## Kurztitel

Grunderwerbsteuergesetz 1987

## Kundmachungsorgan

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

## Typ

BG

## §/Artikel/Anlage

§ 18

## Inkrafttretensdatum

01.07.2025

## Außerkrafttretensdatum

23.12.2025

## Abkürzung

GrEStG 1987

## Index

32/06 Verkehrsteuern

## Text

### Übergangsbestimmungen und Aufhebung bisheriger Rechtsvorschriften

**§ 18.** (1) Die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes sind auf alle Erwerbsvorgänge anzuwenden, die nach dem 30. Juni 1987 verwirklicht werden. Andere Rechtsvorschriften, die eine Grunderwerbsteuerbefreiung vorsehen, sind für Erwerbsvorgänge, die nach dem 30. Juni 1987 verwirklicht werden, nicht mehr anzuwenden. Die auf völkerrechtlichen Verträgen beruhenden sowie internationalen Organisationen eingeräumten grunderwerbsteuerlichen Begünstigungen bleiben unberührt. Die in den §§ 2 und 10 des Strukturverbesserungsgesetzes, BGBl. Nr. 69/1969, in der jeweils geltenden Fassung, enthaltenen Grunderwerbsteuerbefreiungen finden auf Erwerbsvorgänge Anwendung, bei welchen die der Verschmelzung oder Einbringung zugrunde zu legende Bilanz der übertragenden Gesellschaft oder des Einbringenden auf einen Zeitpunkt aufgestellt ist, der vor dem 1. Juli 1987 liegt.

(2) Auf vor dem 1. Juli 1987 verwirklichte Erwerbsvorgänge sind die bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes in Geltung stehenden gesetzlichen Vorschriften anzuwenden. Dies gilt insbesondere, wenn für einen vor dem 1. Juli 1987 verwirklichten, steuerbefreiten Erwerbsvorgang die Steuerschuld oder ein Erhebungsgrund für die Steuer nach dem 30. Juni 1987 entsteht oder wenn der Erwerb von Ersatzgrundstücken für vor dem 1. Juli 1987 bewirkte Enteignungen oder eingetretene Schadensfälle im Sinne des § 3 Z 6 und Z 7 Grunderwerbsteuergesetz 1955, BGBl. Nr. 140, zuletzt geändert durch die Kundmachung BGBl. Nr. 175/1987, nach dem 30. Juni 1987 erfolgt.

(2a) Die §§ 11 Abs. 1, 13 Abs. 1 und 14 Abs. 3, jeweils in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 28/1999, sind auf Erwerbsvorgänge anzuwenden, für die die Selbstberechnung nach dem 30. Juni 1999 erfolgt.

(2b) § 11 Abs. 1 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 106/1999 ist auf Erwerbsvorgänge anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 1999 verwirklicht werden.

(2c) § 6 Abs. 1, Abs. 2 erster Satz und Abs. 3 letzter Satz in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 142/2000 ist auf Erwerbsvorgänge anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2000 verwirklicht werden.

(2d) § 3 Abs. 1 Z 1 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 59/2001 ist auf Erwerbsvorgänge anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2001 verwirklicht werden.

(2e) Die §§ 10 Abs. 2, 11 Abs. 1 und 2, 13 Abs. 1 und 2, 15 Abs. 1 und 2, jeweils in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 144/2001, sind auf Erwerbsvorgänge anzuwenden, für die die Steuerschuld nach dem 31. Dezember 2001 entsteht. Erwerbsvorgänge, für die die Steuerschuld im Jänner 2002 entsteht und für die von der Möglichkeit der Selbstberechnung Gebrauch gemacht wird, sind spätestens in die am 15. April 2002 vorzulegende Anmeldung aufzunehmen; wird von der Möglichkeit der Selbstberechnung nicht Gebrauch gemacht, so ist die Abgabenerklärung für diese Erwerbsvorgänge spätestens am 15. April 2002 elektronisch zu übermitteln. Die §§ 10 Abs. 2, 11 Abs. 1 und 2, 13 Abs. 1 und 2, 14, 15 Abs. 1 und 2, jeweils in der Fassung vor dem Bundesgesetz BGBl. I Nr. 144/2001, sind auf Erwerbsvorgänge anzuwenden, für die die Steuerschuld vor dem 1. Jänner 2002 entsteht.

