

## Gesamte Rechtsvorschrift für Grunderwerbsteuergesetz 1987, Fassung vom 05.02.2026

### Langtitel

Bundesgesetz vom 2. Juli 1987 betreffend die Erhebung einer Grunderwerbsteuer  
(Grunderwerbsteuergesetz 1987 – GrEStG 1987)  
StF: BGBl. Nr. 309/1987 (NR: GP XVII RV 109 AB 204 S. 26. BR: 3279 AB 3289 S. 489.)

### Änderung

BGBI. Nr. 682/1994 (NR: GP XVIII RV 1625 AB 1829 S. 172. BR: AB 4865 S. 589.)  
BGBI. I Nr. 28/1999 (NR: GP XX RV 1471 AB 1505 S. 150. BR: 5816 AB 5840 S. 647.)  
BGBI. I Nr. 106/1999 idF BGBI. I Nr. 194/1999 (DFB) (NR: GP XX RV 1766 AB 1858 S. 175. BR: 5965 AB 5976 S. 656.)  
BGBI. I Nr. 142/2000 (NR: GP XXI RV 311 AB 369 S. 45. BR: 6250 und 6251 AB 6268 S. 670.)  
BGBI. I Nr. 59/2001 (NR: GP XXI RV 590 AB 603 S. 71. BR: 6363 AB 6380 S. 678.)  
BGBI. I Nr. 144/2001 (NR: GP XXI RV 827 AB 859 S. 84. BR: AB 6515 S. 682.)  
BGBI. I Nr. 85/2008 (NR: GP XXIII RV 549 und Zu 549 AB 612 S. 63. BR: 7951 AB 7970 S. 757.)  
BGBI. I Nr. 52/2009 (NR: GP XXIV RV 113 und Zu 113 AB 198 S. 21. BR: AB 8112 S. 771.)  
BGBI. I Nr. 135/2009 (NR: GP XXIV RV 485 AB 558 S. 49. BR: 8217 AB 8228 S. 780.)  
BGBI. I Nr. 111/2010 (NR: GP XXIV RV 981 AB 1026 S. 90. BR: 8437 AB 8439 S. 792.)  
[CELEX-Nr.: 32010L0012]  
BGBI. I Nr. 112/2011 (NR: GP XXIV RV 1494 AB 1500 S. 130. BR: 8602 AB 8603 S. 802.)  
[CELEX-Nr.: 32009L0133, 32010L0024]  
BGBI. I Nr. 22/2012 (NR: GP XXIV RV 1680 AB 1707 S. 148. BR: 8685 AB 8687 S. 806.)  
BGBI. I Nr. 112/2012 (NR: GP XXIV RV 1960 AB 1977 S. 179. BR: 8815 AB 8823 S. 815.)  
[CELEX-Nr.: 32006L0112, 32008L0008, 32009L0133, 32010L0045, 32011L0016]  
BGBI. I Nr. 116/2012 (VfGH)  
BGBI. I Nr. 1/2013 (NR: GP XXIV RV 1984 AB 2036 S. 184. BR: AB 8849 S. 816.)  
BGBI. I Nr. 36/2014 (NR: GP XXV RV 101 AB 132 S. 25. BR: AB 9186 S. 830.)  
BGBI. I Nr. 118/2015 (NR: GP XXV RV 684 und Zu 684 AB 750 S. 83. BR: 9402 AB 9414 S. 844.)  
BGBI. I Nr. 160/2015 (NR: GP XXV RV 889 AB 934 S. 107. BR: 9490 AB 9505 S. 849.)  
BGBI. I Nr. 163/2015 (NR: GP XXV RV 896 AB 907 S. 107. BR: 9494 AB 9498 S. 849.)  
BGBI. I Nr. 62/2018 (NR: GP XXVI RV 190 AB 197 S. 34. BR: 9993 AB 10002 S. 882.)  
[CELEX: 32006L0112, 32014L0041, 32016L1164, 32017L2455]  
BGBI. I Nr. 103/2019 (NR: GP XXVI IA 984/A AB 687 S. 88. BR: 10234 AB 10246 S. 897.)  
BGBI. I Nr. 104/2019 (NR: GP XXVI IA 985/A AB 692 S. 88. BR: AB 10252 S. 897.)  
BGBI. I Nr. 110/2023 (NR: GP XXVII RV 2086 AB 2138 S. 224. BR: AB 11270 S. 957.)  
BGBI. I Nr. 20/2025 (NR: GP XXVIII RV 91 AB 95 S. 27. BR: 11639 AB 11640 S. 978.)  
BGBI. I Nr. 25/2025 (NR: GP XXVIII RV 69 und Zu 69 AB 100 S. 30. BR: 11643 AB 11645 S. 979.)  
BGBI. I Nr. 97/2025 (NR: GP XXVIII RV 294 AB 331 S. 55. BR: 11720 AB 11741 S. 985.)  
[CELEX-Nr.: 32024L1233, 32025L0872]

### Beachte für folgende Bestimmung

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 Erwerbsvorgangs 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 Wertpapierbörsse gehandelt werden. Unter Wertpapierbörsse versteht man einen geregelten Markt gemäß § 1 Z 2 und 10 Börsegesetz 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.

### **Grundstücke**

**§ 2.** (1) Unter Grundstücken im Sinne dieses Gesetzes sind Grundstücke im Sinne des bürgerlichen Rechtes zu verstehen. Was als Zugehör des Grundstückes zu gelten hat, bestimmt sich nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechtes. Zum Grundstück werden jedoch nicht gerechnet:

1. Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören,
2. Gewinnungsbewilligungen nach dem Berggesetz 1975, BGBL. Nr. 259, in der jeweils geltenden Fassung sowie Apothekengerechtigkeiten.

(2) Den Grundstücken stehen gleich:

1. Baurechte,
2. Gebäude auf fremdem Boden.

(3) Bezieht sich ein Rechtsvorgang auf mehrere Grundstücke, die zu einer wirtschaftlichen Einheit gehören, so werden diese Grundstücke als ein Grundstück behandelt. Bezieht sich ein Rechtsvorgang auf einen oder mehrere Teile eines Grundstückes, so werden diese Teile als ein Grundstück behandelt.

