

101. Jahrgang / 20. Juli 2026 / Nr. 20/21

SWK

Steuer- und Wirtschaftskartei

Linde
www.lindeverlag.at

Tagesfragen

Das EuGH-Urteil Nova Iberomoldes
Option zur Finanzamtszuständigkeit bei Einfuhrumsatzsteuer
VwGH saniert „Databox-Gate“ der Finanzverwaltung

Photovoltaikanlagen

Steuerbefreiung für Wohnungseigentümergeinschaften?

Körperschaftsteuer

Update: Aktuelles auf einen Blick

Umgründungen

Tagungsbericht zum 11. Kremser Umgründungsforum 2026

Umsatzsteuer

EuG zur Umsatzsteuerbefreiung der Kreditverwaltung
Update: Aktuelles auf einen Blick

Förderungsrückforderung

BFG zum Unternehmensbegriff im Befristeten Rahmen

Rechtsprechung

EuGH-Judikatur seit Juli 2025

Grunderwerbsteuer

Sind die GrESt-Tatbestände des Gesellschafterwechsels, der Anteilsvereinigung und der Anteilsübertragung unionsrechtswidrig?

Zur Bedeutung des EuGH-Urteils *Nova Iberomoldes* für die österreichische Grunderwerbsteuer

NIKOLAUS ARNOLD*)



Im Urteil vom 4. 6. 2026, *Nova Iberomoldes*, C-837/24, hat der EuGH ausgesprochen, dass die Erhebung einer Grunderwerbsteuer auf die Einbringung von Anteilen an grundstücksbesitzenden Gesellschaften gegen die Kapitalansammlungsrichtlinie verstoßen kann. Dieser Beitrag ordnet das Urteil ein, überträgt es auf die durch das Budgetbegleitgesetz 2025 neu gefassten Tatbestände des § 1 Abs 3 GrEStG und zeigt die verfahrensrechtlichen Handlungsoptionen auf.

1. Die grunderwerbsteuerliche Ausgangslage in Österreich nach dem Budgetbegleitgesetz 2025

1.1. Ausgangslage und Problemstellung

Mit dem Budgetbegleitgesetz 2025¹⁾ wurde der Anwendungsbereich der grunderwerbsteuerlichen Tatbestände des Gesellschafterwechsels sowie der Anteilsvereinigung und -übertragung erheblich erweitert.²⁾ Die maßgebliche Beteiligungsschwelle wurde von 95 % auf 75 % abgesenkt, die Tatbestände wurden auf mittelbare Vorgänge erstreckt, Personen- und Kapitalgesellschaften wurden gleichgestellt und mit der Erwerbergruppe wurde eine neue Rechtsfigur geschaffen. Bereits vor diesem Hintergrund stellte sich die Frage nach der unionsrechtlichen Zulässigkeit dieser Tatbestände.³⁾

1.2. Systematik und Überblick

Der Gesetzgeber unterscheidet im neu gefassten § 1 Abs 3 GrEStG weiterhin zwischen dem Gesellschafterwechsel (§ 1 Abs 3 Z 1 GrEStG) und der Anteilsvereinigung sowie der Anteilsübertragung (§ 1 Abs 3 Z 2 GrEStG). Voraussetzung sämtlicher Tatbestände ist, dass zum Vermögen einer Personen- oder Kapitalgesellschaft ein inländisches Grundstück gehört. Der Gesellschafterwechsel geht der Anteilsvereinigung bzw -übertragung vor.⁴⁾

1.3. Gesellschafterwechsel (§ 1 Abs 3 Z 1 GrEStG)

Nach § 1 Abs 3 Z 1 GrEStG unterliegt der Grunderwerbsteuer die Änderung des Gesellschaftersbestands dergestalt, dass innerhalb von sieben Jahren mindestens 75 % der

*) Dr. Nikolaus Arnold ist Rechtsanwalt in Wien und Mitherausgeber des Kommentars *Arnold/Bodis*, GrEStG.

¹⁾ Budgetbegleitgesetz 2025, BGBl I 2025/25 (Art 59); die Änderungen zur Steuerschuldnerschaft und die Vorbereitungen zu Anpassungen an geänderte Abläufe der Abgabenerklärung erfolgten durch das AbgAG 2025, BGBl I 2025/97.

²⁾ Arnold, Wesentliche Neuerungen im Grunderwerbsteuerrecht zu Gesellschafterwechsel, Anteilsvereinigung und -übertragung, GesRZ 2025, 149.

³⁾ Zur bisherigen Rechtslage Arnold, Grunderwerbsteuerrechtliche Harmonisierungserfordernisse bei der Übertragung von Anteilen an Personengesellschaften, GesRZ 2020, 1.

⁴⁾ § 1 Abs 3 Z 1 GrEStG idF BBG 2025; ausführlich Arnold in *Arnold/Bodis*, GrEStG (19. Lfg, 2026) § 1 Tz 414a ff.

