

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.

(2a) Gehört zum Vermögen einer Personengesellschaft ein inländisches Grundstück, unterliegt der Steuer eine Änderung des Gesellschafterbestandes dergestalt, dass innerhalb von fünf Jahren mindestens 95% der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergehen. Treuhändig gehaltene Gesellschaftsanteile sind dem Treugeber zuzurechnen. Ein inländisches Grundstück gehört zum Vermögen einer Personengesellschaft, wenn sie das Grundstück durch einen Rechtsvorgang gemäß Abs. 1 oder Abs. 2 erworben hat.

(3) Gehört zum Vermögen einer Gesellschaft ein inländisches Grundstück, so unterliegen der Steuer, soweit eine Besteuerung nach Abs. 2a nicht in Betracht kommt, außerdem:

1. ein Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übertragung eines oder mehrerer Anteile am Gesellschaftsvermögen oder der Gesellschaft begründet, wenn durch die Übertragung mindestens 95% aller Anteile am Gesellschaftsvermögen oder der Gesellschaft in der Hand des Erwerbers allein oder in der Hand einer Unternehmensgruppe gemäß § 9 des Körperschaftsteuergesetzes 1988 vereinigt werden würden;
2. die Vereinigung von mindestens 95% aller Anteile am Gesellschaftsvermögen oder der Gesellschaft, wenn kein schuldrechtliches Geschäft im Sinne der Z 1 vorausgegangen ist;

3. ein Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übertragung von mindestens 95% aller Anteile am Gesellschaftsvermögen oder der Gesellschaft begründet;
4. der Erwerb von mindestens 95% aller Anteile am Gesellschaftsvermögen oder der Gesellschaft, wenn kein schuldrechtliches Geschäft im Sinne der Z 3 vorausgegangen ist.

Treuhändig gehaltene Gesellschaftsanteile sind dem Treugeber zuzurechnen. Ein inländisches Grundstück gehört zum Vermögen einer Gesellschaft, wenn sie das Grundstück durch einen Rechtsvorgang gemäß Abs. 1 oder Abs. 2 erworben hat.

(4) Ein im Abs. 1 bezeichneter Rechtsvorgang unterliegt der Steuer auch dann, wenn ihm einer der in den Abs. 2 und 3 bezeichneten Rechtsvorgänge vorausgegangen ist. Ein im Abs. 2 bezeichneter Rechtsvorgang unterliegt der Steuer auch dann, wenn ihm einer der im 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 im Abs. 2a bezeichneter Rechtsvorgang unterliegt der Steuer auch dann, wenn ein in Abs. 2a oder Abs. 3 bezeichneter Rechtsvorgang vorausgegangen ist. Ein im Abs. 3 bezeichneter Rechtsvorgang unterliegt der Steuer auch dann, wenn ein in Abs. 2a oder Abs. 3 bezeichneter Rechtsvorgang vorausgegangen ist. Sofern die Rechtsvorgänge nach Abs. 2a oder Abs. 3 in der gleichen Unternehmensgruppe 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.

[idF BGBl I 62/2018]

Literatur

Gassner, Anteilsvereinigung und Übertragung aller Anteile an einer Gesellschaft im Grunderwerbsteuerrecht (1970); Ruppe, Die Ausnahmebestimmungen des Einkommensteuergesetzes (1971); Stoll, Das Steuerschuldverhältnis (1971); Gassner, Interpretation und Anwendung der Steuergesetze (1972); Ellinger, Anmerkungen zu dem Artikel „Ende oder neuer Anfang der wirtschaftlichen Betrachtungsweise?“, ÖStZ 1975, 202; Tanzer, Die verbotene Ausfuhr im Umsatzsteuerrecht, ÖStZ 1976, 215; Stoll, Leasing – Steuerliche Beurteilungsgrundsätze² (1977); Wernndl, Die werdende Kapitalgesellschaft (Vorgesellschaft) in steuerrechtlicher Sicht, ÖStZ 1977, 138; Gassner, Der Gestaltungsmissbrauch im Steuerrecht – Änderung der Rechtsprechung? ÖStZ 1981, 262; Gassner, Der Stand der Umgehungslehre des Steuerrechts, WBl 1987, 5; Stoll, Grunderwerbsteuerpflicht bei mittelbarer Vereinigung aller Anteile, GesRZ 1987, 165; Gassner, Organschaft

