

[Home](#) > [Steuern & Finanzen](#) > [Grunderwerbsteuer](#)

# Grunderwerbsteuer

Dieses Dokument wurde erstellt am 22.04.2019

# Inhaltsverzeichnis

- [Steuergegenstand](#)
  - [Was unterliegt der Grunderwerbsteuer?](#)
  - [Was sind Grundstücke im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes?](#)
- [Bemessungsgrundlage](#)
  - [Wann ist der Grundstückswert oder der Einheitswert als Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer heranzuziehen?](#)
    - [Grundstückswert](#)
    - [Einheitswert](#)
  - [Was zählt zur Gegenleistung?](#)
    - [Die Gegenleistung ist beispielsweise](#)
    - [Der Gegenleistung sind hinzuzurechnen](#)
  - [Gibt es eine Besonderheit/Begünstigung beim Erwerb im Familienverband?](#)
  - [Was ist der Grundstückswert?](#)
    - [Allgemeines](#)
    - [Was ist das Pauschalwertmodell?](#)
    - [Was sind die einzelnen Faktoren genau und woher bekomme ich sie?](#)
    - [Wie wurden die Hochrechnungsfaktoren ermittelt?](#)
    - [Was ist der geeignete Immobilienspiegel?](#)
      - [Weiterführende Links](#)
    - [Wie weise ich den geringeren gemeinen Wert eines Grundstückes nach?](#)
    - [Welchen dieser drei Werte muss ich nehmen?](#)
- [Steuersatz](#)
  - [Was ist der allgemeine Steuersatz?](#)
  - [Was ist der Stufentarif und wann kommt er zur Anwendung?](#)
    - [Unentgeltlicher Erwerbsvorgang](#)
    - [Teilentgeltlicher Erwerbsvorgang](#)
    - [Wenn eine Gegenleistung vorhanden, aber nicht ermittelbar ist](#)
    - [Wann müssen Erwerbsvorgänge zusammengerechnet werden?](#)
  - [Wie ist bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken vorzugehen?](#)
  - [Gibt es andere Steuersätze?](#)
- [Befreiung von der Grunderwerbsteuer](#)
  - [Bagatellgrenze 1.100 Euro und Abschreibung geringwertiger Trennstücke](#)
  - [Begünstigte Betriebsübertragungen](#)
    - [Betriebsfreibetrag für Grundvermögen](#)
      - [Deckelung](#)
    - [Betriebsfreibetrag für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke](#)
    - [Nacherhebung der Grunderwerbsteuer im Zusammenhang mit Betriebsübergaben](#)
  - [Förderung gemeinnütziger, mildtätiger und kirchlicher Zwecke](#)
  - [Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren](#)
  - [Bessere Gestaltung von Bauland](#)
  - [Erwerb durch Ehegatten oder eingetragenen Partner](#)
    - [Erwerb zur gleichzeitigen Anschaffung bzw. Errichtung einer Ehegatten-/Partnerwohnstätte](#)
    - [Erwerb durch den überlebenden Ehegatten](#)
  - [Behördlicher Eingriff und Zuwendung durch öffentlich-rechtliche Körperschaft](#)
    - [Behördlicher Eingriff](#)
    - [Zuwendung durch öffentlich-rechtliche Körperschaft](#)
  - [Realteilung](#)
- [Entstehen der Steuerschuld und Steuerschuldner](#)
  - [Wann entsteht die Steuerschuld?](#)
    - [Wann entsteht die Steuerschuld bei einer Schenkung?](#)
    - [Wann entsteht die Steuerschuld bei Erwerb durch Erbanfall?](#)
    - [Wie wirken sich aufschiebende Bedingungen oder eine Genehmigungspflicht aus?](#)
  - [Welche Rechtslage ist anwendbar und gibt es eine Optionsmöglichkeit?](#)
  - [Wer ist Steuerschuldner?](#)
- [Selbstberechnung, Abgabenerklärung und Verteilungsmöglichkeit](#)
  - [Kann die Grunderwerbsteuer selbst berechnet werden?](#)
    - [Weiterführende Links](#)
  - [Kann ein grunderwerbsteuerpflichtiger Erwerbsvorgang beim Finanzamt angezeigt werden?](#)
    - [Wer ist zur Anzeige beim Finanzamt verpflichtet?](#)

- [Wie und wann ist die Abgabenerklärung dem Finanzamt vorzulegen?](#)
- [Welches Finanzamt ist für die Grunderwerbsteuer zuständig?](#)
- [Wozu braucht man eine Unbedenklichkeitsbescheinigung?](#)
- [Muss die Grunderwerbsteuer auf einmal bezahlt werden?](#)
- [Erstattung der Grunderwerbsteuer](#)

# Grunderwerbsteuer

Aktuelle Informationen über Grunderwerbsteuer, Steuergegenstand (Erwerb von inländischen Grundstücken), Bemessungsgrundlage, Steuersatz, Befreiung von der Grunderwerbsteuer etc.

## Information für Einsteiger

Die Grunderwerbsteuer ist eine (Rechts-)Verkehrssteuer und erfasst sowohl den entgeltlichen als auch den unentgeltlichen **Erwerb** von inländischen Grundstücken. Grundsätzlich sind sowohl der Übergeber als auch der Übernehmer Steuerschuldner der Grunderwerbsteuer. Häufig wird jedoch vertraglich vereinbart, dass der Übernehmer die Grunderwerbsteuer zu tragen hat. Davon zu unterscheiden ist die Immobilienertragsteuer. Diese besteuert den erzielten Gewinn bei der Veräußerung eines Grundstückes und wird vom Veräußerer geschuldet.

Entscheidend für das Entstehen der Steuerschuld der Grunderwerbsteuer ist

- das Zustandekommen des Verpflichtungsgeschäftes (⇒ [Kaufvertrag](#), Tauschvertrag etc.)  
Das ist der Zeitpunkt, in dem sich die Vertragspartner über Kaufgegenstand und Kaufpreis (z.B. durch Unterfertigung der Vertragsurkunde) geeinigt haben.
- wenn kein Verpflichtungsgeschäft vorliegt, der Erwerb des Eigentums (z.B. Erwerb von Todes wegen)  
Bei Erwerben im Rahmen einer Erbschaft entsteht die Steuerschuld mit rechtskräftiger Einantwortung und bei Erwerben durch Vermächtnis mit rechtskräftiger Bestätigung des Verlassenschaftsgerichts.

Auf das Verfügungsgeschäft (Eintragung des Eigentumsrechtes in das Grundbuch) kommt es nicht an.

Zum besseren Verständnis und zur leichteren Lesbarkeit gilt in diesem Text bei allen personenbezogenen Bezeichnungen die gewählte Form für beide Geschlechter.

**Stand: 01.01.2019**

**Abgenommen durch:**

- Bundesministerium für Finanzen

## Steuergegenstand

- [Was unterliegt der Grunderwerbsteuer?](#)
- [Was sind Grundstücke im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes?](#)

## Was unterliegt der Grunderwerbsteuer?

Der Grunderwerbsteuer unterliegt der Erwerb von inländischen Grundstücken. Entscheidend für das Entstehen der Steuerschuld ist das rechtsgültige Zustandekommen des Verpflichtungsgeschäftes (Kaufvertrag, Tauschvertrag usw.), auf das Erfüllungsgeschäft (Eintragung des Eigentumsrechtes in das Grundbuch) kommt es nicht an.

**TIPP** Bei einem Kaufvertrag über ein Grundstück besteht das Verpflichtungsgeschäft in der Verpflichtung der Käuferin/des Käufers auf Leistung des Kaufpreises und in der Verpflichtung der Verkäuferin/des Verkäufers auf Übertragung des Eigentums. Das Erfüllungsgeschäft besteht dagegen in der tatsächlichen Zahlung des Kaufpreises und der Eintragung des Eigentumsrechtes im Grundbuch.

Der Grunderwerbsteuer unterliegen

- Kaufverträge (schriftlich und mündlich) oder andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung eines Grundstückes begründen (z.B. Tauschverträge, Scheidungsvergleiche, Schenkung)
- der Eigentumserwerb an einem Grundstück ohne vorangegangenes Verpflichtungsgeschäft (z.B. gesetzliche Erbfolge, Testament, Vermächtnis, Ersitzung, Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren)
- die Abtretung des Übereignungsanspruches, womit ein Übereignungsanspruch oder ein Recht aus einem Kaufanbot weiter übertragen wird; auch die Abtretung des Übereignungsanspruches in einer Vertragskette begründet die Grunderwerbsteuerpflicht

**BEISPIEL** Ein Verkäufer A schließt mit einem Käufer B einen Kaufvertrag über ein Grundstück. Dieser Rechtsvorgang ist Grunderwerbsteuerpflichtig. Noch bevor das Eigentum des B im Grundbuch eingetragen wird, veräußert dieser das Grundstück weiter an C. Auch wenn es zu keiner Eigentumsübertragung zwischen A und B kommt, sondern das Eigentum durch die Eintragung in das Grundbuch gleich an C übertragen wird, unterliegt der Kaufvertrag zwischen B und C ebenfalls der Grunderwerbsteuer.

- der Erwerb der Verwertungsbefugnis, darunter fallen Rechtsgeschäfte, die es jemandem ohne Erwerb eines Übereignungsanspruchs rechtlich oder wirtschaftlich ermöglichen, ein inländisches Grundstück auf eigene Rechnung zu verwerten (z.B. Treuhandverträge)

**BEISPIEL** Der Verkäufer A verkauft seine Liegenschaft an B. B erwirbt die Liegenschaft aber nicht für sich, sondern treuhändig für C. Damit erwirbt B rechtlich den Übereignungsanspruch von A. Durch das Treuhandverhältnis zwischen B und C erwirbt C die wirtschaftliche Verfügungsmacht über das Grundstück. Grunderwerbsteuerpflichtig ist sowohl der rechtliche Erwerb des Übereignungsanspruches durch B als auch der Erwerb der wirtschaftlichen Verfügungsmacht durch C. Die Grunderwerbsteuer fällt somit zweifach an.