(2f) § 3 Abs. 1 Z 2, Z 7, 8, 9, § 4 Abs. 2 Z 1, § 7, § 8 Abs. 3, jeweils in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 85/2008, sind erstmals auf Erwerbsvorgänge anzuwenden, für die die Steuerschuld nach dem 31. Juli 2008 entsteht oder entstehen würde.

§ 3 Abs. 1 Z 2 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 144/2001 tritt mit Ablauf des 31. Juli 2008 außer Kraft und ist letztmalig auf Erwerbe von Todes und Schenkungen unter Lebenden anzuwenden, für die die Steuerschuld nach dem Erbschafts- und Schenkungssteuergesetz 1955 in der Fassung vor dem Bundesgesetz BGBl. I Nr. 85/2008 entsteht oder entstehen würde.

§ 4 Abs. 2 Z 4 ist auf Erwerbe anzuwenden, bei denen der Todestag des Erblassers nach dem 31. Juli 2008 liegt.

Bei Schenkungen, bei denen der Anspruch auf Übereignung vor dem 1. August 2008 begründet wird, die Übergabe aber nach dem 31. Juli 2008 erfolgt, entsteht die Steuerschuld im Zeitpunkt der Übergabe. Bei Rechtsgeschäften unter Lebenden, die teils entgeltlich und teils unentgeltlich sind und bei denen der Anspruch auf Übereignung vor dem 1. August 2008 begründet wird, die Übergabe aber nach dem 31. Juli 2008 erfolgt, entsteht die Steuerschuld für den unentgeltlichen Teil im Zeitpunkt der Übergabe.

Bei Schenkungsverträgen auf den Todesfall, die teils entgeltlich und teils unentgeltlich sind und bei denen die Steuerschuld für den entgeltlichen Teil vor dem 1. August 2008 entstanden ist, entsteht die Steuerschuld für den unentgeltlichen Teil im Zeitpunkt des Todes des Geschenkgebers.

(2g) § 3 Abs. 1 Z 3 tritt mit Ablauf des 31. Juli 2008 außer Kraft und ist letztmalig auf Erwerbsvorgänge eines zum Nachlass gehörigen Grundstückes durch Miterben zur Teilung des Nachlasses anzuwenden, wenn der Erblasser vor dem 1. August 2008 verstorben ist.

(2h) § 11 Abs. 2 erster Satz und § 15 Abs. 2, jeweils in der Fassung des Budgetbegleitgesetzes 2011, BGBl. I Nr. 111/2010, treten mit 1. Jänner 2011 in Kraft. § 11 Abs. 2 dritter Satz tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2010 außer Kraft.

(2i) § 3 Abs. 1 Z 8 tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2011 außer Kraft und ist letztmalig auf Erwerbsvorgänge anzuwenden, für die die Steuerschuld vor dem 1. Jänner 2012 entsteht oder entstehen würde. § 7 Abs. 2 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 112/2011 ist erstmals auf Erwerbsvorgänge anzuwenden, für die die Steuerschuld nach dem 31. Dezember 2011 entsteht.

(2j) § 10 Abs. 1 und 2 in der Fassung des 1. Stabilitätsgesetzes 2012, BGBl. I Nr. 22/2012, tritt mit 1. Jänner 2013 in Kraft und ist erstmals auf Erwerbsvorgänge anzuwenden, für die die Steuerschuld nach dem 31. Dezember 2012 entsteht oder entstehen würde.

(2k) § 3 Abs. 1 Z 1, § 6 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 und 2, jeweils in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 112/2012 treten mit 1. Jänner 2013 in Kraft und sind erstmals auf Erwerbsvorgänge anzuwenden, für die die Steuerschuld nach dem 31. Dezember 2012 entsteht oder entstehen würde.

