



MASTER THESIS | MASTER'S THESIS

Titel | Title

Budgetbegleitgesetz 2025: Mittelbare Anteilsvereinigung als
neuer Steuertatbestand im Grunderwerbsteuergesetz

verfasst von | submitted by

Mag.iur. Martina Wölbitsch

angestrebter akademischer Grad | in partial fulfilment of the requirements for the degree of
Master of Laws (LL.M.)

Wien | Vienna, 2026

Studienkennzahl lt. Studienblatt | Degree
programme code as it appears on the
student record sheet:

UA 999 085

Universitätslehrgang lt. Studienblatt |
Postgraduate programme as it appears on
the student record sheet:

Familienunternehmen und Vermögensplanung

Betreut von | Supervisor:

Mag. Mag. Dr. Daniel Varro LL.M.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	I
Abkürzungsverzeichnis	III
I. Einleitung	1
II. Überblick der Neuerungen im GrEStG	3
1. Gesellschafterwechsel, Anteilsvereinigung und Anteilsübertragung	3
1.1 Gesellschafterwechsel	3
1.2 Anteilsvereinigung und Anteilsübertragung	5
1.3 Börsenklausel	6
1.4 Erwerbergruppe	8
1.5 Eigene Anteile	11
1.6 Treuhändig gehaltene Gesellschaftsanteile	11
1.7 Inländisches Grundstück	11
1.8 Genossenschaften	12
1.9 Differenzbesteuerung	12
2. Bemessungsgrundlage und Tarif	13
2.1 Bemessungsgrundlage	13
2.2 Tarif	14
2.3 Immobiliengesellschaften	14
3. Steuerschuldner	18
4. Anzeigepflicht und Mitteilungspflicht	19
III. Mittelbare Anteilsvereinigung	21
1. Gesetzliche Grundlage	21
2. Tatbestände	22
2.1 Mittelbare Anteilsvereinigung aufgrund eines Rechtsgeschäfts	22
2.2 Mittelbare Anteilsvereinigung ohne vorausgegangenes Rechtsgeschäft	23
2.3 Mittelbare Anteilsübertragungen	23

3. Berechnung der mittelbaren Beteiligungsquote	24
4. Vorrangregel.....	26
4.1 Unmittelbare Anteilsvereinigung vor mittelbarer Anteilsvereinigung.....	27
4.2 Vorrang des nächstliegenden mittelbaren Erwerbsvorgangs.....	29
4.3 Erwerber vor Erwerbergruppe	30
5. Anteilsaufstockung und Anteilsabstockung	32
6. Sonderfälle zur Erwerbergruppe.....	36
6.1 Entdichtung.....	36
6.2 Verdichtung	37
7. Umgründungen	38
8. Vollzugsprobleme und Herausforderungen in der Praxis.....	46
IV. Conclusio.....	49
Literaturverzeichnis	VI
Monographien.....	VI
Kommentare	VI
Beiträge in Zeitschriften	VI
Gesetzesmaterialien	VII
Online abrufbare Quellen	VIII
Judikaturverzeichnis	IX
Oberster Gerichtshof.....	IX
Verwaltungsgerichtshof.....	IX
Abstract.....	X
Deutsch	X
English.....	XI

Abkürzungsverzeichnis

AB	Ausschussbericht
AbgÄG 2025	Abgabenänderungsgesetz 2025 BGBl I 2025/97
ABl L	Amtsblatt der Europäischen Union, Reihe L
Abs	Absatz
aF	alte Fassung
AG	Aktiengesellschaft
AktG	Aktiengesetz 1965 BGBl 1965/98 (Legalabkürzung: BGBl I 2009/71)
AmtshilfeRLUmsG	BGBl I 2013, S 1809
Art	Artikel
BBG 2025	Budgetbegleitgesetz BGBl I 2025/25
BewG	Bewertungsgesetz 1955 BGBl 1955/148
BFG	Bundesfinanzgericht
BGBl	Bundesgesetzblatt
BlgNR	Beilage, -n zu den stenographischen Protokollen des Nationalrates
BMF	Bundesministerium für Finanzen
bzw	beziehungsweise
dGrEStG	deutsches Grunderwerbsteuergesetz 1997 BGBl I S 418
dh	das heißt
E	Entscheidung
ErläutRV	Erläuterungen zur Regierungsvorlage
EU	Europäische Union
f	folgende, -r (Seite, Paragraph)
ff	folgende (Seiten oder Paragraphen)
FlexCo	Flexible Kapitalgesellschaft
FMA	Finanzmarktaufsichtsbehörde

gem	gemäß
GesbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
GGG	Gerichtsgebührengesetz BGBl 1984/501
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	Gesetz über Gesellschaften mit beschränkter Haftung RGBI 1906/58
GP	Gesetzgebungsperiode
GrESt	Grunderwerbsteuer
GrEStÄndG 2021	deutsches Grunderwerbsteueränderungsgesetz 2021 BGBl I 2021, S. 986
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz 1987 BGBl 1987/309
hL	herrschende Lehre
Hrsg	Herausgeber
idF	in der Fassung
idgF	in der geltenden Fassung
iHv	in Höhe von
iSd	im Sinn des, - der
iVm	in Verbindung mit
JStG 2018	Jahressteuergesetzes 2018 BGBl I 2018/62
KG	Kommanditgesellschaft
KStG	Körperschaftsteuergesetz 1988 BGBl 1988/401
leg cit	legis citatae (<i>der zitierten Vorschrift</i>)
lit	Litera
mE	meines Erachtens
mwN	mit weiteren Nachweisen
nmA	nach meiner Auffassung
Nr	Nummer
OG	Offene Gesellschaft
öGrEStG	österreichisches Grunderwerbsteuergesetz

ÖStZ	Österreichische Steuer-Zeitung
Pkt	Punkt
RdW	Österreichisches Recht der Wirtschaft
RGBI	Reichsgesetzblatt
Rz	Randzahl
S	a) Satz b) Seite, -n
StRefG	Steuerreformgesetz 2015/16 BGBl I 2015/118
sublit	Sublitera
SWK	Österreichische Steuer- und Wirtschaftskartei
ua	unter anderem
UmwG	deutsches Umwandlungsgesetz BGBl I 1994, S 3210
UStG	Umsatzsteuergesetz 1994 BGBl 1994/663
vgl	vergleiche
VwGH	Verwaltungsgerichtshof
wbl	Wirtschaftsrechtliche Blätter
Z	Ziffer
zB	zum Beispiel

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten daher gleichermaßen für beide Geschlechter.

I. Einleitung

Mit dem Budgetbegleitgesetz 2025¹ wurden unter anderem die Regelungen zur Besteuerung von „Share Deals“ im Grunderwerbsteuergesetz² erneut geändert. Ziel dieser Gesetzesänderung ist die bestehenden Gestaltungsmöglichkeiten zur Vermeidung der Grunderwerbsteuer bei „Share Deals“ weiter einzuschränken. Dies soll einerseits durch eine Erweiterung der Steuertatbestände des Gesellschafterwechsels und der Anteilsvereinigung und andererseits durch zusätzliche Verschärfungen für Immobiliengesellschaften erreicht werden.³

Das GrEStG wurde erst mit dem StRefG 2015/16⁴ grundlegend reformiert. Unter anderem wurde seinerzeit der Tatbestand der Anteilsvereinigung (§ 1 Abs 3 GrEStG) neu ausgestaltet und ein völlig neuer Tatbestand für die Anteilsübertragung bei Personengesellschaften geschaffen (§ 1 Abs 2a GrEStG). Hintergrund der legislatischen Änderungen war auch damals, dass die alte Rechtslage einen einfachen Weg zur Steuerumgehung ebnete. So war bis 31.12.2015 eine Anteilsvereinigung nur dann gegeben, wenn alle Anteile in einer Hand vereinigt wurden.⁵

Der österreichische Gesetzgeber orientierte sich bei der Neugestaltung an den entsprechenden Regelungen des deutschen Grunderwerbsteuergesetzes⁶ und hat unter anderem das für die Anteilsvereinigung erforderliche Beteiligungsausmaß von 100% auf mindestens 95% herabgesetzt. Während bereits die damaligen Spiegelnormen des dGrEStG auch mittelbare Anteilsvereinigungen und -übertragungen erfassten, wurden diese vom österreichischen Gesetzgeber nicht übernommen. Eine Anteilsvereinigung war sohin nach dem StRefG 2015/16 nur steuerpflichtig, wenn eine Person mindestens 95% der Anteile an einer grundstückshaltenden Gesellschaft erworben hat. Dass mittelbare Anteilsvereinigungen zu keiner Steuerpflicht führen, entsprach bereits vor der Reform der Rechtsauffassung des VwGH⁷ und der hL.⁸

¹ BBG 2025 BGBl I 2025/25.

² GrEStG 1987 BGBl 1987/309.

³ ErläutRV 69 BlgNR 28. GP 47.

⁴ StRefG 2015/16 BGBl I 2015/118.

⁵ *Wölbitsch*, Grunderwerbsteuer bei Gesellschafterwechsel - Ein Instrument zur Missbrauchsbekämpfung? (Diplomarbeit Karl-Franzens-Universität Graz 2017) 1.

⁶ dGrEStG BGBl I S 418.

⁷ VwGH 14.06.1984, 82/16/0069.

⁸ *Allram/Pinetz/Klokar* in *Pinetz/Schragl/Siller/Stefaner*, GrEStG² (2024) § 1 Rz 888.

Auch im Zuge des Jahressteuergesetzes 2018⁹ hat der österreichische Gesetzgeber bewusst auf die Aufnahme eines Tatbestandes für mittelbare Anteilsvereinigungen verzichtet, wodurch grunderwerbsteuervermeidende Gestaltungen über mehrstufige Beteiligungsketten weiterhin möglich blieben. Erst mit dem BBG 2025 wurde diese Lücke durch die Einführung der mittelbaren Anteilsvereinigung und -übertragungen als neue Steuertatbestände geschlossen.¹⁰

Die mit dem BBG 2025 eingeführten Neuerungen stellen nicht nur eine wesentliche Erweiterung der bisherigen Steuertatbestände dar, sondern werfen zugleich zahlreiche Auslegungs- und Anwendungsfragen auf, die in dieser Arbeit anhand von Beispielen sowie insbesondere aus meiner Perspektive als Parteienvertreterin in der Praxis analysiert werden sollen. Vereinzelt wird zudem ein Rechtsvergleich zur deutschen Rechtslage gezogen, um Unterschiede und Gemeinsamkeiten aufzuzeigen. Die sonstigen wesentlichen Änderungen im GrEStG werden im Rahmen dieser Arbeit lediglich in Grundzügen dargestellt.

Zunächst werden in Kapitel II die Neuerungen im GrEStG überblicksartig dargestellt, wobei auf die für diese Arbeit wesentlichen Änderungen im Detail eingegangen wird. Besonders hervorzuheben sind dabei die Ausführungen zur Erwerbergruppe, zur Börsenklausel und zur Immobiliengesellschaft.

Kapitel III bildet das Kernstück dieser Arbeit und befasst sich mit der mittelbaren Anteilsvereinigung und -übertragung gem § 1 Abs 3 Z 2 GrEStG. Die Rechtslage sowie die damit einhergehenden Auslegungsfragen werden dabei anhand grafisch unterstützter Beispiele eingehend erläutert und anschaulich dargestellt. Weiters werden die damit verbundenen Vollzugsprobleme und praktischen Herausforderungen kritisch analysiert.

Abschließend werden in Kapitel IV – der Conclusio – die wesentlichen Ergebnisse dieser Arbeit zusammengefasst.

⁹ JStG 2018 BGBl. I 2018/62.

¹⁰ Allram/Pinetz/Klokar in Pinetz/Schragl/Siller/Stefaner, GrEStG² § 1 Rz 889; ErläutRV 69 BlgNR 28. GP 47.

II. Überblick der Neuerungen im GrEStG

Durch das BBG 2025 wurde das GrEStG in einigen Punkten novelliert. Der folgende Überblick beschränkt sich auf eine Darstellung der wesentlichen Änderungen in ihren Grundzügen und dient – im Sinne der Vollständigkeit und des systematischen Aufbaus – als Vorbemerkung zur vertieften Auseinandersetzung mit der Neuregelung zu den mittelbaren Anteilsvereinigung und -übertragungen im nachfolgenden Kapitel III.

1. Gesellschafterwechsel, Anteilsvereinigung und Anteilsübertragung

1.1 Gesellschafterwechsel

Der mit der Steuerreform 2015/16 neu eingeführte § 1 Abs 2a GrEStG wurde wieder aufgehoben und in Abs 3 leg cit integriert. Die Neuregelung führt zu einer inhaltlichen Erweiterung des Tatbestandes des Gesellschafterwechsels: Erfasst werden nunmehr neben unmittelbaren Anteilsübertragungen an Personengesellschaften auch solche an Kapitalgesellschaften. Ferner wurden der Beobachtungszeitraum von fünf auf sieben Jahre verlängert und die maßgebliche Beteiligungsschwelle von 95 % auf 75 % abgesenkt. Mit der Herabsetzung der Beteiligungsschwelle auf 75 % soll der gezielten Vermeidung der Tatbestandserfüllung durch das Zurückbehalten von Zwerganteilen (sogenannter RETT-Blocker¹¹) entgegengewirkt werden. Die neue Beteiligungsschwelle orientiert sich in ihrer Höhe an der Sperrminorität gemäß dem GmbH-Gesetz¹² und dem Aktiengesetz¹³. Bei einer Beteiligung von mindestens 75 % wird regelmäßig ein beherrschender Einfluss des Mehrheitsgesellschafters auf die Gesellschaft angenommen. Dieser beherrschende Einfluss soll nunmehr auch steuerlich relevant sein und zur Erfüllung der entsprechenden Tatbestände führen.¹⁴

Der nunmehr in § 1 Abs 3 Z 1 GrEStG normierte Tatbestand des Gesellschafterwechsels lautet wie folgt:

¹¹ Rett-Blocker steht für Real Estate Transfer Tax Blocker.

¹² GmbHG RGBI 1906/58.

¹³ AktG BGBl 1965/98.

¹⁴ ErläutRV 69 BlgNR 28. GP 47.

§ 1 (3) Der Grunderwerbsteuer unterliegen auch folgende Vorgänge, wenn zum Vermögen einer Personen- oder Kapitalgesellschaft ein inländisches Grundstück gehört:

- 1. Eine Änderung des Gesellschafterbestandes dergestalt, dass innerhalb von sieben Jahren mindestens 75% der Anteile am Gesellschaftsvermögen oder der Gesellschaft unmittelbar auf neue Gesellschafter übergehen.*

Diese Fassung ist nach der Übergangsbestimmung gem § 18 Abs 2w GrEStG mit 01.07.2025 in Kraft getreten und auf Erwerbsvorgänge anzuwenden, für die die Steuerschuld nach dem 30.06.2025 entsteht oder entstehen würde. Für den nun geltenden Tatbestand des Gesellschafterwechsels nach § 1 Abs 3 Z 1 GrEStG sieht die Übergangsbestimmung zwei Besonderheiten vor:

1. Für Änderungen des Gesellschafterbestandes einer grundstücksbesitzenden Personengesellschaften vor dem 01.07.2025 ist weiterhin der Fünfjahreszeitraum gem § 1 Abs 2a GrEStG aF anzuwenden.
2. Änderungen im Gesellschafterbestand einer grundstücksbesitzenden Kapitalgesellschaft, die vor dem 01.07.2025 erfolgt sind, bleiben bei Vorgängen iSd § 1 Abs 3 Z 1 GrEStG unberücksichtigt.

Der Tatbestand des Gesellschafterwechsels wurde im Zuge der Steuerreform 2015/16 nach dem Vorbild der deutschen Regelung neu gefasst, wobei die Besteuerung mittelbarer Anteilsverschiebungen bewusst nicht übernommen wurde. Abgesehen davon entsprach die österreichische Bestimmung im Wesentlichen der damaligen deutschen Norm. Mit Inkrafttreten des deutschen Grunderwerbsteueränderungsgesetzes 2021¹⁵ zum 01.07.2021 wurde § 1 Abs 2a dGrESt jedoch umfassend geändert: Die maßgebliche Beteiligungsschwelle wurde von 95 % auf 90 % gesenkt und der Beobachtungszeitraum von fünf auf zehn Jahre verlängert. Weiters wurde der Anwendungsbereich mit dem neu eingefügten Abs 2b auch auf Kapitalgesellschaften erweitert. Infolgedessen haben sich die Gemeinsamkeiten zwischen der deutschen und der österreichischen Regelung verringert. Der österreichische Gesetzgeber hat im Zuge des BBG 2025 aus den Vollzugsschwierigkeiten in Deutschland gelernt und bewusst die neue deutsche Regelung nicht übernommen. Die österreichische Bestimmung zum Gesellschafterwechsel ist zwar durch die Neugestaltung insgesamt komplexer geworden, im Vergleich zur deutschen Bestimmung jedoch lesbarer und – mangels Erfassung mittelbarer Beteiligungen und der damit verbundenen komplizierten Durchrechnungs- und Vollzugsprobleme – in der praktischen Anwendung immer noch einfacher. Die Absenkung der maßgeblichen

¹⁵ GrEStÄndG 2021 BGBl I 2021, S. 986.

Beteiligungsschwelle in Deutschland von 95 % auf 90 % schränkt zwar bestimmte steuervermeidende Gestaltungen ein, vermag aber keinen nennenswerten Abschreckungseffekt zu entfalten. Denn es ist weiterhin verkraftbar statt 5,1 % nunmehr 10,1 % der Anteile zurückzubehalten, um die maßgebliche Beteiligungsschwelle nicht zu überschreiten. Mit der Herabsetzung der Beteiligungsschwelle auf 75 % setzt der österreichische Gesetzgeber dagegen auf eine verschärfte Regelung.¹⁶

1.2 Anteilsvereinigung und Anteilsübertragung

Die Tatbestände des § 1 Abs 3 GrEStG aF wurden infolge der Zusammenführung mit dem § 1 Abs 2a GrEStG aF neu gegliedert und sind nunmehr in Z 2 des § 1 Abs 3 GrEStG in einzelne Literae unterteilt:

§ 1 (3) Der Grunderwerbsteuer unterliegen auch folgende Vorgänge, wenn zum Vermögen einer Personen- oder Kapitalgesellschaft ein inländisches Grundstück gehört:

2. *Soweit eine Besteuerung nach Z 1 nicht in Betracht kommt, unterliegt der Grunderwerbsteuer außerdem,*
 - a) *ein Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übertragung*
 - aa) *eines oder mehrerer Anteile am Gesellschaftsvermögen oder der Gesellschaft begründet, wenn durch die Übertragung unmittelbar oder mittelbar mindestens 75% aller Anteile am Gesellschaftsvermögen oder der Gesellschaft in der Hand eines Erwerbers oder, sofern dies nicht gegeben ist, in der Hand einer Erwerbergruppe vereinigt werden würden, oder*
 - bb) *von mindestens 75% aller Anteile am Gesellschaftsvermögen oder der Gesellschaft auf einen Erwerber oder, sofern dies nicht gegeben ist, eine Erwerbergruppe begründet;*
 - b) *wenn kein schuldrechtliches Geschäft im Sinne der lit. a vorausgegangen ist*
 - aa) *eines oder mehrerer Anteile am Gesellschaftsvermögen oder der Gesellschaft begründet, wenn durch die Übertragung unmittelbar oder mittelbar mindestens 75% aller Anteile am Gesellschaftsvermögen oder der Gesellschaft in der Hand eines Erwerbers oder, sofern dies nicht gegeben ist, in der Hand einer Erwerbergruppe vereinigt werden würden, oder*
 - bb) *der unmittelbare oder mittelbare Erwerb von mindestens 75% aller Anteile am Gesellschaftsvermögen oder der Gesellschaft durch einen Erwerber oder, sofern dies nicht gegeben ist, eine Erwerbergruppe.*
- (...)

¹⁶ Vgl Bräumann/Kofler/Tumpel, Reformoptionen für „Share Deals“ in der Grunderwerbsteuer, SWK 12/2022, 557 (558 f); Bräumann/Kofler/Tumpel, »Share Deals« in der Grunderwerbsteuer, StAW 2022, 1 (I. D., E. und III. D.); Bräumann, Mittelbare Beteiligungen in der Grunderwerbsteuer - droht eine (unsachliche) Vervielfältigung der Tatbestände?, SWK 33/2025, 1398 (1398 f); Meßbacher-Hönsch, in Viskorf, GrEStG²¹ (2024) § 1 Rz 1.