- der Gesellschafterwechsel, wenn innerhalb von fünf Jahren mindestens 95 Prozent der Anteile an einer Personengesellschaft, in deren Vermögen sich ein Grundstück befindet, auf neue Gesellschafterinnen/neue Gesellschafter übergehen
- die Anteilsvereinigung, wenn sich im Vermögen einer Personen- oder Kapitalgesellschaft ein Grundstück befindet und 95 Prozent der Anteile an der Gesellschaft in der Hand einer Gesellschafterin/eines Gesellschafters oder einer Unternehmensgruppe vereinigt werden
- Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übertragung von mindestens 95 Prozent aller Anteile an einer Personen- oder Kapitalgesellschaft begründen

## Was sind Grundstücke im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes?

Das Grunderwerbsteuergesetz versteht unter einem Grundstück zunächst Grundstücke im Sinne des bürgerlichen Rechts mitsamt dem Zubehör. Das sind

- Grund und Boden
- Gebäude
- der Zuwachs (Pflanzen, Tiere) und das Zugehör (z.B. Geschäftseinrichtung).

Als Grundstücke gelten auch

- das Baurecht (das ist das Recht, auf einem fremden Grund ein Bauwerk zu errichten) und
- Bauten auf fremdem Grund (z.B. Superädifikate).

Nicht zum Grundstück zählen

- Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören. Betriebsanlagen (z.B. Backofen, Tanks, Kesselanlagen) sind zwar Zubehör, aber von der Grunderwerbsteuer ausgenommen.
- Inventar sind bewegliche Sachen (z.B. Wohnungseinrichtung), die mit dem Gebäude nicht fest verbunden sind oder ohne Zerstörung und wirtschaftlich sinnvoll vom Gebäude losgelöst werden können. Der auf das übernommene Inventar entfallende Anteil der Gegenleistung fällt nicht in die [Bemessungsgrundlage](#).

**Stand: 01.01.2019**

**Abgenommen durch:**

- Bundesministerium für Finanzen

## Bemessungsgrundlage

Die Grunderwerbsteuer wird grundsätzlich von der **Gegenleistung** bemessen. In bestimmten Fällen ist als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer der sogenannte Grundstückswert oder der Einheitswert heranzuziehen.

Hier kommen Sie zum [⇒ Grundstückswertrechner](#) zur Ermittlung des Grundstückswertes nach dem

Pauschalwertmodell gemäß § 4 Abs 1 GrEStG iVm § 2 GrWV.

**Stand: 01.01.2019**

**Abgenommen durch:**

- Bundesministerium für Finanzen

## **Wann ist der Grundstückswert oder der Einheitswert als Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer heranzuziehen?**

### **Grundstückswert**

Bei folgenden Erwerbsvorgängen von Grundstücken des Grundvermögens (nicht land- und forstwirtschaftliche Grundstücke) ist der Grundstückswert immer als Bemessungsgrundlage heranzuziehen. Die Beurteilung, ob es sich um ein Grundstück des Grundvermögens handelt, richtet sich nach dem Bewertungsgesetz:

- bei unentgeltlichem Erwerb bzw. beim unentgeltlichen Teil eines teilentgeltlichen Erwerbs
- bei Erwerben von Todes wegen (z.B. Erbe)
- bei Erwerben unter Lebenden im Familienverband iSd § 26a Abs 1 Z 1 GGG  
Dazu zählen Ehegattinnen/Ehegatten oder eingetragene Partner während aufrechter Ehe (Partnerschaft) oder im Zusammenhang mit der Auflösung der Ehe (Partnerschaft); Lebensgefährtinnen/Lebensgefährten, sofern die Lebensgefährten einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder hatten; Verwandte oder Verschwägerter in gerader Linie; Stief-, Wahl- oder Pflegekinder oder deren Kinder, Ehegattinnen/Ehegatten oder eingetragene Partner; sowie Geschwister, Nichten oder Neffen der Übergeberin/des Übergebers.
- Gesellschafterwechsel, Anteilsvereinigungen bzw. -übertragungen und Umgründungen nach dem UmgrStG
- wenn eine Gegenleistung vorhanden, aber nicht ermittelbar ist

### **Einheitswert**

Bei bestimmten Erwerbsvorgängen von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken ist der einfache Einheitswert als Bemessungsgrundlage heranzuziehen:

- bei Erwerben unter Lebenden im Familienverband iSd § 26a Abs 1 Z 1 GGG
- bei Erwerben von Todes wegen (Erbe) im Familienverband iSd § 26a Abs 1 Z 1 GGG  
Dazu zählen Ehegattinnen/Ehegatten oder eingetragene Partner während aufrechter Ehe (Partnerschaft) oder im Zusammenhang mit der Auflösung der Ehe (Partnerschaft); Lebensgefährtinnen/Lebensgefährten, sofern die Lebensgefährten einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder hatten; Verwandte oder Verschwägerter in gerader Linie; Stief-, Wahl- oder Pflegekinder oder deren Kinder, Ehegattinnen/Ehegatten oder eingetragene Partner; sowie Geschwister, Nichten oder Neffen der Übergeberin/des Übergebers.
- Gesellschafterwechsel, Anteilsvereinigungen bzw. -übertragungen und Umgründungen nach dem UmgrStG

Es ist der einfache Einheitswert anzusetzen, der vor dem Erwerbsvorgang zuletzt festgestellt wurde. Haben sich die Verhältnisse zwischen dem letzten Feststellungszeitpunkt und dem Zeitpunkt des Grundstückserwerbes geändert, sodass nach den Bestimmungen des Bewertungsgesetzes die Voraussetzungen für eine Wert- oder Artfortschreibung oder spätestens durch den Erwerbsvorgang die Voraussetzungen für eine Nachfeststellung gegeben sind, ist für den Zeitpunkt des Grundstückserwerbes ein besonderer Einheitswert zu ermitteln.

**Stand: 01.01.2019**

**Abgenommen durch:**

- Bundesministerium für Finanzen

## **Was zählt zur Gegenleistung?**

Zur Gegenleistung zählt alles, was der Erwerber des Grundstückes (oder ein anderer für ihn) dem Veräußerer (oder einem Dritten) zu leisten verspricht, um das Grundstück zu erhalten.

**Die Gegenleistung ist beispielsweise**

- beim Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen

**BEISPIEL** Für übernommene sonstige Leistungen: Der Käufer verpflichtet sich zur Übernahme einer Darlehensschuld. Für vorbehaltene Nutzungen des Verkäufers: Der Verkäufer behält sich am Grundstück ein Wohnungsrecht oder ein Fruchtgenussrecht vor.

- beim Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren das Meistbot einschließlich der vom Ersterer nach den Versteigerungsbedingungen neben dem Meistbot zu übernehmenden Belastungen der Liegenschaft
- bei der Abtretung des Übereignungsanspruches die Übernahme der Verpflichtungen aus dem Rechtsgeschäft, das den Übereignungsanspruch begründet einschließlich der Leistungen, zu denen sich der Übernehmer gegenüber dem Abtretenden verpflichtet
- bei der Enteignung die Enteignungsentschädigung

### **Der Gegenleistung sind hinzuzurechnen**

- Leistungen, die der Erwerber anderen Personen als dem Veräußerer als Gegenleistung dafür gewährt, dass sie auf den Erwerb des Grundstücks verzichten

**BEISPIEL** Für den Verzicht auf sein Vorkaufsrecht verspricht der Erwerber des Grundstückes dem Vorkaufsberechtigten ein bestimmtes Entgelt zu zahlen.

- Leistungen, die ein anderer als der Erwerber dem Verkäufer als Gegenleistung dafür gewährt, dass der Verkäufer dem Erwerber das Grundstück überlässt.

**BEISPIEL** Damit der Verkäufer das Grundstück an einen bestimmten Erwerber veräußert, verspricht ein Bauunternehmer (z.B. in Erwartung eines Bauauftrages durch diesen Erwerber) dem Veräußerer eine bestimmte Leistung.

Wird für den Grundstücksumsatz die Bezahlung der Umsatzsteuer vereinbart, ist auch die Umsatzsteuer der Bemessungsgrundlage hinzuzurechnen.

Die für den Grundstückserwerb zu entrichtende Grunderwerbsteuer wird der Gegenleistung weder hinzugerechnet noch abgezogen.

Zum besseren Verständnis und zur leichteren Lesbarkeit gilt in diesem Text bei allen personenbezogenen Bezeichnungen die gewählte Form für beide Geschlechter.

**Stand: 01.01.2019**

### **Abgenommen durch:**

- Bundesministerium für Finanzen

## **Gibt es eine Besonderheit/Begünstigung beim Erwerb im Familienverband?**

Bei Erwerben im Familienverband (§ 26a Abs 1 Z 1 GGG) ist nie die Gegenleistung die Bemessungsgrundlage, sondern entweder der Grundstückswert (beim Erwerb von Grundvermögen) oder der Einheitswert (bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken).