und Konzernbesteuerung, SWK 1990, A I 187; *Loukota*, Briefkastenfirmen und Doppelbesteuerungsabkommen, SWI 1991, 164; *Csoklich*, Anwendungsbereich und Gründung einer Privatstiftung, in *Csoklich/Müller/Gröhs/Helbich* (Hrsg) Handbuch zum PSG (1994) 13; *Lang*, Der Gestaltungsmissbrauch in der jüngeren Rechtsprechung des VwGH, ÖStZ 1994, 173; *Gassner*, Anteilsvereinigung durch Kapitalherabsetzung? – Kritische Anmerkungen zu VwGH 28.9.1998, 98/16/0052, RdW 1998, 776; *Werndl*, Zur wirtschaftlichen Betrachtungsweise im Steuerrecht, in *Schäffer/Berka/Stolzlechner/Werndl* (Hrsg) Staat – Verfassung – Verwaltung, FS Kojas (1998) 635; *Staringer*, Besteuerung doppelt ansässiger Kapitalgesellschaften (1999); *Kaufmann*, Missbrauch von Formen und Gestaltungsmöglichkeiten des bürgerlichen Rechts: Unvereinbarkeit der Innentheorie mit der Rechtsprechung von VwGH und VfGH, ÖStZ 2000, 695; *Lang*, Der Normgehalt des § 22 BAO, ÖStZ 2001, 65; *Kletečka*, Die Beschlussfassung nach dem WEG 2002, wobl 2002, 143; *Urtz*, Anteilsvereinigung und Treuhänder – Glosse zu VwGH 23.1.2003, 2002/16/0228, GES 2003, 316; *Stefaner/Weninger*, Die Gruppenbesteuerung im österreichischen Konzernsteuerrecht, ecolex 2004, 508; *Wiesner/Mayr*, Zweifelsfragen zur Gruppenbesteuerung, RdW 2004, 491; *Kauba*, § 1 Abs 3 GrEStG: Keine praktische Anwendung des Anteilsvereinigungstatbestandes bei Übertragung von Anteilen an Personengesellschaften, RdW 2005, 585; *Obermaier/Weninger*, Der Kampf gegen Treaty Shopping – Ein dogmatischer Drahtseilakt, FJ 2005, 107; *Puchinger/Goess*, Leitfaden zur Liquidation kleiner GmbHs, ecolex 2005, 122; *Schumacher*, Die Überlassung überschuldeter Verlassenschaften an Zahlungen statt, in *Bittner/Klicka/Kodek/Oberhammer* (Hrsg) FS Rechberger (2005) 551; *Burgstaller/Schrottmeier*, Grunderwerbsteuerpflichtige Anteilsvereinigung oder -übertragung bei „eigenen Anteilen“? GeS 2006, 314; *Fida/Pelinka*, Gesellschafterausschluss und Grunderwerbsteuer, ecolex 2006, 933; *Gall/Potyka/Winner*, Squeeze-out – Der Gesellschafterausschluss bei AG und GmbH (2006); *Stefaner/Weninger*, Gruppenbesteuerung – Best Practice für den österreichischen Bankensektor? ÖBA 2006, 744; *Bittner/Fida/Rosam/Zwinscher*, Liegenschaftserwerb durch Anteilskauf (2008); *Endfellner*, Anteilsvereinigung und umsatzsteuerliche Organschaft, ecolex 2008, 79; *Leistentritt*, Änderung des GrEStG 1987 durch das SchenkMG 2008, NZ 2008, 239; *Moser*, Die Behandlung der Grunderwerbsteuer und anderer grundstücksbezogener Nebenkosten im Zuge von Umgründungen, SWK 2008, 815; *Eckert*, Sitzverlegung von Gesellschaften nach der Cartesio-Entscheidung des EuGH, GesRZ 2009, 139; *Potacs*, „Wirtschaftliche Betrachtungsweise“ als steuerrechtliches Interpretationsprinzip, in *Urnik/Fritz-Schmied-Kanduth-Kristen* (Hrsg) Steuerwissenschaften und betriebliches Rechnungswesen, FS H. Kofler (2009) 143; *Lang/Massoner*, Die Grenzen steuerlicher Gestaltung in der österreichischen Rechtsprechung, in *Lang/Schuch/Staringer* (Hrsg) Die Grenzen der Gestaltungsmöglichkeiten im internationalen Steuerrecht (2009) 15; *Fellner*, Eingetragene Partnerschaft und Grunderwerbsteuer, SWK 2010, 26; *Kofler*, Grunderwerbsteuer: Missbräuchliche Treuhandgestaltung bei „99 %-Anteilsvereinigung“, Glosse zu UFS Innsbruck 25.6.2010, RV/0226-I/09, GeS 2010, 240; *Krömer*, Zur Problematik unterschiedlicher Rechtsvorschriften für Religionsgemeinschaften, öarr 2010, 198; *Marschner*, Grunderwerbsteuer: Missbrauch bei Anteilsvereinigung, FJ 2010, 329; *Petritz*, Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten: Vermeidung von Grunderwerbsteuer: Lösungen für die Praxis, SWK 2010, S 1032;