### **Ausnahmen von der Besteuerung**

**§ 3.** (1) Von der Besteuerung sind ausgenommen:

1. a) der Erwerb eines Grundstückes, wenn der für die Berechnung der Steuer maßgebende Wert 1 100 Euro nicht übersteigt oder  
b) der Erwerb eines Grundstückes gemäß § 13 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBL. Nr. 3/1930 in der geltenden Fassung, wenn der für die Berechnung der Steuer maßgebende Wert 2 000 Euro nicht übersteigt,
2. Unentgeltliche oder teilentgeltliche Erwerbe (§ 7 Abs. 1 Z 1) eines Grundstückes durch natürliche Personen nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen:
  - a) Umfasst sind nur Grundstücke,
    - soweit sie zum Betriebsvermögen eines erworbenen Betriebes oder Teilbetriebes gehören, der der Einkunftszielung gemäß § 2 Abs. 3 Z 2 oder 3 des Einkommensteuergesetzes 1988 dient, oder
    - die der Mitunternehmerschaft von einem Mitunternehmer zur Nutzung überlassen sind (Sonderbetriebsvermögen), wenn diese gemeinsam mit Mitunternehmeranteilen zugewendet werden und der Übergeber im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld mindestens zu einem Viertel unmittelbar am Vermögen der Gesellschaft beteiligt ist.
  - b) Der Übergeber hat im Falle einer Zuwendung unter Lebenden
    - das 55. Lebensjahr vollendet oder
    - ist wegen körperlicher, psychischer, sinnesbedingter oder kognitiver Funktionseinschränkungen in einem Ausmaß erwerbsunfähig, dass er nicht in der Lage ist, seinen Betrieb fortzuführen oder die mit seiner Stellung als Gesellschafter verbundenen Aufgaben oder Verpflichtungen zu erfüllen. Das Vorliegen der Erwerbsunfähigkeit ist auf Grundlage eines vom Steuerpflichtigen beizubringenden medizinischen Gutachtens eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen zu beurteilen, es sei denn, es liegt eine medizinische Beurteilung durch den für den Steuerpflichtigen zuständigen Sozialversicherungsträger vor.

- c) Die Befreiung steht nur bis zu einem Wert von 900 000 Euro (Freibetrag) zu. Liegt ein teilentgeltlicher Erwerb vor, vermindert sich der Freibetrag aliquot in jenem Ausmaß, der dem entgeltlichen Teil entspricht; der verminderte Freibetrag ist vom Wert des unentgeltlichen Teils abzuziehen.
- d) Der Freibetrag (Freibetragsteil gemäß lit. e) steht bei jedem Erwerb von Vermögen gemäß lit. a zu, wenn Gegenstand der Zuwendung ist
  - ein Anteil von mindestens einem Viertel des Betriebes,
  - ein gesamter Teilbetrieb oder ein Anteil des Teilbetriebes, vorausgesetzt der Wert des Teilbetriebes oder der Anteil desselben beträgt mindestens ein Viertel des gesamten Betriebes,
  - ein Mitunternehmeranteil in dem in lit. a zweiter Teilstrich angeführten Ausmaß.
- e) Der Freibetrag steht beim Erwerb
  - eines Anteiles eines Betriebes nur entsprechend dem Anteil des erworbenen Vermögens zu,
  - eines Teilbetriebes oder eines Anteiles daran nur in dem Verhältnis zu, in dem der Wert des Teilbetriebes (Anteil des Teilbetriebes) zum Wert des gesamten Betriebes steht,
  - eines Mitunternehmeranteiles nur in dem Ausmaß zu, der dem übertragenen Anteil am Vermögen der Gesellschaft entspricht.

Bei einem Erwerb durch mehrere Erwerber steht jedem Erwerber unter Berücksichtigung der Teilstriche 1 bis 3 der seinem Anteil am erworbenen Vermögen entsprechende Teil des Freibetrages zu.

- f) Die Steuer ist nachzuerheben, wenn der Erwerber innerhalb von fünf Jahren nach dem Erwerb das Vermögen gemäß lit. a oder wesentliche Grundlagen davon entgeltlich oder unentgeltlich überträgt, betriebsfremden Zwecken zuführt oder wenn der Betrieb oder Teilbetrieb aufgegeben wird. Der Erwerber hat Umstände, die zur Nacherhebung der Steuer führen, innerhalb eines Monats nach ihrem Eintritt dem Finanzamt Österreich anzugeben.
  - g) Lit. f gilt nicht, wenn die Vermögensübertragung einen nach dieser Bestimmung steuerbegünstigten Erwerb darstellt oder das erworbene Vermögen Gegenstand einer Umgründung nach dem Umgründungssteuergesetz, BGBl. Nr. 699/1991, in der jeweils geltenden Fassung, ist, sofern für das an seine Stelle getretene Vermögen kein in lit. f angeführter Grund für eine Nacherhebung der Steuer eintritt.
- 2a. Erwerbe von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken durch den in § 26a Abs. 1 Z 1 des Gerichtsgebührengesetzes genannten Personenkreis, sofern eine Gegenleistung nicht vorhanden, nicht ermittelbar oder geringer als der Einheitswert des Grundstückes ist, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen:
- a) Umfasst sind nur Grundstücke,
    - soweit sie zum Betriebsvermögen eines erworbenen Betriebes oder Teilbetriebes gehören, der der Einkunftszielung gemäß § 2 Abs. 3 Z 1 des Einkommensteuergesetzes 1988 dient, oder
    - die der Mitunternehmerschaft von einem Mitunternehmer zur Nutzung überlassen sind (Sonderbetriebsvermögen), wenn diese gemeinsam mit Mitunternehmeranteilen zugewendet werden und der Übergeber im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld mindestens zu einem Viertel unmittelbar am Vermögen der Gesellschaft beteiligt ist.
  - b) Die Befreiung steht nur bis zu einem Wert von 365 000 Euro (Freibetrag) zu.
  - c) Z 2 lit. b und d bis g sind anzuwenden.
3. der unentgeltliche Erwerb eines Grundstückes durch Körperschaften, Körperschaften öffentlichen Rechtes, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen, die der Förderung gemeinnütziger, mildtätiger oder kirchlicher Zwecke nach Maßgabe der §§ 34 bis 47 BAO in der jeweils geltenden Fassung dienen.
4. Der Erwerb eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstückes im Rahmen eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens im Sinne der jeweiligen Landesgesetze, soweit sie den Vorschriften des Flurverfassungs-Grundsatzgesetzes 1951, BGBl. Nr. 103/1951 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 189/2013 entsprechen.
5. bei behördlichen Maßnahmen zur besseren Gestaltung von Bauland der Erwerb eines Grundstückes nach den für die bessere Gestaltung von Bauland geltenden Vorschriften,
6. der Erwerb eines Grundstückes durch einen fremden Staat für Zwecke seiner ausländischen Vertretungsbehörden, soweit Gegenseitigkeit gewährleistet ist.