Abgesehen davon, dass auch hier das maßgebliche Beteiligungsausmaß aus den obgenannten Gründen von 95 % auf 75 % herabgesetzt wurde, stellt die Einbeziehung mittelbarer Anteilsübertragungen die wesentlichste inhaltliche Neuerung im Zuge der Änderung des GrEStG dar. Während bislang ausschließlich unmittelbare Anteilsübertragungen an der grundstückshaltenden Gesellschaft steuerlich erfasst wurden, können nunmehr auch Übertragungen von Anteilen an einer in der Beteiligungskette übergeordneten Gesellschaft zu einer steuerpflichtigen mittelbaren Anteilsvereinigung führen. Da der Fokus dieser Arbeit auf der mittelbaren Anteilsvereinigung liegt, wird dieser Tatbestand im folgenden Kapitel III ausführlich behandelt. Darüber hinaus wurde die Unternehmensgruppe gem § 9 Körperschaftsteuergesetz 1988¹⁷ durch den Begriff der Erwerbergruppe ersetzt (siehe dazu Pkt 1.4).¹⁸

1.3 Börsenklausel

Mit der sogenannten Börsenklausel wurde – in Anlehnung an die entsprechende deutsche Regelung¹⁹ – in Z 3 des § 1 Abs 3 GrEStG eine Ausnahmebestimmung eingeführt:

3. *Für die Besteuerung gemäß Z 1 sind Übergänge von Anteilen an Kapitalgesellschaften außer Acht zu lassen, soweit diese an einer Wertpapierbörse gehandelt werden. Unter Wertpapierbörse versteht man einen geregelten Markt gemäß § 1 Z 2 und 10 Börsegesetz 2018 (BörseG 2018), BGBl. I Nr. 107/2017, in der jeweils geltenden Fassung, sowie einen vergleichbaren ausländischen Handelsplatz.*

Die Börsenklausel gründet auf der fehlenden Nachvollziehbarkeit von Anteilsübertragungen an der Wertpapierbörse. Anteile an börsennotierten Kapitalgesellschaften sind sohin beim Tatbestand des Gesellschafterwechsels nicht miteinzubeziehen.²⁰

Beispiel 1:

30% der Anteile der A-AG werden an der Börse gehandelt. Die restlichen 70% der Anteile an der A-AG hält die B-AG. Am 01.07.2025 überträgt die B-AG ihre Anteile an die C-AG.

¹⁷ KStG 1988 BGBl 1988/401.

¹⁸ ErläutRV 69 BlgNR 28. GP 47.

¹⁹ Vgl § 1 Abs 2c dGrEStG, der mit dem GrEStÄndG 2021 (BGBl 2021/986) aufgrund der Empfehlung des Finanzausschusses im Hinblick auf die verschärfte Besteuerung von Share Deals durch die Börsenklausel ergänzt wurde; *Meßbacher-Hönsch*, in *Viskopf*, GrEStG²¹ § 1 Rz 995.

²⁰ ErläutRV 69 BlgNR 28. GP 48.

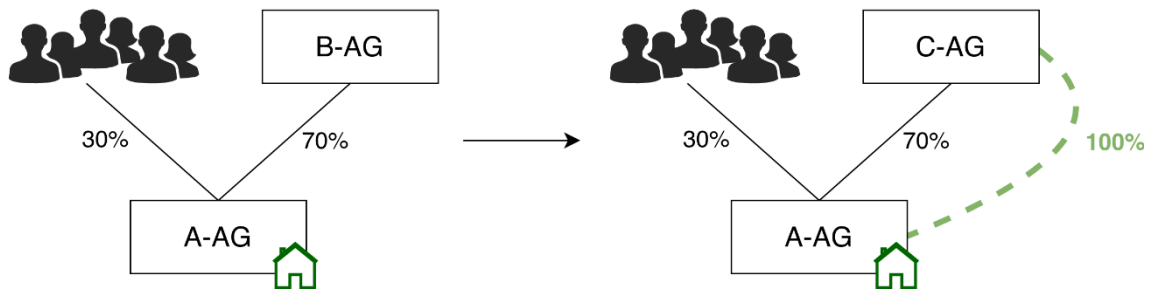


Abbildung 1: Börsenklausel Beispiel 1

Da gem § 1 Abs 3 Z 3 GrEStG die an der Börse gehandelten Anteile außer Acht zu lassen sind, werden mit der Übertragung der 70% der Anteile der B-AG an die C-AG 100% der steuerrelevanten Anteile auf einen neuen Gesellschafter übertragen, sodass der Tatbestand gem § 1 Abs 3 Z 1 GrEStG erfüllt ist.

Die Börsenklausel findet ausschließlich auf den Tatbestand des Gesellschafterwechsels gem § 1 Abs 3 Z 1 GrEStG Anwendung, sodass Übertragungen börsengehandelter Anteile – bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen – sehr wohl zu einer steuerpflichtigen Anteilsvereinigung nach § 1 Abs 3 Z 2 GrEStG führen können.²¹

Beispiel 2:

100% der Anteile der grundstücksbesitzenden A-AG sind im Streubesitz und werden laufend an der Börse gehandelt.

Werden sämtliche Anteile einer grundstücksbesitzenden Gesellschaft über die Börse gehandelt, sind aufgrund der Börsenklausel 100% der Anteile nicht zu berücksichtigen, sodass die Verwirklichung des Tatbestands des Gesellschafterwechsels gem § 1 Abs 3 Z 1 GrEStG von vornherein ausgeschlossen ist – der Tatbestand kann in diesem Fall niemals erfüllt sein.

Sobald aber ein Aktionär (oder eine Erwerbergruppe) mindestens 75 % der Anteile an der A-AG hält, ist der Tatbestand der Anteilsvereinigung gem § 1 Abs 3 Z 2 GrEStG erfüllt.

²¹ Vaishor/Lunzer in Brugger/Marchgraber/Vaishor, SWK-Spezial GrESt: Anteilsvereinigung neu (2025) 24.

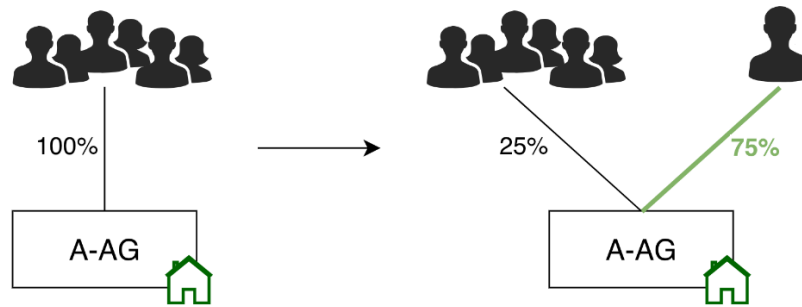


Abbildung 2: Börsenklausel Beispiel 2

1.4 Erwerbergruppe

Erst mit der Steuerreform 2015/16 wurde die Organschaft gem § 2 Abs 2 Umsatzsteuergesetz 1994²² durch die Unternehmensgruppe gem § 9 KStG ersetzt. Hintergrund dieser Änderung war, dass die Organschaft ex lege entsteht, was in der Praxis regelmäßig zu einem erheblichen administrativen Aufwand bei der Feststellung führte. Im Gegensatz dazu wird eine Unternehmensgruppe durch Feststellungsbescheid begründet, sodass die Anknüpfung an den Begriff der Unternehmensgruppe zur Rechtsvereinfachung beigetragen hat. Allerdings war auch dieser Anknüpfungspunkt nicht tauglich: Zum einen konnte die gesetzgeberische Intention, Steuerumgehungen derart zu verhindern, dass auch Vereinigungen in der Hand von mehreren Gesellschaften eines Konzerns erfasst werden, dadurch nicht gerecht werden. Zum anderen wurde die Besteuerung einer etwaigen Anteilsvereinigung davon abhängig gemacht, ob die beteiligten Gesellschaften sich freiwillig zu einer Unternehmensgruppe zusammengeschlossen hatten. Darüber hinaus konnten Personengesellschaften nicht Mitglied einer Unternehmensgruppe sein.²³

Nunmehr hat der Gesetzgeber das Zurechnungssubjekt in der Grunderwerbsteuer wieder erweitert und stellt nunmehr auf den neu eingeführten Begriff der „Erwerbergruppe“ ab. Die Legaldefinition findet sich in Z 4 des § 1 Abs 3 GrEStG und lautet wie folgt:

4. *Eine Erwerbergruppe gemäß Z 2 liegt vor, wenn Erwerber zu wirtschaftlichen Zwecken unter einheitlicher Leitung zusammengefasst sind oder auf Grund von Beteiligungen oder sonst unmittelbar oder mittelbar unter dem beherrschenden Einfluss einer Person stehen. Zu einer Erwerbergruppe gehören auch Personen, die die einheitliche Leitung oder den beherrschenden Einfluss ausüben.*

²² UStG 1994 BGBl 1994/663.

²³ Bodis/Fiala/Lattner/Ofner in Mayr/Lattner/Schlager, Steuerreform 2015/16, GrESt: Anteilsvereinigung neu (2015) 88; Mechtler/Pinetz in Pinetz/Schragl/Siller/Stefaner, GrEStG² § 1 Rz 902; Varro, GrEStG Neu: Anteilsvereinigung in der Unternehmensgruppe verfassungswidrig?, RdW 2016, 148 (148 f).

1.4.1 Gruppenmitglieder

Die Anknüpfung an den Begriff „Erwerber“²⁴ ist abstrakt zu verstehen und stellt klar, dass alle rechtsfähigen Personen (zB natürliche und juristische Personen), Personenvereinigungen (zB Personengesellschaften) sowie Vermögensmassen (zB Stiftungen) vom Wortlaut der Bestimmung erfasst sind und somit auch Mitglieder einer Erwerbergruppe sein können.²⁵

1.4.2 Konzern

Nach den Erläuterungen zur Regierungsvorlage soll der Begriff „Erwerbergruppe“ grundsätzlich dem gesellschaftsrechtlichen Konzernbegriff entsprechen, wobei auf § 15 AktG und § 115 GmbHG als Referenznormen verwiesen wird. Der Konzernbegriff ist nach der Rechtsprechung des OGH²⁶ nach dem Zweck jener Norm auszulegen, der auf diesen Begriff verweist. Das GrESTG selbst verwendet den Begriff „Konzern“ jedoch nicht, sondern greift vielmehr auf die in § 15 AktG und § 115 GmbHG verankerten Kriterien der einheitlichen Leitung zu wirtschaftlichen Zwecken und des beherrschenden Einflusses zurück. Die Referenznormen dienen daher lediglich als Auslegungshilfe für den grunderwerbsteuerlichen Begriff „Erwerbergruppe“. Konzerne iSd § 15 AktG und § 115 GmbHG werden aus Unternehmen gebildet, sodass aus gesellschaftsrechtlicher Sicht fraglich ist, ob auch Nichtunternehmer zu einem Konzern gehören können. Die Erwerbergruppe iSd GrESTG erfasst dagegen den weiteren Begriff des „Erwerbers“ (siehe dazu Pkt 1.4.1), sodass an der Spitze einer Erwerbergruppe jede Person und sohin auch eine natürliche Person, stehen kann.²⁷

So führt zB *Beiser*²⁸ aus, dass eine Zusammenfassung zu wirtschaftlichen Zwecken unter einheitlicher Leitung in jeder beliebigen Rechtsform öffentlichen oder privaten Rechts erfolgen kann und nennt als Beispiele für Erwerbergruppen etwa:

²⁴ Als Erwerber kommen nach der E des VwGH vom 21.01.1982 zu 81/16/0021 alle Rechtsträger iSd GrESTG in Betracht, dh alle natürlichen Personen und von einer natürlichen Person verschiedene Gebilde, denen Rechtsfähigkeit zukommt und die somit Träger von Rechten und Pflichten sein können. Dazu zählen insbesondere Kapitalgesellschaften (ua AG, GmbH, FlexCo), rechtsfähige Personengesellschaften (OG, KG), Genossenschaften, Vereine und Privatstiftungen, nicht aber zB GesBR, stille Gesellschaften, Insolvenzmassen oder Vorgründungsgesellschaften; vgl dazu ausführlicher *Allram/Pinetz/Klokar in Pinetz/Schragl/Siller/Stefaner*, GrESTG² § 1 Rz 17 ff und 899 mwN.

²⁵ AB 100 BlgNR 28. GP 11; *Brugger/Marchgraber/Maukner in Brugger/Marchgraber/Vaishor*, GrEST: Anteilsvereinigung neu 59.

²⁶ OGH 10.03.2023, 16 Ok 20/02; 30.05.2005, 16 Ok 16/04 und 01.12.2005, 6 Ob 217/05p.

²⁷ *Brugger/Marchgraber/Maukner in Brugger/Marchgraber/Vaishor*, GrEST: Anteilsvereinigung neu 62 mwN; *Eckert/Schopper/Walcher in Eckert/Schopper*, AktG-ON^{1.00} § 15 Rz 9 (Stand 31.01.2026, rdb.at) mwN.

²⁸ *Beiser*, „Erwerbergruppen“ in der Grunderwerbsteuer, SWK 23-24/2025, 1017 (1019 f).

- Organschaften nach § 2 UStG
- Unternehmensgruppen nach § 9 KStG
- Konzerne iSd § 15 AktG
- Syndikate, Kartelle, Vereine und alle Gruppen, die (in welcher Rechtsform auch immer) ihre Mitglieder „zu wirtschaftlichen Zwecken unter einheitlicher Leitung“ zusammenfassen, wie etwa auch Gesellschaften bürgerlichen Rechts oder Körperschaften öffentlichen Rechts

Nach der Wortinterpretation des Gesetzestextes „unter dem beherrschenden Einfluss einer Person“ würde eine Erwerbergruppe nicht vorliegen, wenn mehrere Personen gemeinsam beherrschenden Einfluss ausüben würden. Unklar ist, ob der Gesetzgeber diesen Fall bewusst nicht regeln wollte oder die Möglichkeit der gemeinschaftlichen beherrschenden Einflussnahme – etwa durch Syndikatsverträge – übersehen wurde.²⁹

1.4.3 Änderung der Gruppenmitglieder

Veränderungen in der Zusammensetzung einer Erwerbergruppe werfen steuerlich relevante Auslegungsfragen auf. Würde man die Identität der Erwerbergruppe ausschließlich anhand der einzelnen beteiligten Rechtsträger bestimmen, könnte bereits die bloße Erweiterung um eine neue Konzerngesellschaft zur Annahme einer neuen Erwerbergruppe führen. Entsprechendes würde auch gelten, wenn in einer Erwerbergruppe aus natürlichen Personen ein Mitglied verstirbt und an deren Stelle ihr Erbe eintritt. Diese Auslegung würde jedoch zu sachwidrigen Besteuerungsergebnissen führen. Entscheidend sollte nicht allein die personelle Identität der Gruppenmitglieder sein, sondern vielmehr eine Gesamtbetrachtung aller relevanten Umstände. Zur Beurteilung, ob eine bestehende Erwerbergruppe trotz personeller Veränderungen fortbesteht oder, ob dadurch eine neue entstanden ist, schlagen *Brugger, Marchgraber und Maukner* insbesondere organisatorische und wirtschaftliche Vergleichskriterien vor und ziehen Parallelen zum Verlustabzug beim Mantelkauf. Ob die Verwaltungspraxis und Rechtsprechung diesem Vorschlag folgen wird, bleibt abzuwarten. Eine solche Auslegung erscheint aus Sicht der Autoren wünschenswert, um zu verhindern, dass Unternehmen aus grunderwerbsteuerlicher Vorsicht auf Anpassungen ihrer Konzernstruktur absehen. Eine derartige Strukturverhärtung läge

²⁹ Vgl. *Brugger/Marchgraber/Maukner* in *Brugger/Marchgraber/Vaishor*, GrESt: Anteilsvereinigung neu 63.

– wie auch *Brugger, Marchgraber und Maukner* zu Recht betonen – nicht im Interesse einer modernen österreichischen Steuer- und Standortpolitik.³⁰

1.5 Eigene Anteile

Nach der Rechtslage vor dem BBG 2025 waren eigene Anteile bei der Berechnung der Beteiligungsschwelle mit einzubeziehen. Das Halten von mehr als 5 % eigener Anteile verhinderte somit eine Anteilsvereinigung iSd damaligen Bestimmungen.³¹

Gem § 1 Abs 3 Z 6 GrEStG sind nunmehr eigene Anteile der Gesellschaft bei der Ermittlung der Beteiligungsschwelle außer Acht zu lassen. Der österreichische Gesetzgeber folgt damit der deutschen Rechtsauffassung, wonach eigene Anteile keine Anteile iSd § 1 Abs 3 dGrEStG sind, weil eine Gesellschaft begrifflich nicht ihr eigener Gesellschafter sein kann.³²

1.6 Treuhändig gehaltene Gesellschaftsanteile

Treuhändig gehaltene Gesellschaftsanteile sind unverändert dem Treugeber zuzurechnen. Die einzige Änderung besteht darin, dass sich die gesetzliche Grundlage infolge der Neugliederung nunmehr in Z 7 des § 1 Abs 3 GrEStG findet.

Nach der Übergangsbestimmung gem § 18 Abs 2w GrEStG³³ ist § 1 Abs 3 Z 7 leg cit nicht anzuwenden, wenn Anteile am Gesellschaftsvermögen oder an der Gesellschaft, die bereits am 31.12.2015 treuhändig gehalten wurden, nach diesem Tag an den Treugeber übertragen werden.

1.7 Inländisches Grundstück

Die Zugehörigkeit eines inländischen Grundstücks (§ 2 GrEStG) zum Gesellschaftsvermögen bestimmt sich nicht nach dem zivilrechtlichen Eigentumsbegriff, sondern richtet sich nach dem Verständnis des GrEStG. Die maßgeblichen Regelungen finden sich nunmehr in § 1 Abs 3 Z 8 GrEStG. Demnach gehört ein inländisches Grundstück zum Vermögen einer Personen- oder Kapitalgesellschaft, wenn sie das Grundstück durch einen

³⁰ *Brugger/Marchgraber/Maukner* in *Brugger/Marchgraber/Vaishor*, GrESt: Anteilsvereinigung neu 59 ff.; *Brugger/Marchgraber/Vaishor*, GrESt: Anteilsvereinigung als Herausforderung in der Praxis, SWK 28/2025, 1194 (1199).

³¹ *N. Arnold* in *Arnold/Bodis*, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz 1987 I (Loseblattausgabe: 17. Lfg 2020) § 1 Rz 381e; *Fellner*, Kommentar zu Gebühren und Verkehrsteuern - Grunderwerbsteuer II¹¹ (Loseblattausgabe: 15. Lfg 2016) § 1 Rz 323a; *Mechtler/Pinetz* in *Pinetz/Schragl/Siller/Stefaner*, GrEStG² § 1 Rz 941.

³² *Pahlke* in *Pahlke*, Grunderwerbsteuergesetz⁸ (2025) § 1 Rz 545.

³³ Entspricht der Übergangsbestimmung in § 18 Abs 2p GrEStG zum StRefG 2015/16 BGBl I 2015/118.

Rechtsvorgang gem Abs 1 oder Abs 2 leg cit erworben oder das Grundstück selbst hergestellt hat.³⁴

Unverändert bleibt die bereits mit dem JStG 2018 erfolgte Klarstellung, dass Rechtsvorgänge nach § 1 Abs 3 GrEStG nicht zur grunderwerbsteuerlichen Zurechnung des Grundstücks zum Vermögen einer Gesellschaft führen.³⁵

Auch für die Beurteilung der Grundstückszugehörigkeit wird weiterhin auf Erwerbsvorgänge nach § 1 Abs 1 und Abs 2 GrEStG abgestellt. So gehört etwa ein Grundstück, das in das Sonderbetriebsvermögen einer Personengesellschaft eingelegt wurde, mangels entsprechendem Erwerbsvorgang nicht zum Gesellschaftsvermögen iSd GrEStG.³⁶

Mit der ausdrücklichen Erfassung selbst hergestellter Gebäude wurde die bislang bestehende Unsicherheit, ob von der Gesellschaft selbst errichtete Superädifikate, die im wirtschaftlichen Eigentum der Gesellschaft stehen, bei der Erfüllung eines Tatbestands nach § 1 Abs 3 GrEStG grunderwerbsteuerlich zu berücksichtigen sind, beseitigt.³⁷

Zudem wird die grundstücksbezogene Betrachtungsweise nunmehr ausdrücklich in § 1 Abs 3 Z 8 GrEStG normiert. Damit ist klargestellt, dass für jedes Grundstück gesondert zu prüfen ist, ob ein Steuertatbestand verwirklicht ist.³⁸

1.8 Genossenschaften

Um denselben Kreis an grundstücksbesitzenden Gesellschaften wie bisher zu erfassen, stellt § 1 Abs 3 Z 9 GrEStG klar, dass die vorstehenden Ziffern auf Genossenschaften sinngemäß anzuwenden sind.