Allgäuer/Wild, Wirtschaftliche Anknüpfung bei der Anteilsvereinigung im Sinne der Grunderwerbsteuer, taxlex 2011, 281; *Beiser*, GrESt: Anteilsvereinigung über Treuhandchaft? RdW 2011, 373; *Glega*, Zivilrechtliche Gestaltungspotenziale und grunderwerbsteuerliche Risiken, ÖStZ 2011, 176; *Kofler/Lehner*, Anteilsvereinigung nach § 1 Abs 3 Z 1 GrEStG: Zurückbehaltung eines „Zwerganteiles“ als Missbrauch, Glosse zu VwGH 5.4.2011, 2010/16/0168, GeS 2011, 248; *Kotschnigg*, Vermeidung einer Anteilsvereinigung durch Zurückbehalten eines Treuhandanteils als Missbrauch? SWK 2011, S 455; *Luegmair*, Vermeidung der Anteilsvereinigung als Missbrauchsfall iSd § 22 BAO: Sind „alle“ Anteile einer Gesellschaft wirklich immer „alle“ Anteile? taxlex 2011, 339; *Marschner*, Grunderwerbsteuer: VwGH bestätigt Missbrauch bei Anteilsvereinigung, FJ 2011, 289; *Petritz-Klar/Petritz*, Grunderwerbsteuerpflichtige Anteilsvereinigung bei Personengesellschaften? taxlex 2011, 448; *Schilcher*, VwGH: Vermeidung der Anteilsvereinigung nach § 1 Abs 3 GrEStG durch Treuhandgestaltung als Missbrauch iSd § 22 BAO, ÖStZ 2011, 265; *Sedlacek*, Grunderwerbsteuerpflicht bei missbräuchlich gestalteten „99 % + 1 % Treuhand-Konstellationen“, Glosse zu VwGH 5.4.2011, 2010/16/0168, ecolex 2011, 657; *Tumpel*, Anteilsvereinigung und doch (k)ein Missbrauch, GES 2011, 350; *Vondrak*, Missbrauch im GrEStG, ecolex 2011, 656; *A. Fellner*, Nochmals: Anteilsvereinigung und Grunderwerbsteuer, RdW 2012, 120; *Fellner*, Grundstücksübertragungen im Falle der Anerkennung von Religionsgemeinschaften, RdW 2012, 498; *Fellner*, Aneignung eines herrenlosen Grundstückes, SWK 2012, 632; *Grieser*, Die grunderwerbsteuerliche Zurechnung aufschiebend bedingt erworbener Grundstücke im Rahmen von § 1 Abs 3 GrEStG, DStR 2012, 2216; *Hoyer*, Vermögensübergang durch interne Normen von Religionsgemeinschaften? NZ 2012, 85; *Schopper/Skarics*, Grenzüberschreitende Umwandlungen nach der Entscheidung des EuGH in der Rs C-VALE, NZ 2012, 321; *U. Torggler*, Grundfragen der GesBR-Reform, GES 2012, 32; *Fellner*, Zusammenlegung und Trennung von Gemeinden und anderen Körperschaften öffentlichen Rechts, ÖStZ 2013, 85; *Lang/Rzeszut*, Lösen Anteilsvereinigungen über mittelbare Beteiligungen Grunderwerbsteuer nach § 1 Abs 3 GrEStG aus? ecolex 2013, 910; *Pinetz/Schaffer*, Anteilsvereinigung iSd § 1 Abs 3 GrEStG bei Verschmelzungen, ÖStZ 2013, 554; *Wurm*, Verschmelzungsbedingte Anteilsvereinigung iSd § 1 Abs 3 GrEStG infolge des Unterbleibens der Anteilsgewährung gem § 224 AktG? GES 2013, 404; *Fritz/Perktold*, Die „neue“ Gesellschaft bürgerlichen Rechts (2014); *Hebenstreit/Patloch*, Ausgewählte Fragestellungen iZm der Beendigung der Gruppenmitgliedschaft durch Erklärung und Liquidation, ÖStZ 2014, 464; *Jung*, Die Societas Unius Personae – ein Hybrid aus nationalem und europäischem Recht, GesRZ 2014, 363; *Lang*, Die Überlegungen der OECD zur Aufnahme einer Missbrauchsvorschrift in Doppelbesteuerungsabkommen, in *König/Wallentin/Wiesner* (Hrsg) Privatstiftung und Umgründungen, GS für Franz Helbich (2014) 3; *Prodinger/Hacksteiner*, Grunderwerbsteuer bei Kaufoptionen, SWK 2014, 1220; *Rief/Grau/Irmert*, Gebühren und Verkehrsteuern im Konzern, in *Fraberger/Baumann/Plott/Waitz-Ramsauer* (Hrsg) Handbuch Konzernsteuerrecht² (2014) 433; *Bodis/Fiala/Lattner/Ofner*, Änderungen im Grunderwerbsteuergesetz, in *Mayr/Lattner/Schlager* (Hrsg) SWK-Spezial Steuerreform 2015/16 (2015) 86; *P. Bydlinski*, Grund- und Einzelfragen des Liegenschaftserwerbs, ausgehend vom mündlichen Grundstückskauf, NZ 2015, 281; *Fuhrmann/Kerbl*

