

Real Estate Tax Short Cuts

Aktuelle Steuerinformationen
im Sektor Real Estate für
Österreich von EY

Real Estate Tax Update Sonderausgabe

Inhalt

- 01 Abänderungsanträge zum
Budgetbegleitgesetz 2025 -
Auswirkungen auf die
Grunderwerbsteuer

Sonderausgabe: Abänderungsanträge zur Grunderwerbsteuer

Wie bereits berichtet, wurde am 13. Mai 2025 die Regierungsvorlage zum Budgetbegleitgesetz 2025 im Nationalrat eingebracht. Sie enthält zentrale Maßnahmen zur Umsetzung des Regierungsprogramms 2025-2029, darunter auch weitreichende Änderungen im Bereich der Grunderwerbsteuer mit besonderer Relevanz für die Immobilienwirtschaft.

Nach der Behandlung im Budgetausschuss am 3. Juni 2025 liegen nun konkrete Vorlageanträge vor. Diese betreffen insbesondere § 1 Abs. 3 und 5 GrEStG und bringen Klarstellungen zur Anteilsvereinigung, -übertragung und zum Gesellschafterwechsel. Der folgende Beitrag gibt ein Update zu den geplanten Änderungen.

Grunderwerbsteuergesetz

Änderung der Begrifflichkeiten

Die in der Regierungsvorlage verwendeten Begriffe „Person“ und „Personenvereinigung“ sollen durch die Begriffe „Erwerber“ bzw. „Erwerbergruppe“ ersetzt werden. Damit wird klargestellt, dass sämtliche rechtsfähigen Subjekte - natürliche und juristische Personen, Personenvereinigungen (z. B. OG, KG) sowie Vermögensmassen (z. B. Stiftungen) - weiterhin vom Anwendungsbereich der Norm erfasst sind.



The better the question.
The better the answer.
The better the world works.



Shape the future
with confidence

Klarstellung betreffend Anteilsvereinigung durch Erwerbergruppe

Neu ist die ausdrückliche gesetzliche Klarstellung, dass eine Anteilsvereinigung oder -übertragung durch eine Erwerbergruppe nur dann steuerlich relevant ist, wenn keine einzelne Person für sich allein den Tatbestand erfüllt.

Ein Praxisbeispiel illustriert dies:

Die Konzernmutter M ist jeweils zu 60 % an ihren Töchtergesellschaften A, B und C beteiligt. Die Töchtergesellschaften A und B sind jeweils zu 35 % an der grundstücksbesitzenden Gesellschaft G beteiligt. Die Tochtergesellschaft C erwirbt nun ebenfalls 10 % der Anteile an G von einer fremden Gesellschaft.

Durch den Vorgang verwirklicht keine der Gesellschaften eine unmittelbare oder mittelbare Anteilsvereinigung (Anteil von M an G: 48 %; Anteil von A und B an G: jeweils 35 %; Anteil von C an G: 10 %). Die Töchtergesellschaften A, B und C stehen jedoch unter beherrschendem Einfluss von M, sodass sie eine Erwerbergruppe bilden, die zusammen einen Anteil von 80 % an G umfasst. Die Erwerbergruppe verwirklicht somit den Tatbestand der unmittelbaren Anteilsvereinigung.

Vorrangregelungen bei Mehrfachverwirklichung

Kommt es im Rahmen eines Erwerbsvorgangs gleichzeitig zu einer unmittelbaren und einer mittelbaren Anteilsvereinigung oder -übertragung, soll künftig ausschließlich der unmittelbare Erwerbsvorgang der Besteuerung unterliegen. Bei mehreren mittelbaren Erwerbsvorgängen ist jener steuerlich relevant, der der grundstücksbesitzenden Gesellschaft am nächsten steht.

Diese Vorrangregelungen sollen eine Doppelbesteuerung vermeiden und die Rechtsanwendung vereinfachen. Die Gesetzesmaterialien enthalten hierzu mehrere anschauliche Beispiele, etwa zur Beteiligungskette über mehrere Gesellschaften hinweg.

Konzerninterne Umgründungen

Ein weiterer zentraler Punkt der Abänderung betrifft Umgründungen innerhalb einer Erwerbergruppe. Solche Vorgänge sollen künftig dann nicht der Grunderwerbsteuer unterliegen, wenn sie zu einer mittelbaren Anteilsvereinigung oder -übertragung führen, jedoch keine unmittelbare Beteiligung an der grundstücksbesitzenden Gesellschaft begründen. Dadurch sollen Umstrukturierungen in einem Konzern nicht gehemmt werden, die nicht unmittelbar mit der grundstücksbesitzenden Gesellschaft im Zusammenhang stehen.

Wichtig: Die Ausnahme gilt nicht für unmittelbare Erwerbsvorgänge. Erfolgt nach einer steuerneutralen Umgründung eine weitere Anteilsaufstockung, kann diese sehr wohl zur Steuerpflicht führen, sofern die Voraussetzungen des § 1 Abs. 3 erfüllt sind.

Übergangs- und Klarstellungsregelungen

Ergänzend zu den materiell-rechtlichen Änderungen enthält der Gesetzesentwurf auch eine Reihe von Übergangs- und Klarstellungsbestimmungen:

- Für Gesellschafterwechsel, die vor dem 1. Juli 2025 erfolgt sind, bleibt der bisherige fünfjährige Beobachtungszeitraum bei Personengesellschaften aufrecht.