1.9 Differenzbesteuerung

In § 1 Abs 5 GrEStG wurden keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen; vielmehr handelt es sich ausschließlich um sprachliche Anpassungen, zumal der frühere Abs 2a in Abs 3 leg cit aufgegangen ist und die „Unternehmensgruppe“ durch die „Erwerbergruppe“ ersetzt wurde.

³⁴ ErläutRV 69 BlgNR 28. GP 48; *Vaishor/Lunzer in Brugger/Marchgraber/Vaishor*, GrESt: Anteilsvereinigung neu 18.

³⁵ Vgl *Allram/Pinetz/Klokar in Pinetz/Schragl/Siller/Stefaner*, GrEStG² § 1 Rz 880 und 890.

³⁶ *Vaishor/Lunzer in Brugger/Marchgraber/Vaishor*, GrESt: Anteilsvereinigung neu 18.

³⁷ Vgl *Allram/Pinetz/Klokar in Pinetz/Schragl/Siller/Stefaner*, GrEStG² § 1 Rz 891.

³⁸ *Vaishor/Lunzer in Brugger/Marchgraber/Vaishor*, GrESt: Anteilsvereinigung neu 24.

Nach der Übergangsbestimmung gem § 18 Abs 2w GrEStG gelten Erwerbsvorgänge im Sinne des § 1 Abs 2a GrEStG idF des Bundesgesetzes vor Inkrafttreten des BBG 2025 für Zwecke des § 1 Abs 5 GrEStG als Vorgänge im Sinne des § 1 Abs 3 Z 1 GrEStG.

2. Bemessungsgrundlage und Tarif

2.1 Bemessungsgrundlage

Durch die Gesetzesänderung ist auch der systematische Aufbau des GrEStG verbessert worden, sodass die neue Struktur insgesamt zu einer besseren Lesbarkeit führt. § 4 GrEStG enthält nunmehr ausschließlich die Regelungen zur Bemessungsgrundlage und bestimmt damit abschließend, in welchen Fällen der Wert der Gegenleistung, der Grundstückswert oder der gemeine Wert heranzuziehen ist. Die Vorschriften zur Ermittlung des Grundstückswerts und des gemeinen Werts wurden in § 6 GrEStG unter der Überschrift „Wert des Grundstücks“ eingefügt, der – wie bereits zuvor – auch den Einheitswert für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke normiert. Unverändert geblieben ist hingegen § 5 GrEStG, der weiterhin die Gegenleistung regelt.

Weiters wurde mit dem BBG 2025 eine Lücke bei Übertragungen von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken geschlossen. Nach der früheren Rechtslage war lediglich bei entgeltlichen, teilentgeltlichen und unentgeltlichen Übertragungen von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken innerhalb des Familienverbands nach § 26a Abs 1 Z Gerichtsgebührengesetz³⁹ die Steuer vom einfachen Einheitswert zu berechnen. Außerhalb des Familienverbands war hingegen die Gegenleistung, mindestens jedoch der Grundstückswert, heranzuziehen. Dieser Grundstückswert war jedoch für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke praktisch nicht ermittelbar, zumal weder das Pauschalwertmodell noch der Immobilienpreisspiegel Werte für land- und forstwirtschaftliches Vermögen enthalten. Daher war bei Übertragungen außerhalb des begünstigten Personenkreises iSd § 26a Abs 1 Z GGG gem § 10 Bewertungsgesetz 1955⁴⁰ auf den gemeinen Wert abzustellen, der anhand ortsüblicher Marktpreise für land- und forstwirtschaftliche Flächen zu ermitteln war.⁴¹

Nach der neuen Rechtslage ist nunmehr bei Übertragungen von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken außerhalb des in § 26a Abs 1 Z 1 GGG angeführten

³⁹ GGG BGBl 1984/501.

⁴⁰ BewG 1955 BGBl 1955/148.

⁴¹ Raab in Pinetz/Schragl/Siller/Stefaner, GrEStG² § 4 Rz 161 ff.

Personenkreises die Steuer vom Wert der Gegenleistung, mindestens jedoch vom Einheitswert zu berechnen.

2.2 Tarif

Der anzuwendende Tarif bleibt im Grunde unverändert; § 7 GrEStG wurde lediglich um eine Sonderregelung für Immobiliengesellschaften (siehe dazu Pkt 2.3) ergänzt. Die sonstigen Änderungen beschränken sich auf redaktionelle Anpassungen der Normverweise infolge der neuen Gesetzesgliederung.

Auch bei Anteilsübertragungen bzw. Anteilsvereinigungen, die innerhalb des in § 26a Abs 1 Z 1 GGG angeführten Personenkreises erfolgen, kommt bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken unverändert der Tarif von 3,5% zur Anwendung. Dies ergibt sich daraus, dass der besondere Steuersatz von 2% des Einheitswertes nur dann anzuwenden ist, wenn ein Grundstück auch tatsächlich übertragen wird (vgl § 7 Abs 1 Z 2 lit c, d und Z 3 iVm § 4 Abs 2 Z 1 und Z 2 GrEStG). Im Fall einer Anteilsübertragung bzw. Anteilsvereinigung kommt es aber eben nicht zu einer tatsächlichen, sondern lediglich zu einer fiktiven Übertragung. Diese verfassungsrechtlich bedenkliche Differenzierung wurde auch mit dem BBG 2025 nicht beseitigt. Es besteht daher eine Schlechterstellung des begünstigten Personenkreises iSd § 26a Abs 1 Z 1 GGG, wenn ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb zum Vermögen einer Personen- oder Kapitalgesellschaft gehört. Werden sodann die Anteile an der Gesellschaft bzw. am Gesellschaftsvermögen übertragen, beträgt der Steuersatz 3,5% vom Einheitswert, während die Übertragung eines nicht zum Gesellschaftsvermögen gehörenden land- und forstwirtschaftlichen Grundstücks lediglich einer Besteuerung iHv 2% des Einheitswertes unterliegt.⁴²

2.3 Immobiliengesellschaften

Um sicherzustellen, dass bei Transaktionen, bei denen der Erwerb von Grundstücksvermögen im Vordergrund steht, auch eine dem „Asset Deal“ vergleichbare Steuerbelastung erzielt wird, wurde mit dem BBG 2025 bei sogenannten Immobiliengesellschaften eine abweichende Regelung zur Bemessungsgrundlage und zum anwendbaren Steuersatz eingeführt.⁴³

⁴² Wölbitsch, Grunderwerbsteuer bei Gesellschafterwechsel 60.

⁴³ ErläutRV 69 BlgNR 28. GP 49.

2.3.1 Definition

Nach § 4 Abs 4 GrEStG liegt eine Immobiliengesellschaft dann vor, wenn der Schwerpunkt der Gesellschaft in der Veräußerung, Vermietung oder Verwaltung von Grundstücken liegt. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn

1. das Vermögen der Gesellschaft überwiegend aus Grundstücken besteht, die nicht für eigene betriebliche Zwecke genutzt werden; wobei die Veräußerung, Vermietung und Verwaltung von Grundstücken ausdrücklich nicht als betriebliche Zwecke gelten; oder
2. die Einkünfte der Gesellschaft überwiegend durch die Veräußerung, Vermietung oder Verwaltung von Grundstücken erzielt werden.

Gehören zum Vermögen der Gesellschaft gemischt genutzte Grundstücke, sind diese bei der Feststellung des Schwerpunkts der Gesellschaft abhängig von der Nutzung anteilig zu berücksichtigen (§ 4 Abs 4 GrEStG).

Nach dem Gesetzeswortlaut ist für die Beurteilung, ob eine Immobiliengesellschaft vorliegt, der Schwerpunkt der Gesellschaft entscheidend. Eine solche liegt dann vor, wenn dieser in der Veräußerung, Vermietung oder Verwaltung von Grundstücken liegt. Das Gesetz selbst definiert jedoch nicht näher, wann ein solcher Schwerpunkt anzunehmen ist, sondern nennt lediglich beispielhaft zwei Anknüpfungspunkte: Grundstücke als Vermögen der Gesellschaft und Grundstücke zur Einkünfteerzielung der Gesellschaft.

In den ErläutRV wird zusätzlich ausgeführt, dass eine Immobiliengesellschaft dann vorliegen soll, wenn die Gesellschaft keine oder lediglich in untergeordnetem Ausmaß sonstige gewerbliche Tätigkeiten verfolgt. Maßgeblich soll demnach das Gesamtbild der Verhältnisse sein, wobei insbesondere das Vermögen der Gesellschaft oder die erzielten Einkünfte ausschlaggebend sein sollen. Grundstücke, die für gewerbliche Zwecke der besitzenden Gesellschaft selbst genutzt werden, sollen nicht zur Einordnung als Immobiliengesellschaft führen. So soll sichergestellt werden, dass Gesellschaften, die überwiegend andere gewerbliche Zwecke als die bloße Veräußerung, Vermietung oder Verwaltung von Liegenschaftsvermögen verfolgen, nicht als Immobiliengesellschaft gelten. Als Beispiele werden ein Betriebsgrundstück eines produzierenden Unternehmens oder ein Verwaltungsgebäude eines Dienstleistungsunternehmens angeführt.⁴⁴

⁴⁴ ErläutRV 294 BlgNR 28. GP 49.

Nach dem Gesetzeswortlaut sind gemischt genutzte Grundstücke bei der Ermittlung des Schwerpunkts anteilig zu berücksichtigen. Die ErläutRV führen hierzu ein Beispiel an, wonach eine Immobiliengesellschaft vorliegen kann, wenn ein Gebäude einer GmbH überwiegend an Fremde vermietet und nur ein kleiner Teil des Gebäudes für den produzierenden Betrieb der GmbH genutzt wird. Wie die anteilige Zuordnung und Bewertung der Nutzungsanteile konkret zu erfolgen hat, bleibt jedoch sowohl im Gesetzestext als auch in den Materialien offen.⁴⁵

2.3.2 Bemessungsgrundlage und Tarif

Im Zusammenhang mit einer Immobiliengesellschaft beträgt bei Erwerbsvorgängen gem § 1 Abs 3 GrEStG und auf Grund einer Umgründung iSd Umgründungssteuergesetzes⁴⁶ die Grunderwerbsteuer 3,5% des jeweiligen gemeinen Werts (§ 10 BewG in der jeweils geltenden Fassung) der vom Erwerbsvorgang umfassten Grundstücke (§ 7 Abs 1 Z 2 lit c 1. Fall iVm § 4 Abs 4 GrEStG⁴⁷).

Gem § 10 Abs 2 BewG ist der gemeine Wert jener Wert, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen – nicht jedoch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse – zu berücksichtigen.

Da zur Ermittlung des gemeinen Werts mE auf die bereits zu § 4 Abs 1 GrEStG i.d.F.⁴⁸ vorhandenen Ausführungen⁴⁹ zurückgegriffen werden kann, wird in dieser Arbeit bewusst auf weitergehende Erläuterungen verzichtet.

2.3.3 Ausnahme

Zur Steuergleichbehandlung von „Share Deals“ und „Asset Deals“ im Familienverband findet sich im zweiten Satz des § 4 Abs 4 GrEStG wiederum eine abweichende Regelung. Demzufolge beträgt die Grunderwerbsteuer auch bei Immobiliengesellschaften 0,5% vom Grundstückswert, wenn alle an der grundstücksbesitzenden Gesellschaft vor und nach einem Erwerbsvorgang nach § 1 Abs 3 GrEStG oder einem Umgründungsvorgang

⁴⁵ Vgl. Lunzer/Seidl/Stangar in Brugger/Marchgraber/Vaishor, GrESt: Anteilsvereinigung neu 93.

⁴⁶ UmgrStG BGBl 1991/699.

⁴⁷ § 4 Abs 4 GrEStG wurde nach dem BBG 2025 zuletzt mit dem BGBl I Nr 2025/97 zur Beseitigung eines Redaktionsversehens geändert.

⁴⁸ Entspricht dem neuen § 6 Abs 4 GrEStG.

⁴⁹ Siehe dazu Raab in Pinetz/Schragl/Siller/Stefaner, GrEStG² § 4 Rz 73 ff.

unmittelbar beteiligten Gesellschafter dem Personenkreis des § 26a Abs 1 Z 1 GGG angehören (§ 7 Abs 1 Z 2 lit c 1. Fall GrEStG iVm § 4 Abs 3 Z 2 GrEStG).⁵⁰

Der Anwendungsbereich der Begünstigung ist äußerst eng gehalten. Zum einen ist sie auf unmittelbare Anteilsübertragungen beschränkt und kommt daher nur dann zur Anwendung, wenn Anteile an der Immobiliengesellschaft selbst übertragen werden. Werden dagegen Anteile an übergeordneten Gesellschaften übertragen, kommen die erhöhte Bemessungsgrundlage und der Steuersatz von 3,5 % zur Anwendung – auch wenn wirtschaftlich ausschließlich Angehörige desselben Familienverbands beteiligt sind. Zum anderen erfasst die Begünstigung dem Wortlaut nach lediglich Anteilsübertragungen innerhalb eines und desselben Familienverbands. Gerade bei über Generationen bestehenden Familienunternehmen, die in unterschiedlichen Familienstämmen geführt werden, kann dies zu unsachlichen Ergebnissen führen. Gehören die betreffenden Familienstämme nicht mehr demselben Familienverband im Sinne des § 26a Abs 1 Z 1 GGG an oder würden nach der Übertragung nicht mehr dazu zählen, kommt die Begünstigung trotz familiärer Kontinuität nicht zur Anwendung. Die angeführten Beispiele verdeutlichen, dass die steuerliche Begünstigung des Familienverbands bei „Share Deals“ nicht konsequent umgesetzt wurde. Eine gesetzliche Nachschärfung wäre daher ausdrücklich zu begrüßen.⁵¹

2.3.4 Auslegungsfragen und Herausforderungen in der Praxis

Sowohl der Gesetzeswortlaut als auch die ErläutRV sind inhaltlich vage und lassen zahlreiche Auslegungsfragen offen. Abgesehen von eindeutigen Immobilienschwerpunkten – wie etwa reinen Property- oder Bauträgergesellschaften – ist die praktische Anwendung der Bestimmung mit erheblichen Rechtsunsicherheiten verbunden. Unklar bleibt insbesondere, wann ein Schwerpunkt vorliegt, ab welchem Umfang ein Überwiegen der Immobilienaktivitäten anzunehmen ist, wie bei gemischter Nutzung eine sachgerechte Aufteilung vorzunehmen ist und zu welchem Zeitpunkt die maßgeblichen Kriterien erfüllt sein müssen.⁵²

⁵⁰ ErläutRV 69 BlgNR 28. GP 49.

⁵¹ Vgl. *Bräumann/Kofler/Tumpel*, GrESt-Reform 2025: Erweiterungen bei "Share Deals" und die neuen Immobiliengesellschaften, *ÖStZ* 2025/409, 395 (399); *Lunzer/Seidl/Stangar* in *Brugger/Marchgraber/Vaishor*, GrESt: Anteilsvereinigung neu 98.

⁵² Vgl. *Arnold*, Die "Immobiliengesellschaft" - das unbekannte Wesen, *GesRZ* 2025, 285; *Lunzer/Seidl/Stangar* in *Brugger/Marchgraber/Vaishor*, GrESt: Anteilsvereinigung neu 98; *Rittsteuer/Ursprung-Steindl*, Steuerliche Verschärfungen bei der Grunderwerbsteuer, *BFGjournal* 2025, 287 (298); *Thunshirn*, Grunderwerbsteuer: Die (neue) Immobiliengesellschaft nach § 4 Abs 4 GrEStG, immo aktuell 2025, 140 (141 ff).

Aus Parteienvertretersicht ist zu erwarten, dass die bestehende Rechtsunsicherheit in der Praxis zu einer Zunahme an Abgabenerklärungen führen wird, was wiederum mit einem erhöhten administrativen Aufwand sowohl für die Steuerpflichtigen als auch für die Abgabenbehörden einhergeht.

Gerade aufgrund dieser Herausforderungen wurde in Deutschland im Zuge des GrEStÄndG 2021 – trotz entsprechender Vorbilder in anderen EU-Mitgliedstaaten (insbesondere der niederländischen Regelung⁵³) – und auch aufgrund verfassungsrechtlicher Bedenken bewusst darauf verzichtet, die Immobiliengesellschaft als Anknüpfungspunkt einzuführen. Im Rechtsvergleich mit Deutschland ist an dieser Stelle auch zu erwähnen, dass im dGrEStG keine begünstigten Steuersätze vorgesehen sind, sodass der Steuersatz – abhängig vom jeweiligen Landeszuschlag – zwischen 3,5 % und 6,5 % liegt.⁵⁴

Abschließend ist festzuhalten, dass *Lunzer, Seidl und Stangar*⁵⁵ zutreffend darauf hinweisen, dass „Share Deals“ von Immobiliengesellschaften insbesondere im Hinblick auf andere Abgaben – wie etwa die Grundbuchseintragungsgebühr oder die Umsatzsteuer – weiterhin vorteilhaft bleiben können. Ergänzend ist mE hervorzuheben, dass – anders als bei „Asset Deals“ – bei „Share Deals“ keine grundverkehrsrechtlichen Beschränkungen zum Tragen kommen.

3. Steuerschuldner

In der Fassung nach dem BBG 2025 war im Fall des Gesellschafterwechsels gem § 1 Abs 3 Z1 GrEStG die Gesellschaft selbst, im Fall der Anteilsvereinigung gem § 1 Abs 3 Z 2 GrEStG hingegen derjenige Steuerschuldner, in dessen Hand die Anteile vereinigt wurden. In Fällen, in denen innerhalb eines Zeitraums von sieben Jahren mindestens 75 % der Anteile an einer Gesellschaft auf einen neuen Gesellschafter übergehen, ist der Tatbestand des Gesellschafterwechsels erfüllt. Gleichzeitig liegt auch eine Anteilsvereinigung vor. Da diese jedoch subsidiär zum Gesellschafterwechsel ist, war in solchen Fällen stets die Gesellschaft Steuerschuldnerin. Nur wenn § 1 Abs 3 Z 1 GrEStG nicht anwendbar ist – etwa weil der maßgebliche Zeitraum von sieben Jahren bereits überschritten ist – kommt § 1 Abs 3 Z 2 GrEStG zur Anwendung, womit derjenige Steuerschuldner

⁵³ Ua sind auch Finnland, Frankreich und Malta zu nennen.

⁵⁴ Vgl *Bräumann/Kofler/Tumpel*, SWK 12/2022, 557 (558 f); *Bräumann/Kofler/Tumpel*, StAW 2022, 1 (III. A. und IV. A.).

⁵⁵ *Lunzer/Seidl/Stangar* in *Brugger/Marchgraber/Vaishor*, GrESt: Anteilsvereinigung neu 98.

war, in dessen Hand die Anteile vereinigt werden. Da dem Gesetzgeber diese unterschiedliche Steuerschuldnerschaft in solchen Fällen richtigerweise als nicht sachgerecht erschien, wurde § 9 GrEStG durch das Abgabenänderungsgesetz 2025⁵⁶ nochmals angepasst und lautet nunmehr wie folgt:⁵⁷

§ 9 Steuerschuldner sind

(...)

3. bei einem Erwerbsvorgang aufgrund eines Vorganges,

- a) der sowohl die Voraussetzungen des § 1 Abs. 3 Z 1 als auch Z 2 erfüllt oder ausschließlich die Voraussetzungen des § 1 Abs. 3 Z 2 erfüllt, derjenige in dessen Hand die Anteile vereinigt werden, oder*
- b) der ausschließlich die Voraussetzungen des § 1 Abs. 3 Z 1 erfüllt, die Gesellschaft,*

(...)

Verwirklicht nunmehr ein und derselbe Erwerbsvorgang sowohl die Tatbestandsvoraussetzungen der Z 1 als auch der Z 2 des § 1 Abs 3 GrEStG, gilt als Steuerschuldner derjenige, in dessen Hand die Anteile vereinigt werden. Nur wenn ausschließlich der Tatbestand nach Z 2 leg cit erfüllt ist, ist die Gesellschaft selbst Steuerschuldnerin.