Deining, Grunderwerbsteuer neu, *immolex* 2015, 238; *Hirschler/Schimmer*, Anteilsvereinigung und -übertragung nach § 1 Abs 2a GrEStG und § 1 Abs 3 GrEStG bei Umgründungsvorgängen nach dem StRefG 2015/16, *ÖStZ* 2015, 690; *Kirchmayr/Achatz*, Steuerreform 2015/2016: Zur neuen Anteilsvereinigung in der Grunderwerbsteuer, *taxlex* 2015, 181; *Kirchmayr/Achatz*, Steuerfalle Anteilsvereinigung NEU? *taxlex* 2015, 269; *Mechtler/Pinetz*, Die steuerliche Behandlung von Gruppengesellschaften in Liquidation, *ÖStZ* 2015, 497; *Oberkleiner/Sulz*, Grunderwerbsteuer – Verschmelzung mit Treuhänder und Anteilsübertragung? Glosse zu VwGH 16.12.2014, 2013/16/0188, *immolex* 2015, 161; *Pinetz/Schaffer*, Keine Anteilsvereinigung nach § 1 Abs 3 GrEStG bei Upstream-Verschmelzung einer grundstücksbesitzenden Gesellschaft ohne Anteilsgewähr an den Minderheitsgesellschafter, Glosse zu VwGH 16.12.2014, 2013/16/0188, *ecolex* 2015, 427; *Pülzl*, Steuerreform 2015/2016: Die neue Grunderwerbsteuer, *FJ* 2015, 199; *Rief*, V. Grunderwerbsteuer, in *Marschner/Stefaner* (Hrsg) Steuerreform 2015/2016 (2015) 85; *Schimmer/Stückler*, Anteilsvereinigungen und -übertragungen nach dem Steuerreformgesetz 2015/2016, *ÖStZ* 2015, 465; *Schlager*, Steuerreform 2015/2016: Steuerliche Änderungen für Unternehmen, *RWZ* 2015, 224; *Seeber*, Das Fruchtgenussrecht bei Schenkungen – KEIN Problem für die „Grunderwerbsteuer 2015“! *ecolex* 2015, 90; *Thunshirn*, Steuerreform 2015/2016: GrESt, *ecolex* 2015, 732; *Varro*, OGH zum Fruchtgenussrecht – Problem für die Grunderwerbsteuer? *ecolex* 2015, 1101; *Welser/Zöchling-Jud*, Grundriss des bürgerlichen Rechts II¹⁴ (2015); *Wurm*, Keine (zusätzliche) grunderwerbsteuerliche Anteilsvereinigung bei verschmelzungsbedingter Auflösung einer Treuhandschaft, Glosse zu VwGH 16.12.2014, 2013/16/0188, *GES* 2015, 190; *Appl*, Offene Gesellschaft, in *Bergmann/Ratka* (Hrsg) Handbuch Personengesellschaften² (2016) 151; *Bodis/Varro*, GrESt neu: Anteilsübertragung und Anteilsvereinigung (§ 1 Abs 2a und 3 GrEStG), *RdW* 2016, 55; *Bodis/Varro*, Anmerkung zu Plott/Vaishor, Ausgewählte Zweifelsfragen zur GrESt-Anteilsvereinigung in der Unternehmens- und Beratungspraxis, *RdW* 2016, 512; *Chandihok/Ratka*, Einleitung, in *Bergmann/Ratka* (Hrsg) Handbuch Personengesellschaften² (2016) 3; *Dreher*, Stille Gesellschaft, in *Bergmann/Ratka* (Hrsg) Handbuch Personengesellschaften² (2016) 367; *Fuhrmann/Kerbl/Deining*, Grunderwerbsteuer bei Anteilsvereinigungen, *immolex* 2016, 313; *Hirschler/Sulz/Oberkleiner*, Grunderwerbsteuerpflicht bei Verschmelzungen, *BFGjournal* 2016, 32; *Jann/Ursprung-Steindl/Zehetmayer*, Folgeprobleme der Grundstückszurechnung durch Anteilsvereinigung, *ÖStZ* 2016, 623; *Lattner*, Erste Stellungnahme des BMF zu verschiedenen grunderwerbsteuerrelevanten Sachverhalten, *SWK* 2016, 849; *Oreschnik*, Grunderwerbsteuer NEU bei Anteilsvereinigungen und -übertragungen, *GES* 2016, 27; *Pamperl*, Mehrfache Grunderwerbsteuerbelastung bei Anteilsübertragungen und Umgründungen innerhalb einer Unternehmensgruppe? *ÖStZ* 2016, 373; *Perl*, Grunderwerbsteuer, in *Bergmann/Ratka* (Hrsg) Handbuch Personengesellschaften² (2016) 975; *Pinetz/Zeiler*, Schwerpunkt Steuerreform: Anteilsvereinigung: Wann gehört ein Grundstück zum Vermögen der Gesellschaft? *SWK* 2016, 1167; *Plott/Vaishor*, Ausgewählte Zweifelsfragen zur GrESt-Anteilsvereinigung in der Unternehmens- und Beratungspraxis, *RdW* 2016, 439; *Prodinger*, Ertragsteuerliche Behandlung der Grunderwerbsteuer bei Anteilsvereinigung – Überlegungen zur Aktivierung oder Aufwandswirksamkeit, *SWK* 2016, 900; *Resch*, Grunderwerbsteuerliche Diskri-