Zum **Familienverband** des § 26a GGG zählen

- Ehegattinnen/Ehegatten oder eingetragene Partner während aufrechter Ehe (Partnerschaft) oder im Zusammenhang mit der Auflösung der Ehe (Partnerschaft),
- Lebensgefährtinnen/Lebensgefährten, sofern die Lebensgefährten einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder hatten,
- Verwandte oder Verschwägerte in gerader Linie,
- Stief-, Wahl- oder Pflegekinder oder deren Kinder, Ehegattinnen/Ehegatten oder eingetragene Partner,
- Geschwister, Nichten oder Neffen

der Übergeberin/des Übergebers.

**Stand: 01.01.2019**

**Abgenommen durch:**

- Bundesministerium für Finanzen

## Was ist der Grundstückswert?

- [Allgemeines](#)
- [Was ist das Pauschalwertmodell?](#)
- [Was sind die einzelnen Faktoren genau und woher bekomme ich sie?](#)
- [Wie wurden die Hochrechnungsfaktoren ermittelt?](#)
- [Was ist der geeignete Immobilienspiegel?](#)
- [Wie weise ich den geringeren gemeinen Wert eines Grundstückes nach?](#)
- [Welchen dieser drei Werte muss ich nehmen?](#)

### Allgemeines

Der Grundstückswert ist ab 1. Jänner 2016 die Mindest- und Ersatzbemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer.

Der Grundstückswert kann auf zwei Arten ermittelt werden:

- Pauschalwertmodell
- Geeigneter Immobilienpreisspiegel

Außerdem kann der geringere gemeine Wert eines Grundstückes nachgewiesen werden.

Diese drei Möglichkeiten sind rechtlich völlig gleichwertig und es kann für jedes Grundstück (wirtschaftliche Einheit) frei gewählt werden, welches Verfahren angewendet werden soll.

### Was ist das Pauschalwertmodell?

Das Pauschalwertmodell ist ein Berechnungsverfahren, welches zur Berechnung des Grundstückswertes herangezogen werden kann. Das Pauschalwertmodell beinhaltet grundsätzlich fünf Faktoren, sowie eine Reihe von Abschlägen (Abschlag für Alter, Art des Gebäudes). Es wird die Summe aus dem Wert des Grund und Bodens sowie dem Wert des Gebäudes gebildet. Folgende Formel stellt dies dar:

#### Grundwert

(Grundfläche \* 3fachem Bodenwert/m<sup>2</sup> \* Hochrechnungsfaktor)

+

#### Gebäudewert

(Nutzfläche bzw. Bruttogrundrissfläche \* Baukostenfaktor \* Abschlag für Alter und Art des Gebäudes)

### Was sind die einzelnen Faktoren genau und woher bekomme ich sie?

**Grundfläche:** Die Fläche des gesamten Grundstückes, welches übertragen werden soll. Sie kann z.B. dem Grundbuch oder dem Einheitswertbescheid entnommen werden. Wird nur ein Teil eines Grundstückes übertragen, ist die Grundfläche dementsprechend zu aliquotieren.

**Bodenwert:** Der ungekürzte durchschnittliche Bodenwert pro m<sup>2</sup> eines Grundstückes, der im Rahmen der Ermittlung des Einheitswertes zu Grunde gelegt wurde. Die Kürzung für die Bebauung (25 Prozent) ist nicht vorzunehmen. Auch die pauschalen Erhöhungen (zuletzt 1. Jänner 1983 um 35 Prozent) sind nicht anzusetzen.

Dieser Wert kann durch die Partei selbst oder die Parteienvertreterin/den Parteienvertreter (Rechtsanwältin/Rechtsanwalt, Notarin/Notar oder Wirtschaftstreuhandlerin/Wirtschaftstreuhandler) elektronisch über FinanzOnline beim zuständigen Lagefinanzamt angefragt werden.

⇒ [Information des BMF zu Anfragen um Bekanntgabe des Bodenwertes](#)

**Hochrechnungsfaktor:** In der Anlage zur Grundstückswertverordnung wird ein Hochrechnungsfaktor pro Gemeinde bzw. für die fünf größten österreichischen Städte pro Bezirk (Wien, Graz) oder pro Stadtteil (Linz, Salzburg, Innsbruck) bekanntgegeben. Es ist der Hochrechnungsfaktor der jeweiligen Lagegemeinde des Grundstückes in die



Formel einzusetzen.

**Nutzfläche:** Die gesamte Bodenfläche eines Gebäudes, abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrüche und Ausnehmungen. Treppen, offene Balkone, Terrassen und unausgebauter Dachraum sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Die Fläche des Kellers ist im Ausmaß von 35 Prozent anzusetzen, es sei denn, es liegt nachweislich ein geringeres Ausmaß der Eignung für Wohn- oder Geschäftszwecke vor. Ob eine Eignung für Wohn- oder Geschäftszwecke besteht, ist weder nach der subjektiven Ansicht der Vertragsteile noch nach der tatsächlichen Verwendung, sondern nach dem objektiven Zustand der Räume – auch unter Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften – zu beurteilen. Die Fläche einer Garage oder eines Kraftfahrzeugabstellplatzes ist ebenfalls im Ausmaß von 35 Prozent anzusetzen; ein Nachweis eines geringeren Nutzungsausmaßes ist nicht möglich.

**Bruttogrundrissfläche:** Ist die Nutzfläche nicht bekannt, kann stattdessen die Bruttogrundrissfläche, um einen pauschalen Abschlag von 30 Prozent vermindert, zur Berechnung des Wertes des Gebäudes herangezogen werden.

Für die Ermittlung der Bruttogrundrissfläche eines Gebäudes ist die Summe der Grundrissflächen aller Grundrissebenen zu bilden. Die Grundrissfläche ist die Fläche innerhalb der äußeren Begrenzungslinien der Außenwände eines Geschoßes. Ein unausgebauter Dachboden stellt keine Grundrissebene dar.

Nicht zu erfassen sind außerdem:

- nicht überdeckte Bereiche (insbesondere Balkone)
- konstruktiv oder gestalterisch bedingte Vor- und Rücksprünge an den Außenflächen
- Kriechkeller, Kellerschächte, Außentreppen, nicht nutzbare Dachflächen oder konstruktiv bedingte Hohlräume

Kellergeschosse sind mit der halben Fläche in die Ermittlung der Bruttogrundfläche einzubeziehen. Soweit die Bodenfläche einer Garage Teil einer Grundrissebene ist, ist sie bei der Ermittlung der Bruttogrundrissfläche ebenfalls nur mit der Hälfte anzusetzen. Soweit die Bodenfläche einer Garage nicht Teil einer Grundrissebene ist, ist sie zur Hälfte der Bruttogrundrissfläche hinzuzurechnen.

Die so errechnete gesamte Bruttogrundrissfläche ist um 30 Prozent zu kürzen.

**Baukostenfaktor:** Pro Bundesland wird in der Grundstückswertverordnung ein Baukostenfaktor vorgegeben. Außerdem gibt es unterschiedliche Ansätze des Baukostenfaktors, je nach Alter und Art des Gebäudes.

Bundesland	Baukostenfaktor je Quadratmeter
Wien	1.470 Euro
Niederösterreich	1.310 Euro
Burgenland	1.270 Euro
Oberösterreich	1.370 Euro
Salzburg	1.550 Euro
Tirol	1.370 Euro
Vorarlberg	1.670 Euro
Steiermark	1.310 Euro
Kärnten	1.300 Euro

**Ansatz für das Alter des Gebäudes:** Je nach Alter des Gebäudes ist der Baukostenfaktor in einem unterschiedlich hohen Ausmaß anzusetzen:

Alter	Ansatz
0 - 20 Jahre, umfassende Sanierung	100 Prozent
Teilsanierung	85 Prozent
20 - 40 Jahre	65 Prozent
älter als 40 Jahre	30 Prozent

(Für **einfachste Gebäude** ist die Anzahl der Jahre zu halbieren, eine allfällige Sanierung ist unbeachtlich.)

**Sanierung:** Eine umfassende Sanierung liegt vor, wenn innerhalb der letzten zwanzig Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt mindestens vier der folgenden Maßnahmen umgesetzt wurden. Eine Teilsanierung liegt vor, wenn innerhalb der letzten zwanzig Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt mindestens zwei der folgenden Maßnahmen umgesetzt

wurden:

- Erneuerung des Außenverputzes mit Erhöhung des Wärmeschutzes
- Erstmaliger Einbau oder Austausch von Heizungsanlagen
- Erstmaliger Einbau oder Austausch von Elektro-, Gas-, Wasser- oder Heizungsinstallationen
- Erstmaliger Einbau oder Austausch von Badezimmern
- Austausch von mindestens 75 Prozent der Fenster

Wird nur ein Teil eines Gebäudes saniert und können die Sanierungsmaßnahmen diesem Gebäudeteil zugeordnet werden (z.B. Anbau, Dachbodenausbau oder Sanierung einer Eigentumswohnung), ist der Baukostenfaktor je nach der Beschaffenheit des jeweiligen Gebäudeteiles anzuwenden.

Kann keine Zuordnung vorgenommen werden, liegt eine Teilsanierung vor, wenn mindestens zwei Maßnahmen bei mehr als der Hälfte des Gebäudes umgesetzt wurden.

