ÖSTERREICHISCHE
NOTARIATSKAMMER

An das
Bundesministerium für Finanzen
Johannesgasse 5
1010 Wien

Wien, am 03.11.2026
GZ: 567/26

Geschäftszahl: 2026-0.879.686

Begutachtung – Abgabenänderungsgesetz 2026

Sehr geehrte Damen und Herren!

Mit Schreiben vom 21.10.2026, bei der Österreichischen Notariatskammer am 21.10.2026 eingelangt, hat das Bundesministerium für Finanzen den Entwurf zum Abgabenänderungsgesetz 2026, übermittelt und ersucht, dazu bis 03.11.2026 eine Stellungnahme abzugeben.

Die Österreichische Notariatskammer bedankt sich für die Möglichkeit, sich zum vorliegenden Entwurf äußern zu können, und erlaubt sich, nachstehende

Stellungnahme

abzugeben:

I. Allgemeine Vorbemerkungen

Die ÖNK begrüßt grundsätzlich die mit dem Abgabenänderungsgesetz 2026 verfolgten Zielsetzungen der Digitalisierung und Vereinfachung von Verwaltungsverfahren sowie der Entbürokratisierung.

Notarinnen und Notare nehmen im österreichischen Rechts- und Wirtschaftsleben eine zentrale Funktion als unabhängige und unparteiische Träger der vorsorgenden Rechtspflege ein. Insbesondere bei Liegenschaftstransaktionen, gesellschaftsrechtlichen Umgründungen, Anteilsübertragungen, Schenkungen, Übergaben und Verlassenschaftsangelegenheiten kommt ihnen auch im Abgabenrecht eine wesentliche Rolle zu.

Österreichische Notariatskammer
Landesgerichtsstraße 20 | 1010 Wien | T +43 1 402 450 90 | F +43 402 450 91 00 | kammer@notar.or.at | www.ihr-notariat.at
Der Informationspflicht laut Datenschutz-Grundverordnung wird mit folgender Datenschutzerklärung (ihr-notariat.at/oenk-dse) entsprochen.
Bei Bedarf ist auch eine postalische Übermittlung möglich.

II. Zu den Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes

1) § 18 Abs 2w GrEStG

Der Entwurf sieht vor, in § 18 Abs. 2w GrEStG die Wortfolge „in der Hand einer Person" durch die Wortfolge „unmittelbar oder mittelbar in der Hand eines Erwerbers oder einer Erwerbergruppe" zu ersetzen.
Damit soll klargestellt werden, dass die Übergangsbestimmung nicht nur unmittelbare Beteiligungsverhältnisse eines einzelnen Erwerbers, sondern auch mittelbare Beteiligungsverhältnisse und Erwerbergruppen erfasst.
Die ÖNK erkennt das Anliegen, bestehende Unklarheiten im Zusammenhang mit der Anwendung der Übergangsbestimmung zu beseitigen und eine einheitliche Vollziehung sicherzustellen.
Die vorgeschlagene Änderung geht jedoch über eine bloße redaktionelle Klarstellung hinaus. Sie erweitert den Anwendungsbereich der Übergangsbestimmung und kann dazu führen, dass auch Veränderungen auf übergeordneten Beteiligungsebenen grunderwerbsteuerliche Konsequenzen auslösen.

In der praktischen Abwicklung gesellschaftsrechtlicher Vorgänge ergeben sich daraus erhebliche Herausforderungen:

- Auch geringfügige Veränderungen von Beteiligungsverhältnissen können eine Grunderwerbsteuerpflicht auslösen.
- Mittelbare Beteiligungsverhältnisse müssen über mehrere Gesellschaftsebenen hinweg geprüft werden.
- Die Zuordnung zu einer Erwerbergruppe kann komplexe gesellschaftsrechtliche und wirtschaftliche Beurteilungen erfordern.
- Bei Umgründungen, Anteilsübertragungen und konzerninternen Umstrukturierungen kann eine grunderwerbsteuerliche Beurteilung erforderlich werden, obwohl die österreichische grundstücksbesitzende Gesellschaft selbst unverändert bleibt.