minierung von Personengesellschaften, SWK 2016, 1405; *Schimmer/Stückler*, Update: Anteilsvereinigungen und -übertragungen nach dem AbgÄG 2015, ÖStZ 2016, 8; *van Husen*, Zur Bedeutung des Normativsystems im gesellschaftsrechtlichen Gründungssystem, GesRZ 2016, 148; *Varro*, GrEStG Neu: Anteilsvereinigung in der Unternehmensgruppe verfassungswidrig? RdW 2016, 148; *Wünsche/Knörzer*, Rezeption der Anteilsübertragung & -vereinigung aus dem deutschen GrEStG in Österreich – Gemeinsamkeiten und Unterschiede, FJ 2016, 60; *Bavenek-Weber*, Die Bewegung des Grundstücks bei Rechtsvorgängen iSd § 1 Abs 2 GrEStG, BFGjournal 2017, 22; *Hörtenhuber/Langer*, Gesellschafterwechsel bei grundstücksbesitzender OG, ecolex 2017, 258; *Kirchmayr/Denk*, Anteilsbegriff und eigene Anteile im GrEStG, taxlex 2017, 331; *Kalss/Nicolussi*, Aktuelle Satzungsgestaltungen in Aktiengesellschaften, GesRZ 2017, 203; *Kalss/Nowotny/Schauer* (Hrsg) Österreichisches Gesellschaftsrecht² (2017); *Mayer/Pinetz*, Anforderungen an die Personenidentität für die grunderwerbsteuerliche Differenzbesteuerung, ecolex 2017, 68; *Mayer/Pinetz*, Die Differenzbesteuerung nach Anteilsvereinigungen, SWK 2017, 730; *Schauer*, Die vier Säulen des Erwachsenenschutzrechts – Vorsorgevollmacht, gewählte, gesetzliche und gerichtliche Erwachsenenvertretung, iFamZ 2017, 148; *Stanek*, Nichtfestsetzung und Abänderung der Steuer bei der Rückgängigmachung von Anteilsübertragungen gem § 1 Abs 2a GrEStG, ÖStZ 2017, 195; *Gruber/Kalss/Müller/Schauer* (Hrsg) Erbrecht und Vermögensnachfolge² (2018); *Hayden/Hayden*, § 22 BAO (Missbrauch) neu, RdW 2018, 378; *Koziol – Welser/Kletečka*, Grundriss des bürgerlichen Rechts I¹⁵ (2018); *Lang*, Die Neuregelung des Missbrauchs in § 22 BAO, ÖStZ 2018, 419; *Loser/Urtz*, Neurungen bei der GrESt durch das JStG 2018: Steuerfreiheit für doppelstöckige Anteilsübertragungen und -vereinigungen, ÖStZ 2018, 399; *Mayer/Pinetz*, Neurungen im GrEStG durch das Jahressteuergesetz 2018, RdW 2018, 531; *Schimmer*, Sachausschüttungen aus gesellschafts-, bilanz- und steuerrechtlicher Perspektive, ÖStZ 2018, 561; *Staringer*, Die Umsetzung der ATAD in Österreich durch das Jahressteuergesetz 2018, SWI 2018, 574; *Stückler*, Jahressteuergesetz 2018 – Anteilsvereinigung: Zugehörigkeit eines Grundstücks zum Vermögen der Gesellschaft, ÖStZ 2018, 414; *Vaishor*, GrESt-Steuerfalle gruppeninterne Übertragungen, taxlex 2018, 61 ff; *Wölbitsch*, Anteilsübertragung bei Personengesellschaften, NZ 2018, 41; *Bachl/Müller*, Grunderwerbsteuerfalle: Anteilsvereinigung durch Abstockung von Anteilen, ecolex, 2019, 264; *Bavenek-Weber*, Das Normgefüge der grunderwerbsteuerlichen Anteilsvereinigung, BFGjournal 2019, 414; *Doralt/Ruppe*, Grundriss des Österreichischen Steuerrechts II⁸ (2019); *Oberlechner/Vaishor*, Aktuelle Probleme von Immobilientransaktionen: Forward Transactions, Trapped Cash und W&I-Versicherungen, RdW 2019, 868; *Thurns-hirn*, Grunderwerbsteuerliche Positionen nach (Folge-)Spaltungen, immo aktuell 2019, 61; *Fuhrmann*, Originärer Erwerb von Grundstücken durch Aneignung unterliegt gem § 1 Abs 1 Z 2 GrEStG 1987 der Grunderwerbsteuer, immo lex 2020, 165; *Hirschler/Sulz/Oberkleiner*, Downstream-Verschmelzung – GrESt für Anteilsauskehr erst mit Eintragung in der Verschmelzung in das Firmenbuch, BFGjournal 2020, 411; *Kalss*, Verschmelzung – Spaltung – Umwandlung³ (2021); *Klokar*, KEST-Entlastung bei Holdingstrukturen und Missbrauch, AVR 2020, 60; *Lang*, Die wirtschaftliche Betrachtungsweise im Steuerrecht, in *WiR* (Hrsg) Wirtschaftliche Betrachtungsweise im Recht (2020) 33; *Leyrer*, Steuerliche Behandlung