**Abschlag für Art des Gebäudes:** Je nach Art des Gebäudes ist der Baukostenfaktor wie folgt anzusetzen:

<b>Art des Gebäudes</b>	<b>Ansatz</b>
bei Wohnzwecken dienenden Gebäuden, soweit für diese kein Richtwert- oder Kategoriemietzins gemäß § 16 des Mietrechtsgesetzes, BGBl. Nr. 520/1981 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 100/2014 gilt	100 Prozent
bei Fabriksgebäuden, Werkstättegebäuden und Lagerhäusern, die Teile der wirtschaftlichen Einheit eines Fabrikgrundstückes sind	60 Prozent
bei einfachsten Gebäuden (z.B. Glashäuser, Kalthallen, Gerätehäuser oder nicht ganzjährig bewohnbare Schrebergartenhäuser) sowie bei behelfsmäßiger Bauweise	25 Prozent
bei allen anderen Gebäuden	71,25 Prozent

## Wie wurden die Hochrechnungsfaktoren ermittelt?

Mit der Hauptfeststellung zum 1. Jänner 1973 wurde für jedes Grundstück des Grundvermögens in Österreich ein individueller Bodenwert ermittelt; dabei wurde auch die individuelle Lage eines Grundstückes innerhalb einer Gemeinde (z.B. Lage an einem See oder an einer Autobahn) berücksichtigt. Für die Ermittlung der Hochrechnungsfaktoren wurden die durchschnittlichen Bodenwerte pro m<sup>2</sup> unbebauten Grund pro Gemeinde den durchschnittlichen Verkehrswerten pro m<sup>2</sup> unbebauten Grund pro Gemeinde gegenübergestellt. Die heutigen Verkehrswerte wurden aus Werten der Kaufpreissammlung der Finanzverwaltung sowie verschiedenen frei verfügbaren Werten errechnet. Im Pauschalwertmodell wird durch die Multiplikation des individuellen Bodenwertes mit dem Hochrechnungsfaktor der aktuelle Wert eines Grundstückes ermittelt. Durch die Hochrechnung des Bodenwertes wird gewährleistet, dass die darin berücksichtigte individuelle Grundstückslage auf den hochgerechneten Wert durchschlägt.

Folgendes muss dabei beachtet werden: Der Hochrechnungsfaktor hat – für sich allein genommen – keine Aussagekraft über die genaue Wertentwicklung der Verkehrswerte einer Gemeinde bzw. eines Stadtteiles, sondern stellt das Verhältnis zu den durchschnittlichen Bodenwerten zum 1. Jänner 1973 dar. Wenn etwa Nachbargemeinden aktuell einen annähernd gleichen durchschnittlichen Verkehrswert aufweisen, jedoch unterschiedlich hohe Hochrechnungsfaktoren haben, dann liegt dies daran, dass die durchschnittlichen Wertansätze zum 1. Jänner 1973 höher bzw. geringer waren. So lässt sich auch erklären, dass Innenstadtlagen regelmäßig niedrigere Hochrechnungsfaktoren haben als die in den letzten 40 Jahren stärker an Interesse gewonnen Randbereiche von Städten ("Speckgürtel").

## Was ist der geeignete Immobilienspiegel?

Die Verordnung legt den geeigneten Immobilienpreisspiegel fest, der für die Ermittlung des Grundstückswertes heranzuziehen ist. Für Erwerbsvorgänge in den folgenden Zeiträumen kann jeweils ausschließlich der genannte Immobilienpreisspiegel herangezogen werden:

- 1. Jänner 2016 – 31. Dezember 2016: Immobilienpreisspiegel der WKO, Fachverband für Immobilien- und Vermögenstreuhandler
- Ab 1. Jänner 2017: Liste der Immobiliendurchschnittspreise der Statistik Austria

Der Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich kann beim Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhandler bestellt werden. Die Liste der Immobiliendurchschnittspreise der Statistik Austria wird spätestens Ende des Jahres 2016 veröffentlicht werden.

Der Wert des Grundstückes ist nach dem jeweiligen Immobilienpreisspiegel zu ermitteln. Von diesem Wert ist ein Abschlag von 28,75 Prozent vorzunehmen. Der so ermittelte Wert kann als Grundstückswert herangezogen werden.

**HINWEIS** Der Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich bzw. die Immobiliendurchschnittspreise der Statistik Austria dürfen nur dann verwendet werden, wenn die Vorgaben für die jeweilige Grundstücks- oder Gebäudekategorie mit den Eigenschaften des zu bewertenden Grundstückes übereinstimmen.

#### Weiterführende Links

- [⇒ Immobilienpreisspiegel 2015 \(WKO\)](#)

### Wie weise ich den geringeren gemeinen Wert eines Grundstückes nach?

Der gemeine Wert eines Grundstückes kann auf verschiedene Art und Weise nachgewiesen werden. Beispielsweise durch:

- Schätzungsgutachten
- Kaufpreis bei nicht lang zurückliegendem Ankauf
- Kaufpreis von vergleichbaren Liegenschaften
- Wurde ein Hypothekarkredit aufgenommen, kann der dem Kredit zugrunde gelegte Wert laut Bankenschätzung herangezogen werden

Diese Beweismittel unterliegen grundsätzlich der freien Beweiswürdigung durch die Behörde. Wird ein Schätzungsgutachten (Gutachten iSd Liegenschaftsbewertungsgesetz) von einem allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Immobiliensachverständigen erstellt, hat das Gutachten die Vermutung der Richtigkeit für sich.

### Welchen dieser drei Werte muss ich nehmen?

Grundsätzlich kann jede der drei Methoden (Pauschalwertmodell, Immobilienpreisspiegel, nachgewiesener geringerer gemeiner Wert) für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer herangezogen werden. Es besteht sohin Wahlfreiheit.

**Stand: 01.01.2016**

#### Abgenommen durch:

- Bundesministerium für Finanzen

## Steuersatz

- [Was ist der allgemeine Steuersatz?](#)
- [Was ist der Stufentarif und wann kommt er zur Anwendung?](#)
  - [Unentgeltlicher Erwerbsvorgang](#)
  - [Teilentgeltlicher Erwerbsvorgang](#)
  - [Wenn eine Gegenleistung vorhanden, aber nicht ermittelbar ist](#)
  - [Wann müssen Erwerbsvorgänge zusammengerechnet werden?](#)
- [Wie ist bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken vorzugehen?](#)
- [Gibt es andere Steuersätze?](#)

### Was ist der allgemeine Steuersatz?

Die Grunderwerbsteuer beträgt im Allgemeinen 3,5 Prozent der Bemessungsgrundlage. Dies gilt insbesondere bei entgeltlichen Erwerbsvorgängen oder bei teilentgeltlichen Vorgängen hinsichtlich des entgeltlichen Teils, wenn diese Vorgänge nicht im Familienverband gem § 26a Abs 1 Z 1 GGG stattfinden. Dies gilt für Grundstücke des Grundvermögens sowie für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.

Es ist zu beachten, dass bestimmte Übertragungen von Grundstücken trotz Gegenleistung als unentgeltliche Erwerbsvorgänge zu behandeln sind und dann nicht dem allgemeinen Steuersatz unterliegen.

### Was ist der Stufentarif und wann kommt er zur Anwendung?

Der Stufentarif kommt zur Anwendung bei

- unentgeltlichen Erwerben sowie bei Erwerben, die als unentgeltlich gelten
- teilentgeltlichen Erwerben hinsichtlich des unentgeltlichen Teiles

Dies gilt bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken nur für unentgeltliche und teilentgeltliche Erwerbsvorgänge hinsichtlich des unentgeltlichen Teils, die außerhalb des Familienverbandes gem § 26a Abs 1 GGG stattfinden.

Die Steuer beträgt

für die ersten 250.000 Euro 0,5 Prozent  
für die nächsten 150.000 Euro 2 Prozent  
und darüber hinaus 3,5 Prozent

des Grundstückswertes.

### **Unentgeltlicher Erwerbsvorgang**

Unter folgenden Voraussetzungen handelt es sich um einen unentgeltlichen Erwerbsvorgang oder wird ein Erwerbsvorgang als unentgeltlich definiert:

- eine Gegenleistung ist nicht vorhanden oder beträgt nicht mehr als 30 Prozent des Grundstückswertes
- bei Erwerben von Todes wegen (z.B. Erbe)
- bei Erwerben unter Lebenden im Familienverband iSd § 26a Abs 1 Z 1 GGG  
Dazu zählen Ehegattinnen/Ehegatten oder eingetragene Partner während aufrechter Ehe (Partnerschaft) oder im Zusammenhang mit der Auflösung der Ehe (Partnerschaft); Lebensgefährtinnen/Lebensgefährten, sofern die Lebensgefährten einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder hatten; Verwandte oder Verschwägerter in gerader Linie; Stief-, Wahl- oder Pflegekinder oder deren Kinder, Ehegattinnen/Ehegatten oder eingetragene Partner; sowie Geschwister, Nichten oder Neffen der Übergeberin/des Übergebers.
- Gesellschafterwechsel, Anteilsvereinigungen bzw. -übertragungen und Umgründungen nach dem UmgrStG

### **Teilentgeltlicher Erwerbsvorgang**

Ein teilentgeltlicher Erwerb liegt vor, wenn eine Gegenleistung mehr als 30 Prozent, aber nicht mehr als 70 Prozent des Grundstückswertes beträgt. Im Ausmaß des unentgeltlichen Teiles kommt der Stufentarif, im Ausmaß des entgeltlichen Teiles der "Normaltarif" in Höhe von 3,5 Prozent zur Anwendung.

### **Wenn eine Gegenleistung vorhanden, aber nicht ermittelbar ist**

Liegt eine Gegenleistung vor, kann ihre Höhe aber nicht ermittelt werden, gilt der Erwerbsvorgang als teilentgeltlich, wobei die Gegenleistung in Höhe von 50 Prozent des Grundstückswertes angenommen wird. Dies bedeutet, dass auf eine Hälfte des Grundstückswertes der Stufentarif, auf die andere Hälfte der Normaltarif in Höhe von 3,5 Prozent anzuwenden ist.