7. Erwerbe eines Grundstückes unter Lebenden durch den Ehegatten oder eingetragenen Partner unmittelbar zum Zwecke der gleichteiligen Anschaffung oder Errichtung einer Wohnstätte zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses der Ehegatten oder eingetragenen Partner, soweit die Wohnnutzfläche 150 m<sup>2</sup> nicht übersteigt. Die Steuerbefreiung tritt außer Kraft, wenn diese Wohnstätte nicht unter Aufgabe der Rechte an der bisherigen Ehewohnung oder der gemeinsamen Wohnung der eingetragenen Partner innerhalb von drei Monaten ab Übergabe zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses bezogen und ohne Änderung der Eigentumsverhältnisse weitere fünf Jahre benützt wird; wird die Wohnstätte erst errichtet, muss die Benutzung zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses innerhalb von drei Monaten ab Fertigstellung, längstens jedoch innerhalb von acht Jahren nach vertraglicher Begründung des Miteigentums – bei schon bestehendem, nicht nach dieser Bestimmung steuerfrei erworbenem Miteigentum ab Einreichung des Ansuchens um Erteilung der Baubewilligung – erfolgen; Umstände, die zur Nacherhebung der Steuer führen, sind innerhalb eines Monats nach ihrem Eintritt dem Finanzamt Österreich anzugeben,
- 7a. der Erwerb einer Wohnstätte oder eines Anteiles an dieser
  - durch Erbanfall,
  - durch Vermächtnis,
  - durch Erfüllung eines Pflichtteilsanspruchs, wenn die Leistung an Erfüllung Statt vor Beendigung des Verlassenschaftsverfahrens vereinbart wird,
  - durch Schenkung auf den Todesfall oder
  - gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 WEG

durch den Ehegatten oder eingetragenen Partner, wenn das Grundstück dem Erwerber im Zeitpunkt des Todes als Hauptwohnsitz gedient hat und soweit die Wohnnutzfläche 150 m<sup>2</sup> nicht übersteigt.
8. der Erwerb eines Grundstückes infolge eines behördlichen Eingriffs oder aufgrund eines Rechtsgeschäftes zur Vermeidung eines solchen nachweisbar unmittelbar drohenden Eingriffs,
9. Zuwendungen öffentlich-rechtlicher Körperschaften.

(2) Wird ein Grundstück, das mehreren Miteigentümern gehört, von diesen der Fläche nach geteilt, so wird die Steuer nicht erhoben, soweit der Wert des Teilgrundstückes, das der einzelne Erwerber erhält, dem Bruchteil entspricht, mit dem er am gesamten zu verteilenden Grundstück beteiligt ist.

#### Bemessungsgrundlage

**§ 4.** (1) Die Steuer ist zu berechnen vom Wert der Gegenleistung (§ 5), mindestens vom Wert des Grundstückes (§ 6).

(2) Abweichend von Abs. 1 ist bei den nachstehend angeführten Erwerbsvorgängen betreffend land- und forstwirtschaftliche Grundstücke die Steuer vom Wert des Grundstückes (§ 6) zu berechnen:

1. bei Übertragung eines Grundstückes an den in § 26a Abs. 1 Z 1 des Gerichtsgebührengesetzes angeführten Personenkreis;
2. bei Erwerb eines Grundstückes durch Erbanfall, durch Vermächtnis oder in Erfüllung eines Pflichtteilsanspruchs, wenn die Leistung an Erfüllung Statt vor Beendigung des Verlassenschaftsverfahrens vereinbart wird, durch den in § 26a Abs. 1 Z 1 des Gerichtsgebührengesetzes angeführten Personenkreis;
3. bei Vorgängen gemäß § 1 Abs. 3;
4. bei Erwerb eines Grundstückes auf Grund einer Umgründung im Sinne des Umgründungssteuergesetzes.

(3) Abweichend von Abs. 1 und 2 ist bei den nachstehend angeführten Erwerbsvorgängen betreffend alle anderen Grundstücke die Steuer vom Wert des Grundstückes (§ 6) zu berechnen:

1. bei unentgeltlichen Erwerbsvorgängen gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 lit. b und c;
2. bei Erwerbsvorgängen auf Grund einer Umgründung im Sinne des Umgründungssteuergesetzes und bei Vorgängen gemäß § 1 Abs. 3.

(4) Abweichend von Abs. 2 und 3 ist bei Erwerbsvorgängen auf Grund einer Umgründung im Sinne des Umgründungssteuergesetzes und bei Vorgängen gemäß § 1 Abs. 3 jeweils im Zusammenhang mit einer Immobiliengesellschaft die Steuer für alle vom Erwerbsvorgang umfassten Grundstücke vom gemeinen Wert (§ 10 BewG 1955 in der jeweils geltenden Fassung) des Grundstückes zu berechnen. Dies gilt nicht, wenn alle an der grundstücksbesitzenden Gesellschaft vor und nach dem Umgründungsvorgang oder Vorgang gemäß § 1 Abs. 3 unmittelbar beteiligten Gesellschafter dem Personenkreis des § 26a Abs. 1 Z 1 des Gerichtsgebührengesetzes angehören. Eine Immobiliengesellschaft liegt vor, wenn der

Schwerpunkt der Gesellschaft in der Veräußerung, Vermietung oder Verwaltung von Grundstücken liegt. Dies ist insbesondere anhand folgender Kriterien zu prüfen:

1. Das Vermögen der Gesellschaft besteht überwiegend aus Grundstücken, die nicht für eigene betriebliche Zwecke genutzt werden. Keine betrieblichen Zwecke liegen bei der Veräußerung, Vermietung und Verwaltung von Grundstücken vor; oder
2. Die Einkünfte der Gesellschaft werden überwiegend durch die Veräußerung, Vermietung oder die Verwaltung von Grundstücken erzielt.

Gehören zum Vermögen der Gesellschaft gemischt genutzte Grundstücke, sind diese bei der Feststellung des Schwerpunktes der Gesellschaft, abhängig von der Nutzung anteilig zu berücksichtigen.

(5) Bei einem Tauschvertrag, der für jeden Vertragsteil den Anspruch auf Übereignung eines Grundstückes begründet, ist die Steuer sowohl vom Wert der Leistung des einen als auch vom Wert der Leistung des anderen Vertragsteils zu berechnen.

### **Gegenleistung**

**§ 5. (1)** Gegenleistung ist

1. bei einem Kauf  
der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenden Nutzungen,
2. bei einem Tausch  
die Tauschleistung des anderen Vertragsteiles einschließlich einer vereinbarten zusätzlichen Leistung,
3. bei einer Leistung an Erfüllungs Statt  
der Wert, zu dem die Leistung an Erfüllungs Statt angenommen wird,
4. beim Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren das Meistbot einschließlich der Rechte, die nach den Zwangsversteigerungsbedingungen bestehen bleiben, und der Beträge, um die der Ersteher bei einem Überbot sein Meistbot erhöht. An die Stelle des Meistbotes tritt das Überbot, wenn der Zuschlag dem Überbieter erteilt wird,
5. bei der Übernahme auf Grund eines Übernahmsanerbietens der Übernahmepreis einschließlich der Rechte, die der Übernehmer ohne Anrechnung auf den Preis übernimmt, und der Kosten des Versteigerungsverfahrens,
6. bei der Abtretung des Übereignungsanspruches  
die Übernahme der Verpflichtung aus dem Rechtsgeschäft, das den Übereignungsanspruch begründet hat, einschließlich der besonderen Leistungen, zu denen sich der Übernehmer dem Abtretenden gegenüber verpflichtet (Leistungen, die der Abtretende dem Übernehmer gegenüber übernimmt, sind abzusetzen),
7. bei der Enteignung  
die Entschädigung. Wird ein Grundstück enteignet, das zusammen mit anderen Grundstücken eine wirtschaftliche Einheit bildet, so gehört die besondere Entschädigung für eine Wertminderung der nicht enteigneten Grundstücke nicht zur Gegenleistung; dies gilt auch dann, wenn ein Grundstück zur Vermeidung der Enteignung freiwillig veräußert wird.