von Fruchtgenussvereinbarungen (2020); *Pinetz/Schaffer/Krist/Uitz*, BauRG Kommentar (2021); *Kerbl/Albl*, Praxisleitfaden für das Zusammentreffen von § 1 Abs 2a und Abs 3 GrEStG, SWK 2021, 421; *Albl/Kerbl*, Schreckensgespenst Doppel-GrESt beim Kaufanbot mit Recht auf Namhaftmachung eines anderen Käufers, ÖStZ 2022, 176; *Bräumann/Kofler/Tumpel*, Reformoptionen für „Share Deals“ in der Grunderwerbsteuer, SWK 2022, 557; *Dellinger/Schellner*, Zur Zulässigkeit von Sachdividenden auch bei Genossenschaften, GesRZ 2022, 124; *Hayden/Hayden/Schachner-Gröhs*, Rechtsfähigkeit und Typenvergleich von in Österreich ansässigen UK-Ltd nach dem Brexit – gesellschaftsrechtsautonome Auslegung des § 1 Abs 2 KStG? RdW 2022, 571; *Mischkreu/Oberkleiner*, § 17 GrEStG: Nichtfestsetzung oder Abänderung der Grunderwerbsteuer bei Umgründungen, in *Hirschler/Fuhrmann/Bernweiser* (Hrsg) Umgründungen und Immobilien – FS Gottfried Sulz (2022) 39; *U. Torggler*, Die „österreichische Post-Brexit-Limited“ – Anmerkungen zu OGH 27.1.2022, 9 Ob 74/21d, in *Beiser/Hohenwarther-Mayr/Kirchmayr/Mayr* (Hrsg) Körperschaften im Steuerrecht – FS Zorn (2022) 589; *Artner/Kohlmaier* (Hrsg) Praxishandbuch Immobilienrecht⁴ (2023); *Brauner*, Immobilien und Umgründungen, immo aktuell 2023, 9; *Eckert*, Die Verschmelzung nach dem EU-UmgrG, GesRZ 2023, 292; *Kalss*, Die Spaltung über die Grenze, GesRZ 2023, 305; *Resch*, Grunderwerbsteuerrisiko bei Einräumung eines Superadifikats?, immolex 2023, 106; *Winner*, Die Sitzverlegung, GesRZ 2023, 284; *Fuhrmann/Lang* (Hrsg) Grunderwerbsteuer in Beispielen (2024); *Pinetz*, Verkehrssteuern (2024); *Rastegar/Rastegar/Rastegar* (Hrsg) FlexKapGG-ON^{1.00} (2024); *Wünscher* (Hrsg) FlexKapGG (2024); *Zwick* (Hrsg) Praxishandbuch FlexCo (2024).