Gerade bei der Errichtung und Durchführung gesellschaftsrechtlicher Urkunden ist eine verlässliche und vorhersehbare Beurteilung der steuerlichen Folgen unverzichtbar.

<u>Die ÖNK regt daher an:</u>

- Die Voraussetzungen für das Vorliegen einer Erwerbergruppe im Rahmen des § 18 Abs. 2w GrEStG gesetzlich möglichst präzise zu definieren.
- Klarzustellen, welche mittelbaren Beteiligungsveränderungen tatsächlich von der Bestimmung erfasst werden.
- Eine ausdrückliche Abgrenzung zu bloß formalen oder wirtschaftlich nicht relevanten Veränderungen von Beteiligungsverhältnissen vorzusehen.
- Die Auswirkungen auf Umgründungen und konzerninterne Umstrukturierungen ausdrücklich zu berücksichtigen.
- Eine ausreichende Übergangs- und Vertrauensschutzregelung für bereits geplante oder begonnene Transaktionen sicherzustellen.
- Besonders wichtig erscheint, dass die Neuregelung nicht zu einer rückwirkenden Verschärfung der steuerlichen Beurteilung bereits abgeschlossener oder disponierter Sachverhalte führt.
- Die Erweiterung des Anwendungsbereichs sollte daher mit einer klaren zeitlichen Anwendungsregelung und einer entsprechenden Erläuterung der maßgeblichen Fallkonstellationen verbunden werden.

2) Wiederinkrafttreten des § 13 Abs. 4 GrEStG – Haftung des Parteienvertreters

Der Entwurf sieht vor, dass § 13 Abs. 4 GrEStG in der Fassung vor dem Abgabenänderungsgesetz 2025 mit 1. Oktober 2027 wieder in Kraft tritt.

Damit soll die bisherige Haftungsregelung für Parteienvertreter im Zusammenhang mit der Entrichtung der selbstberechneten Grunderwerbsteuer wiederhergestellt werden.

Diese Änderung ist für das österreichische Notariat von unmittelbarer Bedeutung.

Notarinnen und Notare übernehmen im Rahmen der Selbstberechnung eine wesentliche Verantwortung für die ordnungsgemäße steuerliche Abwicklung von Rechtsgeschäften. Sie gewährleisten die Ermittlung und Bekanntgabe der maßgeblichen Bemessungsgrundlagen, die Durchführung der Selbstberechnung sowie die ordnungsgemäße Entrichtung der Abgabe.

Die Wiederherstellung der Haftungsbestimmung führt dazu, dass die besondere Verantwortung des Parteienvertreters für die Abgabenentrichtung wieder ausdrücklich gesetzlich verankert wird.

Die ÖNK anerkennt grundsätzlich das Interesse des Gesetzgebers an einer verlässlichen Einhebung der Grunderwerbsteuer und an einer klaren Verantwortungszuordnung.

Allerdings muss eine Haftungsregelung den tatsächlichen Einfluss- und Verantwortungsbereich des Parteienvertreters berücksichtigen.

Insbesondere ist zwischen der ordnungsgemäßen Durchführung der Selbstberechnung durch den Parteienvertreter und Umständen zu unterscheiden, die außerhalb seines Einflussbereichs liegen. Dazu zählen insbesondere die rechtzeitige Bereitstellung der erforderlichen finanziellen Mittel durch die Parteien, die Mitwirkung der Vertragspartner bei der Offenlegung steuerlich relevanter Sachverhalte und Richtigkeit der Parteiangaben.

<u>Die ÖNK regt daher an:</u>

- Die Haftung des Parteienvertreters eindeutig auf jene Pflichten zu beschränken, die dieser tatsächlich selbst wahrnehmen und beeinflussen kann.
- Klarzustellen, dass die Haftung nicht undifferenziert auf unrichtige oder unvollständige Angaben der Parteien erstreckt wird.
- Eine klare Abgrenzung zwischen der Haftung für die richtige Selbstberechnung und jener für die tatsächliche Entrichtung der Abgabe vorzunehmen.
- Die Haftungsbestimmung mit den bestehenden Regelungen der BAO und den allgemeinen Grundsätzen der Parteienvertreterhaftung systematisch abzustimmen.