Fraglich ist, wer im Fall der Anteilsvereinigung in der Hand einer Erwerbergruppe Steuerschuldner ist, zumal die Erwerbergruppe mangels Rechtspersönlichkeit nicht Steuerschuldnerin sein kann. Naheliegend erscheint es daher, die der Erwerbergruppe angehörenden Personen zur ungeteilten Hand als Steuerschuldner in Anspruch zu nehmen.⁵⁸

4. Anzeigepflicht und Mitteilungspflicht

In § 10 Abs 1 GrEStG wurde klargestellt, dass Notare, Rechtsanwälte und sonstigen Bevollmächtigten, auch dann zur Anzeige mittels Abgabenerklärung⁵⁹ verpflichtet sind, wenn sie bei Übertragungen von Anteilen mitgewirkt haben. Offen bleibt nach wie vor, was genau unter „Mitwirkung“ zu verstehen ist.

Nach einer älteren Entscheidung des VwGH⁶⁰ liegt eine Mitwirkung des Rechtsanwalts an der Errichtung der Urkunde jedenfalls dann vor, wenn die Urkunde in seiner Kanzlei vor den Parteien unterschrieben worden ist.

⁵⁶ AbgÄG 2025 BGBl I 2025/97.

⁵⁷ ErläutRV 294 BlgNR 28. GP 35.

⁵⁸ Brugger/Marchgraber/Maukner in Brugger/Marchgraber/Vaishor, GrESt: Anteilsvereinigung neu 66.

⁵⁹ Bzw zur Selbstberechnung gem § 11 GrEStG berechtigt.

⁶⁰ VwGH 01.02.1956, 1371/55.

Der Ansicht von *N. Arnold*,⁶¹ der bei einer reinen Beurkundungstätigkeit eine Mitwirkung annimmt, kann aus meiner Sicht nicht gefolgt werden. ME liegt eine Mitwirkung des Notars bei einer Anteilsübertragung nur dann vor, wenn dieser zur Abwicklung des Rechtsgeschäfts mit der Vertragserrichtung beauftragt wurde. Auch nach Ansicht von *Fellner*⁶² umfasst die Mitwirkung bereits eine den Erwerb des Grundstücks betreffende Tätigkeit des Schriftenverfassers sowie dessen Tätigkeit bei der Errichtung bzw Ausfertigung der Urkunde über einen solchen Erwerb.

Aus meiner Sicht kann auch bei einer bloßen Beauftragung zur Anmeldung von Änderungen im Stand der Gesellschafter zum Firmenbuch – wie sie insbesondere bei Personengesellschaften öfters vorkommt – noch keine „Mitwirkung“ iSd GrEStG vorliegen. Denn mE kann den Notar keine Prüfpflicht treffen, ob durch die Änderung ein Tatbestand iSd § 1 Abs 3 GrEStG erfüllt sein könnte. Entsprechendes gilt nMA auch für Änderungen im Stand der Gesellschafter infolge des Todes eines Gesellschafters, zumal der Notar in seiner Funktion als Gerichtskommissär lediglich mit der Durchführung des Verlassenschaftsverfahrens beauftragt ist und schon naturgemäß nicht an der Anteilsübertragung mitwirken kann.

Neu ist die Einfügung eines Abs 2 in § 16 GrEStG, mit dem eine Mitteilungspflicht der Finanzmarktaufsichtsbehörde normiert wird:

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

⁶¹ *N. Arnold* in *Arnold/Bodis*, GrEStG I § 10 Rz 13.

⁶² *Fellner*, Grunderwerbsteuer¹¹ § 10 Rz 6c.

III. Mittelbare Anteilsvereinigung

Bis zur Änderung durch das BBG 2025 unterlagen – anders als nach deutschem Recht – lediglich unmittelbare Anteilsverschiebungen der Grunderwerbsteuer. Zwar orientierte sich der österreichische Gesetzgeber bereits im Rahmen der Steuerreform 2015/16 an der deutschen Regelung, verzichtete jedoch damals bewusst auf die Einbeziehung mittelbarer Anteilsübertragungen. Abgesehen davon entsprach die österreichische Bestimmung im Wesentlichen der damaligen deutschen Norm. Mit dem Inkrafttreten des GrE-StÄndG 2021 am 01.07.2021 wurde das dGrEStG insbesondere durch die Absenkung der maßgeblichen Beteiligungsschwelle von 95 % auf 90 % angepasst. Auch der österreichische Gesetzgeber hat mit dem BBG 2025 das GrEStG erneut reformiert und in diesem Zusammenhang die Besteuerung mittelbarer Anteilsvereinigungen und -übertragungen eingeführt – jedoch ohne dabei die deutlich komplexere deutsche Bestimmung zu kopieren. Die Erweiterung des Tatbestandes auf mittelbare Anteilsverschiebungen stellt die zentrale materielle Änderung im Zuge der jüngsten Reform des Grunderwerbsteuergesetzes dar. Diese wird im Rahmen der vorliegenden Arbeit eingehend untersucht, wobei stellenweise ein Vergleich mit der deutschen Rechtslage erfolgt.⁶³

1. Gesetzliche Grundlage

Die Erfassung mittelbarer Anteilsvereinigungen ist in § 1 Abs 3 Z 2 GrEStG normiert. Die Bestimmung lautet wie folgt:

§ 1 (3) Der Grunderwerbsteuer unterliegen auch folgende Vorgänge, wenn zum Vermögen einer Personen- oder Kapitalgesellschaft ein inländisches Grundstück gehört:

1. (...)
2. *Soweit eine Besteuerung nach Z 1 nicht in Betracht kommt, unterliegt der Grunderwerbsteuer außerdem,*
 - a) *ein Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übertragung*
 - aa) *eines oder mehrerer Anteile am Gesellschaftsvermögen oder der Gesellschaft begründet, wenn durch die Übertragung unmittelbar oder mittelbar mindestens 75% aller Anteile am Gesellschaftsvermögen oder der Gesellschaft in der Hand eines Erwerbers oder, sofern dies nicht gegeben ist, in der Hand einer Erwerbergruppe vereinigt werden würden,*
 - bb) *von mindestens 75% aller Anteile am Gesellschaftsvermögen oder der Gesellschaft auf einen Erwerber oder, sofern dies nicht gegeben ist, eine Erwerbergruppe begründet;*

⁶³ Vgl. Bräumann/Kofler/Tumpel, Reformoptionen für „Share Deals“ in der Grunderwerbsteuer, SWK 12/2022, 557 (558 f); Bräumann/Kofler/Tumpel, »Share Deals« in der Grunderwerbsteuer, StAW 2022, 1 (I. D., E. und III. D.); Bräumann, Mittelbare Beteiligungen in der Grunderwerbsteuer - droht eine (unsachliche) Vervielfältigung der Tatbestände?, SWK 33/2025, 1398 (1398 f); ErläutRV 684 BlgNR 25. GP 34; Meßbacher-Hönsch, in Viskorf, GrEStG²¹ (2024) § 1 Rz 1.

- b) wenn kein schuldrechtliches Geschäft im Sinne der lit. a vorausgegangen ist
 - aa) die Vereinigung unmittelbar oder mittelbar von mindestens 75% aller Anteile am Gesellschaftsvermögen oder der Gesellschaft in der Hand eines Erwerbers oder, sofern dies nicht gegeben ist, in der Hand einer Erwerbergruppe, oder,
 - bb) der unmittelbare oder mittelbare Erwerb von mindestens 75% aller Anteile am Gesellschaftsvermögen oder der Gesellschaft durch einen Erwerber oder, sofern dies nicht gegeben ist, eine Erwerbergruppe.

Für die Bestimmung der mittelbaren Beteiligung gemäß lit. a und b sind die prozentuellen Beteiligungen auf jeder Ebene miteinander zu multiplizieren. Erfüllt derselbe Vorgang die Voraussetzungen für einen unmittelbaren und mittelbaren Erwerbsvorgang, geht der unmittelbare Erwerbsvorgang vor. Erfüllt derselbe Vorgang die Voraussetzungen für mehrere mittelbare Erwerbsvorgänge, geht jener mittelbare Erwerbsvorgang vor, der der grundstücksbesitzenden Personen- oder Kapitalgesellschaft am nächsten liegt.

2. Tatbestände

§ 1 Abs 3 Z 2 GrEStG ist – wie auch schon vor dem BBG 2025 – subsidiär zum Tatbestand des Gesellschafterwechsels nach Z 1 leg cit⁶⁴ und findet daher nur Anwendung, wenn nicht bereits eine Änderung im Gesellschafterbestand eingetreten ist, indem innerhalb eines Zeitraums von sieben Jahren mindestens 75 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen oder an der Gesellschaft unmittelbar auf neue Gesellschafter übergegangen sind. Die nachstehenden Ausführungen beschränken sich auf mittelbare Anteilsverschiebungen.

2.1 Mittelbare Anteilsvereinigung aufgrund eines Rechtsgeschäfts

Gemäß § 1 Abs 3 Z 2 lit a sublit aa GrEStG stellt nunmehr nicht nur ein Rechtsgeschäft⁶⁵, das den Anspruch auf Anteilsübertragung an einer grundstückshaltenden Gesellschaft selbst (Fall der unmittelbaren Anteilsvereinigung), sondern auch auf Anteilsübertragungen an einer in der Beteiligungskette darüberstehenden Gesellschaft (Fall der mittelbaren Anteilsvereinigung) begründet, einen gestpflichtigen Vorgang dar, wenn durch die Übertragung mindestens 75% der Anteile am Gesellschaftsvermögen oder der Gesellschaft in der Hand des Erwerbers oder subsidiär in der Hand einer Erwerbergruppe vereinigt werden würden. Der Besteuerung unterliegt dabei nicht die tatsächliche Anteilsvereinigung, sondern bereits das diesbezügliche Verpflichtungsgeschäft.⁶⁶

⁶⁴ Bzw vor dem BBG 2025 § 1 Abs 2a GrEStG.

⁶⁵ ZB Kaufvertrag, Schenkungsvertrag, Tauschvertrag, aber auch Kapitalherabsetzungs- oder Kapitalerhöhungsbeschlüsse; vgl. dazu Allram/Pinetz/Klokar in Pinetz/Schragl/Siller/Stefaner, GrEStG² § 1 Rz 931 f mwN.

⁶⁶ Allram/Pinetz/Klokar in Pinetz/Schragl/Siller/Stefaner, GrEStG² § 1 Rz 920 mwN.

2.2 Mittelbare Anteilsvereinigung ohne vorausgegangenes Rechtsgeschäft

Nach § 1 Abs 3 Z 2 lit b aa GrEStG liegt eine grestpflichtige unmittelbare oder mittelbare Anteilsvereinigung auch dann vor, wenn kein schuldrechtliches Geschäft im Sinne der lit a leg cit vorausgegangen ist. Dieser Fall dient somit als Auffangtatbestand und stellt sicher, dass sämtliche Vorgänge, die zu einer Anteilsvereinigung führen – sofern das Gesetz nicht ausdrücklich Ausnahmen vorsieht – der Grunderwerbsteuer unterliegen. Darunter fallen insbesondere Anteilsübertragungen von Todes wegen, aufgrund eines Zuschlags im Versteigungsverfahren oder eines rein prozessualen Vergleichs.⁶⁷

2.3 Mittelbare Anteilsübertragungen

Gem § 1 Abs 3 Z 2 lit a sublit bb GrEStG unterliegt auch ein Rechtsgeschäft der GrESt, das den Anspruch auf Übertragung von mindestens 75% aller Anteile am Gesellschaftsvermögen oder der Gesellschaft auf einen Erwerber oder, sofern dies nicht gegeben ist, eine Erwerbergruppe begründet. Dass dieser Tatbestand weder den unmittelbaren noch den mittelbaren Erwerb von Anteilen ausdrücklich nennt, dürfte auf ein redaktionelles Versehen zurückzuführen sein. Die Bestimmung ist daher auf beide Erwerbsformen anzuwenden, zumal § 1 Abs 3 Z 2 lit b sublit bb GrEStG, für den Fall, dass kein schuldrechtliches Geschäft im Sinne der lit a leg cit vorausgegangen ist, ausdrücklich sowohl unmittelbare als auch mittelbare Erwerbe von mindestens 75% aller Anteile am Gesellschaftsvermögen oder der Gesellschaft durch einen Erwerber oder, sofern dies nicht gegeben ist, eine Erwerbergruppe, erfasst.

Die Bestimmungen der Anteilsübertragung gem § 1 Abs 3 Z 2 lit a sublit bb und lit b sublit bb GrEStG grenzen sich von der Anteilsvereinigung gem lit a sublit aa und lit b sublit aa leg cit dadurch ab, dass bei ersteren mindestens 75% der Anteile – also bereits in einer Hand vereinigte Anteile – in einem Stück übertragen werden, während bei letzterem durch das Zusammenziehen von mindestens 75% der Anteile eine Vereinigung in einer Hand bewirkt wird.⁶⁸

Im dGrEStG hat die Unterscheidung zwischen der erstmaligen Anteilsvereinigung und dem Erwerb bereits vereinigter Anteile Auswirkungen auf die Rechtsfolgen. Diese zeigen sich insbesondere in der Anwendbarkeit persönlicher Steuerbefreiungstatbestände nach

⁶⁷ Allram/Pinetz/Klokar in Pinetz/Schragl/Siller/Stefaner, GrEStG² § 1 Rz 949.

⁶⁸ Vgl Allram/Pinetz/Klokar in Pinetz/Schragl/Siller/Stefaner, GrEStG² § 1 Rz 952.

§§ 5 und 6 dGrESTG bei Vereinigung von Anteilen in der Hand einer Personengesellschaft (Gesamthand) sowie bei der Beurteilung der mittelbaren Anteilsvereinigungen bei einer bestehenden unmittelbaren Anteilsvereinigung.⁶⁹ Im öGrESTG fehlen hingegen vergleichbare differenzierende Rechtsfolgen. Vor diesem Hintergrund ist es mE aus systematischer Sicht nicht nachvollziehbar, warum mit § 1 Abs 3 Z 2 lit a sublit bb und lit b sublit bb GrESTG eigenständige Tatbestände für die Übertragung bereits vereinigter Anteile bestehen, obwohl diese auch als Unterfall der Anteilsvereinigung verstanden werden könnten.

3. Berechnung der mittelbaren Beteiligungsquote

Gemäß § 1 Abs 3 Z 2 GrESTG sind für die Bestimmung der mittelbaren Beteiligung die prozentuellen Beteiligungen auf jeder Ebene miteinander zu multiplizieren.

Beispiel 3:

An der grundstücksbesitzenden X-GmbH ist die A-GmbH zu 90% beteiligt. An der A-GmbH hält die B-GmbH 90%. Die B-GmbH überträgt ihre gesamten Anteile an der A-GmbH an die C-GmbH.

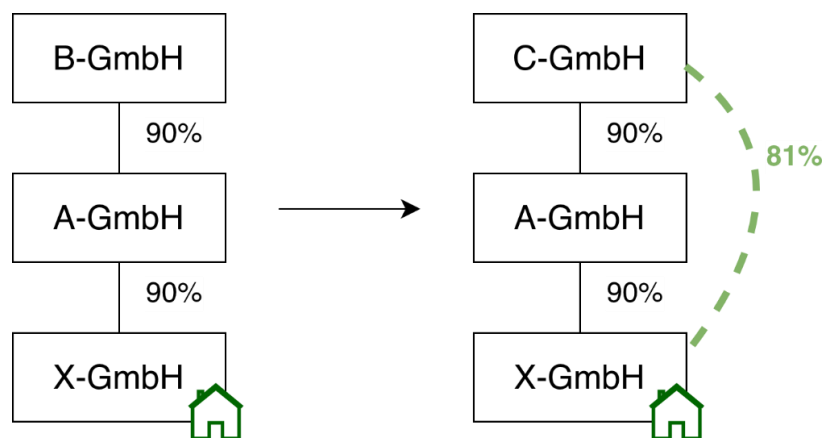


Abbildung 3: Berechnung mittelbare Beteiligungsquote

Durch die Übertragung der Anteile von der B-GmbH an die C-GmbH kommt es bei der C-GmbH zu einer steuerpflichtigen mittelbaren Anteilsvereinigung, da diese mittelbar 81% ($90\% \times 90\%$) an der grundstücksbesitzenden X-GmbH hält.

Der österreichische Gesetzgeber folgt demnach nicht den verschiedenen Berechnungsmethoden nach dem dGrESTG. Nach § 1 Abs 3 dGrESTG gilt grundsätzlich das „Alles-

⁶⁹ Jahndorf/Kister, Grunderwerbsteuer in der Beratungspraxis² (2022) Rz 308.

oder-Nichts-Prinzip“, wonach eine mittelbare Beteiligung nur dann angenommen wird, wenn auf jeder Beteiligungsstufe die maßgebliche Mindestbeteiligungsquote – nunmehr 90 % – erreicht wird; in diesem Fall werden die Anteile zu 100 % zugerechnet.⁷⁰

Diese Form der Zurechnung wurde in der Praxis als gestaltungsanfällig kritisiert. So war es möglich, 94,9 % (nunmehr 89,9 %) der Anteile an einer grundstückshaltenden Gesellschaft unmittelbar zu erwerben, während die restlichen Anteile von einer RETT-Blocker-Gesellschaft gehalten wurden, an der wiederum eine Beteiligung von ebenfalls 94,9 % (bzw 89,9 %) bestand. Da die zwischengeschaltete Gesellschaft mangels Beherrschung nicht als Zurechnungssubjekt galt, blieben deren Anteile bei der Prüfung der Anteilsvereinigung außer Ansatz, obwohl wirtschaftlich betrachtet nahezu 99 % der Anteile an der Zielgesellschaft vereint waren.⁷¹

Vor diesem Hintergrund wurde im Zuge des Amtshilferichtlinie-Umsetzungsgesetz⁷² § 1 Abs 3a dGrEStG eingeführt, der als Auffangtatbestand eine quotale Durchrechnung sämtlicher mittelbarer Beteiligungsebenen normiert. In der Literatur wird diese Neuregelung jedoch teilweise kritisch beurteilt, da durch das Bestehen unterschiedlicher Berechnungsmethoden faktisch eine „Meistbegünstigungsregel“ zugunsten des Fiskus geschaffen werde. Kritisiert wird dabei insbesondere, dass der Gesetzgeber mit § 1 Abs 3a dGrEStG einen neuen – fiktiven – Erwerbstatbestand geschaffen habe, anstatt im Abs 3 leg cit einfach das Zurechnungsverständnis zu korrigieren. § 1 Abs 3 dGrEStG sei dadurch überflüssig geworden.⁷³

Dem österreichischen Gesetzgeber ist es – anders als dem deutschen – zwar gelungen, eine einheitliche Regelung zur Ermittlung mittelbarer Beteiligungen zu schaffen, die auf sämtliche Tatbestände gleichermaßen anwendbar ist, in der Praxis wird die quotale Berechnung jedoch an ihre Grenzen stoßen, wenn die Anteilsverhältnisse nicht offenkundig sind. Dies betrifft insbesondere grenzüberschreitende Gesellschafterstrukturen, etwa bei übergeordneten Gesellschaften mit Sitz im Ausland oder bei Beteiligungen über Trust-Konstruktionen, die Anteilszurechnung in Erwerbergruppen aufgrund von Syndikats-

⁷⁰ Meßbacher-Hönsch, in Viskorf, GrEStG²¹ § 1 Rz 1158.

⁷¹ Bräumann/Kofler/Tumpel, StAW 2022, 1 (III. A.).

⁷² AmtshilfeRLUmG BGBl I S 2013, 1809.

⁷³ Bräumann/Kofler/Tumpel, StAW 2022, 1 (III. A.); Jahndorf/Kister, GrESt in der Beratungspraxis Rz 318 ff.

und/oder Stimmbindungsverträgen, Anteile an Personengesellschaften oder die fehlende Offenlegung treuhändig gehaltener Anteile infolge nicht erfüllter Meldepflichten.⁷⁴

4. Vorrangregel

Der Tatbestand des Gesellschafterwechsels gem § 1 Abs 3 Z 1 GrEStG geht aufgrund der gesetzlich normierten Subsidiaritätsregelung dem Tatbestand der Anteilsvereinigung nach Z 2 leg cit vor. § 1 Abs 3 Z 2 GrEStG kommt sohin nur dann zur Anwendung, wenn die Voraussetzungen der Z 1 leg cit nicht erfüllt sind – etwa, weil der maßgebliche Beobachtungszeitraum bereits abgelaufen ist oder die die Beteiligungsschwelle überschreitende Anteilsübertragung an einen Altgesellschafter erfolgt.

Beispiel 4:

An der grundstückshaltenden X-GmbH ist die A-GmbH zu 75% und die B-GmbH zu 25% als Gründungsgesellschafter beteiligt. Die A-GmbH überträgt ihre gesamten Anteile an der X-GmbH an die C-GmbH.