Anteile am Gesellschaftsvermögen oder der Gesellschaft unmittelbar auf neue Gesellschafter übergehen. Der bisher nur für Personengesellschaften geltende Tatbestand des § 1 Abs 2a GrESTG entfiel und wurde durch eine für Personen- und Kapitalgesellschaften gleichermaßen geltende Regelung ersetzt. Eine Vereinigung der übergehenden Anteile in einer Hand ist nicht erforderlich. Steuerschuldner ist grundsätzlich derjenige, in dessen Hand die Anteile vereinigt werden, bei reinem Gesellschafterwechsel nach § 1 Abs 3 Z 1 GrESTG (ohne Vereinigung) aber die Gesellschaft.⁵⁾ Übergänge von Anteilen an börsengehandelten Kapitalgesellschaften bleiben außer Betracht.⁶⁾

1.4. Anteilsvereinigung und Anteilsübertragung (§ 1 Abs 3 Z 2 GrESTG)

Die Anteilsvereinigung und -übertragung setzt voraus, dass unmittelbar oder mittelbar mindestens 75 % aller Anteile am Gesellschaftsvermögen oder der Gesellschaft in der Hand eines Erwerbers oder, wenn dies nicht gegeben ist, in der Hand einer Erwerbergruppe vereinigt werden oder auf diese übergehen. Der Gesetzgeber differenziert dabei zwischen dem schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäft, das den Anspruch auf Übertragung begründet, und der Vereinigung bzw dem Erwerb, wenn kein solches Geschäft vorausgegangen ist. Neu ist vor allem die Erstreckung auf mittelbare Beteiligungen. Dies bedeutet, dass auch dann, wenn sich an der unmittelbaren Beteiligung an der Gesellschaft nichts ändert, eine grunderwerbsteuerrechtlich relevante Anteilsvereinigung oder -übertragung vorliegen kann. Für die Berechnung des Erreichens der Prozentschwelle sind bei mittelbaren Beteiligungen die prozentuellen Beteiligungen auf jeder Ebene miteinander zu multiplizieren.⁷⁾

Eine Erwerbergruppe liegt vor, wenn Erwerber zu wirtschaftlichen Zwecken unter einheitlicher Leitung zusammengefasst sind oder unmittelbar oder mittelbar unter dem beherrschenden Einfluss einer Person stehen; zur Erwerbergruppe gehören auch jene Personen, die die einheitliche Leitung oder den beherrschenden Einfluss ausüben.⁸⁾ Der Begriff geht über den gesellschaftsrechtlichen Konzernbegriff hinaus, weil er auch natürliche Personen erfasst, die die einheitliche Leitung oder den beherrschenden Einfluss ausüben. Damit können nunmehr Anteilsbewegungen zusammengerechnet werden, die früher, mangels Vereinigung in einer Hand, nicht erfasst waren.

1.5. Die Umgründungsausnahme (§ 1 Abs 3 Z 5 GrESTG)

Nach § 1 Abs 3 Z 5 GrESTG liegt bei einem Vorgang aufgrund einer Umgründung iSd UmgrStG weder eine mittelbare Vereinigung noch ein mittelbarer Erwerb von Anteilen iSd Z 2 vor, wenn die an der Umgründung Beteiligten derselben Erwerbergruppe angehören.⁹⁾ Die Ausnahme ist damit ihrem Wortlaut nach in mehrfacher Hinsicht beschränkt: Sie erfasst zum einen nur die mittelbare Vereinigung bzw den mittelbaren Erwerb, nicht aber die unmittelbare Anteilsvereinigung, setzt zum anderen voraus, dass die Beteiligten derselben Erwerbergruppe angehören, und verlangt darüber hinaus das Vorliegen einer Umgründung iSd UmgrStG. Diese mehrfache Einschränkung ist daher – wie noch zu zeigen ist – nicht geeignet, einen unionsrechtskonformen Zustand herzustellen.

⁵⁾ § 9 Z 3 lit a und b GrESTG idF AbgÄG 2025.

⁶⁾ § 1 Abs 3 Z 3 GrESTG.

⁷⁾ § 1 Abs 3 Z 2 GrESTG; zu Berechnungsbeispielen siehe *Schimmer/Stückler*, Die Grunderwerbsteuer bei Gesellschafterwechsel, Anteilsvereinigung und -übertragung nach dem BBG 2025, ÖStZ 2025, 491 (499).

⁸⁾ § 1 Abs 3 Z 4 GrESTG; nach den Materialien (ErlRV 69 BlgNR 28. GP, 47 f) soll die Begrifflichkeit grundsätzlich dem gesellschaftsrechtlichen Konzernbegriff entsprechen, darüber hinaus jedoch auch natürliche Personen erfassen; die Betrachtung geht damit über den Konzernbegriff des § 15 AktG bzw § 115 GmbHG hinaus (*Arnold in Arnold/Bodis*, GrESTG [19. Lfg, 2026] § 1 Tz 417a).