(2) Zur Gegenleistung gehören

1. Leistungen, die der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer neben der beim Erwerbsvorgang vereinbarten Gegenleistung zusätzlich gewährt,
2. Belastungen, die auf dem Grundstück ruhen, soweit sie auf den Erwerber kraft Gesetzes übergehen, ausgenommen dauernde Lasten.

(3) Der Gegenleistung sind hinzuzurechnen

1. Leistungen, die der Erwerber des Grundstückes anderen Personen als dem Veräußerer als Gegenleistung dafür gewährt, daß sie auf den Erwerb des Grundstückes verzichten,
2. Leistungen, die ein anderer als der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer als Gegenleistung dafür gewährt, daß der Veräußerer dem Erwerber das Grundstück überläßt.

(4) Die Grunderwerbsteuer, die für den zu besteuernenden Erwerbsvorgang zu entrichten ist, wird der Gegenleistung weder hinzugerechnet noch von ihr abgezogen.

### **Wert des Grundstückes**

**§ 6. (1)** Als Wert des Grundstückes ist

1. bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken der Einheitswert, wobei jener Einheitswert maßgeblich ist, der auf den dem Erwerbsvorgang unmittelbar vorausgegangenen Feststellungszeitpunkt festgestellt ist;
2. bei allen anderen Grundstücken der Grundstückswert gemäß Abs. 4 anzusetzen.

(2) Bildet das Grundstück, das Gegenstand des Erwerbsvorganges ist, einen Teil einer wirtschaftlichen Einheit (Untereinheit), für die ein Einheitswert festgestellt ist, so ist als Wert der entsprechende Teilbetrag des Einheitswertes anzusetzen. Der Teilbetrag ist unter sinngemäßer Anwendung der Grundsätze, die für die Zerlegung der Einheitswerte gelten, zu ermitteln.

(3) Haben sich die Verhältnisse zwischen dem unmittelbar vorausgegangenen Feststellungszeitpunkt und dem Zeitpunkt des Erwerbsvorganges (Stichtag) dergestalt geändert, dass nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes die Voraussetzungen für eine Wertfortschreibung oder eine Artfortschreibung oder spätestens durch den Erwerbsvorgang die Voraussetzungen für eine Nachfeststellung gegeben sind, so ist auf den Zeitpunkt des Erwerbsvorganges (Stichtag) ein besonderer Einheitswert unter sinngemäßer Anwendung der Grundsätze für Fortschreibungen oder Nachfeststellungen zu ermitteln; in den Fällen des Abs. 2 aber nur dann, wenn sich die Wertabweichung auch auf den Teil der wirtschaftlichen Einheit erstreckt.

- (4) Der Grundstückswert ist entweder
- als Summe des hochgerechneten (anteiligen) dreifachen Bodenwertes gemäß § 53 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes 1955 – BewG. 1955, BGBI. Nr. 148/1955 in der jeweils geltenden Fassung, und des (anteiligen) Wertes des Gebäudes oder
  - in Höhe eines von einem geeigneten Immobilienpreisspiegel abgeleiteten Wertes zu berechnen.

Der Bundesminister für Finanzen hat im Einvernehmen mit dem Bundeskanzler unter Berücksichtigung der Grundsätze einer einfachen und sparsamen Verwaltung durch Verordnung sowohl die näheren Umstände und Modalitäten für die Hochrechnung des Bodenwertes und die Ermittlung des Gebäudewertes als auch den anzuwendenden Immobilienpreisspiegel samt Höhe eines Abschlages festzulegen.

Weist ein Steuerschuldner nach, dass der gemeine Wert des Grundstückes im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld geringer ist als der nach der Verordnung ermittelte Grundstückswert, gilt der geringere gemeine Wert als Grundstückswert. Erfolgt dieser Nachweis durch Vorlage eines Schätzgutachtens, das von einem allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Immobiliensachverständigen erstellt wurde, hat der von diesem festgestellte Wert die Vermutung der Richtigkeit für sich.

### Tarif

**§ 7. (1) 1. a) Ein Erwerb gilt als**

- unentgeltlich, wenn die Gegenleistung nicht mehr als 30%,
- teilentgeltlich, wenn die Gegenleistung mehr als 30%, aber nicht mehr als 70%,
- entgeltlich, wenn die Gegenleistung mehr als 70%

des Grundstückswertes gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 beträgt.

- b) Ein Erwerb gilt als unentgeltlich, wenn er durch Erbanfall, durch Vermächtnis, durch Erfüllung eines Pflichtteilsanspruchs, wenn die Leistung an Erfüllung statt vor Beendigung des Verlassenschaftsverfahrens vereinbart wird, oder gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 WEG erfolgt.
- c) Ein Erwerb unter Lebenden durch den in § 26a Abs. 1 Z 1 des Gerichtsgebührengesetzes angeführten Personenkreis gilt als unentgeltlich.
- d) Liegt eine Gegenleistung vor und ist ihre Höhe nicht zu ermitteln, gilt der Erwerbsvorgang als teilentgeltlich, wobei die Gegenleistung in Höhe von 50% des Grundstückswertes angenommen wird.

2. a) Die Steuer beträgt beim unentgeltlichen Erwerb von Grundstücken

- |                                       |       |
|---------------------------------------|-------|
| – für die ersten 250 000 Euro .....   | 0,5%, |
| – für die nächsten 150 000 Euro ..... | 2%,   |
| – darüber hinaus.....                 | 3,5%  |

des Grundstückswertes gemäß § 6 Abs. 1 Z 2.

Dies gilt auch bei teilentgeltlichen Erwerben, insoweit keine Gegenleistung zu erbringen ist; insoweit eine Gegenleistung zu erbringen ist, gilt Z 3.