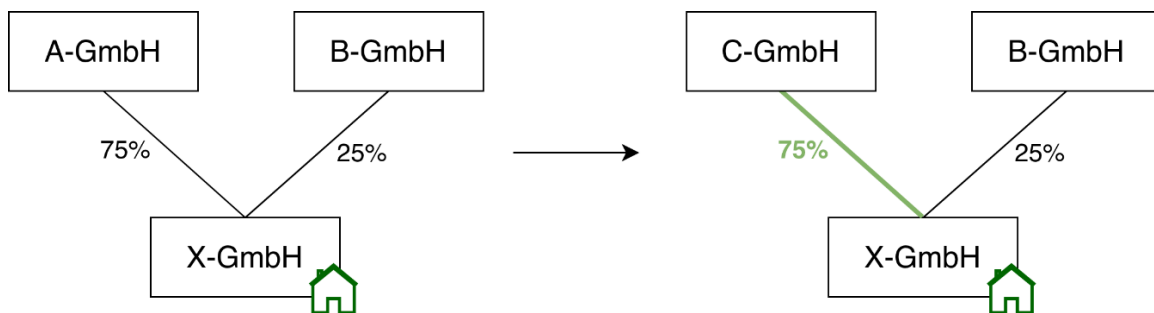


Abbildung 4: Gesellschafterwechsel

Da mit der Übertragung der Anteile von der A-GmbH mindestens 75% der Anteile unmittelbar auf die C-GmbH als neue Gesellschafterin übergegangen sind, ist der Tatbestand des Gesellschafterwechsels gem § 1 Abs 3 Z 1 GrEStG erfüllt.

Beispiel 4 Variante:

Die A-GmbH überträgt ihre gesamten Anteile an die B-GmbH.

⁷⁴ Vgl dazu auch kritisch die Stellungnahme der Österreichischen Notariatskammer zu GZ 210/25 vom 09.05.2025.

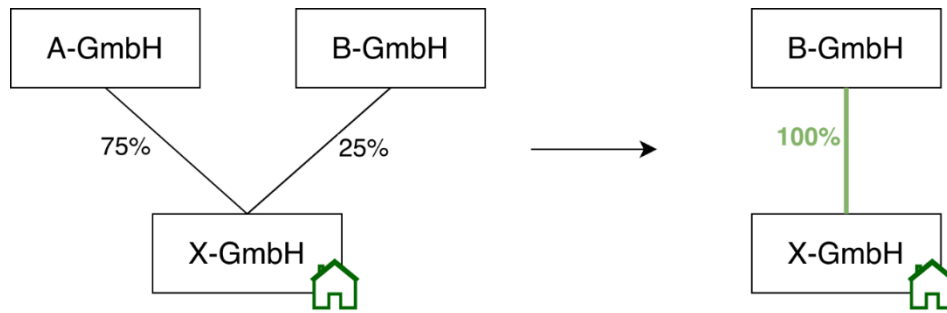


Abbildung 5: unmittelbare Anteilsvereinigung

Da die B-GmbH Altgesellschafterin der X-GmbH ist, erfolgt durch die Übertragung des 75 %-Anteils von der A-GmbH kein Übergang der Anteile auf einen neuen Gesellschafter, sodass der Tatbestand des Gesellschafterwechsels iSd § 1 Abs 3 Z 1 GrEStG nicht erfüllt ist. Die B-GmbH hält aber nunmehr 100% der Anteile an der X-GmbH, sodass bei der B-GmbH gem § 1 Abs 3 Z 2 GrEStG eine steuerpflichtige unmittelbare Anteilsvereinigung vorliegt.

Für den Fall, dass ein und derselbe Erwerbsvorgang mehrere grunderwerbsteuerpflichtige Anteilsvereinigungen verwirklichen, normiert § 1 Abs 3 Z 2 GrEStG nachstehende Vorrangregeln:

4.1 Unmittelbare Anteilsvereinigung vor mittelbarer Anteilsvereinigung

Erfüllt ein Erwerbsvorgang die Voraussetzungen für eine unmittelbare und mittelbare Anteilsvereinigung, geht der unmittelbare Erwerbsvorgang vor.

Beispiel 5:

An der grundstückshaltenden X-GmbH ist die A-GmbH zu 60% und die B-GmbH zu 40% beteiligt. Alleingesellschafter der A-GmbH ist die A1-GmbH. Die B-GmbH überträgt 15% ihrer Anteile an der X-GmbH an die A-GmbH.

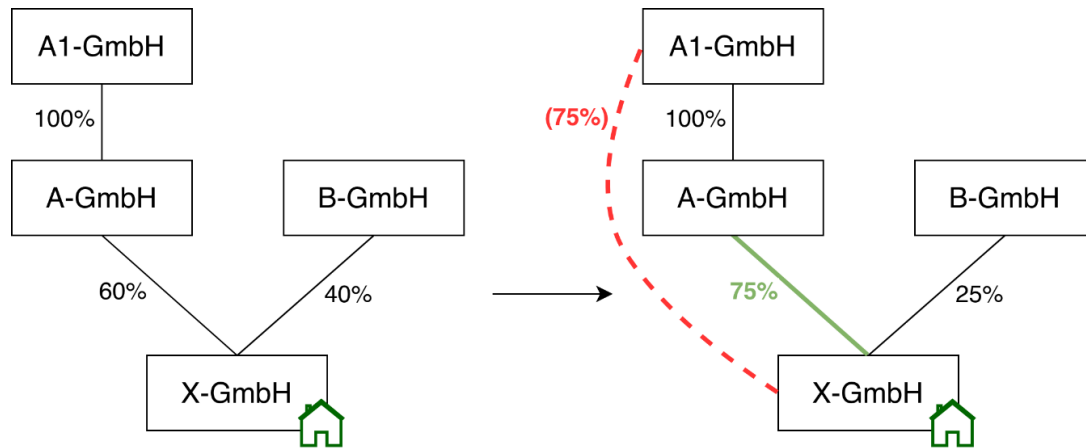


Abbildung 6: unmittelbare Anteilsvereinigung vor mittelbarer Anteilsvereinigung

Die A-GmbH hält nunmehr 75% der Anteile an der X-GmbH, sodass es zu einer steuerpflichtigen unmittelbaren Anteilsvereinigung bei der A-GmbH kommt. Die Anteilsübertragung führt außerdem zu einer mittelbaren Anteilsvereinigung bei der A1-GmbH, die jedoch aufgrund der Vorrangregel nicht steuerpflichtig ist.

Beispiel 5 Variante:

Die grundstückshaltende X-GmbH ist Alleingesellschafterin der Y-GmbH, zu deren Vermögen ebenfalls ein Grundstück gehört.

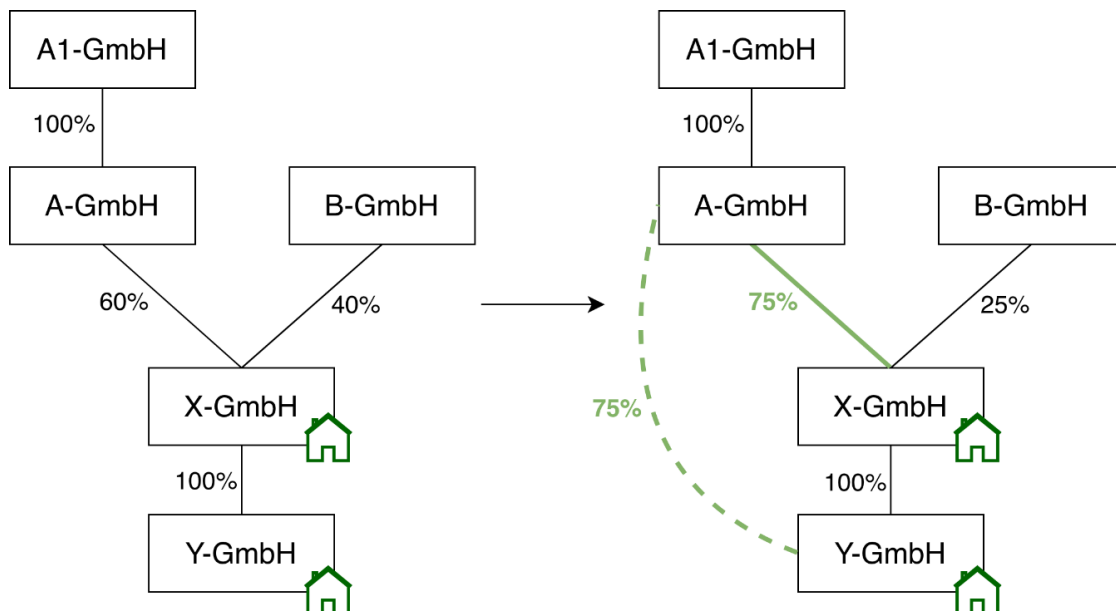


Abbildung 7: unmittelbare Anteilsvereinigung und mittelbarer Anteilsvereinigung

Wie im Beispiel 5 kommt es bei der A-GmbH hinsichtlich des zum Vermögen der X-GmbH gehörigen Grundstücks zu einer steuerpflichtigen unmittelbaren Anteilsvereinigung. Weiters liegt hinsichtlich des Grundstücks der Y-GmbH eine mittelbare Anteilsvereinigung

bei der A-GmbH vor, da diese mittelbar 75% ($100\% \times 75\%$) an der Y-GmbH hält. Ein Erwerbsvorgang führt sohin zugleich zu einer unmittelbaren und einer mittelbaren Anteilsvereinigung. Da gem § 1 Abs 3 Z 8 GrEStG jedes Grundstück gesondert zu beurteilen ist, liegt hinsichtlich des Grundstücks der Y-GmbH auch eine mittelbare Anteilsvereinigung bei der A-GmbH vor, sodass in diesem Fall die Vorrangregel nicht zur Anwendung kommt.⁷⁵

4.2 Vorrang des nächstliegenden mittelbaren Erwerbsvorgangs

Erfüllt derselbe Erwerbsvorgang die Voraussetzungen für mehrere mittelbare Anteilsvereinigungen, geht jene mittelbare Anteilsvereinigung vor, die der grundstückshaltenden Personen- oder Kapitalgesellschaft am nächsten liegt.

Beispiel 6:

An der grundstücksbesitzenden X-GmbH ist die A-GmbH zu 90% beteiligt. An der A-GmbH hält die B-GmbH 80% und die Y-GmbH 20%. Alleingesellschafterin der B-GmbH ist die C-GmbH, an welcher die D-GmbH zu 99% und die E-GmbH zu 1% beteiligt sind. Die Y-GmbH überträgt ihre gesamten Anteile an der A-GmbH an die F-GmbH, die im 100% Eigentum der C-GmbH steht.

⁷⁵ Vgl auch *Urnik/Büger/Lettner*, Die Neuerungen zur Grunderwerbsteuer bei Unternehmensnachfolgen durch das BBG 2025 – Fallstricke und steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten (Teil 2), JEV 2025, 310 (313).

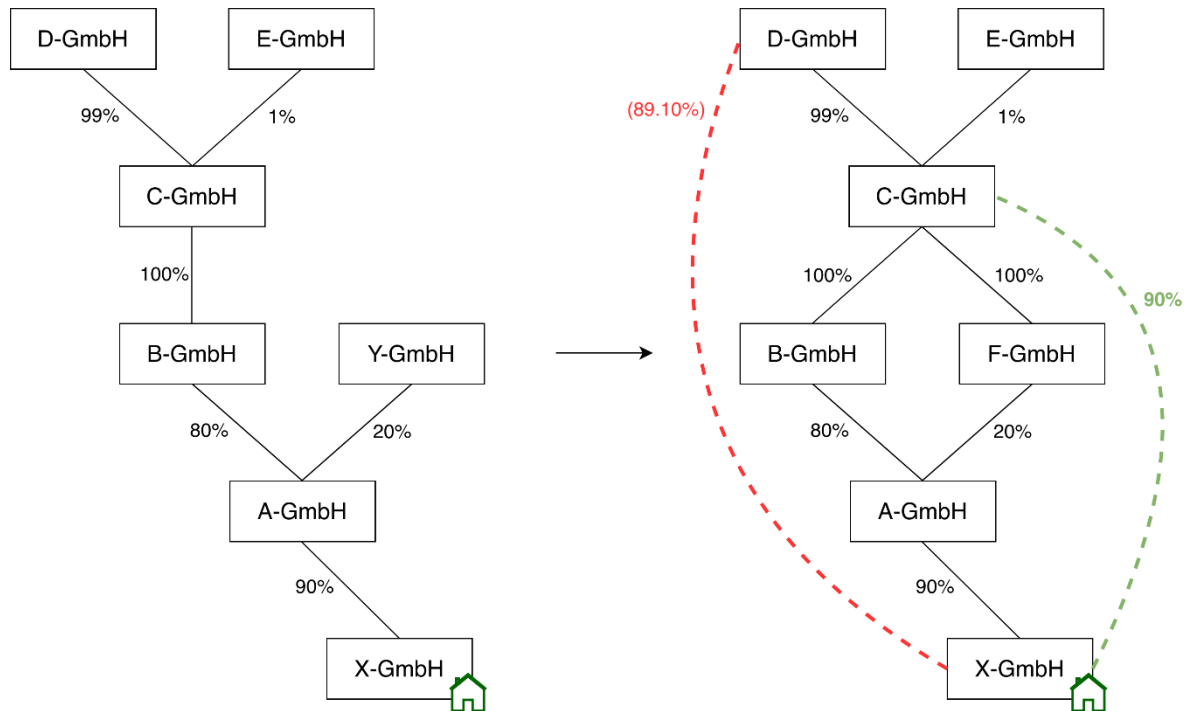


Abbildung 8: Vorrang des nächstliegenden mittelbaren Erwerbsvorgangs

Durch die Übertragung der Anteile von der Y-GmbH an die F-GmbH kommt es bei der C-GmbH zu einer steuerpflichtigen mittelbaren Anteilsvereinigung, da diese mittelbar 90% ($90\% \times 80\% \times 100\% + 90\% \times 20\% \times 100\%$) an der grundstücksbesitzenden X-GmbH hält. Durch diesen Erwerbsvorgang ist zwar auch die D-GmbH zu 89,10% ($90\% \times 80\% \times 100\% \times 99\% + 90\% \times 20\% \times 100\% \times 99\%$) rechnerisch mittelbar an der grundstücksbesitzenden X-GmbH beteiligt, jedoch ist diese Anteilsvereinigung aufgrund der Vorrangregel des nächstliegenden mittelbaren Erwerbsvorgangs nicht steuerpflichtig.

4.3 Erwerber vor Erwerbergruppe

Führt die Anteilsübertragung bereits unmittelbar oder mittelbar zur Vereinigung von mindestens 75 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen oder an der Gesellschaft in der Hand eines Erwerbers, so ist ausschließlich dieser Vorgang steuerpflichtig. Eine allfällige zugleich verwirklichte Anteilsvereinigung in einer Erwerbergruppe ist dagegen aufgrund der gesetzlich angeordneten Subsidiarität nicht steuerrelevant.

Beispiel 7:

An der grundstückshaltenden X-GmbH sind die T1-GmbH und die T2-GmbH je zu 40% beteiligt. Die M-AG ist je zu 75% an der T1-GmbH, der T2-GmbH und der T3-GmbH beteiligt. Die T3-GmbH erwirbt 20% der Anteile von der fremden A-GmbH.

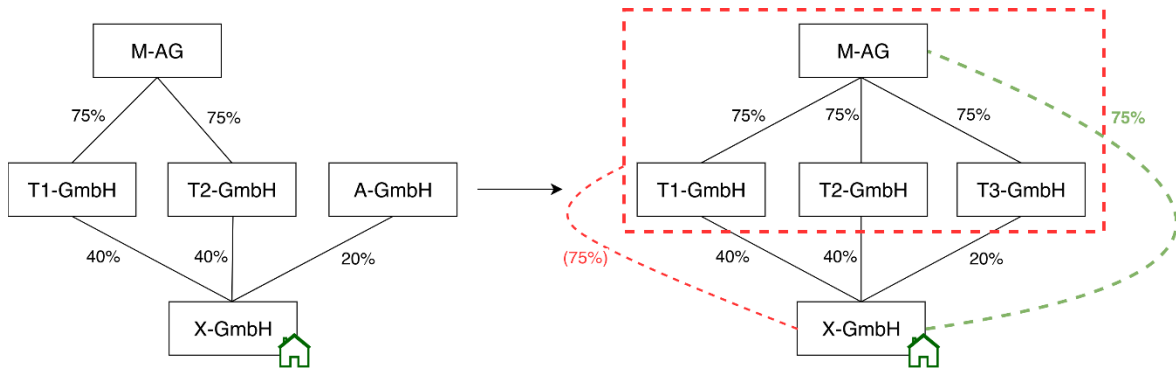


Abbildung 9: Erwerber vor Erwerbergruppe

Mit dem Erwerb der 20% der Anteile an der grundstückshaltenden X-GmbH durch die T3-GmbH kommt es bei der M-AG als Erwerberin zu einer steuerpflichtigen mittelbaren Anteilsvereinigung, da diese mittelbar 75% ($40\% \times 75\% + 40\% \times 75\% + 20\% \times 75\%$) an der grundstücksbesitzenden X-GmbH hält. Die T1-GmbH, die T2-GmbH und die T3-GmbH stehen aufgrund von Beteiligungen unter dem beherrschenden Einfluss der M-AG, sodass diese gemeinsam eine Erwerbergruppe bilden. Aufgrund der Vorrangregel „Erwerber vor Erwerbergruppe“ führt die zugleich verwirklichte Anteilsvereinigung in der Erwerbergruppe jedoch zu keiner Besteuerung.

Beispiel 7 Variante:

Die M-AG hält an der T1-GmbH, der T2-GmbH und der T3-GmbH jeweils nur 60%. 100% der Anteile an der M-AG sind im Streubesitz und werden laufend an der Börse gehandelt, wobei kein Aktionär mindestens 75% der Anteile erworben hat.

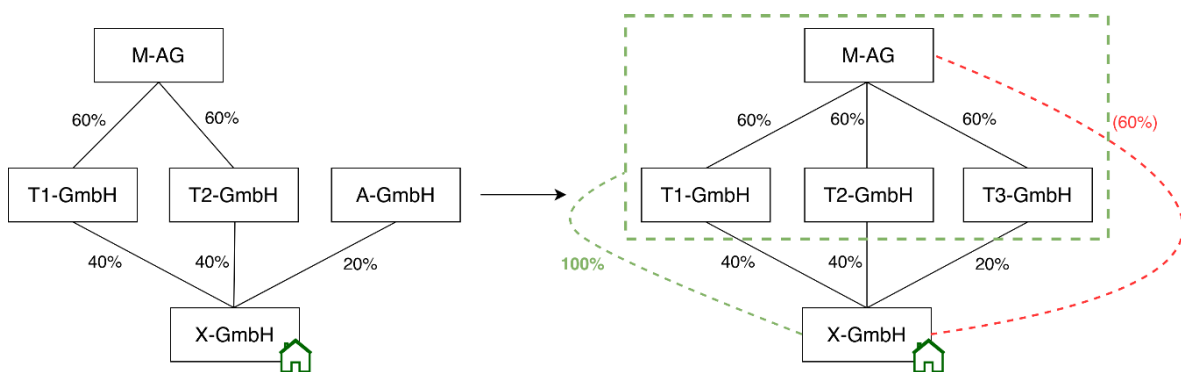


Abbildung 10: Erwerbergruppe

Durch den Erwerb der 20% der Anteile an der grundstückshaltenden X-GmbH durch die T3-GmbH kommt es bei der M-AG mangels Erreichens der Beteiligungsschwelle von mindestens 75% zu keiner mittelbaren Anteilsvereinigung, da diese mittelbar lediglich 60% ($40\% \times 60\% + 40\% \times 60\% + 20\% \times 60\%$) an der grundstücksbesitzenden X-GmbH hält.

GmbH hält. Auch bei keinem der Aktionäre wird eine mittelbare Anteilsvereinigung verwirklicht. Die T1-GmbH, die T2-GmbH und die T3-GmbH stehen aber aufgrund von Beteiligungen unter dem beherrschenden Einfluss der M-AG und bilden daher gemeinsam eine Erwerbergruppe. Es sind somit 100% der Anteile in der Hand der Erwerbergruppe vereinigt, sodass GrESt anfällt.