⁹⁾ § 1 Abs 3 Z 5 GrESTG idF BBG 2025; dazu *Arnold in Arnold/Bodis*, GrESTG (19. Lfg, 2026) § 1 Tz 419.

1.6. Weitere Regelungen, Immobiliengesellschaft und Steuersatz

Eigene Anteile der Gesellschaft bleiben bei der Ermittlung der Beteiligungsschwelle außer Betracht.¹⁰⁾ Jedes Grundstück ist gesondert zu beurteilen.¹¹⁾ Von besonderer Bedeutung ist der Begriff der Immobiliengesellschaft, den § 4 Abs 4 GrEStG eigenständig definiert.¹²⁾ Denn während der tatbestandsmäßige Übergang von Anteilen an einer Gesellschaft, die keine Immobiliengesellschaft ist, weiterhin mit einem Steuersatz von 0,5 % besteuert wird, beträgt der Steuersatz bei Immobiliengesellschaften 3,5 %.¹³⁾

Für den Übergang bereits gehaltener Beteiligungen enthält § 18 Abs 2w GrEStG eine gesonderte Übergangsvorschrift. Diese Übergangsregelung ist schon insoweit problematisch, als sie ihrem Wortlaut nach keine Erhöhung des Beteiligungsausmaßes erfordert.

2. Die Kapitalansammlungsrichtlinie

Die Kapitalansammlungsrichtlinie¹⁴⁾ verfolgt das Ziel, die Ansammlung von Kapital innerhalb des Binnenmarkts nicht durch indirekte Steuern zu behindern. Zu diesem Zweck verbietet Art 5 Abs 1 der Richtlinie den Mitgliedstaaten, von Kapitalgesellschaften indirekte Steuern auf Kapitalzuführungen sowie auf Umstrukturierungen zu erheben.¹⁵⁾ Als Kapitalzuführung gilt ua die Gründung einer Kapitalgesellschaft sowie die Erhöhung des Kapitals einer Kapitalgesellschaft durch Einlagen jeder Art.¹⁶⁾ Als Umstrukturierung gelten insbesondere die Einbringung des gesamten Gesellschaftsvermögens oder eines Teilbetriebs einer Kapitalgesellschaft gegen Gewährung von Anteilen sowie der Erwerb von Anteilen, die die Mehrheit der Stimmrechte einer anderen Kapitalgesellschaft ausmachen, durch eine Kapitalgesellschaft, sofern für die erworbenen Anteile zumindest teilweise Anteile der übernehmenden Gesellschaft gewährt werden.¹⁷⁾ Gerade diese zweite Variante lag dem Anlassfall zugrunde.

Von diesem Besteuerungsverbot lässt Art 6 Abs 1 Kapitalansammlungsrichtlinie bestimmte Abgaben abweichend zu, insbesondere Steuern auf die Übertragung von Wertpapieren sowie Besitzwechselsteuern auf die Einbringung von Liegenschaften in eine Kapitalgesellschaft.¹⁸⁾ Diese Ausnahmen sind nach ständiger Rechtsprechung eng auszulegen.

3. Das Verfahren *Nova Iberomoldes* (C-837/24)

3.1. Sachverhalt und portugiesische Rechtslage

Dem Verfahren lag ein portugiesischer Sachverhalt zugrunde.¹⁹⁾ Die *Nova Iberomoldes*, eine Holdinggesellschaft in der Rechtsform der Aktiengesellschaft, wurde 2019 gegründet und ihr Grundkapital vollständig durch Sacheinlage von Beteiligungen aufgebracht, die ihre Alleinaktionärin an mehreren Gesellschaften hielt. Eine dieser Gesellschaften war Eigentümerin zweier Grundstücke. Die portugiesische Finanzverwaltung erhob darauf die *imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis* (IMT).

¹⁰⁾ § 1 Abs 3 Z 6 GrEStG.

¹¹⁾ § 1 Abs 3 Z 8 GrEStG.

¹²⁾ § 4 Abs 4 GrEStG idF BBG 2025; ausführlich *Bodis* in *Arnold/Bodis*, GrEStG (19. Lfg, 2026) § 4 Tz 71 ff.

¹³⁾ § 7 Abs 1 Z 2 lit c GrEStG.

¹⁴⁾ Richtlinie 2008/7/EG des Rates vom 12. 2. 2008 betreffend die indirekten Steuern auf die Ansammlung von Kapital, ABl L 46 vom 21. 2. 2008, S 11; im Folgenden: Kapitalansammlungsrichtlinie.

¹⁵⁾ Art 5 Abs 1 lit a und e Kapitalansammlungsrichtlinie.

¹⁶⁾ Art 3 lit a Kapitalansammlungsrichtlinie (Gründung einer Kapitalgesellschaft); zur Kapitalerhöhung durch Einlagen Art 3 lit c Kapitalansammlungsrichtlinie.

