

Grunderwerbsteuer (GrESt)

Die Grunderwerbsteuer (GrESt) ist eine einmalig zu entrichtende Steuer, die sowohl bei einem entgeltlichen als auch bei einem unentgeltlichen Erwerb eines inländischen Grundstücks anfällt.

Hinweis

Auf dieser Seite sind Informationen über die Grunderwerbsteuer für Unternehmerinnen/Unternehmer, die ein Grundstück in Österreich erwerben, verfügbar.

Nähere Informationen zur Grunderwerbsteuer, insbesondere für Privatpersonen, sind auf den Seiten des Bundesministeriums für Finanzen verfügbar.

- [Gegenstand](#)
- [Erwerbsvorgänge](#)
- [Höhe](#)
- [Befreiungen](#)
- [Steuerschuld und Steuerschuldner](#)
- [Abfuhr](#)
- [Weiterführende Links](#)

Gegenstand

Der Grunderwerbsteuer unterliegt der Erwerb **inländischer Grundstücke** im Sinne des bürgerlichen Rechts mitsamt Zubehör.

Das sind

- Grund und Boden,
- Gebäude sowie
- Zuwachs (Pflanzen, Bäume) und Zugehör (z.B. Badezimmer-, Toiletten- sowie Kücheneinrichtung).

Als Grundstücke gelten auch

- Baurechte (Rechte auf einem fremden Grund ein Bauwerk zu errichten) und
- Superädifikate (Gebäude auf fremden Grund).

Nicht zum Grundstück zählen Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören (z.B. Druckerpresse, Hotelinventar eines Hotels) sowie bloßes Inventar.

Erwerbsvorgänge

Folgende Erwerbsvorgänge unterliegen der Grunderwerbsteuer:

Eigentumserwerb

Der Eigentumserwerb an einem inländischen Grundstück unterliegt der Grunderwerbsteuer. Eigentum kann dabei auf folgende Arten erworben werden:

- durch Rechtsgeschäft (z.B. Kauf, Schenkung, Tausch)
- ohne Rechtsgeschäft (z.B. Erbschaft, Pflichtteil, Ersitzung)
- durch sogenannten "Zwischenerwerb" (z.B. Übertragung eines Anspruches aus einem Kaufvertrag, also ohne Eintragung ins Grundbuch)

Erwerb der wirtschaftlichen Verfügungsmacht

Der Grunderwerbsteuer unterliegt auch die Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums an einem Grundstück. In diesem Fall wird kein (zivilrechtliches) Eigentum erworben, die erwerbende Person erhält aber eine ähnliche Machtstellung wie eine zivilrechtliche Eigentümerin/ein zivilrechtlicher Eigentümer. Wirtschaftliches Eigentum liegt vor allem dann vor, wenn die Person selbstständig über die Verwertung des Grundstücks entscheiden kann (z.B. eine Treugeberin/ein Treugeber).

Gesellschafterwechsel bei einer grundstücksbesitzenden Personengesellschaft

Der Grunderwerbsteuer unterliegen Änderungen des Gesellschafterbestandes an

- einer grundstücksbesitzenden **Personengesellschaft** (OG, KG),
- wenn innerhalb von **5 Jahren**
- mindestens **95 Prozent** der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafterinnen/Gesellschafter übergehen.

Die Steuerpflicht wird durch jenen Erwerbsvorgang ausgelöst, durch den innerhalb der letzten 5 Jahre mindestens 95 Prozent der Anteile gewechselt haben. Danach beginnt die Frist mit dem nächsten Anteilsübergang neu zu laufen.

Anteilsvereinigung bei grundstücksbesitzenden Kapital- und Personengesellschaften

Der Grunderwerbsteuer unterliegt

- die Vereinigung von mindestens **95 Prozent** der unmittelbar gehaltenen Anteile
- an einer grundstücksbesitzenden **Kapital- oder Personengesellschaft**
- in der Hand der erwerbenden Person oder einer Unternehmensgruppe gemäß § 9 Körperschaftsteuergesetz (KStG).

Der Tatbestand des Gesellschafterwechsels geht jenem der Anteilsvereinigung vor.

Höhe

Bemessungsgrundlage

Für die anzuwendende Bemessungsgrundlage ist zwischen **land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken** und **Grundstücken des Grundvermögens** zu unterscheiden.

Die Grunderwerbsteuer berechnet sich grundsätzlich nach der **Gegenleistung**.

Hinsichtlich Grundvermögen gibt es darüber hinaus Fälle, in denen der **Grundstückswert** zur Anwendung kommt – das auch unabhängig von einer allfälligen Gegenleistung.

Im Fall von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken gibt es hingegen Konstellationen, in denen der **Einheitswert** oder der **gemeine Wert** als Bemessungsgrundlage heranzuziehen ist. Der Grundstückswert ist in diesen Fällen hingegen nicht von Bedeutung.