5. Anteilsaufstockung und Anteilsabstockung

Nach der Rechtsprechung des VwGH⁷⁶ liegt eine grunderwerbsteuerpflichtige Anteilsvereinigung nur dann vor, wenn eine solche Vereinigung nicht bereits zuvor bestanden hat. Zwar stammt diese Judikatur noch aus einer Zeit, in der eine Anteilsvereinigung nur bei Vereinigung aller Anteile in einer Hand steuerpflichtig war, doch wurde dieses Verständnis auch nach dem StRefG 2015/2016 sowohl in der Literatur als auch in der Verwaltungspraxis fortgeführt. An dieser Rechtsauffassung soll sich auch durch das BBG 2025 nichts ändern. Auf- oder Abstockungen des Beteiligungsausmaßes führen daher zu keiner neuen Tatbestandsverwirklichung, wenn die Anteilsvereinigung zuvor schon verwirklicht wurde. Wird jedoch die Beteiligungsschwelle von 75% durch Abstockung unterschritten und sodann durch Aufstockung wieder erreicht, liegt eine neue grunderwerbsteuerpflichtige Anteilsvereinigung vor.⁷⁷

Abweichend davon bestimmt die Übergangsregelung des § 18 Abs 2w GrEStG, dass – wenn am 30.06.2025 mindestens 75 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen oder an der Gesellschaft in der Hand einer Person gehalten werden – § 1 Abs 3 Z 2 GrEStG auch auf Rechtsvorgänge anzuwenden ist, sofern dadurch das Beteiligungsausmaß verändert wird, aber nicht unter 75 % sinkt und für diese Anteile noch kein Tatbestand des § 1 Abs 3 Z 2 GrEStG idgF oder § 1 Abs 2a oder Abs 3 GrEStG aF erfüllt wurde. In diesen Fällen kommt es somit zu einer Eintrittssteuer.

Der Wortlaut dieser Übergangsregelung bezieht sich – im Gegensatz zu § 1 Abs 3 Z 2 GrEStG – ausschließlich auf „in der Hand einer Person“⁷⁸ gehaltene Anteile. Dass weder mittelbare Anteilsvereinigungen noch solche durch eine Erwerbergruppe genannt sind, spricht nach *Brugger, Marchgraber und Vaishor* dafür, dass diese

⁷⁶ VwGH 16.04.1962, 2277/61.

⁷⁷ Vgl. *Allram/Pinetz/Klokar in Pinetz/Schragl/Siller/Stefaner*, GrEStG² § 1 Rz 933 mwN; *Eder/Marchgraber/Schimmer in Brugger/Marchgraber/Vaishor*, GrESt: Anteilsvereinigung neu 53.

⁷⁸ Im Gesetzgebungsverfahren war anfangs der Begriff „Person“ in § 1 Abs 3 GrEStG als Steuersubjekt vorgesehen und wurde später durch den Begriff „Erwerber“ ersetzt (siehe dazu AB 100 BlgNR 28. GP 121). Der Gesetzgeber dürfte offenbar übersehen haben den Begriff auch in § 18 Abs 2w GrEStG anzupassen.

Fälle bewusst vom Anwendungsbereich der Übergangsregelung nicht erfasst sein sollen.⁷⁹

Eine mittelbare Anteilsaufstockung dürfte folglich – unabhängig davon, ob zuvor bereits eine Anteilsvereinigung besteuert wurde oder nicht – keine Grunderwerbsteuer auslösen, sofern die mittelbare Anteilsvereinigung bereits vorlag.⁸⁰

Beispiel 8:

An der grundstücksbesitzenden X-GmbH ist die A-GmbH zu 90% beteiligt. An der A-GmbH hält die B-GmbH seit 2010 90% der Anteile. Die B-GmbH erwirbt von der C-GmbH die restlichen 10% der Anteile an der A-GmbH.

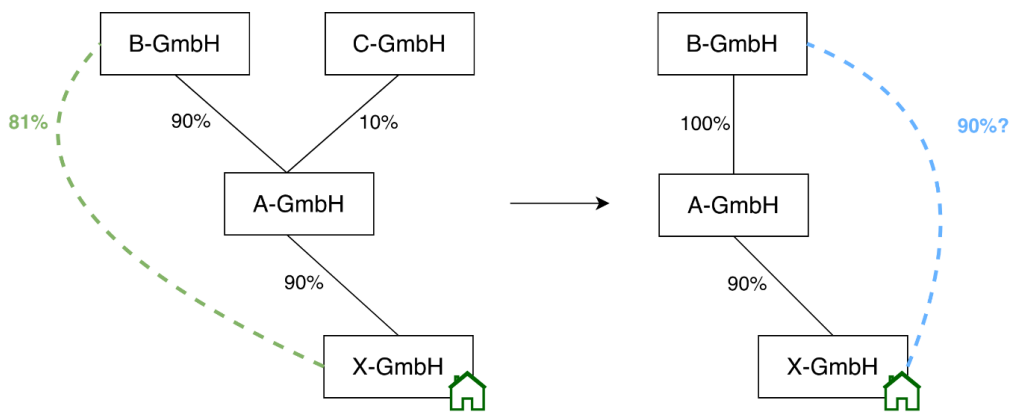


Abbildung 11: Anteilsaufstockung

Die B-GmbH hält bereits vor Erwerb der weiteren 10% Anteile an der A-GmbH mittelbar 81% ($90\% \times 90\%$) an der grundstücksbesitzenden X-GmbH, sodass die Anteilsaufstockung, die zu einer mittelbaren Beteiligung von 90% ($90\% \times 100\%$) führt, – unabhängig davon, ob zuvor bereits eine Anteilsvereinigung besteuert wurde oder nicht – den Tatbestand der mittelbaren Anteilsvereinigung nicht verwirklichen dürfte.

Die Rechtsansicht von Brugger, Marchgraber und Vaishor überzeugt nur eingeschränkt, zumal nach den Gesetzesmaterialien Anteilsaufstockungen, die nach einer grunderwerbsteuerfreien Umgründung iSd § 1 Abs 3 Z5 GrEStG erfolgen, sehr wohl steuerpflichtig sein können (siehe dazu Pkt 7). Somit bleibt abzuwarten, ob ausschließlich Anteilsaufstockungen im Anschluss an Umgründungen iSd § 1 Abs 3 Z 5 GrEStG der

⁷⁹ Eder/Marchgraber/Schimmer in Brugger/Marchgraber/Vaishor, GrESt: Anteilsvereinigung neu 51 f.

⁸⁰ Brugger/Marchgraber/Vaishor, GrESt: Anteilsvereinigung neu 35.

Grunderwerbsteuer unterliegen oder ob allgemein mittelbare Anteilsaufstockungen grunderwerbsteuerpflichtig sein können.⁸¹

Umstritten ist auch die grunderwerbsteuerrechtliche Beurteilung von Konstellationen, in denen bereits eine mittelbare Beteiligung an einer grundstücksbesitzenden Gesellschaft besteht, diese jedoch bislang nicht besteuert wurde und es anschließend zu einer Anteilsverschiebung an der grundstücksbesitzenden Gesellschaft selbst kommt, wodurch das Beteiligungsausmaß unter 75 % sinkt.

*Beispiel 9:*⁸²

Die B-GmbH hält 100% an der A-GmbH. Die A-GmbH hat am 01.07.2025 grunderwerbsteuerpflichtig 100% der Anteile an der grundstücksbesitzenden X-GmbH erworben. Die A-GmbH überträgt sodann am 01.09.2025 30% der Anteile an die C-GmbH, an der die B-GmbH zu 100% beteiligt ist.

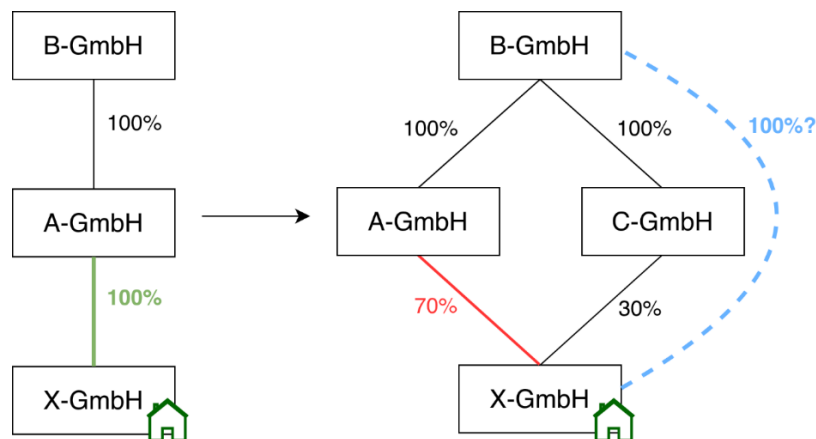


Abbildung 12: Anteilsabstockung

Stimmen aus der Literatur sowie aus der Finanzverwaltung⁸³ betrachten diesen Fall als einen Wechsel des Zurechnungssubjekts und stützen sich dabei offenbar auf die Rechtsansicht zur alten Rechtslage bei „Verdichtungen“ und „Entdichtungen“ in Bezug auf Unternehmensgruppen. Demnach würde die Übertragung der 30% Anteile durch die A-GmbH an die C-GmbH zu einer grunderwerbsteuerpflichtigen mittelbaren Anteilsvereinigung bei der B-GmbH führen. Denn das „Zurechnungssubjekt“ hätte sich geändert: Zuvor wäre es die A-GmbH als unmittelbare Beteiligte gewesen, nunmehr wäre es die B-GmbH als mittelbare Beteiligte.

⁸¹ Vgl. Brugger/Marchgraber/Vaishor, GrESt: Anteilsvereinigung neu 37.

⁸² Modifiziertes Beispiel aus Bräumann, SWK 33/2025, 1398 (1399 f).

⁸³ Ofner/Wukovits, Die Grunderwerbsteuer-Novelle 2025, VWT 2025, 264.

Nach Bräumann findet eine solche Änderung des Zurechnungssubjekts richtigerweise keine Deckung im Gesetz. Die Anknüpfung an einen Zurechnungswechsel würde im Beispiel zu einer Grunderwerbsteuerpflicht bei der A-GmbH führen, deren Rechtsposition mangels (Zu-)Erwerb unverändert geblieben ist. Bräumann zufolge löst die Anteilsübertragung keine GrESt aus und begründet, dass durch die Besteuerung des Gesellschafterwechsels anlässlich des Anteilserwerbs der B-GmbH an der X-GmbH der unmittelbare Erwerb und der mittelbare Erwerb durch die A-GmbH abschließend erfasst sind.

Nach Ansicht von *Bräumann* würde die Anknüpfung an das Zurechnungssubjekt zu systematischen Widersprüchen und Besteuerungslücken führen. Wenn im obigen Beispiel die A-GmbH als neues Zurechnungssubjekt der Anteile an der X-GmbH für GrESt-Zwecke dienen würde, dürften Anteilsverschiebungen auf höheren Ebenen, wie der Erwerb von 100% der Anteile an der A-GmbH mangels Änderung des Zurechnungssubjekts nicht zur GrESt führen, obwohl diese tatbestandsmäßig steuerpflichtig wären und der Gesetzgeber genau diese Fälle erfassen wollte.⁸⁴

Ich schließe mich der Ansicht von *Bräumann* an, der zusammengefasst argumentiert, dass ein einmal vollzogener mittelbarer Anteilserwerb an einer grundstücksbesitzenden Gesellschaft nicht zu einer erneuten Steuerbarkeit führt, selbst wenn auf dieser Beteiligungsebene aufgrund der Vorrangregel keine Besteuerung erfolgt ist. Darüber hinaus verweist *Bräumann* auf die auch in Deutschland vertretene Rechtsauffassung, dass die Verkürzung einer Beteiligungskette keinen neuen grunderwerbsteuerpflichtigen Anteilserwerb darstellt.⁸⁵

Gegen die Theorie des Zurechnungssubjektwechsels sprechen sich auch *Brugger, Marchgraber und Vaishor* aus und führen aus, dass die Theorie des Zurechnungssubjektwechsels auf die Frage, wem für Zwecke des Grunderwerbsteuerrechts ein Grundstück „gehört“, basiert. Sowohl nach dem deutschen als auch nach dem österreichischen Grunderwerbsteuerrecht bestimmt sich die grunderwerbsteuerrechtliche Zuordnung von Grundstücken nicht nach dem zivilrechtlichen Eigentum, sondern ausschließlich nach den Bestimmungen des GrEStG. Die beiden Rechtsordnungen unterscheiden sich jedoch im Detail. Die deutsche Rechtsprechung bejaht das Verständnis von „wandernden Grundstücken“, wonach bei mehreren aufeinanderfolgenden Anteilserwerben die wirtschaftliche Verfügungsmacht jeweils auf jenen Rechtsträger übergeht, der zuletzt den Tatbestand der

⁸⁴ *Bräumann*, SWK 33/2025, 1398 (1402).

⁸⁵ *Bräumann*, SWK 33/2025, 1398 (1401 ff).

Anteilsvereinigung erfüllt hat. In Österreich wurde diese Rechtsansicht zum Teil zwar auch vertreten, jedoch wurde mit dem JStG 2018 klargestellt, dass die Ergänzungstatbestände des § 1 Abs 2a und Abs 3 GrEStG keine Grundstückszugehörigkeit vermitteln, so dass die Theorie des Zurechnungssubjektwechsels mit dem öGrEStG nicht vereinbar ist.⁸⁶

6. Sonderfälle zur Erwerbergruppe

6.1 Entdichtung

Werden zumindest 75 % der Anteile an einer grundstücksbesitzenden Gesellschaft von einer Konzerngesellschaft gehalten und ein Teil dieser Beteiligung auf eine andere Konzerngesellschaft derselben Erwerbergruppe übertragen, sodass keine einzelne Konzerngesellschaft die 75 %-Schwelle – weder unmittelbar noch mittelbar – überschreitet (sogenannte „Entdichtung“), liegt nach *Brugger, Marchgraber und Maukner* keine neue Anteilsvereinigung durch die Erwerbergruppe vor. Da die Erwerbergruppe bereits vor der Übertragung mit mindestens 75 % an der grundstücksbesitzenden Gesellschaft beteiligt war, war die Anteilsvereinigung bereits vollzogen. Durch die interne Anteilsverschiebung innerhalb der Erwerbergruppe wird demzufolge kein neuer steuerpflichtiger Tatbestand verwirklicht. Diese Auffassung überzeugt, da die Anteilsvereinigung in der Erwerbergruppe schon zuvor erfüllt war und nur aufgrund der Vorrangregelung „Erwerber vor Erwerbergruppe“ nicht zur Besteuerung geführt hat.⁸⁷

Beispiel 10:

An der grundstückshaltenden X-GmbH sind die T1-GmbH und die T2-GmbH zu je 40% und die T3-GmbH zu 20% beteiligt. Die M-AG ist zu je 80% an der T1-GmbH und der T2-GmbH und zu 60% an der T3-GmbH beteiligt. Die T1-GmbH überträgt 20% ihrer Anteile an der X-GmbH an die T3-GmbH.

⁸⁶ Bräumann/Kofler/Tumpel, StAW 2022, 1 (I. B. 4.); Brugger/Marchgraber/Vaishor, GrESt: Anteilsvereinigung neu 40 ff.

⁸⁷ Brugger/Marchgraber/Maukner in Brugger/Marchgraber/Vaishor, GrESt: Anteilsvereinigung neu 65.

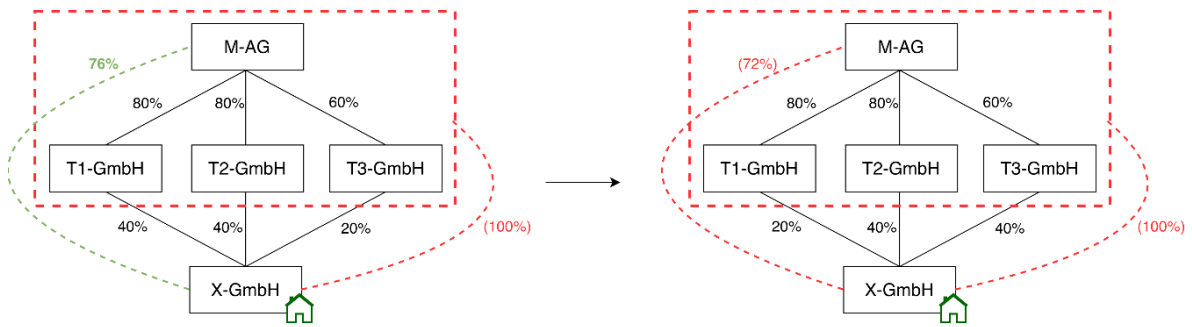


Abbildung 13: Entdichtung

Durch die Übertragung von 20% der Anteile der T1-GmbH an der grundstückshaltenden X-GmbH auf die T3-GmbH sind die Anteile an der X-GmbH nicht mehr mittelbar bei der M-AG vereinigt, da diese nunmehr nur mehr mittelbar 72% ($20\% \times 80\% + 40\% \times 80\% + 40\% \times 60\%$) an der grundstücksbesitzenden X-GmbH hält. Die T1-GmbH, die T2-GmbH und die T3-GmbH stehen aufgrund von Beteiligungen unter dem beherrschenden Einfluss der M-AG und bilden somit gemeinsam eine Erwerbergruppe. Da die Erwerbergruppe bereits vor der Anteilsverschiebung bestand und die Anteilsvereinigung innerhalb der Erwerbergruppe somit schon zuvor verwirklicht war – wenngleich diese aufgrund der Vorrangregelung nicht besteuert wurde –, wird durch die Anteilsübertragung keine neue grunderwerbsteuerpflichtige Anteilsvereinigung ausgelöst.

6.2 Verdichtung

Wird umgekehrt bisher die 75 %-Schwelle an einer grundstücksbesitzenden Gesellschaft weder – unmittelbar noch mittelbar – von keiner Konzerngesellschaft erreicht, wohl aber von der Erwerbergruppe, und kommt es anschließend zu Anteilsübertragungen, durch die eine einzelne Konzerngesellschaft (unmittelbar oder mittelbar) zumindest 75 % der Anteile an der grundstücksbesitzenden Gesellschaft hält (sogenannte „Verdichtung“), so wird dadurch eine grunderwerbsteuerpflichtige Anteilsvereinigung durch die Erwerberin verwirklicht. Anders als bei der „Entdichtung“ lag vor der Anteilsverschiebung keine steuerpflichtige Anteilsvereinigung bei der Erwerberin vor; die Anteile waren ausschließlich innerhalb der Erwerbergruppe vereinigt. Die nun eingetretene Anteilsvereinigung bei der Erwerberin stellt daher erstmals bei dieser einen steuerlich relevanten

Erwerbsvorgang dar, sodass eine grunderwerbsteuerpflichtige Anteilsvereinigung verwirklicht wird.⁸⁸

Beispiel 11:

An der grundstückshaltenden X-GmbH ist die T1-GmbH zu 20% sowie die T2-GmbH und die T3-GmbH zu je 40% beteiligt. Die M-AG ist zu je 80% an der T1-GmbH und der T2-GmbH und zu 60% an der T3-GmbH beteiligt. Die T3-GmbH überträgt 20% ihrer Anteile an der X-GmbH an die T1-GmbH.

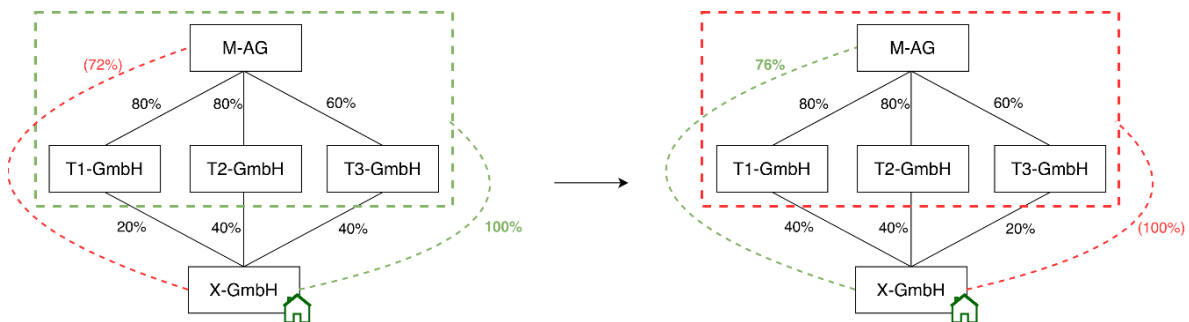


Abbildung 14: Verdichtung

Die T1-GmbH, die T2-GmbH und die T3-GmbH stehen aufgrund von Beteiligungen unter dem beherrschenden Einfluss der M-AG, sodass diese gemeinsam eine Erwerbergruppe bilden und somit 100% der Anteile an der grundstückshaltenden X-GmbH in der Hand der Erwerbergruppe vereinigt sind. Durch die Übertragung von 20% der Anteile der T3-GmbH an der grundstückshaltenden X-GmbH auf die T1-GmbH kommt es erstmals bei der M-AG als Erwerberin zu einer steuerpflichtigen mittelbaren Anteilsvereinigung, da diese nunmehr mittelbar 76% ($40\% \times 80\% + 40\% \times 80\% + 20\% \times 60\%$) an der grundstücksbesitzenden X-GmbH hält.