¹⁷⁾ Art 4 Abs 1 lit a und b Kapitalansammlungsrichtlinie; der Anlassfall betraf die Variante lit b (Erwerb der Stimmrechtsmehrheit gegen Gewährung von Anteilen).

¹⁸⁾ Art 6 Abs 1 lit a bis c Kapitalansammlungsrichtlinie.

¹⁹⁾ EuGH 4. 6. 2026, *Nova Iberomoldes*, C-837/24.

Nach der einschlägigen Bestimmung des IMT-Gesetzbuchs gilt als Übertragung von Immobilien auch der Erwerb von Anteilen an grundbesitzenden Gesellschaften, wenn ein Gesellschafter dadurch über mindestens 75 % des Gesellschaftskapitals verfügt. Bemessungsgrundlage war der steuerliche Referenzwert der Grundstücke.

Die Rechtslage ist mit der österreichischen durchaus vergleichbar. Auch die IMT knüpft an eine Beteiligungsschwelle von 75 % an, auch sie bemisst sich nicht nach dem Wert der übertragenen Anteile, sondern nach dem Wert der Grundstücke, und auch sie stellt den mittelbaren Grundstückserwerb dem unmittelbaren gleich. Das vorliegende Gericht legte dem EuGH mehrere Fragen vor, die im Kern darauf zielten, ob eine solche Steuer als indirekte Steuer auf die Ansammlung von Kapital anzusehen sei, ob der Vorgang als Kapitalzuführung oder als Umstrukturierung einzuordnen sei und ob die Ausnahmen des Art 6 Kapitalansammlungsrichtlinie eingreifen.

3.2. Die Schlussanträge der Generalanwältin

Generalanwältin Kokott verneinte in ihren Schlussanträgen einen Verstoß gegen die Richtlinie.²⁰⁾ Eine Grunderwerbsteuer habe mit der Besteuerung angesammelten oder zugeführten Kapitals nichts zu tun; Besteuerungsgegenstand sei der Wechsel der wirtschaftlichen Verfügungsmacht über ein Grundstück. Daran ändere sich auch dann nichts, wenn die Steuer aus Anlass der Gründung einer Kapitalgesellschaft und der Einlage von Anteilen anfalle.²¹⁾ Ergänzend stelle Art 6 Abs 1 lit b Kapitalansammlungsrichtlinie nur deklaratorisch klar, dass Besitzwechselsteuern auch dann erhoben werden dürften, wenn lediglich der mittelbare Besitzwechsel besteuert werde.²²⁾ Die Besteuerung des mittelbaren Grundstückserwerbs sei aus Gründen der Gleichbehandlung und der Abwehr von Umgehungen sogar geboten.²³⁾

3.3. Das Urteil des EuGH und die Abweichung von den Schlussanträgen

Der EuGH (Erste Kammer) gelangte zu einem von den Schlussanträgen abweichenden Ergebnis. Da die *Nova Iberomoldes* im Zuge ihrer Gründung Anteile erwarb, die die Mehrheit der Stimmrechte anderer Kapitalgesellschaften vermittelten, und dafür eigene, ihr Kapital repräsentierende Anteile gewährte, erfülle der Vorgang die Voraussetzungen einer Umstrukturierung iSd Art 4 Abs 1 lit b Kapitalansammlungsrichtlinie; die fehlende Übertragung weiterer Mittel sei unerheblich.²⁴⁾ Nach Art 5 Abs 1 lit e Kapitalansammlungsrichtlinie dürfe daher keinerlei indirekte Steuer erhoben werden.²⁵⁾

Den Begriff der indirekten Steuer legte der EuGH weit aus. Maßgeblich seien die objektiven Merkmale der Abgabe, nicht ihre Qualifikation im nationalen Recht.²⁶⁾ Die IMT erfasse nicht die Erzielung von Einkünften oder den Besitz von Vermögen, sondern den Verkehr von Anteilen an grundbesitzenden Gesellschaften, und sei daher keine direkte Steuer.²⁷⁾ Dass sich die Bemessungsgrundlage nach dem Wert der Immobilien und nicht nach dem Wert der eingebrachten Anteile richte, nehme der Steuer nicht den Charakter einer von Art 5 Kapitalansammlungsrichtlinie erfassten Abgabe, da das Besteuerungsverbot sonst seine praktische Wirksamkeit verlöre.²⁸⁾

Die Übertragung der Anteile sei kein eigenständiger, sondern nur ein akzessorischer Vorgang im Rahmen der Umstrukturierung, weshalb die Ausnahme für Steuern auf die

²⁰⁾ Schlussanträge GA Kokott 12. 2. 2026, *Nova Iberomoldes*, C-837/24.

²¹⁾ Schlussanträge GA Kokott 12. 2. 2026, *Nova Iberomoldes*, C-837/24, Rn 29 ff.