### **Wann müssen Erwerbsvorgänge zusammengerechnet werden?**

Für die Ermittlung der Grunderwerbsteuer nach dem Stufentarif werden alle unentgeltlichen Erwerbe bzw. unentgeltlichen Teile von teilentgeltlichen Erwerben berücksichtigt, die zwischen denselben Personen in dieselbe Richtung innerhalb von fünf Jahren stattgefunden haben. Eine Zusammenrechnung erfolgt auch, wenn die Erwerbe gleichzeitig (z.B. mit einem Schenkungsvertrag) erfolgen. Der letzte Erwerbsvorgang, mit dem Erwerbe zu Lebzeiten zusammengerechnet werden müssen, ist der Erwerb von Todes wegen. Die Fristberechnung stellt auf den jeweiligen Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld ab. Eine Zusammenrechnung erfolgt sowohl bei Erwerben durch und von natürlichen Personen als auch durch und von Personen- oder Kapitalgesellschaften. Allerdings werden nur Erwerbe "in die gleiche Richtung" zusammengerechnet.

**BEISPIEL** Es werden innerhalb von fünf Jahren mehrere Grundstücke von einem Elternteil an ein Kind übertragen. Bei jedem Erwerbsvorgang werden die jeweils vorangegangenen Erwerbe als "Vorerwerbe" bei der Ermittlung des Steuersatzes berücksichtigt. Es ist zu beachten, dass die Vorerwerbe nicht noch einmal besteuert werden, sondern lediglich die Stufe des Steuersatzes im Stufentarif für den letzten Erwerbsvorgang höher wird.

Zusätzlich werden alle unentgeltlichen Erwerbe bzw. unentgeltlichen Teile von teilentgeltlichen Erwerben als Vorerwerb berücksichtigt, bei denen innerhalb von fünf Jahren Teile einer wirtschaftlichen Einheit an dieselbe

Personen übertragen werden.

**BEISPIEL** Es wird jeweils die Hälfte eines Grundstücks (wirtschaftliche Einheit) von den Eltern an ein Kind unentgeltlich übertragen. Die Steuer für die beiden Erwerbsvorgänge (Hälfte von Vater an Kind und Hälfte von Mutter an Kind) wird so berechnet, als ob das Kind das Grundstück unentgeltlich von einem Elternteil übertragen bekommen hätte. Es unterliegen somit nicht beide Erwerbsvorgänge separat dem Stufentarif, sondern es werden die Stufen entsprechend aufgefüllt.

## Wie ist bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken vorzugehen?

Bei folgenden Erwerbsvorgängen von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken beträgt die Grunderwerbsteuer 2 Prozent von der Bemessungsgrundlage (das ist der einfache Einheitswert):

- bei Erwerben unter Lebenden im Familienverband iSd § 26a Abs 1 Z 1 GGG
- bei Erwerben von Todes wegen (z.B. Erbe) im Familienverband iSd § 26a Abs 1 Z 1 GGG

Dazu zählen Ehegattinnen/Ehegatten oder eingetragene Partner während aufrechter Ehe (Partnerschaft) oder im Zusammenhang mit der Auflösung der Ehe (Partnerschaft); Lebensgefährtinnen/Lebensgefährten, sofern die Lebensgefährten einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder hatten; Verwandte oder Verschwägere in gerader Linie; Stief-, Wahl- oder Pflegekinder oder deren Kinder, Ehegattinnen/Ehegatten oder eingetragene Partner; sowie Geschwister, Nichten oder Neffen der Übergeberin/des Übergebers.

## Gibt es andere Steuersätze?

Bei bestimmten Erwerbsvorgängen (Gesellschafterwechsel bei Personengesellschaften, Anteilsvereinigung und Anteilsübertragung bei Personen- und Kapitalgesellschaften) und bei Vorgängen nach dem Umgründungssteuergesetz beträgt die Steuer 0,5 Prozent, wenn die Steuer nicht vom Einheitswert zu berechnen ist (gilt also nicht bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, hier beträgt der Steuersatz 3,5 Prozent).

Bei einem Grundstückserwerb durch eine privatrechtliche Stiftung oder durch eine damit vergleichbare Vermögensmasse erhöht sich die Steuer um 2,5 Prozent des Unterschiedsbetrages zwischen dem Grundstückswert und einer allfälligen Gegenleistung (Stiftungseingangssteueräquivalent).

**Stand: 01.01.2019**

**Abgenommen durch:**

- Bundesministerium für Finanzen

## Befreiung von der Grunderwerbsteuer

Im Grunderwerbsteuergesetz sind einige Befreiungen vorgesehen. Welche Befreiungen es genau gibt und an welche Bedingungen diese geknüpft sind, wollen wir auf den folgenden Seiten erläutern.

**Stand: 01.01.2019**

**Abgenommen durch:**

- Bundesministerium für Finanzen

## Bagatellgrenze 1.100 Euro und Abschreibung geringwertiger Trennstücke

Es fällt keine Grunderwerbsteuer an, wenn die Bemessungsgrundlage weniger als 1.100 Euro beträgt.

Wenn es sich um einen Erwerbsvorgang gemäß § 13 Liegenschaftsteilungsgesetz handelt und die Bemessungsgrundlage weniger als 2.000 Euro beträgt, ist der Erwerb ebenfalls von der Grunderwerbsteuer befreit.

**Stand: 01.01.2019**

## Abgenommen durch:

- Bundesministerium für Finanzen

# Begünstigte Betriebsübertragungen

## Betriebsfreibetrag für Grundvermögen

Bei dieser Befreiungsbestimmung handelt es sich um einen Freibetrag in Höhe von **900.000 Euro** ("Betriebsfreibetrag"), der für den Erwerb von Grundstücken im Rahmen der Übertragung eines Betriebes zusteht.

Der Freibetrag steht nur zu, wenn der Erwerbsvorgang unentgeltlich erfolgt (bei teilentgeltlichen Vorgängen steht er nur hinsichtlich des unentgeltlichen Teils zu). Darüber hinaus müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Die Erwerberin/der Erwerber muss eine natürliche Person sein.
- Das gemeinsam mit dem Grundstück übertragene Vermögen (Unternehmen, Mitunternehmeranteile) muss der Erzielung betrieblicher Einkünfte (Einkünfte aus selbstständiger Arbeit oder Einkünfte aus Gewerbebetrieb) dienen.
- Die Übergeberin/der Übergeber muss bei Übergabe unter Lebenden mindestens 55 Jahre alt sein oder wegen körperlicher, psychischer, sinnesbedingter oder kognitiver Funktionseinschränkungen in einem Ausmaß erwerbsunfähig, dass sie/er nicht in der Lage ist, ihren/seinen Betrieb fortzuführen oder die mit ihrer/seiner Stellung als Gesellschafterin/Gesellschafter verbundenen Aufgaben oder Verpflichtungen zu erfüllen. Das Vorliegen der Erwerbsunfähigkeit ist auf Grundlage eines von der Steuerpflichtigen/vom Steuerpflichtigen beizubringenden medizinischen Gutachtens einer/eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen zu beurteilen, es sei denn, es liegt eine medizinische Beurteilung durch den für die Steuerpflichtigen/den Steuerpflichtigen zuständigen Sozialversicherungsträger vor.
- Die Übergeberin/der Übergeber muss mindestens ein Viertel des Betriebes bzw. der Mitunternehmerschaft (z.B. Anteile an einer OG) übertragen; wird nur ein Teil eines Betriebes oder ein Anteil an einer Mitunternehmerschaft übertragen, steht der Freibetrag nur aliquot in dem Ausmaß zu, das dem Anteil des übergebenen (Teil-)Betriebes am Gesamtbetrieb bzw. dem Anteil der Mitunternehmerschaft am Vermögen der Gesellschaft entspricht.

Der Betriebsfreibetrag darf nur vom unentgeltlichen Teil abgezogen werden; bei teilentgeltlichen Vorgängen ist er daher entsprechend zu aliquotieren. Betriebsübergaben, die innerhalb des [Familienverbandes](#) stattfinden, sind immer unentgeltlich.

Der unentgeltliche Teil unterliegt nach Abzug des Betriebsfreibetrages dem Stufentarif. Bei teilentgeltlichen Übertragungen unterliegt der entgeltliche Teil, ohne Abzug eines Betriebsfreibetrages, dem Normaltarif von 3,5 Prozent.

## Deckelung

Zusätzlich ist die Grunderwerbsteuer, die für unentgeltliche Vorgänge bzw. den unentgeltlichen Teil eines teilentgeltlichen Vorganges nach dem Stufentarif berechnet wird, der Höhe nach mit 0,5 Prozent des (anteiligen) Grundstückswertes – dabei wird der (gegebenenfalls aliquote) Betriebsfreibetrag nicht abgezogen – gedeckelt.

