

# Grunderwerbsteuer

## Geplante Neuregelungen im Rahmen des Budgetbegleitgesetzes 2025

**M**it dem Budgetbegleitgesetz 2025 („BBG 2025“) liegt ein Gesetzesentwurf vor, der weitreichende Änderungen im Bereich der Immobilienbesteuerung vorsieht. Ziel ist insbesondere die steuerliche Gleichbehandlung von Anteilskäufen („Share Deals“) mit klassischen Grundstückstransaktionen („Asset Deals“) im Grunderwerbsteuerrecht. Die Neuregelungen sollen mit 1. Juli 2025 in Kraft treten und sind derzeit als Regierungsvorlage im parlamentarischen Verfahren anhängig. Die Auswirkungen betreffen insbesondere Unternehmen, Investoren und Steuerberater.

### Absenkung der Beteiligungsschwelle und Erweiterung des Anwendungsbereichs

Der Entwurf sieht eine Absenkung der Beteiligungsschwelle von bislang 95 % auf künftig 75 % vor. Die Neuregelung soll bewirken, dass nicht – wie bisher – 95 % der Anteile in einer Hand vereinigt werden oder übergehen müssen, sondern 75 % ausreichend sind. Damit soll insbesondere die Zurückbehaltung von „Zwerganteilen“ (sog. GrESt-Blocker) erschwert werden.

Bei Erreichen dieser Schwelle soll regelmäßig von einem beherrschenden Einfluss des Gesellschaf-

ters auf die grundstücksbesitzende Gesellschaft ausgegangen werden können. In Zukunft sollen auch mittelbare Beteiligungsverschiebungen zu einer Steuerpflicht führen. Maßgeblich ist hierbei die Multiplikation der Beteiligungsquoten entlang der Beteiligungskette. Hierzu ein Beispiel:

An der grundstücksbesitzenden A-GmbH ist die B-GmbH mit 80 % beteiligt. Die C-GmbH, die wiederum zu 95 % an der B-GmbH beteiligt ist, überträgt sämtliche Anteile an der B-GmbH auf die D-GmbH. Diese Anteilsübertragung führt zu einer Verschiebung der Beteiligungsverhältnisse an der A-GmbH im Umfang von 76 % (95 % von 80 %). Infolgedessen kommt es zu einer steuerpflichtigen mittelbaren Anteilsvereinigung bei der D-GmbH in Bezug auf die Grundstücke der A-GmbH. Sofern auch die B-GmbH über Grundstücke verfügte, würde zudem eine unmittelbare Anteilsvereinigung durch die D-GmbH verwirklicht werden. (siehe ErlRV 69 BlgNR XXVIII. GP 47f).

### Einführung eines Zurechnungskreises „Personenvereinigung“

Erstmals wird ein eigenständiger Zurechnungskreis für sogenannte „Personenvereinigungen“ eingeführt. Darunter fallen Konstellationen, in



Mag. Philipp Frenzl

denen Personen- oder Kapitalgesellschaften zu wirtschaftlichen Zwecken unter einheitlicher Leitung zusammengefasst werden oder unter dem beherrschenden Einfluss einer Person stehen, die auch eine natürliche Person sein kann. Auch vertragliche Bindungen wie Syndikatsverträge reichen aus, um eine solche Zurechnung zu begründen (siehe ErlRV 69 BlgNR XXVIII. GP 48).

Diese Ausweitung dient der Abbildung konzernähnlicher Strukturen und verhindert eine Umgehung der Steuerpflicht durch formell getrennte, tatsächlich jedoch koordinierte Gesellschaften.

### Erhöhter Steuersatz für Immobiliengesellschaften

Eine substantielle Verschärfung bringt die geplante Anhebung des Grunderwerbsteuersatzes für Immobiliengesellschaften. Dazu zählen Gesellschaften, deren Tätigkeit überwiegend in der Veräußerung, Vermietung oder Verwaltung von Grundstücken besteht.

