind oder auf Grund von Beteiligungen oder sonst unmittelbar oder mittelbar unter dem beherrschenden Einfluss einer Person stehen. Zu einer Erwerbergruppe gehören auch Personen, die die einheitliche Leitung oder den beherrschenden Einfluss ausüben.
5. Bei einem Vorgang aufgrund einer Umgründung im Sinne des Umgründungssteuergesetzes liegen weder eine mittelbare Vereinigung noch ein mittelbarer Erwerb von Anteilen im Sinne der Z 2 vor, wenn die an der Umgründung Beteiligten derselben Erwerbergruppe gemäß Z 4 angehören.
6. Bei der Ermittlung der Beteiligungsschwelle sind eigene Anteile der Gesellschaft außer Acht zu lassen.
7. Treuhändig gehaltene Gesellschaftsanteile sind dem Treugeber zuzurechnen.
8. Jedes Grundstück ist gesondert zu beurteilen. Ein inländisches Grundstück gehört zum Vermögen einer Personen- oder Kapitalgesellschaft, wenn sie das Grundstück durch einen Rechtsvorgang gemäß Abs. 1 oder 2 erworben oder das Grundstück selbst hergestellt hat.
9. Die vorstehenden Ziffern sind auf Genossenschaften sinngemäß anzuwenden.

(4) Ein in Abs. 1 bezeichneter Rechtsvorgang unterliegt der Steuer auch dann, wenn ihm einer der in den Abs. 2 und 3 bezeichneten Rechtsvorgänge vorausgegangen ist. Ein in Abs. 2 bezeichneter Rechtsvorgang unterliegt der Steuer auch dann, wenn ihm einer der in Abs. 1 bezeichneten Rechtsvorgänge vorausgegangen ist. Die Steuer wird jedoch nur insoweit erhoben, als die Bemessungsgrundlage für den späteren Rechtsvorgang den Betrag übersteigt, von dem beim vorausgegangenen Rechtsvorgang die Steuer berechnet worden ist.

(5) Ein in Abs. 3 bezeichneter Rechtsvorgang unterliegt der Steuer auch dann, wenn ein in Abs. 3 bezeichneter Rechtsvorgang vorausgegangen ist. Sofern die Rechtsvorgänge nach Abs. 3 durch denselben Erwerber oder dieselbe Erwerbergruppe verwirklicht werden, wird die Steuer nur insoweit erhoben, als die Bemessungsgrundlage für den späteren Rechtsvorgang den Betrag übersteigt, von dem beim vorausgegangenen Rechtsvorgang die Steuer berechnet worden ist.

Zuletzt aktualisiert am

01.07.2025

Gesetzesnummer

10004531

Dokumentnummer

NOR40269926