

§ 4 GrEStG 1987

Bemessungsgrundlage

GrEStG 1987 - Grunderwerbsteuergesetz 1987

⌚ Berücksichtigter Stand der Gesetzgebung: 31.12.2025

1. (1) Die Steuer ist zu berechnen vom Wert der Gegenleistung (§ 5), mindestens vom Wert des Grundstückes (§ 6).
2. (2) Abweichend von Abs. 1 ist bei den nachstehend angeführten Erwerbsvorgängen betreffend land- und forstwirtschaftliche Grundstücke die Steuer vom Wert des Grundstückes (§ 6) zu berechnen:
 1. bei Übertragung eines Grundstückes an den in § 26a Abs. 1 Z 1 des Gerichtsgebührengesetzes angeführten Personenkreis;
 2. bei Erwerb eines Grundstückes durch Erbanfall, durch Vermächtnis oder in Erfüllung eines Pflichtteilsanspruches, wenn die Leistung an Erfüllung Statt vor Beendigung des Verlassenschaftsverfahrens vereinbart wird, durch den in § 26a Abs. 1 Z 1 des Gerichtsgebührengesetzes angeführten Personenkreis;
 3. bei Vorgängen gemäß § 1 Abs. 3;
 4. bei Erwerb eines Grundstückes auf Grund einer Umgründung im Sinne des Umgründungssteuergesetzes.
3. (3) Abweichend von Abs. 1 und 2 ist bei den nachstehend angeführten Erwerbsvorgängen betreffend alle anderen Grundstücke die Steuer vom Wert des Grundstückes (§ 6) zu berechnen:
 1. bei unentgeltlichen Erwerbsvorgängen gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 lit. b und c;
 2. bei Erwerbsvorgängen auf Grund einer Umgründung im Sinne des Umgründungssteuergesetzes und bei Vorgängen gemäß § 1 Abs. 3.
4. (4) Abweichend von Abs. 2 und 3 ist bei Erwerbsvorgängen auf Grund einer Umgründung im Sinne des Umgründungssteuergesetzes und bei Vorgängen gemäß § 1 Abs. 3 jeweils im Zusammenhang mit einer Immobiliengesellschaft die Steuer für alle vom Erwerbsvorgang umfassten Grundstücke vom gemeinen Wert (§ 10 BewG 1955 in der jeweils geltenden Fassung) des Grundstückes zu berechnen. Dies gilt nicht, wenn alle an der grundstücksbesitzenden Gesellschaft vor und nach dem Umgründungsvorgang oder Vorgang gemäß § 1 Abs. 3 unmittelbar beteiligten Gesellschafter dem Personenkreis des § 26a Abs. 1 Z 1 des Gerichtsgebührengesetzes angehören. Eine Immobiliengesellschaft liegt vor, wenn der Schwerpunkt der Gesellschaft in der Veräußerung, Vermietung oder Verwaltung von Grundstücken liegt. Dies ist insbesondere anhand folgender Kriterien zu prüfen:
 1. Das Vermögen der Gesellschaft besteht überwiegend aus Grundstücken, die nicht für eigene betriebliche Zwecke genutzt werden. Keine betrieblichen Zwecke liegen bei der Veräußerung, Vermietung und Verwaltung von Grundstücken vor; oder
 2. Die Einkünfte der Gesellschaft werden überwiegend durch die Veräußerung, Vermietung oder die Verwaltung von Grundstücken erzielt.Gehören zum Vermögen der Gesellschaft gemischt genutzte Grundstücke, sind diese bei der Feststellung des Schwerpunktes der Gesellschaft, abhängig von der Nutzung anteilig zu berücksichtigen.
5. (5) Bei einem Tauschvertrag, der für jeden Vertragsteil den Anspruch auf Übereignung eines Grundstückes begründet, ist die Steuer sowohl vom Wert der Leistung des einen als auch vom Wert der Leistung des anderen Vertragsteils zu berechnen.

In Kraft seit 24.12.2025 bis 31.12.9999

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at