(2l) §§ 12 und 13 in der Fassung der Grundbuchsgebührennovelle, BGBl. I Nr. 1/2013, treten mit 1. Jänner 2013 in Kraft und sind auf alle Erwerbsvorgänge anzuwenden, für die die Selbstberechnung gemäß § 11 nach dem 31. Dezember 2012 vorgenommen wird. § 16 tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2012 außer Kraft, ist aber weiterhin auf Erwerbsvorgänge anzuwenden, für die eine Selbstberechnung gemäß § 11 vor dem 1. Jänner 2013 vorgenommen worden ist.

(2m) § 3 Abs. 1 Z 2, 7, 8 und 9, § 4 Abs. 1 und Abs. 2 Z 1, 3 und 4, §§ 6 und 7 und § 8 Abs. 4 jeweils in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 36/2014 sind auf alle Erwerbsvorgänge anzuwenden, die nach dem 31. Mai 2014 verwirklicht werden oder für die die Steuerschuld oder ein Erhebungsgrund für die Steuer nach dem 31. Mai 2014 entsteht. Wurde der Erwerbsvorgang vor dem 1. Juni 2014 verwirklicht oder ist der Erblasser vor dem 1. Juni 2014 verstorben, kann der Steuerschuldner gegenüber dem die Steuer selbstberechnenden Parteienvertreter oder gegenüber dem Finanzamt Österreich schriftlich erklären, dass die Besteuerung nach § 4 Abs. 2 und §§ 6 und 7, jeweils in der Fassung vor dem Bundesgesetz BGBl. I Nr. 36/2014, erfolgen soll.

(2n) § 4 Abs. 2 Z 2 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 36/2014 ist auf alle Erwerbsvorgänge betreffend land- und forstwirtschaftliche Grundstücke anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2014 verwirklicht werden oder für die die Steuerschuld oder ein Erhebungsgrund für die Steuer nach dem 31. Dezember 2014 entsteht. Wurde der Erwerbsvorgang nach dem 31. Mai 2014 und vor dem 1. Jänner 2015 verwirklicht oder ist der Erblasser nach dem 31. Mai 2014 und vor dem 1. Jänner 2015 verstorben, kann der Steuerschuldner gegenüber dem die Steuer selbstberechnenden Parteienvertreter oder gegenüber dem Finanzamt Österreich schriftlich erklären, dass die Besteuerung nach § 4 Abs. 2 Z 1 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 36/2014 erfolgen soll. Wurde der Erwerbsvorgang vor dem 1. Juni 2014 verwirklicht oder ist der Erblasser vor dem 1. Juni 2014 verstorben, kann der Steuerschuldner gegenüber dem die Steuer selbstberechnenden Parteienvertreter oder gegenüber dem Finanzamt Österreich schriftlich erklären, dass die Besteuerung nach § 4 Abs. 2 und §§ 6 und 7 jeweils in der Fassung vor dem Bundesgesetz BGBl. I Nr. 36/2014 erfolgen soll.

(2o) Die §§ 12, 13 und 16 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 36/2014 sind auf alle Erwerbsvorgänge anzuwenden, für die die Selbstberechnung gemäß § 11 nach dem 31. Dezember 2014 vorgenommen wird.

(2p) § 1 Abs. 2a, 3, 4 und 5, § 3 Abs. 1 Z 2, 2a und 7, § 4, § 7, § 9 Z 3, § 10 Abs. 1, § 11 Abs. 3 und § 13 Abs. 1 jeweils in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 118/2015 treten mit 1. Jänner 2016 in Kraft und sind auf Erwerbsvorgänge anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2015 verwirklicht werden oder wenn der Erblasser nach dem 31. Dezember 2015 verstorben ist. § 3 Abs. 1 Z 7a in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 118/2015 tritt mit 1. Jänner 2016 in Kraft und ist auf Erwerbsvorgänge anzuwenden, wenn der Erblasser nach dem 31. Dezember 2015 verstorben ist. Entsteht die Steuerschuld nach dem 31. Dezember 2015, wurde jedoch entweder der Erwerbsvorgang vor dem 1. Jänner 2016 verwirklicht oder ist der Erblasser vor dem 1. Jänner 2016 verstorben, kann der Steuerschuldner gegenüber dem die Steuer selbstberechnenden Parteienvertreter oder gegenüber dem Finanzamt Österreich schriftlich erklären, dass die Besteuerung nach den Bestimmungen dieses Gesetzes in der Fassung des Bundesgesetz BGBl. I Nr. 118/2015 erfolgen soll. Durch das Inkrafttreten des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 118/2015 wird kein Erwerbsvorgang verwirklicht.