Gegenleistung

Gegenleistung ist die Summe von Allem, was eine erwerbende Person aufwendet, um ein Grundstück zu erhalten. Das sind beispielsweise

- der Kaufpreis inkl. Umsatzsteuer
- eine Tauschleistung
- die Übernahme von Schulden (Darlehen, Kredit)
- die dem Veräußerer vorbehaltenen Nutzungen (Wohnrecht, Fruchtgenussrecht)
- Zahlungen an Dritte (z.B. Vertragserrichtungskosten, wenn eine Verpflichtung des Veräußerers übernommen wurde)
- das Meistbot

Grundstückswert

Der Grundstückswert ist in folgenden Fällen als Bemessungsgrundlage heranzuziehen:

- Bei nicht vorhandener Gegenleistung oder einer Gegenleistung, die geringer ist als der Grundstückswert (unentgeltlicher Erwerbsvorgang)
- bei Übertragungen im Familienverband (Ehegatten oder eingetragene Partner; Lebensgefährten, sofern sie einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder hatten; Stief-, Wahl- oder Pflegekinder oder deren Kinder; (Urgroß-, Groß-)Eltern; Geschwister; Nichten oder Neffen; Verschwägerter in gerader Linie)
- bei Erwerben von Todes wegen (Erbfall, Pflichtteil, Vermächtnis)
- bei Gesellschafterwechseln und Anteilsvereinigungen
- bei Umgründungen nach dem Umgründungssteuergesetz (UmgrStG).

Wird ein **land- und forstwirtschaftliches Grundstück** übertragen, ist der Grundstückswert **nicht** anwendbar. Für diese Grundstücke ist der Einheitswert (oder in manchen Fällen der gemeine Wert) heranzuziehen.

Einheitswert

Der Einheitswert ist im Fall eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstücks in folgenden Fällen als Bemessungsgrundlage heranzuziehen:

- bei Übertragungen im Familienverband (Ehegatten oder eingetragene Partner; Lebensgefährten, sofern sie einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder hatten; Stief-, Wahl- oder Pflegekinder oder deren Kinder; (Urgroß-, Groß-)Eltern; Geschwister; Nichten oder Neffen; Verschwägerter in gerader Linie)
- bei Erwerben von Todes wegen im Familienverband (Erbfall, Pflichtteil, Vermächtnis)
- bei Gesellschafterwechseln und Anteilsvereinigungen
- bei Umgründungen nach dem Umgründungssteuergesetz (UmgrStG)

Gemeiner Wert

Der gemeine Wert

- kann als Bemessungsgrundlage herangezogen werden, wenn der nachgewiesene gemeine Wert des Grundstücks geringer ist als der Grundstückswert.

- muss bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken außerhalb des Familienverbandes herangezogen werden, wenn keine Gegenleistung vorhanden ist oder die Gegenleistung geringer ist als der gemeine Wert.

Steuersatz

Grundsätzlich ist die Grunderwerbsteuer anhand eines Steuersatzes von **3,5 Prozent** zu berechnen. Davon gibt es jedoch eine Reihe von Ausnahmen:

Grundvermögen

Art der Übertragung	Steuersatz
entgeltliche Übertragung	3,5 Prozent
unentgeltliche Übertragung (keine oder zu geringe Gegenleistung)	<u>Stufentarif</u> (0,5 bis 3,5 Prozent)
Übertragung im Familienverband	<u>Stufentarif</u> (0,5 bis 3,5 Prozent)
Anteilsvereinigung und -übertragung, Gesellschafterwechsel, Umgründungen	0,5 Prozent

Land- und Forstwirtschaft

Art der Übertragung	Steuersatz
entgeltliche Übertragung	3,5 Prozent
unentgeltliche Übertragung (keine oder zu geringe Gegenleistung)	<u>Stufentarif</u> (0,5 bis 3,5 Prozent)
Übertragung im Familienverband	2 Prozent
Anteilsvereinigung und -übertragung, Gesellschafterwechsel, Umgründungen	3,5 Prozent

Von besonderer Bedeutung ist der Stufentarif, der einen gestaffelten Steuersatz abhängig von der Höhe des Grundstückswertes oder des gemeinen Wertes des übertragenen Grundstücks vorsieht:

Stufentarif

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

Befreiungen

Das Grunderwerbsteuergesetz enthält eine Vielzahl an Befreiungstatbeständen, wie beispielsweise für Bagatellfälle, Erwerbe zur Förderung gemeinnütziger, mildtätiger und kirchlicher Zwecke, Erwerbe im Rahmen von Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren oder Erwerbe durch Ehegatten oder eingetragene Partner.

Weiterführende Links

[Befreiungstatbestände \(→ BMF\)](#)

Für Unternehmerinnen/Unternehmer sind aber besonders folgende Freibeträge und Befreiungen von Bedeutung:

Betriebsübertragungen (Gewerbebetrieb und selbstständige Arbeit) ▼

Bei dieser Befreiungsbestimmung handelt es sich um einen **Freibetrag in Höhe von 900.000 Euro** für unentgeltliche und teilunentgeltliche Erwerbsvorgänge. Folgende Voraussetzungen müssen darüber hinaus gegeben sein:

- Die erwerbende Person ist eine natürliche Person.
- Das zu übertragende Vermögen (Unternehmen, Mitunternehmeranteile) dient betrieblichen Einkünften (Gewerbebetrieb, selbstständige Arbeit).