## Betriebsfreibetrag für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Bei dieser Befreiungsbestimmung handelt es sich um einen Freibetrag in Höhe von 365.000 Euro ("Betriebsfreibetrag"), der für den Erwerb von Grundstücken im Rahmen der Übertragung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes zusteht. Der Freibetrag steht nur zu, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Der Erwerbsvorgang erfolgt unentgeltlich oder eine Gegenleistung ist geringer als der Einheitswert.
- Die Erwerberin/der Erwerber muss eine natürliche Person sein.
- Der Erwerbsvorgang findet innerhalb des [Familienverbandes](#) statt.
- Das gemeinsam mit dem Grundstück übertragene Vermögen (Unternehmen, Mitunternehmeranteile) muss der Erzielung land- und forstwirtschaftlicher Einkünfte dienen.
- Die Übergeberin/der Übergeber muss bei Übergabe unter Lebenden mindestens 55 Jahre alt sein oder wegen körperlicher, psychischer, sinnesbedingter oder kognitiver Funktionseinschränkungen in einem Ausmaß erwerbsunfähig, dass sie/er nicht in der Lage ist, ihren/seinen Betrieb fortzuführen oder die mit ihrer/seiner Stellung als Gesellschafterin/Gesellschafter verbundenen Aufgaben oder Verpflichtungen zu erfüllen. Das Vorliegen der Erwerbsunfähigkeit ist auf Grundlage eines von der Steuerpflichtigen/vom Steuerpflichtigen

beizubringenden medizinischen Gutachtens einer/eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen zu beurteilen, es sei denn, es liegt eine medizinische Beurteilung durch den für die Steuerpflichtigen/den Steuerpflichtigen zuständigen Sozialversicherungsträger vor.

- Die Übergeberin/der Übergeber muss mindestens ein Viertel des Betriebes bzw. der Mitunternehmerschaft (z.B. Anteile an einer OG) übertragen; wird nur ein Teil eines Betriebes oder ein Anteil an einer Mitunternehmerschaft übertragen, steht der Freibetrag nur aliquot in dem Ausmaß zu, das dem Anteil des übergebenen (Teil-)Betriebes am Gesamtbetrieb bzw. dem Anteil der Mitunternehmerschaft am Vermögen der Gesellschaft entspricht.

Nach Abzug des Betriebsfreibetrages unterliegen die Grundstücke dem Steuersatz von 2 Prozent.

## **Nacherhebung der Grunderwerbsteuer im Zusammenhang mit Betriebsübergaben**

Die Steuer wird nacherhoben, wenn die Erwerberin/der Erwerber innerhalb von fünf Jahren das zugewendete Vermögen oder wesentliche Grundlagen davon (Betrieb) entgeltlich oder unentgeltlich überträgt, betriebsfremden Zwecken zuführt oder den (Teil-)Betrieb aufgibt. Dies gilt nicht, wenn dieser Übertragungsvorgang selbst wieder eine begünstigte Betriebsübertragung darstellt oder Gegenstand einer Umgründung nach dem Umgründungssteuergesetz ist, sofern für das an seine Stelle getretene Vermögen (z.B. Gesellschaftsanteile) kein Grund für eine Nacherhebung der Steuer eintritt.

Bei der Nacherhebung wird der in Abzug gebrachte Betriebsfreibetrag nachversteuert. Wenn bei einer begünstigten Betriebsübergabe, bei der Grundvermögen übergeben wurde, die "Deckelung" angewendet wurde (0,5 Prozent des Grundstückswertes ohne Berücksichtigung des Betriebsfreibetrages), dann ist die Differenz zwischen der gedeckelten Grunderwerbsteuer und jener Grunderwerbsteuer, die sich durch Anwendung des Stufentarifs auf den Grundstückswert (ohne Abzug eines Betriebsfreibetrages) ergibt, nachzuversteuern.

**Stand: 01.01.2019**

**Abgenommen durch:**

- Bundesministerium für Finanzen

## **Förderung gemeinnütziger, mildtätiger und kirchlicher Zwecke**

Es fällt keine Grunderwerbsteuer an, wenn das Grundstück unentgeltlich durch eine Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse erworben wird, die der Förderung gemeinnütziger, mildtätiger oder kirchlicher Zwecke (§§ 34 bis 47 BAO) dient.

**Stand: 01.01.2019**

**Abgenommen durch:**

- Bundesministerium für Finanzen

## **Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren**

Es fällt keine Grunderwerbsteuer an, wenn ein Grundstück aufgrund eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens übertragen wird. Die Zusammenlegung oder Flurbereinigung muss den Zielsetzungen des Flurverfassungs-Grundsatzgesetzes entsprechen. Über das Vorliegen der Voraussetzungen entscheidet die Agrarbehörde mit Bescheid. Das Finanzamt ist an die rechtskräftige Entscheidung der Agrarbehörde gebunden.

**Stand: 01.01.2019**

**Abgenommen durch:**

- Bundesministerium für Finanzen

## **Bessere Gestaltung von Bauland**

Es fällt keine Grunderwerbsteuer an, wenn ein Grundstück durch eine behördliche Maßnahme zur besseren Gestaltung

von Bauland übertragen wird; darunter sind Maßnahmen einer Behörde (z.B. Raumordnungs- oder Baubehörde) zu verstehen, denen sich eine Grundstückseigentümerin/ein Grundstückseigentümer nicht entziehen kann. Nicht befreit ist eine freiwillige Vereinbarung, weil dieser keine behördliche Maßnahme zu Grunde liegt. Das Finanzamt ist an die behördliche Maßnahme (Bescheid) gebunden.

**Stand: 01.01.2019**

**Abgenommen durch:**

- Bundesministerium für Finanzen

## **Erwerb durch Ehegatten oder eingetragenen Partner**

Soweit die Wohnnutzfläche der übertragenen Ehegatten- oder Partnerwohnstätte (z.B. Wohnung, Einfamilienhaus) 150 m<sup>2</sup> nicht übersteigt (Freibetrag), sind folgende Erwerbsvorgänge von der Grunderwerbsteuer befreit:

### **Erwerb zur gleichteiligen Anschaffung bzw. Errichtung einer Ehegatten-/Partnerwohnstätte**

Der Erwerb eines Grundstückes unter Lebenden durch die Ehegattin/den Ehegatten oder eingetragenen Partner erfolgt unter folgenden Voraussetzungen:

- Der Erwerb erfolgt zum Zweck der gleichteiligen Errichtung oder Anschaffung einer Wohnung.
- Die Wohnung dient der Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses der Ehegatten oder eingetragenen Partner.
- Die bisherige Ehwohnung oder gemeinsame Wohnung der eingetragenen Partner wird aufgegeben (z.B. Kündigung des Mietvertrages, Verkauf der Eigentumswohnung).
- Die Wohnung muss innerhalb von drei Monaten ab Erwerb oder Fertigstellung bezogen werden, bei Errichtung der Wohnung längstens innerhalb von acht Jahren ab Begründung des Miteigentums.
- Die Wohnung muss ohne Änderung der Eigentumsverhältnisse weitere fünf Jahre benützt werden; Umstände, die wegen Nichterfüllung der Voraussetzungen zur Nacherhebung der Steuer führen, sind dem Finanzamt innerhalb eines Monats nach ihrem Eintritt anzuzeigen.

### **Erwerb durch den überlebenden Ehegatten**

Der Erwerb eines Grundstückes durch Erbanfall, Vermächtnis, Erfüllung eines Pflichtteilsanspruchs, wenn die Leistung an Erfüllung Statt vor Beendigung des Verlassenschaftsverfahrens vereinbart wird oder aufgrund des § 14 Abs 1 Z 1 WEG durch die überlebende Ehegattin/den überlebenden Ehegatten oder eingetragenen Partner erfolgt, unter der Voraussetzung, dass die Wohnung im Zeitpunkt des Todes dem erwerbenden Ehegatten/eingetragenen Partner als Hauptwohnsitz gedient hat.

Es handelt sich in beiden Fällen um einen Freibetrag von 150 m<sup>2</sup>. Das bedeutet, dass unabhängig von der Größe der Ehegatten-/Partnerwohnstätte bis zu 150 m<sup>2</sup> der Wohnnutzfläche befreit sind. Ist die Wohnstätte größer, unterliegt nur der über 150 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche hinausgehende Teil der Besteuerung. Der Grund und Boden, auf dem sich die Ehegatten-/Partnerwohnstätte befindet, ist im selben Ausmaß von der Befreiung umfasst.

**Stand: 01.01.2019**

**Abgenommen durch:**

- Bundesministerium für Finanzen

## **Behördlicher Eingriff und Zuwendung durch öffentlich-rechtliche Körperschaft**

### **Behördlicher Eingriff**

Es fällt keine Grunderwerbsteuer an, wenn der Erwerb eines Grundstückes infolge eines behördlichen Eingriffs oder



aufgrund eines Rechtsgeschäftes zur Vermeidung eines solchen nachweisbar drohenden Eingriffs stattfindet. Die Befreiung umfasst tatsächlich durchgeführte Enteignungen, aber etwa auch Straßengrundabtretungen, die die Baubehörde aus Anlass von Bauplatzerklärungen oder Grundabteilungen vorschreibt.

### **Zuwendung durch öffentlich-rechtliche Körperschaft**

Der Erwerbsvorgang ist auch dann von der Grunderwerbsteuer befreit, wenn ein Grundstück durch eine öffentlich-rechtliche Körperschaft zugewendet wird.

**Stand: 01.01.2019**

#### **Abgenommen durch:**

- Bundesministerium für Finanzen

### **Realteilung**

Wird ein Grundstück im Rahmen einer Realteilung übertragen, liegt eine Befreiung insoweit vor, als der Wert des Teilgrundstückes, das die einzelne Erwerberin/der einzelne Erwerber im Wege der Realteilung erhält, dem Bruchteil entspricht, mit dem er am gesamten zu verteilenden Grundstück beteiligt ist.

Eine Realteilung ist die Teilung eines im Miteigentum mehrerer Personen stehenden Grundstückes der Fläche nach. Dabei gibt die einzelne Miteigentümerin/der einzelne Miteigentümer sein Miteigentumsrecht an der Gesamtliegenschaft auf und erhält dafür das Alleineigentum an einer Teilfläche. Erhält ein Tauschpartner mehr als seinem Miteigentumsanteil entspricht, unterliegt der Mehrerwerb der Grunderwerbsteuer.

