

IMMO^Q® DIENSTAG

Immobilien im Fadenkreuz der Politik

Zwischen Regulierung und Rendite

20.05.2025

Steuerliche Neuerungen Immobilien

BBG 2025 - Regierungsvorlage

tpa



Dienstag, 20. Mai 2025
18:55 Uhr - 19:15 Uhr

Lukas Bernwieser
Gerald Kerbl

Regierungsvorlage BBG 2025

Wesentlichen Änderungen Immobilien



(1) Änderungen Grunderwerbsteuer

„Lückenschluss“ bei der steuerlichen Erfassung von "Share Deals“

- ▶ Neuregelung von Anteilsübertragung und -vereinigung (75%-Schwelle, Mittelbarkeit)
- ▶ Ausnahme für Anteile an börsennotierten Kapitalgesellschaften
- ▶ Personenvereinigung (statt Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG)
- ▶ Anpassung der Differenzbesteuerung
- ▶ Neuregelung für „Immobilien-gesellschaften“ (BMGL gemeiner Wert + erhöhter Steuersatz iHv 3,5%)
- ▶ Übergangsregelung (erstmalige Besteuerung nach dem BBG 2025)

(2) Änderungen Einkommensteuer

- ▶ Einführung eines Umwidmungszuschlags bei Grundstücksveräußerungen
- ▶ Umwidmungszuschlag auf Grund + Boden iHv 30% bei Umwidmungen nach 31.12.2024

Änderungen Grunderwerbsteuer



Aktuelle Situation Grunderwerbsteuer

Rechtslage vor BBG 2025

Derzeit zwei Steuertatbestände iZm dem An- und Verkauf von grundstücksbesitzenden Gesellschaften:

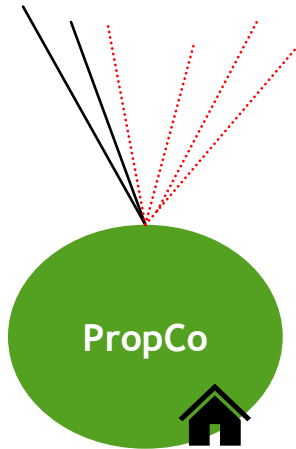
- ▶ **Änderung des Gesellschafterbestands einer Personengesellschaft**, wenn innerhalb von 5 Jahren mindestens **95% aller Anteile** am Gesellschaftsvermögen oder der Gesellschaft auf neue Gesellschafter übergehen (§ 1 Abs 2a GrEStG).
- ▶ **Anteilsvereinigung / Anteilsübertragung** (§ 1 Abs 3 GrEStG)
 - ▶ Vereinigung von mindestens 95% aller Anteile am Gesellschaftsvermögen oder der Gesellschaft in der Hand des Erwerbers allein bzw einer Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG.
 - ▶ Bei Übertragung von mindestens 95% aller Anteile.
- ▶ Jeweils unmittelbare Anteile maßgebend (!)

BBG 2025 / RV – Lückenschluss, um große Immobilientransaktion in Form von „Share Deals“ steuerlich effektiver zu erfassen.

Aktuelle Situation Grunderwerbsteuer

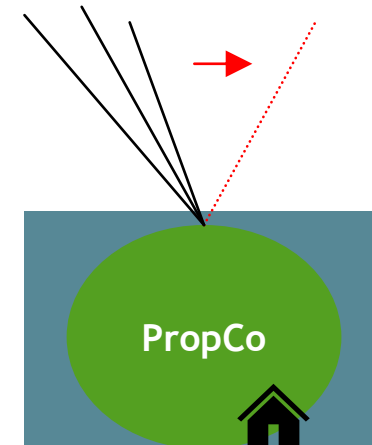
Rechtslage vor BBG 2025

Änderung des Gesellschafterbestands



Mindestens 95%
Gesellschafterwechsel
innerhalb von 5 Jahren

Anteilsvereinigung / Anteilsübertragung



Mindestens 95% in einer
Hand vereinigt

Aktuelle Situation (idF vor BBG 2025)