Eine Haftungsregelung darf nicht dazu führen, dass der Parteienvertreter wirtschaftlich für Sachverhalte einstehen muss, die ausschließlich in der Sphäre der Abgabenschuldner liegen und auf die er keinen ausreichenden Einfluss nehmen kann.

Die Wiederherstellung des § 13 Abs. 4 GrEStG sollte daher zum Anlass genommen werden, eine klare und praxisgerechte Haftungsabgrenzung sicherzustellen.

3) Verschiebung der Einführung des neuen Grunderwerbsteuerverfahrens auf den 1. Oktober 2027

Der Entwurf sieht eine Verschiebung des Inkrafttretens der neuen Bestimmungen des § 18 Abs. 2x GrEStG vom 1. April 2026 auf den 1. Oktober 2027 vor.

Die ÖNK begrüßt grundsätzlich eine Verschiebung, sofern damit sichergestellt wird, dass die technischen und organisatorischen Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Umsetzung geschaffen werden.

Die Einführung neuer elektronischer Verfahren im Bereich der Grunderwerbsteuer betrifft die tägliche Arbeit der Notariate in erheblichem Ausmaß. Die Selbstberechnung und elektronische Übermittlung steuerlich relevanter Daten sind wesentliche Bestandteile der notariellen Abwicklung von Liegenschafts- und Gesellschaftstransaktionen.

Eine Umstellung darf daher nicht zu Verzögerungen bei der Durchführung von Rechtsgeschäften, zu zusätzlichen administrativen Belastungen oder zu Rechtsunsicherheiten führen.

Insbesondere ist sicherzustellen, dass:

- die technischen Schnittstellen rechtzeitig und vollständig zur Verfügung stehen;
- die bestehenden notariellen Programme und elektronischen Abwicklungssysteme entsprechend angepasst werden können;
- ausreichende Testmöglichkeiten vor dem produktiven Einsatz bestehen;
- die erforderlichen Schulungs- und Informationsmaßnahmen rechtzeitig erfolgen;
- eine praktikable Übergangsregelung für bereits begonnene Geschäftsfälle geschaffen wird;
- bei technischen Störungen ein rechtssicheres alternatives Vorgehen möglich ist.

Die ÖNK regt daher an, die praktische Umsetzung unter frühzeitiger Einbindung der ÖNK und der betroffenen Softwareanbieter vorzubereiten.

Die Verschiebung sollte jedenfalls dazu genutzt werden, die technischen und organisatorischen Abläufe gemeinsam mit den Parteienvertretern zu evaluieren und die Funktionsfähigkeit des neuen Verfahrens vor dessen Inkrafttreten sicherzustellen.

III. Zu den Änderungen der Bundesabgabenordnung

1) Elektronische Zustellung an unentgeltliche Vertreter

Der Entwurf sieht Verbesserungen bei der elektronischen Zustellung über FinOnl vor, wenn eine Person durch einen unentgeltlichen Vertreter vertreten wird.

Die Zustellung soll künftig unmittelbar in das Postfach des Vertreters erfolgen können.

Die ÖNK begrüßt grundsätzlich die Weiterentwicklung der elektronischen Kommunikation mit den Abgabenbehörden.

Eine funktionierende elektronische Zustellung ist für eine effiziente Parteienvertretung und eine verlässliche Wahrnehmung von Verfahrensrechten wesentlich.

Dabei ist allerdings auf eine klare und eindeutige Zuordnung der Zustelladressaten zu achten. Insbesondere muss sichergestellt sein, dass die Zustellung an den Vertreter rechtlich wirksam erfolgt und der Beginn von Rechtsmittelfristen zweifelsfrei bestimmt werden kann.