Bei relevanten Vorgängen – wie Anteilsvereinigungen, Gesellschaftswechseln oder Umgründungen –

Die geplanten Änderungen stellen einen Paradigmenwechsel im Grunderwerbsteuerrecht dar. Share Deals werden künftig – steuerlich betrachtet – weitgehend den klassischen Asset Deals gleichgestellt.



soll künftig ein Steuersatz von 3,5 % auf den gemeinen Wert des betroffenen Grundstücks zur Anwendung gelangen. Dies bedeutet eine Abkehr vom bisherigen System, das auf den (niedrigeren) Grundstückswert iSd § 4 Abs 1 Z 1 GrEStG und einen Steuersatz von 0,5 % abstellt.

Eine Ausnahme gilt insbesondere für Anteilsvereinigungen oder Umgründungen innerhalb des Familienverbandes (§ 26a Abs 1 Z 1 GrEStG), wo weiterhin der begünstigte Steuersatz von 0,5 % zur Anwendung kommt.

#### **Ausnahmeregelung für börsennotierte Gesellschaften**

Von der Besteuerung ausgenommen bleiben Anteilsübertragungen von Anteilen einer börsennotierten Gesellschaft (§§ 1 Z 2 und 10 BörseG 2018). Die steuerliche Privilegierung dieser Transaktionen dient der Kapitalmarktförderung und der Vermeidung von Wettbewerbsnachteilen für börsennotierte Unternehmen.

#### **Übergangsbestimmungen**

Die neuen Regelungen gelten für Erwerbsvorgänge, bei denen die Steuerschuld nach dem 30. Juni 2025 entsteht (§ 38 BBG 2025 Entwurf). Eine rückwirkende Steuerpflicht ist nicht vorgesehen.

Eine Sonderregelung betrifft Beteiligungen, die am 30. Juni 2025 bereits 75 % oder mehr betragen. Jede spätere Veränderung dieser Beteiligung – selbst ohne Unterschreiten der Schwelle – führt zur Steuerpflicht, wenn die ursprüngliche Beteiligung bislang keine Grunderwerbsteuer ausgelöst. Diese Übergangsregel zielt auf die Vermeidung struktureller Umgehungskonstellationen ab.

#### **Bewertung und Ausblick**

Die geplanten Änderungen stellen einen Paradigmenwechsel im Grunderwerbsteuerrecht dar. Share Deals werden künftig – steuerlich betrachtet – weitgehend den klassischen Asset Deals gleichgestellt. Die damit verbundene Ausweitung

der Besteuerungsgrundlagen und die Erhöhung der Steuersätze für Immobiliengesellschaften führen zu einer deutlichen steuerlichen Mehrbelastung.

Für Unternehmen, Fonds und institutionelle Investoren besteht dringender Handlungsbedarf: Bestehende Beteiligungsstrukturen sollten auf ihre steuerliche Tragweite hin überprüft werden. Bei geplanten Transaktionen empfiehlt sich eine vorausschauende Gestaltung unter Berücksichtigung der Übergangsregelungen.

Die Regierungsvorlage befindet sich aktuell im Gesetzgebungsverfahren. Es bleibt abzuwarten, ob und in welcher Form es zu Änderungen im weiteren parlamentarischen Prozess kommt.

#### **Völkl Rechtsanwälte**

Neutorgasse 12/9, 1010 Wien  
E-Mail: p.frenzl@voelkl.partners  
www.voelkl.partners ■

**FIGO**  
DACH & FASSADE

**BEDACHT**  
für **SCHUTZ**  
und **SICHERHEIT**

greentec  
steel  
PREMIUMQUALITÄT  
MIT REDUZIERTEM  
CO<sub>2</sub>-FUSSABDRUCK

INDUSTRY  
AT  
ITS  
BEST

**FIGO. STÄRKER GEHT NICHT.**

[www.figo.at](http://www.figo.at)

FIGO ist eine Marke von Filli Stahl.