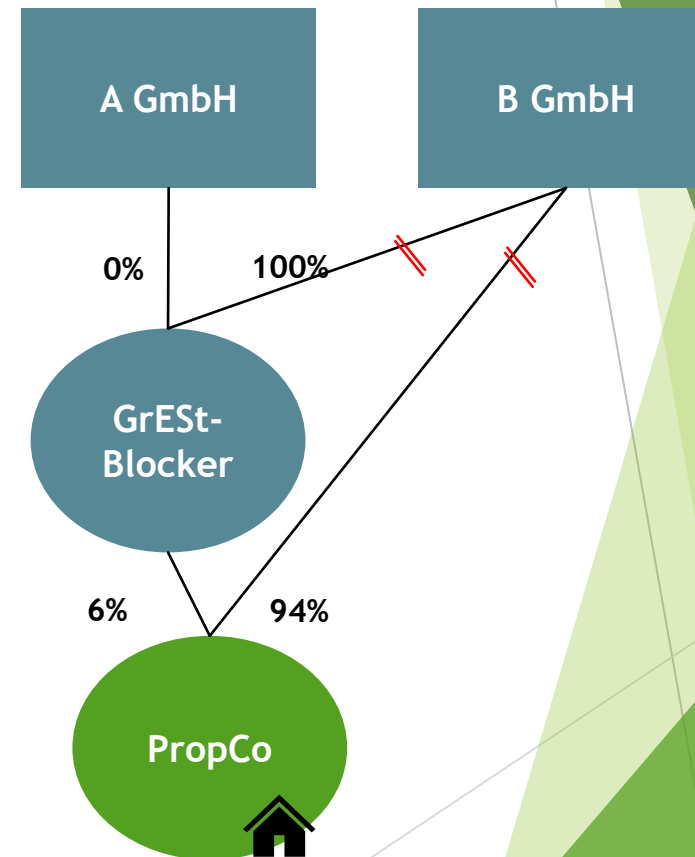
Beispiel 1

Ausgangssituation

- Übertragung (unmittelbar) 94%-Anteil PropCo
- Übertragung 100% am GrESt-Blocker (mittelbare Übertragung 6% PropCo)
- Hinzutritt neuer 0%-Komplementär

Anmerkung

- „Nur“ 94% unmittelbare Anteilsverschiebung
- Mittelbare Anteilsbewegungen nicht maßgebend
- Keine Grunderwerbsteuerbelastung



Aktuelle Situation (idF vor BBG 2025)

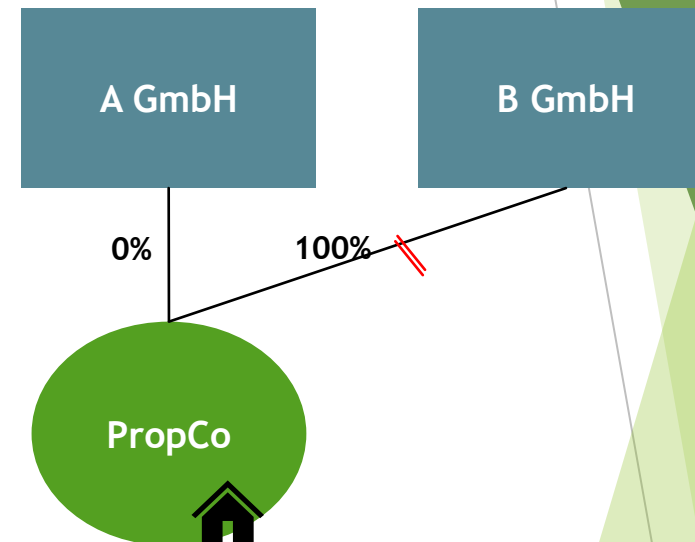
Beispiel 2

Ausgangssituation

- Übertragung (unmittelbar) 100%-Anteil PropCo
- Hinzutritt neuer 0%-Komplementär

Anmerkung

- Übertragung von mindestens 95% der unmittelbaren Anteile
- Grunderwerbsteuerbelastung iHv 0,5% vom Grundstückswert



Änderungen Grunderwerbsteuer (1/6)