Änderungen des Gesellschafterbestandes, die vor dem 1. Jänner 2016 erfolgen, sind für die Verwirklichung des Tatbestandes des § 1 Abs. 2a nicht zu berücksichtigen. Werden Anteile am Gesellschaftsvermögen oder an der Gesellschaft, die am 31. Dezember 2015 treuhändig gehalten wurden, nach diesem Tag an den Treugeber übertragen, sind § 1 Abs. 2a vorletzter Satz und Abs. 3 vorletzter Satz nicht anzuwenden. Werden am 31. Dezember 2015 mindestens 95% der Anteile am Gesellschaftsvermögen oder an der Gesellschaft in der Hand einer Person oder einer Unternehmensgruppe gemäß § 9 des Körperschaftsteuergesetzes 1988 gehalten, ist § 1 Abs. 3 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 118/2015 auch auf Rechtsvorgänge anzuwenden, sofern dadurch der Prozentsatz verändert wird, aber nicht unter 95% sinkt und bezogen auf diese Anteile nicht bereits ein Tatbestand des § 1 Abs. 3 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 118/2015 erfüllt wurde.

(2q) § 3 Abs. 1 Z 3 in der Fassung des Gemeinnützigkeitsgesetzes 2015, BGBl. I Nr. 160/2015 tritt mit 1. Jänner 2016 in Kraft und ist erstmals auf Erwerbsvorgänge anzuwenden, für die die Steuerschuld nach dem 31. Dezember 2015 entsteht oder entstehen würde.

(2r) § 1 Abs. 2a, 3 und 5, § 3 Abs. 1 Z 7a und § 7 Abs. 2 treten mit Ablauf des Tages der Freigabe zur Abfrage im Bundesgesetzblatt in Kraft.

(2s) § 3 Abs. 1 Z 2 lit. f und Z 7, § 10 Abs. 1 erster und vorletzter Satz, § 11 Abs. 2 erster Satz, § 13 Abs. 1 erster Satz, § 15 Abs. 2, § 16 sowie § 18 Abs. 2m, 2n und 2p dritter Satz, jeweils in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 104/2019, treten mit 1. Juli 2020 in Kraft.

(2t) In der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 103/2019 treten in Kraft,

1. § 18 Abs. 2p vorletzter Satz mit 15. August 2018,
2. § 3 Abs. 1 Z 4 mit 1. Jänner 2020.

(2u) § 9 Z 2a, § 10 Abs. 1a sowie § 11 Abs. 2 jeweils in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 110/2023, treten mit 1. Jänner 2024 in Kraft und sind erstmals auf Erwerbsvorgänge anzuwenden, für die die Steuerschuld nach dem 31. Dezember 2023 entsteht oder entstehen würde. § 3 Abs. 1 Z 3, § 7 Abs. 1 Z 2 lit. a, § 11 Abs. 1 und § 13 Abs. 2, jeweils in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 110/2023 treten mit dem der Kundmachung im Bundesgesetzblatt folgenden Tag in Kraft.

(2v) § 7 Abs. 2 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 20/2025 tritt mit 1. Jänner 2026 in Kraft und ist erstmals auf Erwerbsvorgänge anzuwenden, für die die Steuerschuld nach dem 31. Dezember 2025 entsteht.