Folgende Erwerbsvorgänge eines Erwerbers innerhalb der letzten fünf Jahre sind durch Zusammenrechnung als Vorerwerbe für die Ermittlung des Steuersatzes zu berücksichtigen. Erwerbe von derselben Person an den Erwerber (vertikale Zusammenrechnung) sowie Erwerbe einer wirtschaftlichen Einheit oder Teile einer wirtschaftlichen Einheit – durch zwei oder mehrere Erwerbsvorgänge – durch den Erwerber (horizontale Zusammenrechnung), jeweils soweit die Steuer nach dieser Litera berechnet wurde. Dabei sind frühere Erwerbe mit ihrem früheren Wert anzusetzen. Für die Berechnung der Fünfjahresfrist ist jeweils auf den Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld abzustellen. Werden Erwerbsvorgänge gleichzeitig verwirklicht, hat der Steuerschuldner die Reihenfolge für die Erfassung als Vorerwerb im Rahmen der Abgabenerklärung oder Selbstberechnung bekannt zu geben.

- b) Bei Erwerben, die unter § 3 Abs. 1 Z 2 fallen, ist die Steuer nach lit. a zu berechnen, beträgt aber höchstens 0,5% vom Grundstückswert. Dies gilt auch bei teilentgeltlichen Erwerben, insoweit keine Gegenleistung zu erbringen ist; insoweit eine Gegenleistung zu erbringen ist, gilt Z 3. Im Fall einer Nacherhebung gemäß § 3 Abs. 1 Z 2 lit. f ist die Steuer ohne Begrenzung zu berechnen.
- c) Die Steuer beträgt bei Erwerben von Grundstücken gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 auf Grund einer Umgründung im Sinne des Umgründungssteuergesetzes oder eines Vorganges gemäß § 1 Abs. 3
  - wenn das Grundstück zum Vermögen einer Immobiliengesellschaft (§ 4 Abs. 4) gehört und die Steuer vom gemeinen Wert zu berechnen ist ..... 3,5%,
  - in allen übrigen Fällen ..... 0,5%.
- d) Die Steuer beträgt bei Erwerben, bei denen die Steuer gemäß § 4 Abs. 2 Z 1 und 2 vom Einheitswert zu berechnen ist, ..... 2%.
- 3. In allen übrigen Fällen beträgt die Steuer ..... 3,5%.

(2) Fällt bei unentgeltlichen oder teilentgeltlichen Erwerben durch eine privatrechtliche Stiftung oder durch eine damit vergleichbare Vermögensmasse eine Steuer gemäß Abs. 1 und keine Steuer gemäß § 1 Stiftungseingangssteuergesetz (StiftEG), BGBI. I Nr. 85/2008, in der jeweils geltenden Fassung, an, erhöht sich diese Steuer um 3,5% des Unterschiedsbetrages zwischen dem Grundstückswert und einer allfälligen Gegenleistung (Stiftungseingangssteueräquivalent).

(3) Die Steuer ist über Antrag statt in einem Betrag in höchstens fünf Jahresbeträgen festzusetzen, soweit sie nach Abs. 1 Z 2 lit. a, lit. b erster Satz oder lit. c berechnet und der Erwerbsvorgang mit einer Abgabenerklärung (§ 10) angezeigt wird. Der einzelne Jahresbetrag ist in der Weise zu ermitteln, dass bei einer Verteilung auf zwei, drei, vier oder fünf Jahre der Gesamtbetrag um vier, sechs, acht oder zehn Prozent zu erhöhen und in zwei, drei, vier oder fünf gleiche Teile aufzuteilen ist. Der erste Teil wird mit Ablauf eines Monats nach Zustellung des Steuerbescheides fällig. Die Fälligkeit der Jahresbeträge für die auf die Zustellung des Steuerbescheides folgenden Kalenderjahre tritt jeweils am 31. März jedes folgenden Kalenderjahres ein.

## **Beachte für folgende Bestimmung**

Zum Bezugszeitraum zu Abs. 4 vgl. § 18 Abs. 2m.

### **Steuerschuld**

**§ 8.** (1) Die Steuerschuld entsteht, sobald ein nach diesem Bundesgesetz steuerpflichtiger Erwerbsvorgang verwirklicht ist.

(2) Ist die Wirksamkeit des Erwerbsvorganges vom Eintritt einer Bedingung oder von der Genehmigung einer Behörde abhängig, so entsteht die Steuerschuld mit dem Eintritt der Bedingung oder mit der Genehmigung.

(3) Für Erwerbe aufgrund einer Schenkung auf den Todesfall entsteht die Steuerschuld mit dem Tod des Geschenkgebers.

(4) Bei Erwerben durch Erbanfall entsteht die Steuerschuld mit der Rechtskraft des Beschlusses über die Einantwortung und bei Erwerben durch Vermächtnis mit Bestätigung des Verlassenschaftsgerichts gemäß § 182 Abs. 3 Außerstreitgesetz, BGBI. I Nr. 111/2003, in der jeweils geltenden Fassung.

### **Steuerschuldner**

#### **§ 9. Steuerschuldner sind**

1. beim Erwerb kraft Gesetzes der bisherige Eigentümer und Erwerber, bei Erwerben von Todes wegen und bei Schenkungen auf den Todesfall der Erwerber,

2. beim Enteignungsverfahren und beim Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren der Erwerber,
- 2a. bei Erwerben gemäß § 1 Abs. 1 Z 4 jene Person, die das Kaufanbot annimmt und jene Person, die das Kaufanbot unmittelbar an diese Person übertragen hat,
3. bei einem Erwerbsvorgang aufgrund eines Vorganges
  - a) der sowohl die Voraussetzungen des § 1 Abs. 3 Z 1 als auch Z 2 erfüllt oder ausschließlich die Voraussetzungen des § 1 Abs. 3 Z 2 erfüllt, derjenige in dessen Hand die Anteile vereinigt werden, oder
  - b) der ausschließlich die Voraussetzungen des § 1 Abs. 3 Z 1 erfüllt, die Gesellschaft,
4. bei allen übrigen Erwerbsvorgängen die am Erwerbsvorgang beteiligten Personen.

#### **Abgabenerklärung**

**§ 10.** (1) Erwerbsvorgänge, die diesem Bundesgesetz unterliegen, sind bis zum 15. Tag des auf den Kalendermonat, in dem die Steuerschuld entstanden ist, zweitfolgenden Monats beim Finanzamt Österreich mit einer Abgabenerklärung anzugeben; die Abgabenerklärung hat die Sozialversicherungsnummer oder Steuernummer der am Erwerbsvorgang Beteiligten zu enthalten. Hierzu sind die in § 9 genannten Personen sowie die Notare, Rechtsanwälte und sonstigen Bevollmächtigten, die beim Erwerb des Grundstückes oder bei Errichtung der Vertragsurkunde über den Erwerb eines Grundstückes oder bei Übertragungen von Anteilen mitgewirkt haben, zur ungeteilten Hand verpflichtet. Sind Erwerbsvorgänge von der Besteuerung ausgenommen, ist die Abgabenerklärung bis zum 15. Tag des auf den Kalendermonat, in dem die Steuerschuld entstanden wäre, zweitfolgenden Monats vorzulegen; in den Fällen des § 3 Abs. 1 Z 1 lit. b ist keine Abgabenerklärung vorzulegen. Ist über den Erwerbsvorgang eine Schrift (Urkunde, Beschluss, usw.) ausgefertigt worden, so ist sie unter Angabe des im automationsunterstützten Verfahren vergebenen Ordnungsbegriffes (Erfassungsnummer) dem Finanzamt Österreich in Abschrift zu übermitteln. Diese Verpflichtungen entfallen insgesamt bei Erwerbsvorgängen, für die gemäß § 11 eine Selbstberechnung der Steuer erfolgt.