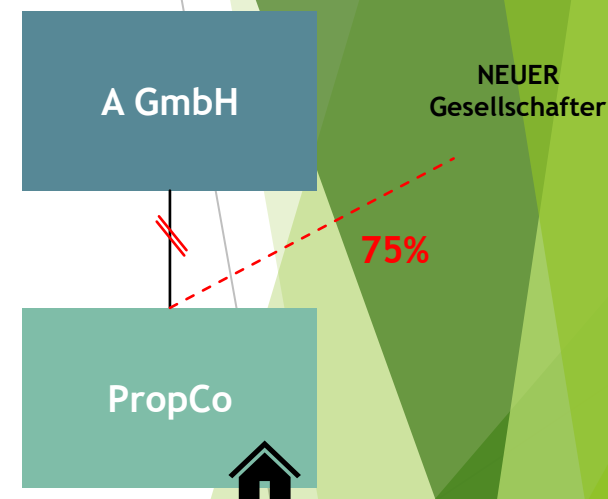
BBG 2025 - Regierungsvorlage

Änderung des Gesellschafterbestands (§ 1 Abs 3 Z 1 GrEStG „NEU“).

- ▶ Wenn innerhalb von **sieben Jahren** mindestens 75% der Anteile am Gesellschaftsvermögen oder an der Gesellschaft **unmittelbar** auf neue Gesellschafter übergehen.
- ▶ Neben Personengesellschaften auch Kapitalgesellschaften umfasst.

Wichtige Punkte

- ▶ Herabsetzung der **Beteiligungsschwelle von 95% auf 75%**.
- ▶ Verlängerung der **Frist von 5 auf 7 Jahre**
- ▶ NEU: Kapitalgesellschaften umfasst
- ▶ **Keine mittelbaren Änderungen** erfasst (anders § 1 Abs 3 Z 1 GrEStG „NEU“)
- ▶ Übergangsregelung: Berücksichtigung von Änderungen vor dem 1.7.2025?



tpa

Änderungen Grunderwerbsteuer (2/6)

BBG 2025 - Regierungsvorlage

Anteilsvereinigungen / -übertragungen (§ 1 Abs 3 Z 2 lit a und b GrEStG „NEU“).

- ▶ Vereinigung / Übertragung von unmittelbar **oder mittelbar (!)** mind. 75% aller Anteile am Gesellschaftsvermögen oder der Gesellschaft.
- ▶ Vereinigung unmittelbar oder mittelbar in der Hand einer Person oder Personenvereinigung (statt Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG).
- ▶ Multiplikation der prozentuellen Beteiligungen (§ 1 Abs 3 Z 3 GrEStG „NEU“).

Wichtige Punkte

- ▶ Nur soweit Besteuerung nach Z 1 nicht in Betracht kommt
- ▶ **Mittelbare Änderungen** erfasst
(= nicht Anteile an grundstücksbesitzender Gesellschaft selbst werden übertragen, sondern die Anteile einer in der Beteiligungskette darüberstehenden Gesellschaft).
- ▶ Prozentuelle Beteiligungen auf jeder Ebene zu multiplizieren → keine 75%-Grenze auf jeder Ebene

Änderungen Grunderwerbsteuer (3/6)

BBG 2025 - Regierungsvorlage



Anteile und Zugehörigkeit des Grundstücks (§ 1 Abs 3 Z 4, 5, 6 und 8 GrEStG „NEU“).

- ▶ Ausnahme für Anteile an **börsennotierten Kapitalgesellschaften** (Z 4)
 - ▶ Handel an Wertpapierbörse (geregelter Markt iSd BörseG 2018) oder vergleichbarer ausländischen Handelsplatz
 - ▶ nur bei Änderung des Gesellschafterbestandes iSd Z1 (!)
- ▶ **Eigene Anteile** der Gesellschaft nicht bei 75%-Grenze berücksichtigen (Z 5)
- ▶ Treuhändig gehaltene Gesellschaftsanteile sind **Treugeber** zuzurechnen (Z 6)
- ▶ **Zugehörigkeit des Grundstücks** zum Vermögen (Z 8)
 - ▶ Rechtsvorgang gem § 1 Abs 1 oder Abs 2 GrEStG
 - ▶ keine Zugehörigkeit aufgrund des § 1 Abs 3 GrEStG (weder mittel- noch unmittelbar)

Wird GrESt ausgelöst?