²²⁾ Schlussanträge GA Kokott 12. 2. 2026, *Nova Iberomoldes*, C-837/24, Rn 44 ff.

²³⁾ Schlussanträge GA Kokott 12. 2. 2026, *Nova Iberomoldes*, C-837/24, Rn 41.

²⁴⁾ EuGH 4. 6. 2026, *Nova Iberomoldes*, C-837/24, Rn 30.

²⁵⁾ EuGH 4. 6. 2026, *Nova Iberomoldes*, C-837/24, Rn 31.

²⁶⁾ EuGH 4. 6. 2026, *Nova Iberomoldes*, C-837/24, Rn 34.

²⁷⁾ EuGH 4. 6. 2026, *Nova Iberomoldes*, C-837/24, Rn 36.

²⁸⁾ EuGH 4. 6. 2026, *Nova Iberomoldes*, C-837/24, Rn 41.

Übertragung von Wertpapieren nicht anwendbar sei.²⁹⁾ Die Ausnahme für Besitzwechselsteuern nach Art 6 Abs 1 lit b Kapitalansammlungsrichtlinie schied aus, weil weder das rechtliche noch das faktische Eigentum an den Grundstücken übertragen worden sei; die Ausnahme der lit c griff schon deshalb nicht, weil die Einbringung nicht durch andere Werte als Gesellschaftsanteile, sondern gerade durch die Gewährung von Anteilen abgegolten wurde.³⁰⁾ Schließlich rechtfertigte auch das Ziel der Missbrauchsbekämpfung die Steuer nicht, da eine Regelung, die ausnahmslos jeden Anteilserwerb erfasse, auf einer allgemeinen Vermutung beruhe und unverhältnismäßig sei.³¹⁾

Der entscheidende Unterschied des Urteils gegenüber den Schlussanträgen liegt nicht nur im Ergebnis, sondern in der dogmatischen Anknüpfung. Die Generalanwältin verneinte bereits den Anwendungsbereich der Kapitalansammlungsrichtlinie, weil die IMT als Besitzwechselsteuer einen vom Kapitalverkehr verschiedenen Gegenstand besteuere. Der EuGH bejaht demgegenüber den Anwendungsbereich, legt die Ausnahmen des Art 6 der Richtlinie ausdrücklich eng aus und stützt das Besteuerungsverbot primär auf die Befreiung von Umstrukturierungen. Die wirtschaftliche Betrachtungsweise, die sowohl die portugiesische als auch die deutsche Regierung und im Kern auch die Generalanwältin bemüht hatten, ließ der EuGH im Ergebnis nicht gelten, verneinte sie aber auch nicht abschließend. Vielmehr führte er aus, dass selbst dann, wenn auf eine wirtschaftliche Betrachtungsweise abzustellen wäre, der Anlassfall zeige, dass auch ein Vorgang der Steuer unterworfen würde, bei dem weder eine Übertragung des rechtlichen Eigentums an den Immobilien noch eine Übertragung des faktischen Eigentums im Sinne einer wirtschaftlichen Zurechnung stattgefunden habe.³²⁾

4. Bedeutung für die österreichische Rechtslage

Das Urteil erging zu einem besonderen Sachverhalt, nämlich einer Umstrukturierung in Gestalt der Gründung einer Kapitalgesellschaft gegen Einbringung mehrheitsvermittelnder Anteile. Eine pauschale Aussage über die Unionsrechtswidrigkeit sämtlicher Tatbestände des § 1 Abs 3 GrEStG lässt sich daraus mE nicht ableiten. Mehrere Differenzierungen sind geboten.

4.1. Kapitalgesellschaften und Personengesellschaften

Die Kapitalansammlungsrichtlinie und das Besteuerungsverbot des Art 5 erfassen primär Kapitalgesellschaften iSd Art 2 iVm Anhang I der Richtlinie. Für Österreich nennt Anhang I Nr 20 der Richtlinie ausschließlich die Aktiengesellschaft und die Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Der Kapitalgesellschaftsbegriff der Richtlinie reicht allerdings über diese Aufzählung hinaus, weil Art 2 Abs 1 lit b und lit c auch börsenfähige Gesellschaften sowie Gesellschaften mit Erwerbszweck erfassen, deren Mitglieder ihre Anteile frei veräußern können und nur beschränkt haften, und weil Art 2 Abs 2 den Kapitalgesellschaften darüber hinaus alle sonstigen Gesellschaften mit Erwerbszweck gleichstellt. Bei Personengesellschaften ist daher in einem ersten Schritt überhaupt erst anhand der konkreten Ausgestaltung zu prüfen, ob diese vom Anwendungsbereich der Kapitalansammlungsrichtlinie erfasst sind.