(1a) Abweichend von Abs. 1 sind Erwerbsvorgänge, welche nicht nach einem inländischen Verlassenschaftsverfahren und unter Vorlage eines gültigen Europäischen Nachlasszeugnisses gemäß Verordnung (EU) Nr. 650/2012 über die Zuständigkeit, das anzuwendende Recht, die Anerkennung und Vollstreckung von Entscheidungen und die Annahme und Vollstreckung öffentlicher Urkunden in Erbsachen sowie zur Einführung eines Europäischen Nachlasszeugnisses, AbI. Nr. L 201 vom 27.07.2012 S. 107, in der Fassung der Berichtigung AbI. Nr. L 363 vom 18.12.2014 S. 186, nachgewiesen werden, bis zum 15. Tag des auf den Kalendermonat, in dem das Europäische Nachlasszeugnis ausgestellt wurde, zweitfolgenden Monats beim Finanzamt Österreich mit einer Abgabenerklärung anzugeben.

(2) Die Abgabenerklärung ist durch einen Parteienvertreter im Sinne des § 11 vorzulegen und elektronisch zu übermitteln. In den Fällen des § 3 Abs. 1 Z 4 und 5 kann die Abgabenerklärung auch durch die in § 9 genannten Personen vorgelegt und elektronisch übermittelt werden. Ist über den in der elektronischen Abgabenerklärung enthaltenen Erwerbsvorgang eine Urkunde errichtet worden, die in ein durch Bundesgesetz vorgesehenes Urkundenarchiv aufgenommen wurde, so ist der Abgabenbehörde der Zugriffscode zu dieser Urkunde bekannt zu geben. Die Abgabenbehörden sind berechtigt, auf diese Urkunden lesend zuzugreifen. Abweichend von Abs. 1 ist die Schrift nur über Verlangen der Abgabenbehörde vorzulegen; auf der Schrift ist der im automationsunterstützten Verfahren vergebene Ordnungsbegriff (Erfassungsnummer) anzugeben. Der Bundesminister für Finanzen wird ermächtigt, die Übermittlung der elektronischen Abgabenerklärung mit Verordnung näher zu regeln.

(3) Eine Abgabenerklärung (Abs. 1) ist bis zum 15. Tag des auf den Kalendermonat, in dem die Leistung gewährt wird, zweitfolgenden Monats jedenfalls dann vorzulegen, wenn

1. die Gegenleistung des Erwerbers durch Gewährung von zusätzlichen Leistungen neben der beim Erwerbsvorgang vereinbarten Gegenleistung erhöht wird,
2. der Erwerber des Grundstückes anderen Personen als dem Veräußerer nachträglich eine Leistung als Gegenleistung dafür gewährt, daß sie auf den Erwerb des Grundstückes verzichten,
3. ein anderer als der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer nachträglich eine Leistung als Gegenleistung dafür gewährt, daß der Veräußerer dem Erwerber das Grundstück überläßt.

#### **Befugnis zur Selbstberechnung**

**§ 11.** (1) Rechtsanwälte und Notare (Parteienvertreter) sind nach Maßgabe der §§ 12, 13 und 15 befugt, die Steuer für Erwerbsvorgänge, die diesem Bundesgesetz unterliegen, als Bevollmächtigte eines

Steuerschuldners selbst zu berechnen, wenn die Selbstberechnung innerhalb der Frist für die Vorlage der Abgabenerklärung (§ 10) erfolgt. Diese Frist ist nicht erstreckbar. Die Anwendung des § 17 ist von der Selbstberechnung ausgenommen.

(2) Das Finanzamt Österreich kann die Befugnisse gemäß Abs. 1 mit Bescheid aberkennen, wenn der Parteienvertreter vorsätzlich oder wiederholt grob fahrlässig die Bestimmungen der §§ 11, 13 und 15 verletzt. Die Aberkennung kann für mindestens drei Jahre oder unbefristet erfolgen. Von der Aberkennung sowie von deren Aufhebung sind die vier Präsidenten der Oberlandesgerichte sowie die jeweils zuständige Rechtsanwaltskammer oder Notariatskammer zu verständigen. Bei unbefristeter Aberkennung kann frühestens fünf Jahre nach Aberkennung auf Antrag des Parteienvertreters der Aberkennungsbescheid aufgehoben werden, wenn glaubhaft ist, daß der Parteienvertreter in Hinkunft seinen abgabenrechtlichen Pflichten nachkommen wird.

(3) Der Steuerschuldner hat dem selbstberechnenden Parteienvertreter die Grundlagen für die Selbstberechnung anzugeben und deren Richtigkeit und Vollständigkeit schriftlich zu bestätigen. Entsprechen die der Selbstberechnung zugrundeliegenden Angaben nicht den tatsächlichen Gegebenheiten, haben die in § 9 genannten Personen die Verpflichtungen des § 10 zu erfüllen; § 10 Abs. 1 letzter Satz ist nicht anzuwenden.

### **Selbstberechnungserklärung**

**§ 12.** Der Parteienvertreter ist befugt, gegenüber dem Grundbuchsgericht je Erwerbsvorgang elektronisch zu erklären, dass eine Selbstberechnung gemäß § 11 vorgenommen worden ist und die Grunderwerbsteuer sowie die Eintragungsgebühr nach dem Gerichtsgebührengesetz, soweit dieses die gemeinsame Entrichtung mit der Grunderwerbsteuer vorsieht, gemäß § 13 abgeführt werden. Die nähere Regelung betreffend die Form, den Inhalt und den elektronischen Übermittlungsweg der Selbstberechnungserklärung wird einer Verordnung des Bundesministers für Finanzen im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Justiz vorbehalten.

