

# VERKEHRSTEUERN

Grunderwerbsteuer  
Rechtsgeschäftsgebühren

**Erik PINETZ**

1/2024

Nr. 36

# Vorwort

Das vorliegende Skriptum zur Grunderwerbsteuer und den Rechtsgeschäftsgebühren wurde als Literaturgrundlage für die Ausbildung der angehenden Steuerberater:innen zur mündlichen Berufsberechtigungsprüfung an der Kammer der Steuerberater:innen und Wirtschaftsprüfer:innen konzipiert. Es ist sowohl Vortragsunterlage als auch Lernunterlage für die entsprechende Berufsberechtigungsprüfung.

Vor diesem Hintergrund wurde das Augenmerk darauf gelegt, nicht nur den Gesetzesinhalt zusammengefasst und prägnant aufzubereiten, sondern auch wesentliche praktische Fragestellungen und Vorgehensweisen darzustellen. Gerade im Bereich der Grunderwerbsteuer und der Rechtsgeschäftsgebühren gibt es eine Vielzahl von praktischen Vorgehensweisen, die seit Langem erprobt und gängige Praxis sind. Ziel des Skriptums ist es daher nicht nur, den Leser:innen den Gesetzesinhalt aufzubereiten, sondern ihnen auch die gelebte praktische Handbuchung dieser Abgabenbereiche näherzubringen.

Abschließend soll festgehalten werden, dass das Skriptum aufgrund der Zielsetzung nicht nur für einen eingeschränkten Leserbereich geeignet ist. Vielmehr sollte die Zielsetzung der praktischen Befassung mit der Materie für alle Leser:innen interessant sein, die sich mit der Grunderwerbsteuer oder den Rechtsgeschäftsgebühren in der praktischen Handhabung befassen dürfen.

Neusiedl am See, im Jänner 2024

*Dr. Erik Pinetz, LL.M. MSc*

# Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                 |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Vorwort .....                                                                                   | V         |
| Abkürzungsverzeichnis .....                                                                     | IX        |
| <b>1. Grunderwerbsteuer .....</b>                                                               | <b>1</b>  |
| 1.1. Steuertatbestände (§ 1 GrEStG) .....                                                       | 1         |
| 1.1.1. Grundlagen der Erwerbsvorgänge .....                                                     | 1         |
| 1.1.2. Rechtsträger und Rechtsträgerwechsel .....                                               | 2         |
| 1.1.3. Erwerbsvorgänge nach § 1 Abs 1 GrEStG .....                                              | 3         |
| 1.1.4. Erwerbsvorgänge nach § 1 Abs 2 GrEStG .....                                              | 9         |
| 1.1.5. Erwerbsvorgänge nach § 1 Abs 2a GrEStG .....                                             | 10        |
| 1.1.6. Erwerbsvorgänge nach § 1 Abs 3 GrEStG .....                                              | 14        |
| 1.1.7. Steuerpflicht aufeinanderfolgender Erwerbsvorgänge<br>(§ 1 Abs 4 und Abs 5 GrEStG) ..... | 16        |
| 1.2. Erfasste Grundstücke (§ 2 GrEStG) .....                                                    | 18        |
| 1.3. Steuerbefreiungen (§ 3 GrEStG) .....                                                       | 20        |
| 1.4. Bemessungsgrundlage (§§ 4, 5 und 6 GrEStG) .....                                           | 21        |
| 1.5. Steuersatz (§ 7 GrEStG) .....                                                              | 27        |
| 1.6. Entstehung der Steuerschuld (§ 8 GrEStG) .....                                             | 31        |
| 1.7. Steuerschuldner (§ 9 GrEStG) .....                                                         | 32        |
| 1.8. Abgabenerklärung und Selbstberechnung<br>(§§ 10 ff GrEStG) .....                           | 34        |
| 1.9. Nichtfestsetzung und Abänderung der Steuer<br>(§ 17 GrEStG) .....                          | 35        |
| <b>2. Rechtsgeschäftsgebühren .....</b>                                                         | <b>38</b> |
| 2.1. Grundlagen des GebG und der Rechtsgeschäftsgebühren .....                                  | 38        |
| 2.2. Inlandsbezug (§ 16 GebG) .....                                                             | 45        |
| 2.3. Ergänzende Bestimmungen zu Urkunden (§ 17 GebG) .....                                      | 47        |
| 2.4. Zusätze und Nachträge (§ 21 GebG) .....                                                    | 48        |
| 2.5. Bewertung von gebührenpflichtigen Rechtsgeschäften<br>(§ 26 GebG) .....                    | 49        |
| 2.6. Gebührenpflichtige Rechtsgeschäfte .....                                                   | 50        |
| 2.7. Annahmeverträge (Adoptionen) .....                                                         | 51        |
| 2.8. Anweisung (§ 33 TP 4 GebG) .....                                                           | 52        |
| 2.9. Bestandverträge .....                                                                      | 52        |
| 2.10. Bürgschaftserklärungen .....                                                              | 58        |
| 2.11. Dienstbarkeiten .....                                                                     | 62        |
| 2.12. Hypothekarverschreibungen (§ 33 TP 18 GebG) .....                                         | 63        |
| 2.13. Vergleich (§ 33 TP 20 GebG) .....                                                         | 64        |
| 2.14. Zessionen (§ 33 TP 21 GebG) .....                                                         | 67        |

## Inhaltsverzeichnis

---

|                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| 2.15. Erhebung der Gebühr: Gebührenanzeige und Selbstberechnung | 70 |
| 2.16. Gebührenerhöhung (§ 9 GebG) .....                         | 71 |
| Stichwortverzeichnis .....                                      | 73 |