Die Regelung sollte außerdem eine transparente Dokumentation des Zustellzeitpunkts sowie eine verlässliche Benachrichtigung über eingelangte Schriftstücke gewährleisten.

2) Begleitende Kontrolle

Die vorgesehenen Änderungen der §§ 153b ff BAO betreffen insbesondere die gesetzlichen Voraussetzungen und Abläufe der begleitenden Kontrolle.

Die ÖNK begrüßt grundsätzlich das Ziel, bewährte Abläufe gesetzlich klarer abzubilden und die Rechtssicherheit zu erhöhen.

Die begleitende Kontrolle kann insbesondere für größere Unternehmen und Unternehmensgruppen ein geeignetes Instrument zur frühzeitigen Klärung steuerlicher Fragestellungen darstellen.

Im Hinblick auf die Tätigkeit des Notariats ist darauf hinzuweisen, dass auch bei gesellschaftsrechtlichen Umstrukturierungen, Beteiligungstransaktionen und komplexen Vermögensübertragungen eine möglichst frühzeitige steuerliche Rechtssicherheit von erheblicher Bedeutung ist.

Die gesetzlichen Rahmenbedingungen sollten daher eine effiziente Kommunikation mit der Finanzverwaltung und eine zeitnahe Klärung relevanter Rechtsfragen ermöglichen.

IV. Weitere für das Notariat relevante Aspekte

1) Einkommensteuerliche Änderungen bei Betriebsveräußerungen und Betriebsaufgaben

Die vorgesehene Änderung des § 37 Abs. 5 EStG, wonach das bisherige Erfordernis der Einstellung der Erwerbstätigkeit bei der Altersbegünstigung entfällt, ist insbesondere für notarielle Übergabe- und Nachfolgegestaltungen relevant.

Notarinnen und Notare begleiten regelmäßig die Übertragung von Unternehmen und Mitunternehmeranteilen im Rahmen der vorweggenommenen Erbfolge sowie die Gestaltung von Betriebsübergaben.

Die geplante Neuregelung kann die Gestaltungsmöglichkeiten bei Unternehmensnachfolgen verbessern.

Positiv ist insbesondere, dass eine Betriebsübertragung nicht mehr zwingend mit einer vollständigen Einstellung der Erwerbstätigkeit des bisherigen Betriebsinhabers verbunden sein muss.

Zu beachten ist allerdings die vorgesehene Einschränkung, wonach die Begünstigung nur einmal im Leben in Anspruch genommen werden kann.

Für die notarielle Beratungspraxis wäre eine möglichst klare gesetzliche und verwaltungspraktische Abgrenzung der begünstigten Veräußerungsvorgänge wünschenswert.

2) Photovoltaikanlagen und Mitunternehmerschaften

Die vorgesehene Neuregelung des § 32 Abs. 5 EStG zur steuerlichen Zuordnung von Einkünften aus Photovoltaikanlagen kann insbesondere bei vermögensverwaltenden und unternehmerischen Gesellschaftsstrukturen Bedeutung erlangen.

Da notarielle Urkunden häufig auch die Übertragung von Liegenschaften mit darauf befindlichen Photovoltaikanlagen oder die gesellschaftsrechtliche Zuordnung entsprechender Anlagen betreffen, ist eine klare steuerliche Abgrenzung zwischen der jeweiligen Einkunftsquelle und dem Betrieb der Photovoltaikanlage zweckmäßig.

Die vorgesehene Regelung sollte daher in den Erläuterungen ausreichend konkretisiert werden.

3) Krypto-Meldepflichtgesetz

Auch die vorgesehenen Änderungen im Bereich des Krypto-Meldepflichtgesetzes sind im weiteren Sinn für die notarielle Praxis relevant.

Insbesondere bei Verlassenschaftsverfahren, Schenkungen und Vermögensübertragungen können Kryptowährungen zunehmend Gegenstand der rechtlichen Gestaltung und Abwicklung sein.