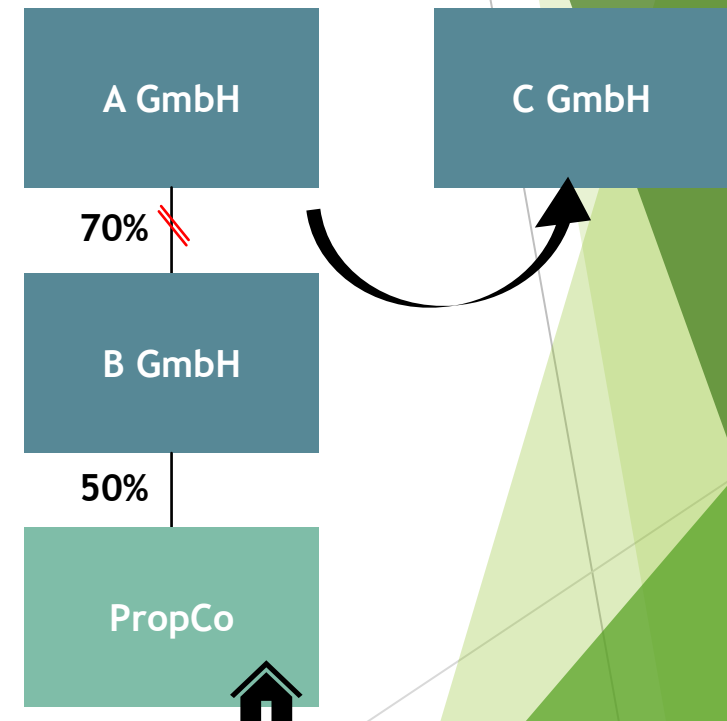
Beispiel 3

Ausgangssituation

- Übertragung der Anteile an der B GmbH von der A GmbH an die C GmbH.

Anmerkung

- Mittelbare Anteilsverschiebung von $70\% * 50\% = 35\%$.
- Keine mittelbare oder unmittelbare Anteilsvereinigung / Anteilsübertragung auf Ebene der C GmbH.
- Keine Grunderwerbsteuerbelastung.



tpa

Wird GrESt ausgelöst?

Beispiel 4

Ausgangssituation

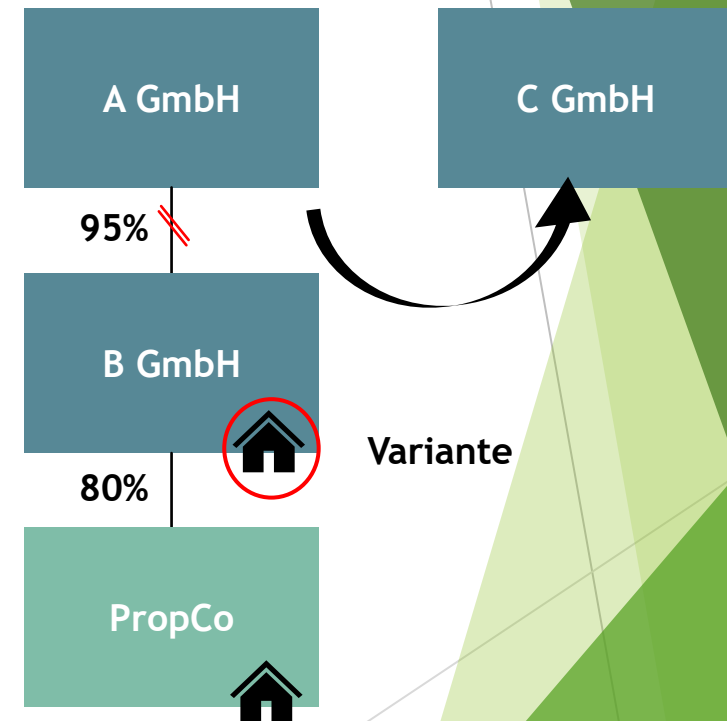
- Übertragung der Anteile an der B GmbH von der A GmbH an die C GmbH.