- Änderungen des Gesellschafterbestandes bei grundstücksbesitzenden Kapitalgesellschaften vor dem 1. Juli 2025 bleiben für die Tatbestandsverwirklichung nach § 1 Abs. 3 Z 1 unbeachtlich.
- Eine Änderung des Beteiligungsausmaßes über 75 % führt nur dann zur Steuerpflicht, wenn nicht bereits zuvor ein steuerpflichtiger Tatbestand nach § 1 Abs. 2a oder 3 verwirklicht wurde (ausgenommen hiervon sind Umgründungen i.S.d. § 1 Abs. 3 Z 5).
- Für die Differenzbesteuerung nach § 1 Abs. 5 wird klargestellt, dass auch vor Inkrafttreten des Budgetbegleitgesetzes 2025 erfolgte Gesellschafterwechsel berücksichtigt werden können.

Nach der Behandlung im Budgetausschuss befindet sich das Budgetbegleitgesetz 2025 nun in der parlamentarischen Endphase. Die finale Beschlussfassung im Nationalrat bleibt abzuwarten. Es zeichnet sich jedoch bereits ab, in welcher Form die geplanten Änderungen - insbesondere im Bereich der Grunderwerbsteuer - umgesetzt werden. Über die weitere Entwicklung und die endgültige Gesetzesfassung halten wir Sie selbstverständlich auf dem Laufenden.

Ansprechpersonen

Feedback

Wenn Sie kontaktiert werden möchten, Rückfragen oder Vorschläge haben, senden Sie bitte ein E-Mail an: [Feedback](#)

Website

Besuchen Sie unsere Website und informieren Sie sich über unsere Dienstleistungen, Aktivitäten und aktuellen Veranstaltungen: ey.com/at

Archiv

Ältere Ausgaben dieses Newsletters erhalten Sie auf unserer [Website](#) oder auf Anfrage per E-Mail an: eyaustria@at.ey.com.

Abmeldung

Wenn Sie diesen Newsletter in Zukunft nicht mehr erhalten wollen, senden Sie bitte eine E-Mail unter Angabe Ihres Namens und Ihrer E-Mail-Adresse an ey.crm@ey.com.

Real Estate Tax

Wolfgang Siller
+43 1 211 70 1323
wolfgang.siller@at.ey.com

Andreas Sauer
+43 1 211 70 1625
andreas.sauer@at.ey.com

Gernot Ressler
+43 1 211 70 1409
gernot.ressler@at.ey.com

Thomas Hölzl
+43 1 211 70 1219
thomas.hoelzl@at.ey.com

Redaktion

Doris Frey
+43 1 211 70 1417
doris.frey@at.ey.com

Medieninhaber und Herausgeber

Ernst & Young
Steuerberatungsgesellschaft
m.b.H. („EY“)
Wagramer Straße 19, IZD-Tower
1220 Vienna

EY | Building a better working world

EY setzt sich für eine besser funktionierende Welt ein, indem wir neuen Wert für Kund:innen, Mitarbeitende, die Gesellschaft und den Planeten schaffen und gleichzeitig das Vertrauen in die Kapitalmärkte stärken.

Mithilfe von Daten, KI und fortschrittlicher Technologie helfen wir unseren Kund:innen, die Zukunft mit Zuversicht zu gestalten und Lösungen für die drängendsten Herausforderungen von heute und morgen zu entwickeln.

Unsere EY-Teams betreuen das volle Spektrum an Services in der Wirtschaftsprüfung, Unternehmensberatung, Steuerberatung sowie Strategie- und Transaktionsberatung. Angetrieben von branchenspezifischen Erkenntnissen, einem global vernetzten, multidisziplinären Netzwerk und vielfältigen Ökosystempartner:innen, erbringen wir Dienstleistungen in mehr als 150 Ländern und Gebieten.

Das internationale Netzwerk von EY Law, in Österreich vertreten durch die Pelzmann Gall Größ Rechtsanwälte GmbH, komplettiert mit umfassender Rechtsberatung das ganzheitliche Serviceportfolio von EY.

All in to shape the future with confidence.

EY bezieht sich auf die globale Organisation oder ein oder mehrere Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited, von denen jedes eine eigene juristische Person ist. Ernst & Young Global Limited ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach englischem Recht und erbringt keine Leistungen für Kund:innen. Informationen darüber, wie EY personenbezogene Daten erhebt und verarbeitet, sowie eine Beschreibung der Rechte, die Einzelpersonen gemäß der Datenschutzgesetzgebung haben, sind unter ey.com/at/datenschutz verfügbar. Weitere Informationen über unsere Organisation finden Sie unter ey.com/at.

© 2025 Ernst & Young
Steuerberatungsgesellschaft m.b.H.
All Rights Reserved.

Diese Publikation ist lediglich als allgemeine, unverbindliche Information gedacht und kann daher nicht als Ersatz für eine detaillierte Recherche oder eine fachkundige Beratung oder Auskunft dienen. Es besteht kein Anspruch auf sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder Aktualität. Jegliche Haftung seitens der Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. und/oder anderer Mitgliedsunternehmen der globalen EY-Organisation wird ausgeschlossen.

ey.com/at