- Die übergebende Person kann wegen Tod, ihres oder seines Alters (Vollendung des 55. Lebensjahres) oder Erwerbsunfähigkeit (körperliche, psychische, kognitive Funktionseinschränkung) ihren bzw. seinen Betrieb nicht mehr fortführen und
- die übergebende Person muss mindestens ein Viertel des Betriebes (Unternehmen, Mitunternehmeranteile) übertragen (aliquoter Freibetrag).

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.

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 gedeckelt.

Betriebsübertragungen (Land- und Forstwirtschaft) ▼

Dieser Freibetrag stellt das Äquivalent des Betriebsfreibetrages für unentgeltliche Erwerbsvorgänge in der Land- und Forstwirtschaft dar. Die Höhe des **Freibetrages beträgt 365.000 Euro**. Folgende Voraussetzungen müssen gegeben sein:

- Die erwerbende Person ist eine natürliche Person.
- Das zu übertragende Vermögen (Unternehmen, Mitunternehmeranteile) dient der Erzielung land- und forstwirtschaftlicher Einkünfte.
- Die übergebende Person kann wegen Tod, ihres oder seines Alters (Vollendung des 55. Lebensjahres) oder Erwerbsunfähigkeit (körperliche, psychische, kognitive Funktionseinschränkung) ihren bzw. seinen Betrieb nicht mehr fortführen und
- die übergebende Person muss mindestens ein Viertel des Betriebes (Unternehmen, Mitunternehmeranteile) übertragen (aliquoter Freibetrag).

i Hinweis

Die Steuer für beide Freibeträge wird nacherhoben, wenn die erwerbende Person 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 (UmgrStG) ist, sofern für das an seine Stelle getretene Vermögen (z.B. Gesellschaftsanteile) kein Grund für eine Nacherhebung der Steuer eintritt.

Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren ▼

Befreit ist ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück, das aufgrund eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens übertragen wird. Die Zusammenlegung oder Flurbereinigung muss den Zielsetzungen des Flurverfassungs-Grundsatzgesetzes 1951 entsprechen. Über das Vorliegen der Voraussetzung entscheidet die zuständige Agrarbehörde mit Bescheid. Das Finanzamt Österreich ist an die rechtskräftige Entscheidung der Agrarbehörde gebunden.

Steuerschuld und Steuerschuldner

Bei der Grunderwerbsteuer entsteht grundsätzlich dann 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.

Steuerschuldner sind grundsätzlich alle am Erwerbsvorgang beteiligten Personen (z.B. die kaufende und die verkaufende Person) – daran ändert auch eine vertragliche Vereinbarung nichts.

Im Fall des Gesellschafterwechsels ist die Personengesellschaft selbst Steuerschuldner. Im Fall der Anteilsvereinigung hingegen grundsätzlich diejenige oder derjenige, in deren oder dessen Hand die Anteile vereinigt werden.

Weiterführende Links

[Steuerschuld und Steuerschuldner \(→ BMF\)](#)

Abfuhr

Die Abfuhr der Grunderwerbsteuer kann im Wesentlichen auf zwei Arten erfolgen: zum einen durch die Abgabe einer **Abgabenerklärung** und zum anderen durch **Selbstberechnung**.

Sowohl bei Anzeige mittels Abgabenerklärung als auch bei Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer ist jedenfalls das **Tätigwerden einer Parteienvertreterin/eines Parteienvertreters** (Notarin/Notar, Rechtsanwältin/Rechtsanwalt) über FinanzOnline notwendig.

Sofern keine Selbstberechnung 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 durch eine Parteienvertreterin/einen Parteienvertreter über FinanzOnline anzuzeigen.

Eine Selbstberechnung kann innerhalb derselben Frist durchgeführt werden. Wird diese vorgenommen, haben die Parteienvertreterinnen/Parteienvertreter die selbstberechnete Grunderwerbsteuer spätestens bis zum 15. Tag des auf den Kalendermonat, in dem die Selbstberechnung erfolgt, zweitfolgenden Monats an das Finanzamt zu entrichten.

Weiterführende Links

- [Grunderwerbsteuer \(GrESt\) \(→ BMF\)](#)
- [Grundstückswert berechnen \(→ BMF\)](#)

Letzte Aktualisierung: 1. Januar 2025

Für den Inhalt verantwortlich: Bundesministerium für Finanzen



Bewerten Sie diese Seite und geben Sie uns Tipps, wie wir sie noch besser gestalten können.

Feedback >

Aktuelles



Themen



Services





Sprachwahl:

Deutsch

English

[Datenschutzerklärung](#)

[Barrierefreiheit](#)

[Impressum](#)