Übersicht

I. Allgemeines

A. Historische Entwicklung	1
B. Die Steuertatbestände	2–13
C. Die Rechtsträger	
1. Grundlagen	
a) Rechtsträger iSd § 1 GrEStG	14
b) Rechtsträgereigenschaft natürlicher Personen	15, 16
c) Rechtsträgereigenschaft juristischer Personen	17, 18
d) Andere Gesellschaften und Vermögensmassen mit und ohne Rechtspersönlichkeit	19, 20
e) Rechtsträgereigenschaft ausländischer Gebilde	
aa) Maßgeblichkeit des Personalstatuts	21, 22
bb) Vorgaben der Rsp des EuGH zu den Grundfreiheiten	23–23c
cc) Die EU-Mobilitäts-RL und deren Umsetzung in Österreich	24–24e
dd) Zuzug/„Herein-Umwandlung“ nach § 8 Z 3 EU-UmgrG	25–25c
ee) Wegzug/„Hinaus-Umwandlung“ nach § 8 Z 2 EU-UmgrG	26–28
f) Notwendigkeit des Rechtsträgerwechsels	29, 30

2. Die Aktiengesellschaft	
a) Begriff und Wesen	31
b) Gründung	
aa) Überblick	32
bb) Vorgründungsgesellschaft	33
cc) Vorgesellschaft	34, 35
dd) Entstehung	36, 37
c) Handlungsfähigkeit	38, 39
d) Beendigung	40–42
3. Die Europäische Aktiengesellschaft (Societas Europaea)	43
4. Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung	
a) Begriff und Wesen	44
b) Gründung	
aa) Überblick	45
bb) Vorgründungsgesellschaft	46–48
cc) Vorgesellschaft	49–54
dd) Entstehung	55, 56
c) Handlungsfähigkeit	57, 58
d) Beendigung	59–61
5. Die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaft	
a) Begriff und Wesen	62, 63
b) Gründung	64–67
c) Rechtsfähigkeit	68, 69
d) Handlungsfähigkeit	70, 71
6. Die Europäische Genossenschaft (Societas Cooperativa Europaea)	72, 73
7. Die offene Gesellschaft	
a) Begriff und Wesen	74, 75
b) Gründung	
aa) Originäre Gründung	76–79
bb) Derivative Gründung	80–83
c) Rechtsfähigkeit	84, 85
d) Handlungsfähigkeit	86–88
e) Beendigung	89, 90
8. Die Kommanditgesellschaft	
a) Begriff und Wesen	91
b) Gründung	92
c) Rechtsfähigkeit	93
d) Handlungsfähigkeit	94
e) Beendigung	95
f) Kapitalistische Personengesellschaften, insb die GmbH & Co KG	96, 97
9. Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts	98–106
10. Die stille Gesellschaft	107–110
11. Die Miteigentumsgemeinschaft iSd §§ 825 ff ABGB	111–114