7. Umgründungen

Zur Verwaltungsvereinfachung und zur Erleichterung konzerninterner Umstrukturierungen enthält § 1 Abs 3 Z 5 GrEStG eine Ausnahmebestimmung für Umgründungen iSd UmgrStG⁸⁹:

5. Bei einem Vorgang aufgrund einer Umgründung im Sinne des Umgründungssteuergesetzes liegen weder eine mittelbare Vereinigung noch ein mittelbarer Erwerb von Anteilen im Sinne der Z 2 vor, wenn die an der Umgründung Beteiligten derselben Erwerbergruppe gemäß Z 4 angehören.

⁸⁸ Brugger/Marchgraber/Maukner in Brugger/Marchgraber/Vaishor, GrESt: Anteilsvereinigung neu 66.

⁸⁹ AB 100 BlgNR 28. GP 12.

Diese Ausnahmeregelung findet nur eingeschränkt Anwendung, zumal sie ausschließlich mittelbare Anteilsvereinigungen im Zusammenhang mit Umgründungen iSd UmgrStG innerhalb einer Erwerbergruppe erfasst. Unmittelbare Anteilsvereinigungen sowie Umgründungsvorgänge zwischen Beteiligten, die nicht oder noch nicht der Erwerbergruppe angehören, sind somit nicht umfasst. Auch wenn unter den Voraussetzungen der Ausnahmebestimmung zunächst keine GrEST ausgelöst wird, kann eine durch die Umgründung bedingte Änderung der Beteiligungsstruktur bei späteren Anteilsübertragungen sehr wohl zur Verwirklichung eines steuerpflichtigen Tatbestands führen. Die Begünstigung trägt somit nur bedingt zur Erleichterung konzerninterner Umstrukturierungen bei.⁹⁰

Beispiel 12:

An der grundstücksbesitzenden X-GmbH sind die E1-GmbH und die E2-GmbH zu je 50% beteiligt. Alleingesellschafterin der E1-GmbH ist die T1-GmbH. Alleingesellschafterin der E2-GmbH ist die T2-GmbH. Die M-AG ist Alleingesellschafterin der T1-GmbH und der T2-GmbH. Die T2-GmbH wird auf ihre Schwestergesellschaft T1-GmbH verschmolzen.

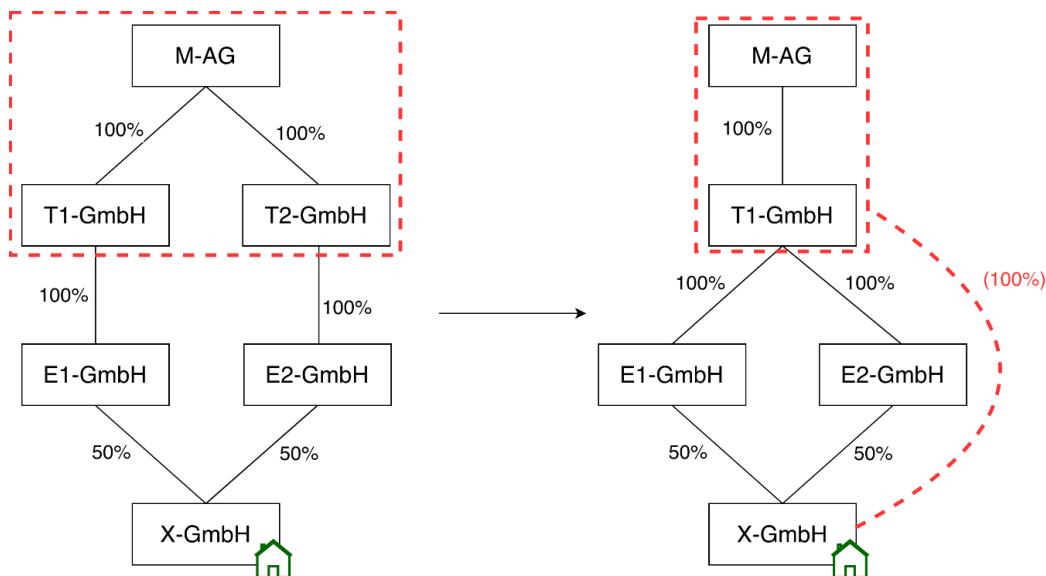


Abbildung 15: Konzernklausel bei Sidestream-Verschmelzung

Durch die Verschmelzung der T2-GmbH mit der T1-GmbH hält die T1-GmbH mittelbar 100% der Anteile an der grundstücksbesitzenden X-GmbH. Durch die 100%-Beteiligung der M-AG an der T1-GmbH und der T2-GmbH bilden diese eine Erwerbergruppe, sodass

⁹⁰ Bräumann/Kofler/Tumpel, GrEST-Reform 2025, ÖStZ 2025/409, 395 (399); Mutevelic, GrESTG-Novelle im Rahmen des Budgetbegleitgesetzes 2025 und deren Auswirkungen auf Share Deals, wbl 2025, 632 (636 ff) mwN.

aufgrund der Zugehörigkeit von T1-GmbH und T2-GmbH zu derselben Erwerbergruppe keine grunderwerbsteuerpflichtige mittelbare Anteilsvereinigung vorliegt.

Beispiel 12 Variante:

*Es wird nicht die T2-GmbH mit der T1-GmbH, sondern die E2-GmbH mit ihre Schwes-
tergesellschaft E1-GmbH verschmolzen.*

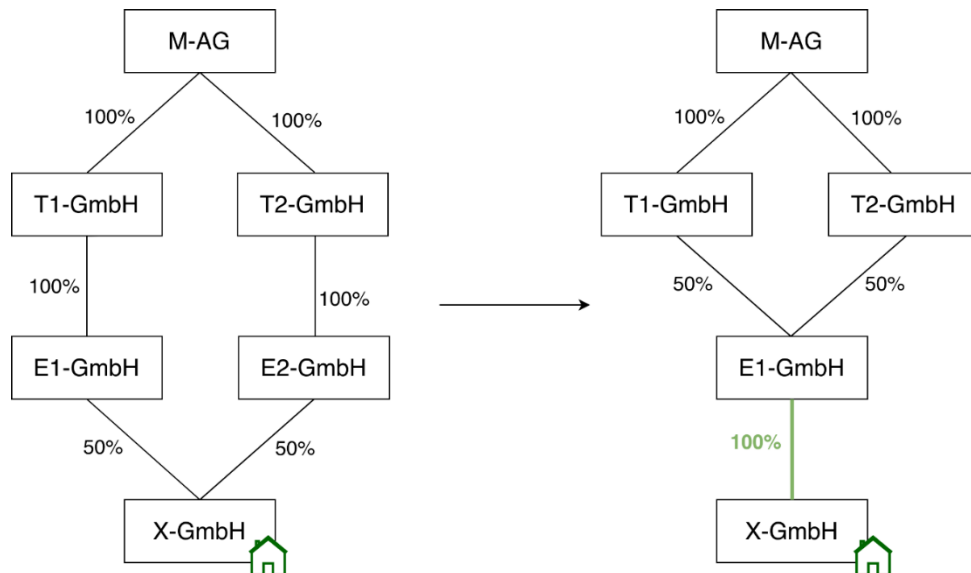


Abbildung 16: unmittelbare Anteilsvereinigung bei Sidestream-Verschmelzung

Durch die Verschmelzung der E2-GmbH mit der E1-GmbH werden 100% der Anteile an der grundstücksbesitzenden X-GmbH unmittelbar in der Hand der E1-GmbH vereinigt, sodass bei dieser GrESt anfällt.

Beispiel 13:⁹¹

An der grundstücksbesitzenden X-GmbH ist die E1-GmbH zu 90% und die B-GmbH zu 10% beteiligt. Die T1-GmbH und die T2-GmbH sind zu je 45% und die A-GmbH zu 10% an der E1-GmbH beteiligt. Die M-AG ist Alleingesellschafterin der T1-GmbH und der T2-GmbH. Die T2-GmbH wird am 30.09.2025 zum Stichtag 31.12.2024 auf ihre Schwester T1-GmbH verschmolzen. Am 01.12.2025 verkauft die A-GmbH ihre Anteile an der E1-GmbH an die T1-GmbH.

⁹¹ Modifiziertes Beispiel aus den Gesetzesmaterialien AB 100 BlgNR 28. GP 11.

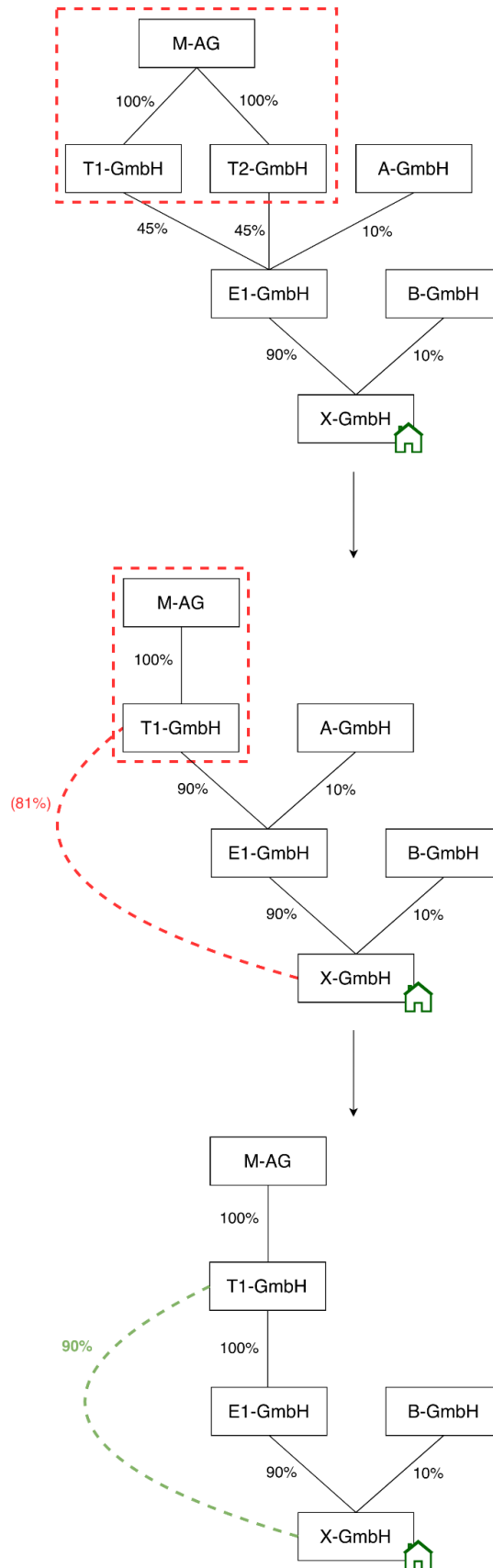


Abbildung 17: Konzernklausel bei Sidestream-Verschmelzung und Anteilsübertragung

Durch die Verschmelzung der T2-GmbH mit der T1-GmbH hält die T1-GmbH zwar mittelbar 81% der Anteile ($90\% \times 90\%$) an der grundstücksbesitzenden X-GmbH, da jedoch die T1-GmbH und die T2-GmbH aufgrund von Beteiligungen zu einer Erwerbergruppe gehören, liegt keine grunderwerbsteuerpflichtige mittelbare Anteilsvereinigung vor.

Mit der Anteilsübertragung von der B-GmbH auf die T1-GmbH zum 01.12.2025 werden mittelbar 90% der Anteile ($90\% \times 100\%$) an der grundstücksbesitzenden X-GmbH bei der T1-GmbH vereinigt, sodass bei dieser GrESt anfällt.

Beispiel 13 Variante:

Die A-GmbH verkauft am 01.09.2025 ihre Anteile an der E1-GmbH an die T1-GmbH. Die T2-GmbH wird am 30.09.2025 zum Stichtag 31.12.2024 auf ihre Schwester T1-GmbH verschmolzen.

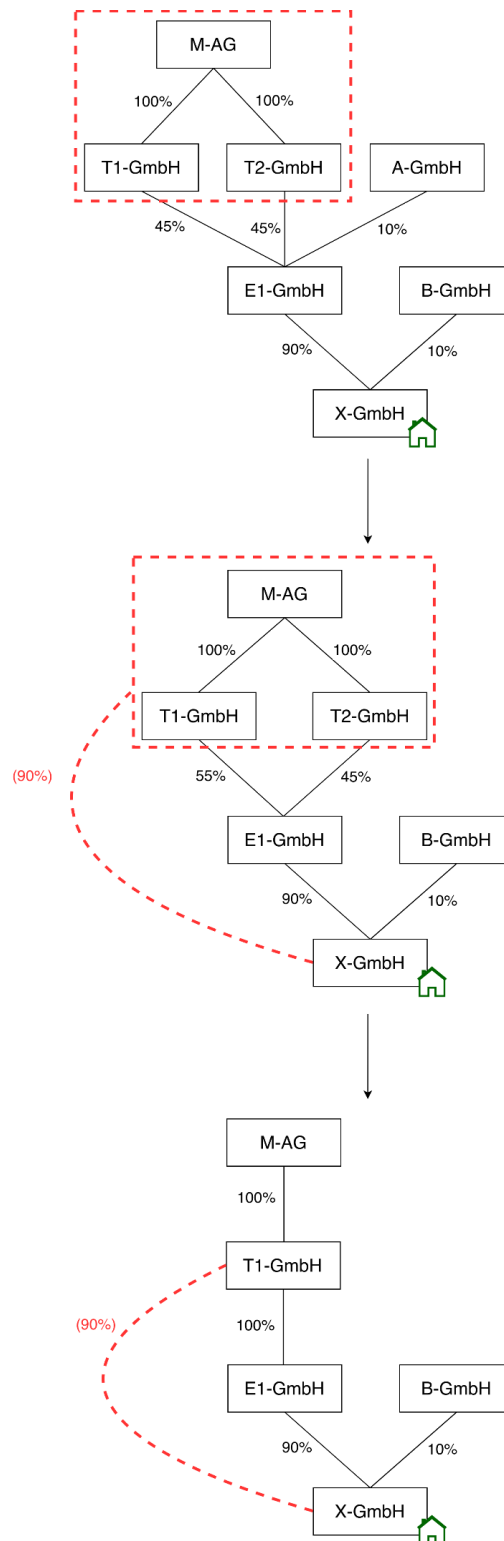


Abbildung 18: Anteilsübertragung und Konzernklausel bei Sidestream-Verschmelzung

Durch den Erwerb weiterer Anteile der T1-GmbH an der E1-GmbH kommt es zu einer mittelbaren Anteilsaufstockung in der Erwerbergruppe. Folgt man der Rechtsansicht von Brugger, Marchgraber und Vaishor (siehe oben Pkt 5), löst der Anteilserwerb keine GrESt aus, da die mittelbare Anteilsvereinigung bereits vor dem Erwerb bestand. Die

anschließende Verschmelzung der T2-GmbH mit der T1-GmbH löst wie im Beispiel oben keine GrESt aus.

Dieses Beispiel verdeutlicht, dass – sollte die Rechtsansicht von *Brugger, Marchgraber und Vaishor* bestätigt werden – der zeitlichen Abfolge einzelner Schritte im Rahmen einer Konzernumstrukturierung besondere Bedeutung zukommt. Während die Reihenfolge „zuerst Verschmelzung, dann Anteilskauf“ zur GrESt führt, löst die umgekehrte Abfolge keine GrESt aus, obwohl in beiden Fällen dieselbe Gesellschafterstruktur erreicht wird und sich der beherrschende Einfluss auf die grundstückshaltende Gesellschaft nicht verändert hat.⁹²

Deutlich wird die eingeschränkte Anwendbarkeit der Konzernklausel auch durch zahlreiche Praxisbeispiele, die nach *Adriouich* und *Leo* beim 10. Kremser Umgründungsforum 2025 zur Diskussion gestellt wurden. Die Autorinnen haben Beispiele, die im Zuge der Diskussion bestehende Unklarheiten hinsichtlich der Reichweite und konkreten Anwendung der Regelung verdeutlichten, aufgegriffen und zur weiteren Veranschaulichung veröffentlicht. Nachfolgend wird eines dieser Beispiele dargestellt:⁹³

*Beispiel 14:*⁹⁴

Sowohl die M1-GmbH (75%) als auch die M2-GmbH (25%) sind an der T-GmbH beteiligt. Die T-GmbH ist wiederum Alleingesellschafterin der grundstücksbesitzenden PropCo. Im Rahmen einer Umstrukturierung soll nun eine Holding zwischen den Anteilsinhabern M1 und M2 und der Tochtergesellschaft T-GmbH eingezogen werden. Die M1-GmbH und die M2-GmbH gründen somit eine Holdinggesellschaft im Beteiligungsverhältnis 75% (M1-GmbH) und 25% (M2-GmbH). In weiterer Folge bringt die M1-GmbH ihre Anteile an der T-GmbH in die Holdinggesellschaft gemäß Art III UmgrStG ein. In einem zweiten Schritt überträgt auch die M2-GmbH ihre 25%igen Anteile an der T-GmbH im Rahmen einer Einbringung nach Art III UmgrStG auf die Holding. Es ergibt sich folgende Zielstruktur:

⁹² Vgl *Brugger/Marchgraber/Vaishor*, GrESt: Anteilsvereinigung neu 37 f.

⁹³ *Adriouich/Leo*, Aktuelle Praxisfragen zu Umgründungen, SWK 23-24/2025, 1041 (1050 ff).

⁹⁴ Entnommen aus *Beispiel 5 Adriouich/Leo*, SWK 23-24/2025, 1041 (1051).

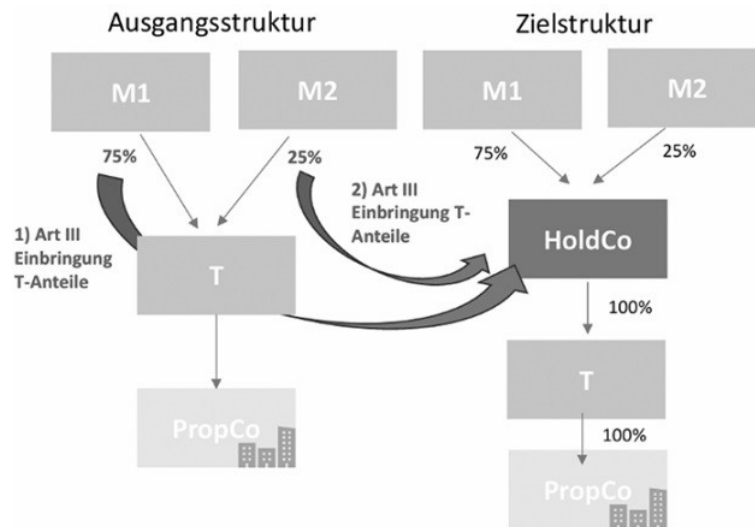


Abbildung 19: Grafik zu Beispiel 5 aus Adriouich/Leo, Aktuelle Praxisfragen zu Umgründungen, SWK 23-24/2025, 1041

Schritt 1: Einbringung der 75%igen Anteile durch die M1-GmbH:

Durch die Einbringung der 75%igen Anteile der T-GmbH in die HoldCo durch die M1-GmbH wird der Tatbestand der mittelbaren Anteilsvereinigung gemäß § 1 Abs 3 Z 2 GrEStG hinsichtlich der PropCo verwirklicht. Die durchgerechnete Beteiligungsquote der HoldCo an der PropCo beträgt durch die Einbringung 75 %. In einem weiteren Schritt ist die Anwendbarkeit der Konzernumgründungsklausel gemäß § 1 Abs 3 Z 5 GrEStG zu prüfen. Im vorliegenden Fall ist die M1-GmbH direkt an der Umgründung beteiligt. Weiters hat sie vor der Umgründung einen beherrschenden Einfluss auf die T-GmbH; die M1-GmbH ist vor der Umgründung Teil der Erwerbergruppe. Dementsprechend ist die Befreiung gemäß § 1 Abs 3 Z 5 GrEStG auf die gegenständliche Einbringung anzuwenden. Es kommt somit zu keiner Grunderwerbsteuerbelastung.

Schritt 2: Einbringung der 25%igen Anteile durch die M2-GmbH:

Da im Schritt 1 keine Anteilsvereinigung gemäß § 1 Abs 3 Z 2 GrEStG verwirklicht wurde, kommt es im Zuge der Einbringung der 25%igen Anteile durch die M2-GmbH zu einer mittelbaren Anteilsvereinigung auf Ebene der HoldCo. Sie besitzt nach der Umgründung mittelbar 100% der Anteile an der grundstücksbesitzenden PropCo. Zudem ist die Konzernumgründungsklausel auf diese konkrete Einbringung nicht anwendbar, da die M2-GmbH mangels beherrschenden Einflusses auf die T-GmbH vor der Umgründung nicht Teil der Erwerbergruppe war. Folglich wird durch die Einbringung Grunderwerbsteuer ausgelöst.