Voraussetzung für die Befreiung ist, dass das zu verteilende Grundstück eine wirtschaftliche Einheit bildet. Eine wirtschaftliche Einheit kann auch aus mehreren Grundstücken oder Grundstückspartellen bestehen. Die wirtschaftliche Einheit wird durch das Lagefinanzamt nach den Bestimmungen des Bewertungsgesetzes im Einheitswertbescheid festgestellt.

**Stand: 01.01.2019**

#### **Abgenommen durch:**

- Bundesministerium für Finanzen

## **Entstehen der Steuerschuld und Steuerschuldner**

Bei der Grunderwerbsteuer entsteht die Steuerschuld, sobald der steuerpflichtige Erwerbsvorgang (Verpflichtungsgeschäft) verwirklicht worden ist. Auf das Erfüllungsgeschäft (Übertragung des Eigentums durch Eintragung in das Grundbuch) kommt es nicht an.

Die Steuerschuldner (z.B. Käuferin/Käufer und Verkäuferin/Verkäufer) sind Gesamtschuldner zur ungeteilten Hand (Solidarschuldverhältnis).

**Stand: 01.01.2019**

#### **Abgenommen durch:**

- Bundesministerium für Finanzen

### **Wann entsteht die Steuerschuld?**

Bei der Grunderwerbsteuer entsteht die Steuerschuld, sobald der steuerpflichtige Erwerbsvorgang (Verpflichtungsgeschäft) verwirklicht worden ist. Das ist der Zeitpunkt, in dem sich die Vertragspartner über Kaufgegenstand und Kaufpreis (z.B. durch Unterfertigung der Vertragsurkunde) geeinigt haben.

Auf das Erfüllungsgeschäft (Übertragung des Eigentums durch Eintragung in das Grundbuch) kommt es nicht an.

**BEISPIEL** Ein Kaufvertrag über ein inländisches Grundstück wird mit 13. Mai 2016 rechtskräftig abgeschlossen. Die Eintragung in das Grundbuch erfolgt am 5. Oktober 2016. Die Steuerschuld entsteht mit 13. Mai 2016.

### **Wann entsteht die Steuerschuld bei einer Schenkung?**

Bei Schenkungen entsteht die Steuerschuld mit Abschluss des Schenkungsvertrages. Abweichend davon entsteht die Steuerschuld bei einer Schenkung auf den Todesfall erst mit dem Tod der Geschenkgeberin/des Geschenkgebers.

### **Wann entsteht die Steuerschuld bei Erwerb durch Erbanfall?**

Beim Erwerb durch Erbanfall entsteht die Steuerschuld mit dem rechtskräftigen Beschluss über die Einantwortung und beim Erwerb als Vermächtnisnehmerin/Vermächtnisnehmer mit Bestätigung des Verlassenschaftsgerichts (§ 182 Abs 3 AußStrG "Amtsbestätigung").

### **Wie wirken sich aufschiebende Bedingungen oder eine Genehmigungspflicht aus?**

Es muss unterschieden werden zwischen

- aufschiebenden Bedingungen und
- auflösenden Bedingungen.

Eine aufschiebende Bedingung liegt vor, wenn die Rechtswirkungen des Rechtsgeschäftes erst dann eintreten sollen, wenn die Bedingung erfüllt wird.

**BEISPIEL** Der Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung wird von der Bedingung abhängig gemacht, dass der Verkäufer heiratet.

Ist die Wirksamkeit des Erwerbsvorganges vom Eintritt einer aufschiebenden Bedingung abhängig, so entsteht die Steuerschuld erst mit dem Eintritt der Bedingung.

Ein Geschäft ist unter einer auflösenden Bedingung geschlossen, wenn die Rechtswirkungen des Geschäftes sofort eintreten, aber wieder aufhören, wenn und sobald ein ungewisses Ereignis eintritt.

**BEISPIEL** Das Grundstück wird übertragen, es muss jedoch wieder herausgegeben werden, wenn sich der Übernehmer scheiden lässt.

Die Vereinbarung einer auflösenden Bedingung verhindert das Entstehen der Steuerschuld nicht, jedoch kann nach Eintritt der Bedingung unter bestimmten Voraussetzungen die Rückerstattung der bereits entrichteten Grunderwerbsteuer beantragt werden.

Unterliegt der Erwerbsvorgang einer Genehmigungspflicht (z.B. pflegschafts-, abhandlungs-, grundverkehrsbehördliche Genehmigung), entsteht die Steuerschuld erst mit der Genehmigung.

**Stand: 01.01.2019**

**Abgenommen durch:**

- Bundesministerium für Finanzen

## **Welche Rechtslage ist anwendbar und gibt es eine Optionsmöglichkeit?**

Wie bereits dargestellt, entsteht die Steuerschuld grundsätzlich mit Vertragsabschluss. Ist ein Vertrag aber von einer aufschiebenden Bedingung oder einer Genehmigung abhängig, entsteht die Steuerschuld mit Eintritt der Bedingung oder der Genehmigung. Tritt ein Nachversteuerungstatbestand (etwa beim "Betriebsfreibetrag") ein, entsteht die Steuerschuld in diesem Zeitpunkt. Bei Erbschaften entsteht die Steuerschuld mit der Rechtskraft des Beschlusses über die Einantwortung, beim Erwerb als Vermächtnisnehmerin/Vermächtnisnehmer mit Bestätigung des Verlassenschaftsgerichts.

Nach den Übergangsbestimmungen des Steuerreformgesetzes 2015/2016 (§ 18 Abs 2p GrEStG idF BGBl. I Nr. 118/2015) treten die Änderungen durch dieses Gesetz mit 1. Jänner 2016 in Kraft. Sie sind auf Erwerbsvorgänge anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2015 verwirklicht werden oder wenn die Erblasserin/der Erblasser nach

dem 31. Dezember 2015 verstorben ist.

**BEISPIEL** Ein Schenkungsvertrag wird am 16. November 2015 unter einer aufschiebenden Bedingung abgeschlossen und die Bedingung tritt am 5. Juni 2016 ein. Es ist die "alte" Rechtslage (Rechtslage Grunderwerbsteuergesetz BGBl. I Nr. 36/2014) anzuwenden.

**BEISPIEL** Partnerin A ist Eigentümerin einer Wohnung mit Wohnnutzfläche 120 m<sup>2</sup> und verstirbt am 1. November 2015. Partnerin B, die Erbin dieser Wohnung ist, hat im Todeszeitpunkt ihren Hauptwohnsitz in dieser Wohnung. Die Einantwortung erfolgt am 1. April 2016. Es ist die "alte" Rechtslage anzuwenden.

Auch beim Eintritt eines Nachversteuerungstatbestandes ab 1. Jänner 2016 ist die "neue" Rechtslage anzuwenden.

Wurde der Erwerbsvorgang vor dem 1. Jänner 2016 verwirklicht oder ist die Erblasserin/der Erblasser vor dem 1. Jänner 2016 verstorben und entsteht die Steuerschuld nach dem 31. Dezember 2015, kann in die ab 1. Jänner 2016 geltende Rechtslage, optiert werden. Dies trifft auf die beiden zuvor angeführten Beispiele zu; ob dies günstiger ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Im zweiten Beispiel ist der Erwerbsvorgang seit 1. Jänner 2016 auf Grund der neu eingeführten Befreiungsbestimmung von der Grunderwerbsteuer befreit (Freibetrag bis 150 m<sup>2</sup>). Für die Erbin B ist es daher günstiger, in die Besteuerung nach dem Zeitpunkt der Einantwortung zu optieren.

**Stand: 01.01.2019**

**Abgenommen durch:**

- Bundesministerium für Finanzen

## Wer ist Steuerschuldner?

Schuldner der Grunderwerbsteuer sind

- grundsätzlich alle am Erwerbsvorgang beteiligten Personen (z.B. Käufer und Verkäufer, Geschenkgeber und Geschenknehmer)
- beim Erwerb kraft Gesetzes (z.B. Ersitzung) der bisherige Eigentümer und der Erwerber
- bei der Enteignung oder Zwangsversteigerung nur der Erwerber
- beim Erwerb von Todes wegen und bei Schenkung auf den Todesfall der Erwerber
- bei der Änderung des Gesellschafterbestandes einer Personengesellschaft die Personengesellschaft
- bei der Vereinigung von mindestens 95 Prozent der Anteile am Gesellschaftsvermögen oder einer Gesellschaft in der Hand des Erwerbers, derjenige, in dessen Hand die Anteile vereinigt werden
- bei der Vereinigung von mindestens 95 Prozent der Anteile am Gesellschaftsvermögen oder einer Gesellschaft in der Hand einer Unternehmensgruppe, die am Erwerbsvorgang Beteiligten

Die Steuerschuldner (z.B. Käufer und Verkäufer) sind Gesamtschuldner zur ungeteilten Hand (Solidarschuldverhältnis).

Zum besseren Verständnis und zur leichteren Lesbarkeit gilt in diesem Text bei allen personenbezogenen Bezeichnungen die gewählte Form für beide Geschlechter.

**Stand: 01.01.2019**

**Abgenommen durch:**

- Bundesministerium für Finanzen

## Selbstberechnung, Abgabenerklärung und Verteilungsmöglichkeit

Parteienvertreterinnen/Parteienvertreter, die eine Selbstberechnung vornehmen, haben die selbstberechnete Grunderwerbsteuer spätestens bis zum 15. Tag des auf den Kalendermonat, in dem die Selbstberechnung erfolgt, zweitfolgenden Monats an das Finanzamt zu entrichten.