12. Die Eigentümergemeinschaft nach § 2 Abs 1 WEG 2002.....	115–130
13. Die eheliche Gütergemeinschaft/Gütergemeinschaft zwischen eingetragenen Partnern.....	131–139
14. Der ruhende Nachlass	140–143
15. Der Verein gem VerG 2002.....	144–146
16. Die Sparkasse	147
17. Die Privatstiftung	
a) Begriff und Wesen	148, 149
b) Gründung	150–154
18. Die gesetzlich anerkannten Kirchen und Religions- gesellschaften und religiösen Bekenntnis- gemeinschaften.....	155–158
19. Weitere Einzelfälle	
a) Die Scheingesellschaft	159–161
b) Die fehlerhafte Gesellschaft.....	162–164
II. Rechtsvorgänge, die auf die Begründung eines Übereignungs- anspruchs oder den Erwerb des Eigentums an einem inländi- schen Grundstück gerichtet sind (Abs 1)	
A. Systematik	165–167
B. Begründung eines Übereignungsanspruchs (Abs 1 Z 1)	
1. Grundlagen	
a) Die Arten des Eigentumserwerbs	168–170
b) Zustandekommen des Rechtsgeschäfts	171–174
c) Form des Rechtsgeschäfts.....	175–177a
d) Wurzelmängel	
aa) Anfängliche Unmöglichkeit der Leistung	178–184
bb) Irrtum	185–190
cc) List und Drohung	191–193
e) Leistungsstörungen	194
aa) Nachträgliche Unmöglichkeit.....	195–197
bb) Verzug	198, 199
cc) Gewährleistung	200, 201
f) Missbrauch von Formen und Gestaltungsmöglich- keiten des bürgerlichen Rechts	202–202b
g) Scheingeschäfte	203–205
h) Umgehungsgeschäfte	206
i) Nichtigkeit und anfechtbare Rechtsgeschäfte	207–209
j) Unvollkommenes Geschäft	209a
2. Der Übereignungsanspruch iSd § 1 Abs 1 Z 1 GrEStG	
a) Maßgeblichkeit des Verpflichtungsgeschäfts.....	210–213
b) Anforderungen an den Übereignungsanspruch	214–226
c) Einseitige und zweiseitige Rechtsgeschäfte	227–239
d) Vorvertrag.....	240, 241
e) Punktation	242–245
f) Anfechtbarkeit und Nichtigkeit.....	246–249

g) Nebenabreden	
aa) Allgemeines.....	250, 251
bb) Aufschiebende Bedingungen.....	252–259
cc) Auflösende Bedingungen.....	260
dd) Befristungen.....	261, 261a
h) Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte.....	262–262c
i) Rückgängigmachung des Erwerbsvorgangs.....	263–268
j) Rechtsgeschäftliches Handeln mit Wirkung für Dritte.....	269–273
3. Die Rechtsgeschäfte im Einzelnen	
a) Der Kaufvertrag.....	274–286
b) Der Tauschvertrag.....	287–295
c) Die Schenkung.....	296–303
d) Rechtsgeschäfte gesellschaftsrechtlicher Art	
aa) Der Verschmelzungsvertrag.....	304–317
bb) Der Spaltungsplan/Spaltungs- und Übernahmevertrag.....	318–323a
cc) Der Umwandlungsvertrag.....	324–334
dd) Der Einbringungsvertrag/die Gründung von Gesellschaften.....	335–342
ee) Der Zusammenschlussvertrag.....	343–348
ff) Der Realteilungsvertrag.....	349–351
gg) Kapitalerhöhung, Kapitalherabsetzung und Ausschüttung von Grundstücken.....	352–360a
hh) Liquidation/Auseinandersetzung von Kapitalgesellschaften.....	361–363
ii) Zurverfügungstellung von Grundstücken an Personengesellschaften, Einlagen und Entnahmen.....	364–368
jj) Beendigung/Auseinandersetzung von Personengesellschaften.....	369–380
4. Weitere Einzelfälle	
a) Das Leasing und das Sale-and-lease-back-Geschäft.....	381–389
b) Die Sicherungsübereignung und andere Sicherungsgeschäfte.....	390–392
c) Der Vergleich.....	393–395
d) Die Scheidung/Auflösung von eingetragenen Partnerschaften.....	396–402
e) Der Leibrentenvertrag.....	403–405
f) Der bäuerliche Übergabsvertrag.....	406, 407
g) Der Vertrag zugunsten Dritter.....	408–415
h) Sonstige Einzelfälle in alphabetischer Reihenfolge....	416–429
C. Eigentumserwerb ohne vorausgegangenes Rechtsgeschäft mit Übereignungsanspruch (Abs 1 Z 2)	
1. Grundlagen.....	430–442