4.2. Umstrukturierung und sonstiger Anteilserwerb

Zu unterscheiden ist zwischen Vorgängen, die zugleich eine Kapitalzuführung oder Umstrukturierung iSd Art 3 oder Art 4 Kapitalansammlungsrichtlinie darstellen, und dem

²⁹⁾ EuGH 4. 6. 2026, *Nova Iberomoldes*, C-837/24, Rn 48 ff.

³⁰⁾ EuGH 4. 6. 2026, *Nova Iberomoldes*, C-837/24, Rn 51 ff.

³¹⁾ EuGH 4. 6. 2026, *Nova Iberomoldes*, C-837/24, Rn 64 ff.

³²⁾ EuGH 4. 6. 2026, *Nova Iberomoldes*, C-837/24, Rn 57.

schlichten Anteilserwerb. Der vom EuGH entschiedene Fall betraf eine Umstrukturierung iSd Art 4 Kapitalansammlungsrichtlinie. Soweit ein Vorgang unter § 1 Abs 3 GrEStG fällt und zugleich eine Umstrukturierung iSd Kapitalansammlungsrichtlinie darstellt, etwa die Einbringung von mehrheitsvermittelnden Anteilen an einer grundstücksbesitzenden Gesellschaft gegen Gewährung von Gesellschaftsrechten, sprechen gewichtige Gründe dafür, dass die Erhebung von Grunderwerbsteuer gegen Art 5 Abs 1 lit e Kapitalansammlungsrichtlinie verstoßen würde. Dies gilt in gleicher Weise für alle als Kapitalzuführungen iSd Art 3 Kapitalansammlungsrichtlinie bzw sonstige Umstrukturierungen iSd Art 4 Kapitalansammlungsrichtlinie zu qualifizierenden Vorgänge.

Der EuGH lässt die Frage der Bedeutung der wirtschaftlichen Betrachtung³³⁾ offen. Dies deutet darauf hin, dass die Besteuerung der Übertragung des faktischen Eigentumsübergangs (im Sinne einer wirtschaftlichen Zurechnung) durch einen Gesellschafterwechsel außerhalb von Rechtsvorgängen wie Kapitalzuführungen (Art 3) oder Umstrukturierungen gemäß Art 4 sowie von sonstigen ausgenommenen Vorgängen gemäß Art 5 Kapitalansammlungsrichtlinie nicht als unionsrechtswidrig beurteilt würde. Die Besteuerung eines Gesellschafterwechsels, einer Anteilsvereinigung oder einer Anteilsübertragung, die selbst nicht die Qualifikation als Kapitalzuführung oder Umstrukturierung iSd Kapitalansammlungsrichtlinie erfüllen, ist daher voraussichtlich unionsrechtskonform. Ob sie verfassungsrechtlich haltbar bleibt, ist offen.

4.3. Die Reichweite der Umgründungsausnahme

Vorgänge aufgrund einer Umgründung iSd UmgrStG innerhalb derselben Erwerbergruppe hat der österreichische Gesetzgeber zwar ausdrücklich vom Tatbestand ausgenommen. Diese Befreiung ist jedoch, wie dargestellt, auf die mittelbare Anteilsvereinigung durch Vorgänge iSd UmgrStG und auf Beteiligte derselben Erwerbergruppe beschränkt. Nach dem Ausschussbericht sollen dadurch Umstrukturierungen im Konzern, die nicht unmittelbar mit der grundstücksbesitzenden Gesellschaft in Zusammenhang stehen, nicht gehemmt werden; unmittelbare Anteilsvereinigungen und Anteilsübertragungen durch Umgründungen sollen von der Ausnahme hingegen bewusst nicht umfasst sein.³⁴⁾ Vor dem Hintergrund des Urteils ist diese Eingrenzung zu eng. Die Befreiungen gemäß Kapitalansammlungsrichtlinie müssen unabhängig davon gelten, ob sie mittelbar oder unmittelbar wirken, innerhalb derselben Erwerbergruppe erfolgen und ob auf sie das UmgrStG anwendbar ist oder nicht.

4.4. Verfassungsrechtliche Anschlussfrage

Wird ein Teil der Tatbestände des § 1 Abs 3 GrEStG aufgrund des Anwendungsvorrangs des Unionsrechts nicht angewendet, während wirtschaftlich vergleichbare Vorgänge weiterhin besteuert werden, stellt sich die Frage, ob die verbleibende Rechtslage dem verfassungsrechtlichen Gleichheitssatz standhält.³⁵⁾ Die VfGH-Judikatur ist diesbezüglich eher zurückhaltend. Beschränkt sich die Unionsrechtswidrigkeit darauf, dass die Reichweite der vom GrEStG auszunehmenden Umgründungsmaßnahmen zu erweitern ist, ist daher eher nicht davon auszugehen, dass der VfGH die verbleibenden Tatbestände als verfassungswidrig ansieht.