### **Erhebung der Steuer bei Selbstberechnung**

**§ 13.** (1) Parteienvertreter haben für Erwerbsvorgänge, für die sie eine Selbstberechnung vornehmen, spätestens am 15. Tag (Fälligkeitstag) des auf den Kalendermonat (Anmeldungszeitraum), in dem die Selbstberechnung erfolgt, zweitfolgenden Kalendermonats eine Anmeldung über die selbst berechneten Erwerbsvorgänge beim Finanzamt Österreich vorzulegen; die Anmeldung hat die Sozialversicherungsnummer oder Steuernummer der am Erwerbsvorgang Beteiligten zu enthalten. Die Selbstberechnung und Anmeldung hat elektronisch zu erfolgen. Ist über einen der in der elektronischen Anmeldung enthaltenen Erwerbsvorgänge eine Urkunde errichtet worden, die in ein durch Bundesgesetz vorgesehenes Urkundenarchiv aufgenommen wurde, so ist der Abgabenbehörde der Zugriffscode zu dieser Urkunde bekannt zu geben. Die Abgabenbehörden sind berechtigt, auf diese Urkunde lesend zuzugreifen. Der Bundesminister für Finanzen wird ermächtigt, die elektronische Selbstberechnung und Anmeldung durch Verordnung näher zu regeln, soweit sich die Regelungen auf die gerichtlichen Eintragungsgebühren und die elektronische Übermittlung der Daten an die Justiz beziehen, im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Justiz. Aus der Anmeldung muss sich ergeben, für welchen Steuerschuldner in welchem Ausmaß die Steuer und – nach Maßgabe der Bestimmungen im Gerichtsgebührengesetz – die Eintragungsgebühren nach dem Gerichtsgebührengesetz selbst berechnet und entrichtet wurden. Im Zweifel ist bei den betreffenden Steuerschuldern eine verhältnismäßige Entrichtung anzunehmen. Die Anmeldung gilt als Abgabenerklärung.

(2) Ist über den Erwerbsvorgang eine Schrift errichtet worden, so ist darauf der Umstand der Selbstberechnung und der im automationsunterstützten Verfahren vergebene Ordnungsbegriff (Erfassungsnummer) zu vermerken. Ist die Anbringung des Vermerkes auf einer elektronischen Urkunde selbst nicht möglich, muss abweichend davon die erfolgte Selbstberechnung, die Steuernummer des Parteienvertreters, der im automationsunterstützten Verfahren vergebene Ordnungsbegriff (Erfassungsnummer) und die Höhe der selbst berechneten Steuer in einer Beilage zur elektronischen Urkunde dokumentiert sein.

(3) Ein gemäß § 201 BAO festgesetzter Steuerbetrag hat den im Abs. 1 genannten Fälligkeitstag. Die selbstzuberechnende Steuer ist spätestens am Fälligkeitstag zu entrichten.

(4) Die Parteienvertreter haften für die Entrichtung der selbstberechneten Steuer.

### **Aufbewahrung, Überprüfung**

**§ 15.** (1) Der Parteienvertreter hat die Bestätigung gemäß § 11 Abs. 3 (Kopien), Abschriften (Kopien) der Erklärungen (§ 12) und die Abschriften (Kopien, Gleichschriften) der über den Erwerbsvorgang ausgefertigten Schriften sieben Jahre aufzubewahren. Die Verpflichtung zur Aufbewahrung dieser Unterlagen beim Parteienvertreter entfällt, wenn sie in den Urkundensammlungen

des Grundbuchs und des Firmenbuchs (§ 91b GOG) oder Urkundenarchiven von Körperschaften des öffentlichen Rechts (§ 91c GOG) abrufbar sind. § 132 BAO ist anzuwenden.

(2) Das Finanzamt Österreich ist befugt, Prüfungen hinsichtlich sämtlicher in der Anmeldung enthaltenen Angaben durchzuführen.

#### Mitteilungspflicht

**§ 16.** (1) Stellt sich die Unrichtigkeit der Bemessungsgrundlage für die Selbstberechnung bei der Grunderwerbsteuer heraus, hat das Finanzamt Österreich ohne unnötigen Aufschub dem Grundbuchsgericht in elektronischer Form die richtige Bemessungsgrundlage mitzuteilen. Die nähere Regelung betreffend die Form, den Inhalt und den elektronischen Übermittlungsweg der Selbstberechnungserklärung wird einer Verordnung des Bundesministers für Finanzen im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Justiz vorbehalten.

(2) Wird die Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) über den Erwerb oder die Veräußerung eines Anteils an den Stimmrechten gemäß § 130 BörseG 2018, in der jeweils geltenden Fassung, in einem Ausmaß von mindestens 75% unterrichtet, hat sie diesen Umstand dem Finanzamt Österreich ohne unnötigen Aufschub elektronisch mitzuteilen.

#### Beachte für folgende Bestimmung

Bezugszeitraum: Abs. 4 und 5

ab 1. 1. 1994

Art. I Z 6, BGBI. Nr. 682/1994

#### Nichtfestsetzung oder Abänderung der Steuer

**§ 17.** (1) Die Steuer wird auf Antrag nicht festgesetzt,

1. wenn der Erwerbsvorgang innerhalb von drei Jahren seit der Entstehung der Steuerschuld durch Vereinbarung, durch Ausübung eines vorbehaltenen Rücktrittsrechtes oder eines Wiederkaufsrechtes rückgängig gemacht wird,
2. wenn der Erwerbsvorgang auf Grund eines Rechtsanspruches rückgängig gemacht wird, weil die Vertragsbestimmungen nicht erfüllt werden,
3. wenn das Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründen sollte, ungültig ist und das wirtschaftliche Ergebnis des ungültigen Rechtsgeschäftes beseitigt wird,
4. wenn das geschenkte Grundstück aufgrund eines Rechtsanspruches herausgegeben werden musste oder ein von Todes wegen erworbenes Grundstück herausgegeben werden musste und dieses beim Empfänger einen Erwerb von Todes wegen darstellt.

(2) Ist zur Durchführung einer Rückgängigmachung zwischen dem seinerzeitigen Veräußerer und dem seinerzeitigen Erwerber ein Rechtsvorgang erforderlich, der selbst einen Erwerbsvorgang nach § 1 darstellt, so gelten die Bestimmungen des Abs. 1 Z 1, 2 und 4. sinngemäß.

(3) Wird die Gegenleistung für das Grundstück herabgesetzt, so wird die Steuer auf Antrag der Herabsetzung entsprechend festgesetzt,

1. wenn die Herabsetzung innerhalb von drei Jahren seit der Entstehung der Steuerschuld stattfindet,
2. wenn die Herabsetzung (Minderung) auf Grund der §§ 932 und 933 des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches vollzogen wird.

(4) Ist in den Fällen der Abs. 1 bis 3 die Steuer bereits festgesetzt, so ist auf Antrag die Festsetzung entsprechend abzuändern. Bei Selbstberechnung ist in den Fällen der Abs. 1 bis 3 die Steuer entsprechend festzusetzen oder ein Bescheid zu erlassen, wonach die Steuer nicht festgesetzt wird.