(2w) § 1 Abs. 3 bis 5, § 3 Abs. 1 Z 2a, § 4 samt Überschrift, § 6 Abs. 1 und 4 samt Überschrift sowie § 7 Abs. 1 Z 1 lit. a und c, Z 2 lit. a und c, § 9 Z 3, § 10 Abs. 1, § 12, § 13 Abs. 1, § 16 sowie § 18 Abs. 3, jeweils in der Fassung des Budgetbegleitgesetzes 2025, BGBl. I Nr. 25/2025, treten mit 1. Juli 2025 in Kraft und sind erstmals auf Erwerbsvorgänge anzuwenden, für die die Steuerschuld nach Ablauf des 30. Juni 2025 entsteht oder entstehen würde. § 1 Abs. 2a, in der Fassung BGBl. I Nr. 110/2023, tritt mit Ablauf des 30. Juni 2025 außer Kraft und ist nicht mehr auf Erwerbsvorgänge anzuwenden, für die die Steuerschuld nach Ablauf des 30. Juni 2025 entstehen würde.

Durch das Inkrafttreten des Budgetbegleitgesetzes 2025, BGBl. I Nr. 25/2025, wird kein Erwerbsvorgang verwirklicht. Werden am 30. Juni 2025 mindestens 75% der Anteile am Gesellschaftsvermögen oder an der Gesellschaft in der Hand einer Person gehalten, ist § 1 Abs. 3 Z 2 in der Fassung des Budgetbegleitgesetzes 2025, BGBl. I Nr. 25/2025, auch auf Rechtsvorgänge anzuwenden, sofern dadurch das Beteiligungsausmaß verändert wird, aber nicht unter 75% sinkt und bezogen auf diese Anteile nicht bereits ein Tatbestand des § 1 Abs. 3 in der Fassung des Budgetbegleitgesetzes 2025, BGBl. I Nr. 25/2025, oder des § 1 Abs. 2a und 3 in der Fassung des Bundesgesetzes vor Inkrafttreten des Budgetbegleitgesetzes 2025, BGBl. I Nr. 25/2025, erfüllt wurde.

Für Änderungen des Gesellschafterbestandes einer grundstücksbesitzenden Personengesellschaften vor dem 1. Juli 2025 ist der Fünfjahreszeitraum gemäß § 1 Abs. 2a, in der Fassung BGBl. I Nr. 110/2023 weiter anzuwenden. Änderungen des Gesellschafterbestandes einer grundstücksbesitzenden Kapitalgesellschaft, die vor dem 1. Juli 2025 erfolgten, sind bei Vorgängen im Sinne des § 1 Abs. 3 Z 1 nicht zu berücksichtigen. Werden Anteile am Gesellschaftsvermögen oder an der Gesellschaft, die bereits am 31. Dezember 2015 treuhändig gehalten wurden, nach diesem Tag an den Treugeber übertragen, ist § 1 Abs. 3 Z 7 nicht anzuwenden. Erwerbsvorgänge im Sinne des § 1 Abs. 2a in der Fassung des Bundesgesetzes vor Inkrafttreten des Budgetbegleitgesetzes 2025, BGBl. I Nr. 25/2025 gelten für Zwecke des § 1 Abs. 5 als Vorgänge im Sinne des § 1 Abs. 3 Z 1, jeweils in der Fassung des Budgetbegleitgesetzes 2025, BGBI. I Nr. 25/2025.

(3) Wird in anderen bundesgesetzlichen Vorschriften auf Bestimmungen des Grunderwerbsteuergesetzes 1955, BGBl. Nr. 140, zuletzt geändert durch die Kundmachung BGBl. Nr. 175/1987, verwiesen, bezieht sich diese Verweisung bei Erwerbsvorgängen, die nach dem 30. Juni 1987 verwirklicht werden, auf die entsprechenden Bestimmungen dieses Bundesgesetzes. Soweit in diesem Bundesgesetz auf das Gerichtsgebührengesetz (GGG), BGBl. Nr. 501/1984, verwiesen wird, ist dieses in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

(4) Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist der Bundesminister für Finanzen betraut.

## Schlagworte

BGBl. Nr. 140/1955

## Zuletzt aktualisiert am

29.12.2025

## Gesetzesnummer

10004531

## Dokumentnummer

NOR40269937