Die Steuer kann bei unentgeltlichen Erwerbsvorgängen (z.B. immer im Familienverband oder von Todes wegen) auf

bis zu fünf gleiche Jahresbeträge aufgeteilt werden.

**Stand: 01.01.2019**

**Abgenommen durch:**

- Bundesministerium für Finanzen

## **Kann die Grunderwerbsteuer selbst berechnet werden?**

Zur Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer sind nur Rechtsanwältinnen/Rechtsanwälte und Notarinnen/Notare (Parteienvertreterinnen/Parteienvertreter) innerhalb der Frist für die Vorlage der Abgabenerklärung befugt.

Parteienvertreterinnen/Parteienvertreter, die eine Selbstberechnung vornehmen, haben die selbstberechnete Grunderwerbsteuer spätestens bis zum 15. Tag des auf den Kalendermonat, in dem die Selbstberechnung erfolgt, zweitfolgenden Monats an das Finanzamt zu entrichten.

**BEISPIEL** Über eine Liegenschaft wird ein Kaufvertrag mit 31. Mai 2016 abgeschlossen. Bis zum 15. Juli 2016 kann die Grunderwerbsteuer von einem Notar oder Rechtsanwalt selbstberechnet werden. Die Selbstberechnung wird am 12. Juli 2016 durchgeführt. Der Parteienvertreter (Notar bzw. Rechtsanwalt) muss die berechnete Grunderwerbsteuer bis zum 15. September 2016 an das Finanzamt entrichten.

Die Parteienvertreterin/der Parteienvertreter kann gegenüber dem Grundbuchsgericht durch Bekanntgabe der so genannten Vorgangsnummer elektronisch erklären, dass eine Selbstberechnung vorgenommen wurde und die Grunderwerbsteuer sowie die Eintragungsgebühr abgeführt wurden.

### **Weiterführende Links**

- [» FinanzOnline-Leitfaden "Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel" \(BMF\)](#)

**Stand: 01.01.2019**

**Abgenommen durch:**

- Bundesministerium für Finanzen

## **Kann ein Grunderwerbsteuerpflichtiger Erwerbsvorgang beim Finanzamt angezeigt werden?**

### **Wer ist zur Anzeige beim Finanzamt verpflichtet?**

Zur Anzeige der Rechtsvorgänge, die der Grunderwerbsteuer unterliegen, sind alle Steuerschuldnerinnen/Steuerschuldner verpflichtet und neben diesen auch Notarinnen/Notare, Rechtsanwältinnen/Rechtsanwälte und Bevollmächtigte, die beim Erwerb des Grundstückes oder bei der Errichtung der Vertragsurkunde mitgewirkt haben.

### **Wie und wann ist die Abgabenerklärung dem Finanzamt vorzulegen?**

Sofern keine Selbstberechnung durch eine befugte Parteienvertreterin/einen befugten Parteienvertreter erfolgt, sind steuerbare Erwerbsvorgänge bis zum 15. Tag des auf den Kalendermonat, in dem die Steuerschuld entstanden ist, zweitfolgenden Monats beim Finanzamt mit einer Abgabenerklärung anzuzeigen; die Abgabenerklärung ist durch eine befugte Parteienvertreterin/einen befugten Parteienvertreter elektronisch über FinanzOnline zu übermitteln.

Bei steuerbefreiten Erwerbsvorgängen gemäß § 3 Abs 1 Z 4 (Zusammenlegungs- und Flurbereinigungsverfahren) sowie Z 5 GrEStG (bessere Gestaltung von Bauland) kann die Abgabenerklärung auch durch eine Steuerschuldnerin/einen Steuerschuldner selbst über FinanzOnline elektronisch übermittelt werden.

Keine Anzeigepflichtung besteht bei steuerbefreiten Erwerbsvorgängen gemäß § 3 Abs 1 Z 1 lit b GrEStG (Erwerbe nach dem Liegenschaftsteilungsgesetz, wenn die Bemessungsgrundlage 2.000 Euro nicht übersteigt).

Eine papiermäßige Anzeige ist nicht vorgesehen.

**BEISPIEL** Der Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung wird am 11. Jänner 2016 abgeschlossen. Die Abgabenerklärung ist bis zum 15. März 2016 dem Finanzamt elektronisch zu übermitteln.

Die Anzeige hat auch zu erfolgen, wenn der Erwerbsvorgang von der Besteuerung ausgenommen ist (Ausnahme: gemäß § 3 Abs 1 Z 1 lit b GrEStG steuerbefreiter Vorgang – siehe zuvor). Auch über mündlich abgeschlossene Verträge ist eine elektronische Abgabenerklärung zu übermitteln. Wurde über den Erwerbsvorgang eine Schrift (Urkunde über den Vertrag, Beschluss usw.) errichtet, so ist der Abgabenerklärung eine Abschrift (Kopie) davon anzuschließen (als PDF-Dokument).

### **Welches Finanzamt ist für die Grunderwerbsteuer zuständig?**

Für die Erhebung der Grunderwerbsteuer ist das [Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel](#) zuständig.

Für einen Erwerbsvorgang, der beim Finanzamt angezeigt wurde, wird die Grunderwerbsteuer mit Bescheid festgesetzt. Die Fälligkeit der Steuer tritt einen Monat nach Zustellung des Bescheids ein.

### **Wozu braucht man eine Unbedenklichkeitsbescheinigung?**

Der Abgabenschuldnerin/dem Abgabenschuldner ist eine steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung (UB) vom Finanzamt auszuhändigen, wenn

- Abgabefreiheit gegeben ist,
- die Abgabe vollständig bezahlt ist,
- sie noch nicht bezahlt ist, aber Sicherheit für die Abgabenschuld geleistet wurde, oder
- die Abgabenschuld nicht gefährdet ist.

Die Unbedenklichkeitsbescheinigung ist kein Bescheid. Sie ist für die Eintragung des Eigentumsrechtes in das Grundbuch erforderlich.

**Stand: 01.01.2019**

#### **Abgenommen durch:**

- Bundesministerium für Finanzen

### **Muss die Grunderwerbsteuer auf einmal bezahlt werden?**

Die Steuer kann bei unentgeltlichen Erwerbsvorgängen (z.B. immer im Familienverband oder von Todes wegen) auf bis zu fünf gleiche Jahresbeträge aufgeteilt werden. Der Gesamtbetrag wird dabei je nach Anzahl der Aufteilungsbeträge erhöht. Wird eine Steuerschuld von 10.000 Euro verteilt, ergeben sich je nach Anzahl der Teilbeträge folgende Erhöhungsbeträge:

#### **Verteilung Erhöhung um Gesamtbetrag Jahresbetrag**

2 Jahre	4 Prozent	10.400 Euro	5.200 Euro
3 Jahre	6 Prozent	10.600 Euro	3.533,33 Euro
4 Jahre	8 Prozent	10.800 Euro	2.700 Euro
5 Jahre	10 Prozent	11.000 Euro	2.200 Euro

Die Inanspruchnahme der Verteilung ist nur möglich, wenn die Notarin/der Notar bzw. die Rechtsanwältin/der Rechtsanwalt eine Abgabenerklärung beim Finanzamt einreicht (nicht bei Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer durch Notar/Rechtsanwalt). Die erste Rate ist abhängig vom Zeitpunkt der Zustellung des Grunderwerbsteuerbescheides fällig, die Folgeraten jeweils am 31. März der Folgejahre.

**Stand: 01.01.2019**

#### **Abgenommen durch:**

- Bundesministerium für Finanzen

# Erstattung der Grunderwerbsteuer

Eine Rückerstattung oder Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer kommt in folgenden Fällen in Betracht:

- Der Erwerbsvorgang wird innerhalb von drei Jahren seit der Entstehung der Steuerschuld durch Vereinbarung, durch Ausübung eines vorbehaltenen Rücktrittsrechtes oder eines Wiederkaufsrechtes rückgängig gemacht. Voraussetzung für die Rückerstattung ist, dass die Verkäuferin/der Verkäufer wieder die volle Verfügungsmacht über das Grundstück erlangt. Erfolgt die Aufhebung des Erwerbs lediglich zum Zweck der gleichzeitigen Übertragung des Grundstückes bzw. des Übereignungsanspruches auf eine von der Käuferin/vom Käufer ausgewählte dritte Person zu den von der Käuferin/vom Käufer bestimmten Bedingungen und Preisen, ohne dass die Verkäuferin/der Verkäufer in irgendeiner Weise sein früheres Verfügungsrecht wiedererlangt, ist der frühere Erwerbsvorgang trotz formaler Aufhebung nicht rückgängig gemacht.
- Der Erwerbsvorgang wird aufgrund eines Rechtsanspruches rückgängig gemacht, weil die Vertragsbestimmungen durch einen Vertragsteil nicht erfüllt wurden.
- Das Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründen sollte, ist ungültig und das wirtschaftliche Ergebnis des ungültigen Rechtsgeschäftes wird beseitigt.
- Die Gegenleistung für das Grundstück wird einvernehmlich innerhalb von drei Jahren seit der Entstehung der Steuerschuld nachträglich herabgesetzt.
- Die Gegenleistung für das Grundstück wird aufgrund der §§ 932 und 933 des ABGB (Gewährleistung, Mängelbeseitigung) vermindert.
- Das geschenkte Grundstück muss aufgrund eines Rechtsanspruches herausgegeben werden.
- Ein von Todes wegen erworbenes Grundstück muss herausgegeben werden; dieses stellt bei der Empfängerin/beim Empfänger einen Erwerb von Todes wegen dar.

**Stand: 01.01.2019**

**Abgenommen durch:**

- Bundesministerium für Finanzen