(5) Anträge nach Abs. 1 bis 4 sind bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres zu stellen, das auf das Jahr folgt, in dem das den Anspruch auf Nichtfestsetzung oder Abänderung der Steuer begründende Ereignis eingetreten ist. Die Frist endet keinesfalls jedoch vor Ablauf eines Jahres nach Wirksamwerden der Festsetzung.

#### 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, BGBI. 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 Erhebunggrund 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, BGBI. Nr. 140, zuletzt geändert durch die Kundmachung BGBI. 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 BGBI. 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 BGBI. 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 BGBI. 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 BGBI. 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 BGBI. 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 BGBI. 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 BGBI. 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 BGBI. 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 BGBI. 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, BGBI. 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 BGBI. 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, BGBI. 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 BGBI. 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, BGBI. 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 BGBI. 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 BGBI. I Nr. 36/2014, erfolgen soll.

(2n) § 4 Abs. 2 Z 2 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBI. 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 BGBI. 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 BGBI. I Nr. 36/2014 erfolgen soll.

(2o) Die §§ 12, 13 und 16 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBI. 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 BGBI. 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 BGBI. 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 BGBI. I Nr. 118/2015 erfolgen soll. Durch das Inkrafttreten des Bundesgesetzes BGBI. 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 BGBI. 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 BGBI. I Nr. 118/2015 erfüllt wurde.

(2q) § 3 Abs. 1 Z 3 in der Fassung des Gemeinnützigkeitsgesetzes 2015, BGBI. 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 BGBI. I Nr. 104/2019, treten mit 1. Juli 2020 in Kraft.

(2t) In der Fassung des Bundesgesetzes BGBI. 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 BGBI. 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 BGBI. I Nr. 110/2023 treten mit dem der Kundmachung im Bundesgesetzblatt folgenden Tag in Kraft.

(2v) § 7 Abs. 2 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBI. 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, BGBI. 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 BGBI. 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, BGBI. 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, BGBI. 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, BGBI. I Nr. 25/2025, oder des § 1 Abs. 2a und 3 in der Fassung des Bundesgesetzes vor Inkrafttreten des Budgetbegleitgesetzes 2025, BGBI. 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 BGBI. 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, BGBI. 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.

(2x) § 4 Abs. 4 und § 7 Abs. 2, jeweils in der Fassung des Bundesgesetzes BGBI. I Nr. 97/2025, treten mit dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft. § 9 Z 3 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBI. I Nr. 97/2025 tritt mit 1. Jänner 2026 in Kraft. § 7 Abs. 3, § 10, § 11 samt Überschrift, § 12, § 13, § 15, § 16 samt Titel, jeweils in der Fassung des Bundesgesetzes BGBI. I Nr. 97/2025, treten mit 1. April 2026 in Kraft, wobei der Bundesminister für Finanzen ermächtigt wird, durch Verordnung das Inkrafttreten dieser Bestimmungen bis zum 1. Jänner 2027 zu verschieben, wenn die notwendigen technischen Voraussetzungen für die Vollziehung dieser Bestimmungen noch nicht gegeben sind. Die Verordnungen nach § 16 Abs. 3 und § 18 Abs. 2x können bereits ab dem der Kundmachung des BGBI. I Nr. 97/2025 folgenden Tag erlassen werden. Sie dürfen jedoch frühestens mit 1. April 2026 zur Anwendung kommen.

(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.

## **Artikel 5**

### **Vollziehungsmaßnahmen**

*(Anm.: aus BGBl. I Nr. 1/2013, zu den §§ 12 und 13, BGBl. Nr. 309/1987)*

**§ 1.** Verordnungen zur Vollziehung dieses Bundesgesetzes können bereits von dem der Kundmachung dieses Bundesgesetzes folgenden Tag an erlassen werden. Gleiches gilt für Richtlinien und sonstige organisatorische und technische Maßnahmen zur Vorbereitung der zeitgerechten Umsetzung dieses Bundesgesetzes. Die Verordnungen und Richtlinien dürfen jedoch nicht vor den durchzuführenden Gesetzesbestimmungen in Wirksamkeit gesetzt werden.

## **Artikel I**

### **Grunderwerbsteuergesetz 1987**

*(Anm.: aus BGBl. Nr. 682/1994, zu den §§ 10, 11, 12, 13, 14, 15 und 16, BGBl. Nr. 309/1987)*

Das Grunderwerbsteuergesetz 1987, BGBl. Nr. 309/1987, wird wie folgt geändert:

*(Anm.: Z 1 bis 5 betreffen die Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes 1987)*

6. Art I Z 1, 2, 4 und 5 ist auf Erwerbsvorgänge anzuwenden, die nach dem 30. Juni 1995 verwirklicht worden sind. Art I Z 3 ist anzuwenden, wenn das Ereignis, das den Anspruch auf Nichtfestsetzung oder Abänderung der Steuer begründet, nach dem 31. Dezember 1993 eingetreten ist.

## **Artikel 79**

### **Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen**

*(Anm.: aus BGBl. I Nr. 135/2009, zu den §§ 3, 4 und 7, BGBl. Nr. 309/1987)*

(1) Art. 2 (Änderung des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuchs), Art. 3 (Änderung des Ehegesetzes), Art. 4 (Änderung des Fortpflanzungsmedizingesetzes), Art. 6 (Änderung der Jurisdiktionsnorm), Art. 7 (Änderung des Strafgesetzbuches), Art. 27 (Änderung des Einkommensteuergesetzes 1988), Art. 28 (Änderung des Körperschaftsteuergesetzes 1988), Art. 29 (Änderung des Umsatzsteuergesetzes 1994), Art. 30 (Änderung des Bewertungsgesetzes 1955), Art. 31 (Änderung des Gebührengesetzes 1957), Art. 33 (Änderung der Bundesabgabenordnung), Art. 34 (Änderung des Alkoholsteuergesetzes), Art. 61 (Änderung des Ärztegesetzes 1998), Art. 62 (Änderung des Gehaltskassengesetzes 2002), Art. 63 (Änderung des Apothekengesetzes), Art. 72 (Änderung des Studienförderungsgesetzes), Art. 76 (Änderung des Entwicklungshelfergesetzes), Art. 77 (Änderung des Bundesgesetzes über Aufgaben und Organisation des auswärtigen Dienstes – Statut) und Art. 78 (Bundesgesetz über die Einräumung von Privilegien und Immunitäten an internationale Organisationen) treten mit 1. Jänner 2010 in Kraft.

(2) Die durch dieses Bundesgesetz geänderten Strafbestimmungen sind in Strafsachen nicht anzuwenden, in denen vor ihrem Inkrafttreten das Urteil in erster Instanz gefällt worden ist. Nach Aufhebung eines Urteils infolge Nichtigkeitsbeschwerde, Berufung, Wiederaufnahme oder Erneuerung des Strafverfahrens oder infolge eines Einspruches ist jedoch im Sinne der §§ 1 und 61 StGB vorzugehen.