5. Verfahrensrechtliche Handlungsoptionen

Solange eine gesetzliche Neuregelung oder eine klarstellende Verwaltungspraxis aussteht, ist mit der bestehenden Rechtsunsicherheit umzugehen. Die Grunderwerbsteuer-

³³⁾ EuGH 4. 6. 2026, *Nova Iberomoldes*, C-837/24, Rn 57.

³⁴⁾ AB 143 BlgNR 28. GP; dazu *Arnold* in *Arnold/Bodis*, GrEStG (19. Lfg, 2026) § 1 Tz 417a.

³⁵⁾ *Beiser*, „Nova Iberomoldes“ – Schlussanträge zur Grunderwerbsteuerpflicht einer Übertragung von Gesellschaftsanteilen bei Gesellschaften mit Grundbesitz, RdW 2026, 280.

liche Praxis ist dabei durch die Selbstberechnung durch Parteienvertreter iSd § 11 GrEStG geprägt. Zur Aufrechterhaltung der verfahrensrechtlichen Möglichkeiten ist hier zwischen bereits bescheidmäßig festgesetzter Grunderwerbsteuer, Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer und noch nicht erklärten Vorgängen zu unterscheiden.

5.1. Bereits festgesetzte Grunderwerbsteuer

Wurde die Grunderwerbsteuer mit noch nicht rechtskräftigem Grunderwerbsteuerbescheid festgesetzt, sollte gegen diesen mit Bescheidbeschwerde vorgegangen werden. In der Beschwerde wäre die Unionsrechtswidrigkeit der Festsetzung geltend zu machen und erforderlichenfalls die Einleitung eines (weiteren) Vorabentscheidungsverfahrens anzuregen. Der Rechtsweg sollte gegebenenfalls bis zum VwGH bzw VfGH offengehalten werden.

5.2. Selbstberechnete Grunderwerbsteuer

Wurde die Grunderwerbsteuer im Wege der Selbstberechnung entrichtet, kommt kein Beschwerdegegenstand in Betracht, solange keine bescheidmäßige Festsetzung vorliegt. In diesem Fall ist innerhalb eines Jahres ab Bekanntgabe des selbstberechneten Betrags ein Antrag auf bescheidmäßige Festsetzung nach § 201 BAO zu stellen. Setzt die Abgabenbehörde die Steuer mit null oder reduziert fest, ist das Rechtsschutzziel erreicht; lehnt sie den Antrag ab, steht gegen den ablehnenden Bescheid die Beschwerde offen.

Nach Ablauf der Jahresfrist verbleiben nur die engeren Tatbestände des § 201 BAO, insbesondere jener, der an das Vorliegen von Wiederaufnahmegründen anknüpft.

5.3. Bereits rechtskräftig erfolgte bescheidmäßige Festsetzung

Liegt bereits ein rechtskräftiger Grunderwerbsteuerbescheid vor, kommt eine Wiederaufnahme in Betracht. Eine nachträglich hervorkommende Unionsrechtswidrigkeit stellt allerdings nach überwiegender Ansicht keinen Wiederaufnahmegrund dar.³⁶⁾ Binnen Jahresfrist (§ 302 BAO) kann aber die Aufhebung nach § 299 BAO beantragt werden.

5.4. Künftige Vorgänge

Für alle Vorgänge, die von den Ausnahmen der Kapitalansammlungsrichtlinie erfasst sein könnten, empfiehlt sich die Abgabe einer Abgabenerklärung (im Sinne einer Null-Erklärung) unter vollständiger Offenlegung des Sachverhalts und unter ausdrücklicher Berufung auf das EuGH-Urteil (allenfalls auch einer Verfassungswidrigkeit). Setzt die Behörde die Abgabe abweichend von der Erklärung fest, steht wiederum das Rechtsmittel der Beschwerde offen.

5.5. Praktische Empfehlung

Sämtliche (auch bereits verwirklichte) Vorgänge, die unter die Ausnahme der Kapitalansammlungsrichtlinie fallen könnten, sollten jedenfalls auf eine allfällige Unionsrechtswidrigkeit geprüft werden und gegebenenfalls die erforderlichen verfahrensrechtlichen Schritte eingeleitet werden.

Bei mittelbaren Umstrukturierungen kommt es zumeist zu keiner Änderung im Grundbuchsstand. Die Vorlage einer Unbedenklichkeitsbescheinigung nach § 160 BAO bzw einer diese ersetzenden Selbstberechnungserklärung ist daher häufig nicht notwendig.

³⁶⁾ Ritz/Koran, BAO⁷ (2021) § 303 Rz 40.