Laut den Autorinnen wurde im Zusammenhang mit diesem Beispiel insbesondere aus Sicht der Praxis der Telos der Konzernklausel eingehend diskutiert. Dabei wäre auch überlegt worden, ob im konkreten Fall die Änderung der zeitlichen Reihenfolge zu einem anderen Ergebnis führen würde. Eine abschließende Klärung dieser Frage bleibt abzuwarten.⁹⁵

Adriouich und *Leo* fassen das Ergebnis der Diskussion beim 10. Kremser Umgründungsforum 2025 dahingehend zusammen, dass bei Umgründungen unter Beteiligung grundstücksbesitzender Gesellschaften künftig insbesondere die zeitliche Abfolge der Maßnahmen sowie die Möglichkeit von Umgründungen zur Neugründung in der Planung berücksichtigt werden sollten. Zudem bestand Einigkeit darüber, dass es klarstellender Präzisierungen durch den Gesetzgeber und die Finanzverwaltung bedarf.⁹⁶

Im Rechtsvergleich zu Deutschland stellt die österreichische Konzernklausel nach § 1 Abs 3 Z 5 öGrEStG – im Unterschied zur deutschen Konzernklausel (§ 6a dGrEStG) – keine umfassende Befreiung von der Grunderwerbsteuer bei begünstigten Umgründungsvorgängen dar. Nach der deutschen Konzernklausel wird für grundsätzlich steuerbare Rechtsvorgänge nach § 1 Abs 1 Nr 3 S 1, Abs 2 bis 3 oder Abs 3a die Grunderwerbsteuer auf Grund einer Umwandlung iSd § 1 Abs 1 Nr 1 bis 3 des Umwandlungsgesetzes⁹⁷, einer Einbringung oder eines anderen Erwerbsvorgangs auf gesellschaftsvertraglicher Grundlage dann nicht erhoben, wenn ausschließlich ein herrschendes Unternehmen und ein oder mehrere von diesem abhängige Gesellschaften oder mehrere von einem herrschenden Unternehmen abhängige Gesellschaften beteiligt sind. Weitere Voraussetzung ist, dass das herrschende Unternehmen innerhalb von fünf Jahren vor und fünf Jahren nach dem Rechtsvorgang zu mindestens 95 % ununterbrochen an der abhängigen Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist.⁹⁸

8. Vollzugsprobleme und Herausforderungen in der Praxis

Die Anzeigepflicht gem § 10 Abs 1 GrEStG sowie die Mitteilungspflicht gem § 16 Abs 2 GrEStG sollen den Vollzug der Grunderwerbsteuer bei Anteilsübertragungen erleichtern. § 10 Abs 1 GrEStG verpflichtet Notare, Rechtsanwälte und sonstige

⁹⁵ *Adriouich/Leo*, SWK 23-24/2025, 1041 (1052).

⁹⁶ *Adriouich/Leo*, SWK 23-24/2025, 1041 (1052).

⁹⁷ UmwG BGBl I 1994, S 3210.

⁹⁸ Vgl *Matzka/Wurm* in *Brugger/Marchgraber/Vaishor*, GrESt: Anteilsvereinigung neu 103; *Pahlke* in *Pahlke*, GrEStG⁸ § 6a Rz 21 ff.

Bevollmächtigte zur Abgabe einer Abgabenerklärung, wenn sie bei der Übertragung von Anteilen mitgewirkt haben. Wann eine solche Mitwirkung jedoch vorliegt, bleibt offen.

Nach einer älteren Entscheidung des VwGH⁹⁹ liegt eine Mitwirkung des Rechtsanwalts an der Errichtung der Urkunde jedenfalls dann vor, wenn die Urkunde in seiner Kanzlei vor den Parteien unterschrieben worden ist.

Nach meiner Ansicht kann eine Mitwirkung eines Notars nur dann vorliegen, wenn dieser zur Abwicklung des Rechtsgeschäfts mit der Vertragserrichtung beauftragt wurde (siehe dazu ausführlich Pkt II 4). In diesen Fällen ist der Parteienvertreter auch verpflichtet, die zur Anzeige notwendigen Informationen zu erheben. Somit ist bei einer Änderung im Stand der Gesellschafter immer zu prüfen, ob sich im Vermögen der betreffenden Gesellschaft oder einer in der Beteiligungskette untergeordneten Gesellschaft ein Grundstück iSd GrEStG befindet. Diesfalls ist zu prüfen, ob ein Tatbestand nach § 1 Abs 3 GrEStG erfüllt ist – was aufgrund der Komplexität dieser Bestimmung und zahlreicher Auslegungsfragen jedoch häufig nicht möglich sein wird.

Damit ist mit einem Anstieg an Abgabenerklärungen zu rechnen, die aus juristischer Vorsicht eingebracht werden, um einer allfälligen Haftung zu entgehen. Dies wird wiederum auf Seiten der Abgabenbehörde zu einem erheblichen Verwaltungsaufwand führen. Gleichwohl bewirkt die Anzeigepflicht zumindest, dass die Abgabenbehörden von Änderungen im Stand der Gesellschafter Kenntnis erlangen.

Problematisch sind vielmehr jene Fälle, in denen keine Mitwirkung eines verpflichteten Parteienvertreters vorliegt und das Finanzamt Österreich gar keine Kenntnis von Anteilsverschiebungen erlangt. Etwa, wenn ein Erbe Anteile an einer GmbH übernimmt, wodurch eine mittelbare Anteilsvereinigung verwirklicht wird. Denn der Gerichtskommissär wirkt an der Anteilsübertragung naturgemäß nicht mit, und auch das Verlassenschaftsverfahren sieht eine Erhebung von steuerlichen Auswirkungen, die mit dem Erbe verbunden sind, nicht vor. NmA liegt auch dann keine Mitwirkung vor, wenn Parteienvertreter lediglich einen Firmenbuchantrag vorbereiten und oder nur die Unterschriften der Gesellschafter auf diesem beglaubigen, wie dies insbesondere bei Personengesellschaften häufig vorkommt.

⁹⁹ VwGH 01.02.1956, 1371/55.

Bei Personengesellschaften hilft dem Finanzamt Österreich auch die Einsicht im Firmenbuch nicht weiter, da bei diesen die Anteile im Firmenbuch nicht eingetragen sind. Weiters ist die Übertragung der Anteile bei Personengesellschaften formfrei, sodass bei Anteilsverschiebungen oft keine Parteienvertreter eingebunden sind. Das Vollzugsproblem bei Personengesellschaften könnte jedoch durch eine einfache Gesetzesänderung abgeschwächt werden. Eine Einführung einer Formpflicht für die Anteilsübertragung bei Personengesellschaften und die Eintragung der Beteiligungsquoten im Firmenbuch könnten den Vollzug durch die Finanzverwaltung wesentlich erleichtern.

Der österreichische Gesetzgeber wird jedoch das Vollzugsdefizit bei Anteilsübertragungen an ausländischen Gesellschaften, die vollständig im Ausland stattfinden, nicht lösen können. Auch in solchen Konstellationen erhält die Finanzverwaltung keine Kenntnis von den steuerpflichtigen Vorgängen. Die vertretungsbefugten Organe der ausländischen Gesellschaften wissen oft nicht einmal, dass eine österreichische Tochtergesellschaft Liegenschaftsvermögen hat, geschweige denn, dass eine Anteilsverschiebung, bei der keine österreichische Gesellschaft Partei ist, in Österreich steuerpflichtig sein kann. Denn im internationalen Vergleich ist eine derartige Besteuerung nicht üblich. Selbst wenn dem Finanzamt Österreich ein ausländischer Steuerschuldner bekannt wird, bleibt fraglich, wie die Einhebung der GrESt im Ausland erfolgen soll. Zwar ermöglicht die EU-Beitreibungsrichtlinie¹⁰⁰ grundsätzlich die Beitreibung innerhalb der EU, jedoch bestehen im Verhältnis zu Drittstaaten kaum effektive Möglichkeiten. Nur wenige Doppelbesteuerungsabkommen enthalten eine entsprechende Vollstreckungsamtshilfe. In Deutschland wird aufgrund der Vollzugsprobleme sogar diskutiert, ob die Bestimmung verfassungswidrig ist.¹⁰¹

¹⁰⁰ Richtlinie 2010/24/EU des Rates vom 16.3.2010 über die Amtshilfe bei der Beitreibung von Forderungen in Bezug auf bestimmte Steuern, Abgaben und sonstige Maßnahmen, ABl L 84 vom 31.3.2010 1 ff.

¹⁰¹ Vgl. *Brugger/Marchgraber/Maukner* in *Brugger/Marchgraber/Vaishor*, GrESt: Anteilsvereinigung neu 4 f; *Endfellner* in *Brugger/Marchgraber/Vaishor*, GrESt: Anteilsvereinigung neu 111; *Pirner/Könemann*, Eine Steuer für Ehrliche und Pechvögel? Zum strukturellen Vollzugsdefizit bei der Grunderwerbsteuer im Zusammenhang mit Umstrukturierungen internationaler Konzerne IStR 2013, 423 (423 ff).

IV. Conclusio

Zusammenfassend zeigt sich, dass die Besteuerung von mittelbaren Anteilsverschiebungen nicht nur in ihrer Ausgestaltung komplex und mit zahlreichen Auslegungsfragen verbunden ist, sondern auch erhebliche Vollzugsprobleme mit sich bringt.

Zwar ist es dem österreichischen Gesetzgeber gelungen – im Gegensatz zum deutschen Recht – eine einheitliche Regelung zur Berechnung der Beteiligungsquoten zu schaffen, doch wird die Berechnung in der Praxis auch an ihre Grenzen stoßen. Dies gilt insbesondere bei grenzüberschreitenden Gesellschafterstrukturen, Trust-Konstruktionen, Syndikats- oder Stimmbindungsverträgen, Beteiligungen an Personengesellschaften sowie bei treuhändig gehaltenen Anteilen, deren Offenlegungspflichten nicht erfüllt werden.

Die vorgesehenen Vorrangregelungen sollen zwar Doppelbesteuerungen vermeiden, lassen jedoch offen, welche steuerlichen Auswirkungen spätere Anteilsaufstockungen und Anteilsabstockungen haben.

Auch mit der Konzernklausel sind Unklarheiten hinsichtlich ihrer Reichweite und konkreten Anwendung verbunden, die auch die Beratungspraxis vor Herausforderungen stellen werden.

Aufgrund der unklaren Rechtsanwendung der Bestimmung ist mit einem Anstieg an Abgabenerklärungen zu rechnen, die aus Vorsichtsgründen eingebracht werden, um haftungsrechtliche Risiken zu vermeiden. Dies wird die Abgabenbehörden vor einen erheblichen zusätzlichen Verwaltungsaufwand stellen. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass zahlreiche steuerpflichtige Vorgänge – insbesondere bei komplexen internationalen Strukturen – unentdeckt bleiben und somit unversteuert bleiben werden.

Es bleibt abzuwarten, welche Auslegung das BMF vertreten wird und wie sich Anwendung und Vollzug in der Praxis entwickeln werden. Gesetzliche Nachschärfungen – auch im Gesellschaftsrecht – wären jedenfalls zu begrüßen.

Ob die Gesetzesänderung jedoch tatsächlich das erwartete Steueraufkommen generieren kann, bleibt fraglich.

Literaturverzeichnis

Monographien

Brugger/Marchgraber/Vaishor (Hrsg), SWK-Spezial GrESt: Anteilsvereinigung neu (2025)

Bodis/Fiala/Lattner/Ofner in *Mayr/Lattner/Schlager* (Hrsg), Steuerreform 2015/16, SWK-Spezial (2015)

Jahndorf/Kister, Grunderwerbsteuer in der Beratungspraxis² (2022)

Wölbitsch, Grunderwerbsteuer bei Gesellschafterwechsel - Ein Instrument zur Missbrauchsbekämpfung? (Diplomarbeit Karl-Franzens-Universität Graz 2017)

Kommentare

Arnold/Bodis (Hrsg), Grunderwerbsteuergesetz 1987 I (Loseblattausgabe: 17. Lieferung, Stand 2020)

Eckert/Schopper, AktG-ON^{1.00} (Stand 31.01.2026, rdb.at)

Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern - Grunderwerbsteuer II¹¹ (Loseblattausgabe: 15. Lieferung M, Stand 2016)

Pahlke, Grunderwerbsteuergesetz⁸ (2025)

Pinetz/Schragl/Siller/Stefaner (Hrsg), GrEStG² (2024)

Viskorf, GrEStG²¹ (2024)

Beiträge in Zeitschriften

Adriouich/Leo, Aktuelle Praxisfragen zu Umgründungen, SWK 23-24/2025, 1041

Arnold, Die "Immobilien-gesellschaft" - das unbekannte Wesen, GesRZ 2025, 285

Beiser, „Erwerbergruppen“ in der Grunderwerbsteuer, SWK 23-24/2025, 1017

Bräumann/Kofler/Tumpel, Reformoptionen für „Share Deals“ in der Grunderwerbsteuer, SWK 12/2022, 557

Bräumann/Kofler/Tumpel, »Share Deals« in der Grunderwerbsteuer, StAW 2022, 1

Bräumann/Kofler/Tumpel, GrEST-Reform 2025: Erweiterungen bei "Share Deals" und die neuen Immobiliengesellschaften, ÖStZ 2025/409, 395

Bräumann, Mittelbare Beteiligungen in der Grunderwerbsteuer - droht eine (unsachliche) Vervielfältigung der Tatbestände?, SWK 33/2025, 1398

Brugger/Marchgraber/Vaishor, GrEST: Anteilsvereinigung als Herausforderung in der Praxis, SWK 28/2025, 1194

Mutevelic, GrESTG-Novelle im Rahmen des Budgetbegleitgesetzes 2025 und deren Auswirkungen auf Share Deals, wbl 2025, 632

Ofner/Wukovits, Die Grunderwerbsteuer-Novelle 2025, VWT 2025, 264

Pirner/Könemann, Eine Steuer für Ehrliche und Pechvögel? Zum strukturellen Vollzugsdefizit bei der Grunderwerbsteuer im Zusammenhang mit Umstrukturierungen internationaler Konzerne IStR 2013, 423

Rittsteuer/Ursprung-Steindl, Steuerliche Verschärfungen bei der Grunderwerbsteuer, BFGjournal 2025, 287

Thunshirn, Grunderwerbsteuer: Die (neue) Immobiliengesellschaft nach § 4 Abs 4 GrESTG, immo aktuell 2025, 140

Urnik/Büger/Lettner, Die Neuerungen zur Grunderwerbsteuer bei Unternehmensnachfolgen durch das BBG 2025 – Fallstricke und steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten (Teil 2), JEV 2025, 310

Varro, GrESTG Neu: Anteilsvereinigung in der Unternehmensgruppe verfassungswidrig?, RdW 2016, 148

Gesetzesmaterialien

AB 100 BlgNR 28. GP

ErläutRV 684 BlgNR 25. GP

ErläutRV 69 BlgNR 28. GP

ErläutRV 294 BlgNR 28. GP

Online abrufbare Quellen

Stellungnahme der Österreichischen Notariatskammer vom 09.05.2025 zu GZ 210/25 im Begutachtungsverfahren zum Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Einkommensteuergesetz 1988, das Stiftungseingangssteuergesetz, das Umsatzsteuergesetz 1994, das Grunderwerbsteuergesetz 1987, die Bundesabgabenordnung, das Glücksspielgesetz, das Bundesgesetz über den Energiekrisenbeitrag-Strom und das Bundesgesetz über den Energiekrisenbeitrag-fossile Energieträger geändert werden, https://ihr-notariat.at/fileadmin/user_upload/Notariatskammer/Stellungnahmen/2025/2025_05_09_-_Stellungnahme_BBG_2025_Abgabenrecht_-_OENK-25-00210.pdf (abgefragt am 07.01.2026)

Judikaturverzeichnis

Oberster Gerichtshof

OGH 10.03.2023, 16 Ok 20/02

OGH 30.05.2005, 16 Ok 16/04

OGH 01.12.2005, 6 Ob 217/05p

Verwaltungsgerichtshof

VwGH 01.02.1956, 1371/55

VwGH 16.04.1962, 2277/61

VwGH 21.01.1982, 81/16/0021

VwGH 14.6.1984, 82/16/0069

Abstract

Deutsch

Mit dem Budgetbegleitgesetz 2025 (BBG 2025) wurde das österreichische Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) erneut reformiert und insbesondere im Bereich der sogenannten „Share Deals“ deutlich verschärft. Ziel der Novelle ist es, bislang bestehende Gestaltungsmöglichkeiten zur Vermeidung der Grunderwerbsteuer weiter einzuschränken.

Die vorliegende Arbeit untersucht die wesentlichen Neuerungen des GrEStG mit besonderem Fokus auf die neu eingeführte Besteuerung mittelbarer Anteilsvereinigungen und -übertragungen gem § 1 Abs 3 Z 2 GrEStG. Während nach der bisherigen Rechtslage ausschließlich unmittelbare Anteilsverschiebungen an grundstückshaltenden Gesellschaften steuerpflichtig waren, erfasst das Gesetz nunmehr auch Anteilsübertragungen auf übergeordneten Beteiligungsebenen. Damit wurde eine bislang bestehende gesetzliche Lücke geschlossen, die grunderwerbsteuervermeidende Gestaltungen über mehrstufige Beteiligungsstrukturen ermöglichte.

Zunächst werden die systematischen Änderungen des Gesetzes überblicksartig dargestellt. Dazu zählen insbesondere die Neuregelung des Gesellschafterwechsels und der Anteilsvereinigung und -übertragung mit einer Absenkung der maßgeblichen Beteiligungsschwelle auf 75%, die Einführung der Erwerbergruppe, der Börsenklausel sowie der Sonderbestimmungen für Immobiliengesellschaften. Diese Änderungen führen insgesamt zu einer deutlichen Ausweitung der steuerlichen Tatbestände und erhöhen die Komplexität der Rechtsanwendung.

Der Fokus der Arbeit liegt auf der Analyse der mittelbaren Anteilsvereinigung anhand ausgewählter Beispiele, die durch grafische Darstellungen veranschaulicht werden. Dabei werden die gesetzlichen Tatbestandsvoraussetzungen, die Berechnung der mittelbaren Beteiligungsquote sowie die gesetzlich normierten Vorrangregeln systematisch untersucht. Besonderes Augenmerk gilt den in der Praxis auftretenden Auslegungsfragen.

Darüber hinaus werden Vollzugsprobleme und praktische Herausforderungen aus der Perspektive der rechtsberatenden Praxis beleuchtet. Die Ergebnisse zeigen, dass die Neuregelung mit erheblichen Rechtsunsicherheiten sowie einem erhöhten administrativen Aufwand für Steuerpflichtige und Behörden verbunden ist.

English

With the Budgetbegleitgesetz 2025 (BBG 2025), the Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) was once again amended and significantly tightened, particularly in the area of “share deals.” The objective of the reform is to further restrict previously existing structuring options aimed at avoiding real estate transfer tax.

This thesis examines the key amendments to the GrEStG, with particular emphasis on the newly introduced taxation of indirect share consolidations and share transfers pursuant to § 1 Abs 3 Z 2 GrEStG. Under the previous legal framework, only direct transfers of shares in property-owning companies were subject to real estate transfer tax. The amended legislation now also covers share transfers at higher levels within corporate ownership structures. In doing so, it closes a previously existing statutory loophole that had enabled tax-avoidance structures through multi-tiered participation chains.

The paper first provides an overview of the Act’s systematic amendments. These include, in particular, the re-regulation of changes in the shareholder structure and share consolidations and transfers, combined with a reduction of the relevant participation threshold to 75%, the introduction of the concept of an “acquirer group”, the stock exchange clause, as well as special provisions for real estate companies. Taken together, these amendments result in a considerable expansion of the taxable events and increase the complexity of legal applicability.

The thesis focuses on the analysis of indirect share consolidations, illustrated by selected examples and graphical representations. It examines the statutory requirements, the calculation of indirect participation quotas, and the legally established priority rules in a systematic manner. Particular attention is given to interpretative issues arising in practical application.

Furthermore, enforcement issues and practical challenges are analysed from the perspective of legal advisory practice. The findings demonstrate that the reform is associated with significant legal uncertainties and increased administrative burdens for taxpayers and tax authorities.