Anmerkung

- Mittelbare Anteilsverschiebung von $95\% * 80\% = 76\%$.
- Steuerpflichtige, mittelbare Anteilsvereinigung auf Ebene der C GmbH hinsichtlich der Grundstücke der PropCo.

Variante

- Auch B GmbH besitzt Grundstücke.
- Folge: unmittelbare Anteilsvereinigung auf Ebene C GmbH.



Änderungen Grunderwerbsteuer (4/6)

BBG 2025 - Regierungsvorlage

tpa

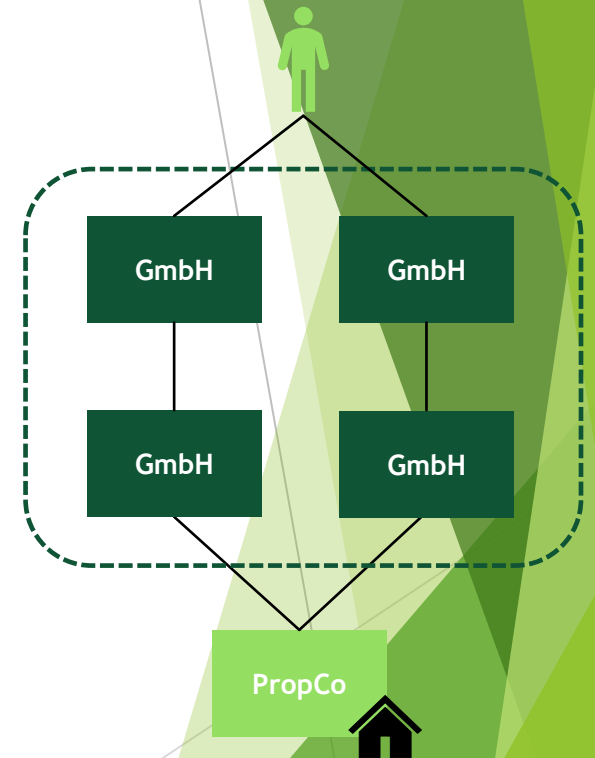
Personen und Personenvereinigung (§ 1 Abs 3 Z 7 GrEStG „NEU“).

- ▶ **Personen:** Personen- und Kapitalgesellschaften + natürliche Personen
- ▶ **Personenvereinigung:** Personen- und Kapitalgesellschaften sind zu wirtschaftlichen Zwecken unter einheitlicher Leitung zusammengefasst oder stehen auf Grund von Beteiligungen oder sonst unmittelbar oder mittelbar unter dem beherrschenden Einfluss einer Person (auch natürliche Personen)

=> grds gesellschaftsrechtlicher Konzernbegriff (§ 15 AktG, § 115 GmbHG)

Wichtige Punkte

- ▶ Veränderungen innerhalb einer Personenvereinigung?
(Ausscheiden / Hinzutreten von Personen-/Kapitalgesellschaften)
- ▶ Differenzbesteuerung (§ 1 Abs 5 GrEStG „NEU“): Verwirklichung von Rechtsvorgängen nach Abs 3 durch „dieselbe Person“
 - ▶ Personenvereinigung nicht erfasst - daher grds GrESt bei Anteilsübertragung und -vereinigung im Konzern (!)



Änderungen Grunderwerbsteuer (5/6)

BBG 2025 - Regierungsvorlage



Besonderheit: Immobiliengesellschaft (§ 4 Abs 4 GrEStG „NEU“).