Sollte dennoch eine Eintragung kurzfristig benötigt werden, wäre der Umweg einer Selbstberechnung mit nachfolgendem Antrag auf bescheidmäßige Festsetzung denkbar.

i Auf den Punkt gebracht

Das Urteil *Nova Iberomoldes* betrifft unmittelbar nur die portugiesische IMT, hat aber wegen der strukturellen Ähnlichkeit der Tatbestände Bedeutung für die österreichische Grunderwerbsteuer. Der EuGH stützt die Unionsrechtswidrigkeit auf die Befreiung der Umstrukturierung nach Art 4 iVm Art 5 Abs 1 lit e Kapitalansammlungsrichtlinie. Soweit ein Vorgang iSd § 1 Abs 3 GrEStG zugleich eine Kapitalzuführung oder Umstrukturierung iSd Kapitalansammlungsrichtlinie darstellt und nicht ohnehin von der Umgründungsausnahme erfasst ist, sprechen gewichtige Gründe für seine unionsrechtliche Unzulässigkeit. Für den schlichten Anteilserwerb ist die Tragweite des Urteils dagegen nicht abschließend beurteilbar, aller Voraussicht nach aber geringer.

Die parallele deutsche Diskussion zu § 1 Abs 2a bis 3a dGrEStG, in der die Vereinbarkeit der deutschen Rechtslage mit der Richtlinie höchstgerichtlich zunächst bejaht wurde, ist durch das Urteil in Bewegung geraten.³⁷⁾ Der deutsche Bundesfinanzhof hatte die Vereinbarkeit der Anteilsvereinigung mit der Richtlinie mehrfach bejaht und dabei sowohl die Anwendbarkeit der Richtlinie als auch, hilfsweise, die Ausnahme für Besitzwechselsteuern herangezogen. Da der EuGH beide Argumente nicht gelten lässt, erscheint diese Rechtsprechung überholt.³⁸⁾

Für die österreichische Praxis ist bis zu einer Klärung durch den Gesetzgeber oder die Höchstgerichte anzuraten, die Möglichkeit einer unionsrechtlichen Unzulässigkeit bei umstrukturierungsbedingten Anteilsbewegungen mit Grundstücksbezug erhöht zu beachten und durch fristgerechte verfahrensrechtliche Schritte abzusichern. Ob und in welchem Umfang der Gesetzgeber die Umgründungsausnahme des § 1 Abs 3 Z 5 GrEStG erweitert oder die Verwaltung eine richtlinienkonforme Handhabung vorgibt, bleibt abzuwarten.

³⁷⁾ *Behrens/Sparr*, Zivilrechtlicher Vorgang oder gem § 1 Abs 2a bis Abs 3a GrEStG fingierter Grundstückserwerb – was ist für die EU-Kapitalansammlungsrichtlinie (RL 2008/7/EG) maßgebend? BB 2026, 1374.

³⁸⁾ BFH 25. 9. 2024, II R 36/21; zuvor bereits BFH 19. 12. 2007, II R 65/06.

Regierungsvorlage zur Attraktivierung der Erwerbstätigkeit über das Pensionsalter hinaus

Nach einem Umlaufbeschluss im Ministerrat wurde am 10. 7. 2026 das Maßnahmenpaket zur Attraktivierung der Erwerbstätigkeit über das Pensionsalter hinaus in Form einer Regierungsvorlage (RV 592 BlgNR 28. GP) im Nationalrat eingebracht. Die Regierungsvorlage übernimmt zu einem großen Teil die zentralen Reformelemente des Ministerialentwurfs, enthält aber zusätzlich technische Klarstellungen, eine präzisere Regelung der Abläufe und eine verbesserte Abstimmung zwischen den verschiedenen Gesetzen.

Link zur Regierungsvorlage: <https://www.parlament.gv.at/gegenstand/XXVIII/I/592>.

Literaturhinweis: SWK-Redaktion, *Das neue Reformpaket zur Attraktivierung der Erwerbstätigkeit über das Pensionsalter hinaus*, SWK 12/2026, 594.

Mit dem Abo
immer
up to date!

**Jetzt 20 % Rabatt
auf Ihr Halbjahresabo 2026!**

Die Nummer 1 im Steuerrecht

Alle 10 Tage

Steuern, Wirtschaft, Recht

Praxisfälle und Steuerfragen

Auswirkungen & Lösungen

Legistik, Verwaltung, Judikatur

Updates aus erster Hand





SWK – Halbjahresabonnement 2026

Bestellen unter:

- shop.lindeverlag.at/swk
- fachzeitschriften@lindeverlag.at



Bitte geben Sie bei Ihrer Bestellung
den Aktionscode V-26 an.

Print & Digital: **€ 238,-** (Jahresabo 2026 € 594,90)

Preisänderung und Irrtum vorbehalten.
(Preis inkl. MwSt., zzgl. Versandkosten)

Abbestellungen sind nur zum Ende eines Jahrganges möglich und müssen bis spätestens 30. November des Jahres schriftlich erfolgen. Unterbleibt die Abbestellung, so läuft das Abonnement automatisch auf ein Jahr und zu den jeweils gültigen Abopreisen weiter.

Weitere Informationen zur Zeitschrift
und alle Abo-Varianten finden Sie unter
shop.lindeverlag.at/swk