Eine klare Abgrenzung der Meldepflichten und eine nachvollziehbare Regelung der steuerlich relevanten Informationspflichten sind daher zu begrüßen.

V. Zusammenfassende Bewertung und abschließende Forderungen

Die ÖNK unterstützt die Zielsetzung des Abgabenänderungsgesetzes 2026, das Abgabenrecht zu modernisieren, Verwaltungsverfahren zu vereinfachen und die Digitalisierung voranzutreiben.

Die vorgesehenen Änderungen im Grunderwerbsteuerrecht sind für den Berufsstand jedoch von besonderer Tragweite.

Insbesondere die Erweiterung des § 18 Abs. 2w GrEStG auf Erwerbergruppen und mittelbare Beteiligungsvorgänge sowie die Wiederherstellung der Haftung des Parteienvertreters gemäß § 13 Abs. 4 GrEStG wirken sich unmittelbar auf die notarielle Tätigkeit aus.

Gerade weil Notarinnen und Notare bei der Abwicklung von Liegenschafts- und Gesellschaftstransaktionen eine wesentliche Funktion im Bereich der Abgabenselbstberechnung übernehmen, müssen die gesetzlichen Rahmenbedingungen ein hohes Maß an Rechtssicherheit, Klarheit und praktischer Umsetzbarkeit gewährleisten.

Die ÖNK ersucht daher um Berücksichtigung folgender zentraler Anliegen:

ÖSTERREICHISCHE
NOTARIATSKAMMER

1. **Rechtssicherheit bei der Grunderwerbsteuer**: Präzisierung der Voraussetzungen für die Annahme einer Erwerbergruppe und der Erfassung mittelbarer Beteiligungsveränderungen gemäß § 18 Abs. 2w GrEStG.
2. **Schutz berechtigten Vertrauens**: Sicherstellung, dass die Erweiterung der Übergangsbestimmung nicht zu einer unvorhersehbaren rückwirkenden Belastung bereits abgeschlossener oder disponierter Sachverhalte führt.
3. **Angemessene Parteienvertreterhaftung**: Klare Begrenzung der Haftung gemäß § 13 Abs. 4 GrEStG auf den tatsächlichen Verantwortungs- und Einflussbereich des Parteienvertreters.
4. **Praxistaugliche Digitalisierung**: Frühzeitige Einbindung des Notariats in die technische und organisatorische Umsetzung des neuen Grunderwerbsteuerverfahrens.
5. **Verfahrensrechtliche Klarheit**: Sicherstellung eindeutiger Zustellregelungen und einer nachvollziehbaren Dokumentation elektronischer Zustellungen.
6. **Rechtssichere Unternehmensnachfolge**: Klare Ausgestaltung der einkommensteuerlichen Begünstigungen bei Betriebsveräußerungen und Betriebsaufgaben.

Die ÖNK steht für eine konstruktive Zusammenarbeit mit dem Bundesministerium für Finanzen zur Verfügung und bietet an, seine praktischen Erfahrungen insbesondere bei der Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer und der elektronischen Abwicklung von Rechtsgeschäften in die weitere Gesetzwerdung einzubringen.

Abschließend wird ersucht, die vorgebrachten Anregungen im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu berücksichtigen und insbesondere die grunderwerbsteuerlichen Bestimmungen unter Einbindung der Österreichischen Notariatskammer nochmals auf ihre Rechtssicherheit und praktische Vollziehbarkeit zu überprüfen.

Mit vorzüglicher Hochachtung



Hon.-Prof. Dr. Claus Spruzina
(Präsident)

Österreichische Notariatskammer
Landesgerichtsstraße 20 | 1010 Wien | T +43 1 402 450 90 | F +43 402 450 91 00 | kammer@notar.or.at | www.ihr-notariat.at

Der Informationspflicht laut Datenschutz-Grundverordnung wird mit folgender Datenschutzerklärung (ihr-notariat.at/oenk-dse) entsprochen.
Bei Bedarf ist auch eine postalische Übermittlung möglich.