- ▶ Schwerpunkt der Gesellschaft in der **Veräußerung, Vermietung oder Verwaltung** von Grundstücken
- ▶ insbesondere, wenn (Achtung: bloß beispielhaft)
 - ▶ Vermögen der Gesellschaft besteht überwiegend aus Grundstücken, die nicht für eigene gewerbliche Zwecke genutzt werden (Z 1; keine gewerblichen Zwecke bei Veräußerung, Vermietung und Verwaltung); oder
 - ▶ Einkünfte überwiegend durch Veräußerung, Vermietung, Verwaltung von Grundstücken erzielt (Z 2)
- ▶ Gemischt genutzte Grundstücke sind abhängig von der Nutzung anteilig zu berücksichtigen

Wichtige Punkte

- ▶ Rechtsfolgen (bei Umgründungen und Vorgängen gem § 1 Abs 3 GrEStG idF BBG 2025)
 - ▶ Bemessungsgrundlage: **gemeiner Wert** (§ 4 Abs 4 idF BBG 2025) !
 - ▶ Steuersatz: **3,5%** (§ 7 Abs 1 Z 2 lit c idF BBG 2025)
 - ▶ => Materialien: „**dem „Asset Deal“ vergleichbare Steuerbelastung**“

Änderungen Grunderwerbsteuer (6/6)

BBG 2025 - Regierungsvorlage

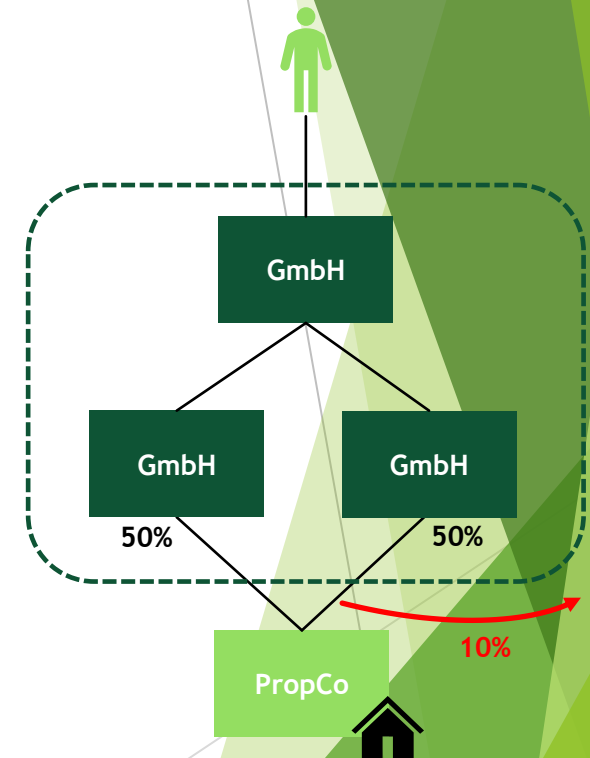
tpa

Übergangsregelung (§ 18 Abs 2v GrEStG „NEU“).

- ▶ Inkrafttreten mit 1.7.2025 und erstmalige Anwendung auf Erwerbsvorgänge, für die die Steuerschuld nach dem 30.6.2025 „entsteht oder entstehen würde“
- ▶ durch Inkrafttreten wird kein Erwerbsvorgang verwirklicht
- ▶ aber: „Werden am 30. Juni 2025 mindestens 75% der Anteile am Gesellschaftsvermögen oder an der Gesellschaft in der Hand einer Person gehalten, ist § 1 Abs. 3 in der Fassung des genannten Bundesgesetzes auch auf Rechtsvorgänge anzuwenden, sofern dadurch das Beteiligungsausmaß verändert wird, aber nicht unter 75% sinkt und bezogen auf diese Anteile nicht bereits ein Tatbestand des § 1 Abs. 3 in der Fassung des genannten Bundesgesetzes erfüllt wurde“.

Wichtige Punkte

- ▶ Erstmalige Steuerpflicht ähnlich wie § 18 Abs 2p StRefG 2015/2016
 - ▶ Auch bei bereits verwirklichter Anteilsübertragung / -vereinigung nach geltender (dann: alter) Rechtslage? „Oszillieren“ zwischen 75% und 100%?



Änderungen Einkommensteuer



Änderungen Einkommensteuer Umwidmungszuschlag Grund + Boden



Hintergrund: Umwidmungen von Grünland zu Bauland idR mit atypischen Wertsteigerungen.

- ▶ **Erhöhung des Veräußerungsgewinns /-überschusses eines umgewidmeten Grund und Bodens**
 - ▶ Umwidmungen von Grund und Boden nach dem 31.12.2024.
 - ▶ Zuschlag von 30% auf Gewinn / positiven Einkünfte unabhängig davon, ob Alt- oder Neuvermögen.
 - ▶ Betrifft den betrieblichen als auch den außerbetrieblichen Bereich.
 - ▶ Kein Umwidmungszuschlag für Gebäude.

Wichtige Punkte

- ▶ Für Grundstücksveräußerungen nach dem 30.6.2025.
- ▶ Begrenzung der Höhe des Zuschlags:
 - ▶ Die Summe aus dem Zuschlag und dem Gewinn (betrieblicher Bereich) / positiven Einkünften (außerbetrieblicher Bereich) übersteigt den Veräußerungserlös nicht.
 - ▶ Kein Zuschlag, wenn aus der Grundstücksveräußerung ein Verlust resultiert.

Umwidmungszuschlag Grund + Boden (NEU)

Beispiel

Ausgangssituation

- 2010: A erwirbt unbebautes Grünland um EUR 10.000.
- 2025: Umwidmung in Bauland mit anschließendem Verkauf um EUR 100.000.

Anmerkung

- $\text{EUR } 100.000 - \text{EUR } 10.000 = \text{EUR } 90.000$ Veräußerungsgewinn.
 - $\text{EUR } 90.000 * 30\% \text{ Zuschlagssatz} = \text{EUR } 27.000$.
 - $\text{EUR } 90.000 + \text{EUR } 27.000 = \text{Einkünfte iHv EUR } 117.000$.
- Deckelung mit dem Veräußerungserlös iHv EUR 100.000.
- Kürzung des Umwidmungszuschlag auf EUR 10.000.
- **Einkünfte iHv EUR 100.000 € (= EUR 90.000 + EUR 10.000).**
- **Steuerschuld iHv EUR 30.000 bei Anwendung des besonderen Steuersatzes (30% * EUR 100.000; „erhöhte ImmoESt“).**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!!



Lukas Bernwieser

Steuerberater | Partner

+43 (1) 58835-543

lukas.bernwieser@tpa-group.at

- ⚙ Mitglied des Kompetenz Centers „Rechtsformgestaltung und Umgründung“
- ⚙ Mitglied des Kompetenz Centers „Internationales Steuerrecht“
- ⚙ Mitglied des Fachsenats für Steuer- und Sozialrecht der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer
- ⚙ Herausgeber, Vortragender und Fachautor

- ⚙ **Beratungs- und Branchenschwerpunkte:**
 - Tax Due Diligence
 - Financial Due Diligence
 - Transaction Services / Mergers & Acquisitions
 - Konzern- und Immobiliensteuerrecht
 - Steuerstrukturierung / National & International
 - Branchen: Holdinggesellschaften & Konzerne



Gerald Kerbl

Steuerberater | Partner

+43 (1) 58835-547

gerald.kerbl@tpa-group.at

- 🔗 Global Leader Real Estate Industry Group - Baker Tilly International
- 🔗 Mitglied des Kompetenz Centers „Internationales Steuerrecht“
- 🔗 Leiter des Kompetenz Centers „Insolvenzrechtsnahe Beratung/Sanierung“
- 🔗 Ehem. Lektor am Institut für Immobilien Management der FH Wien der WKW
- 🔗 Herausgeber, Vortragender und Fachautor
- 🔗 **Beratungs- und Branchenschwerpunkte:**
 - Tax Due Diligence
 - Financial Due Diligence
 - Transaction Services / Mergers & Acquisitions
 - Konzern- und Immobiliensteuerrecht
 - Steuerstrukturierung / National & International
 - Sanierungen, insolvenzrechtsnahe Beratung
 - Branchen: Holdinggesellschaften & Konzerne



DAS PODIUM



Dipl.-Ing. Conrad Bauer
UNOS



Mag. Walter Rosifka
AK Wien



Mag. Karin Schmidt-Mitscher
Erste Bank



Karina Schunker, MA, MRICS
EHL Wohnen

IMMO^Q® DIENSTAG

Immobilien im Fadenkreuz der Politik

Zwischen Regulierung und Rendite

20.05.2025