

# Real Estate Tax Short Cuts

Aktuelle Steuerinformationen  
im Sektor Real Estate für  
Österreich von EY

## Real Estate Tax Update Sonderausgabe

### Inhalt

#### 01 Entwurf zum Budgetbegleitgesetz 2025

## Entwurf zum Budgetbegleitgesetz 2025

Der am 02.05.2025 veröffentlichte Begutachtungsentwurf des Budgetbegleitgesetzes 2025 zielt darauf ab, erste im Regierungsprogramm 2025-2029 geplante Maßnahmen zur Budgetkonsolidierung umzusetzen. Wie erwartet beinhaltet der Entwurf auch für die österreichische Immobilienwirtschaft gravierende Einschneidungen. Hier sind die wichtigsten Punkte zusammengefasst:

### Grunderwerbsteuergesetz

#### Grunderwerbsteuer Share-Deals

Wie bereits im Regierungsprogramm 2025-2029 angekündigt, besteht ein wesentliches Vorhaben darin, die grunderwerbsteuerlichen Folgen von Share Deals an jene von Asset Deals anzupassen. Dies soll durch die Erweiterung der Steuertatbestände des qualifizierten Gesellschafterwechsels (bislang § 1 Abs 2a GrEStG) und der Anteilsvereinigung (bislang § 1 Abs 3 GrEStG) sowie durch zusätzliche Verschärfungen für Immobiliengesellschaften erreicht werden.

Die wesentlichen Maßnahmen umfassen:

- **Herabsetzung der Beteiligungsschwelle:** Die maßgebende Beteiligungsschwelle soll von 95 % auf 75 % gesenkt werden. Dies soll verhindern, dass durch Zurückbehaltung von Zwerganteilen (sog. RETT-Blocker) die Tatbestandserfüllung umgangen wird.
- Der bislang nur für Personengesellschaften relevante qualifizierte Gesellschafterwechsel (bislang Übergang von mindestens 95% neue Gesellschafter innerhalb von 5 Jahren) soll nunmehr auch auf Kapitalgesellschaften erweitert werden. Neben der herabgesetzten Beteiligungsschwelle von 75% soll auch der zeitliche Beobachtungskorridor von 5 auf 7 Jahre erweitert werden.



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



Shape the future  
with confidence

- Sofern kein qualifizierter Gesellschafterwechsel vorliegt, kommen die Regeln zur Anteilsvereinigung zur Anwendung. **Im Gegensatz zur bisherigen Rechtslage sollen hinkünftig auch mittelbare Anteilsvereinigungen** umfasst sein.
- **Börsenklausel:** Übergänge von Anteilen an börsennotierten Kapitalgesellschaften sollen für den Tatbestand des Gesellschafterwechsels grundsätzlich außer Acht bleiben.
- **Änderung des Zurechnungssubjekts:** Eine Anteilsvereinigung soll auch dann verwirklicht werden, wenn die Beteiligungsschwelle durch eine eigens definierte Personenvereinigung erreicht wird. Eine solche soll vorliegen, wenn Personen- oder Kapitalgesellschaften durch Beteiligungen oder sonst unmittelbar oder mittelbar zu wirtschaftlichen Zwecken unter einheitlicher Leitung zusammengefasst sind oder unter dem beherrschenden Einfluss einer Person stehen (z.B. durch Syndikats- oder Stimmbindungsverträge).
- **Klarstellungen zum Steuerobjekt:** Das Vorliegen eines Steuertatbestandes soll für jedes Grundstück gesondert beurteilt werden. Die Regelungen sollen auch für Genossenschaften gelten.

#### **Änderung der Bemessungsgrundlage und des Steuersatzes für Immobiliengesellschaften**

Im Gesetzesentwurf ist eine stärkere Besteuerung von es so genannten Immobiliengesellschaften geplant (in Abgrenzung zu anderen betrieblich genutzten Immobilien). Dabei handelt sich um eine neuartige Legaldefinition. Eine Immobiliengesellschaft soll demnach vorliegen, wenn der Schwerpunkt der Gesellschaft in der Veräußerung, Vermietung oder Verwaltung von Grundstücken liegt und keine oder nur in untergeordnetem Ausmaß sonstige gewerbliche Aktivitäten verfolgt werden. Grundstücke, die für gewerbliche Zwecke der Gesellschaft selbst genutzt werden, sollen nicht zur Einordnung als Immobiliengesellschaft führen.

Bei Anteilsvereinigung, qualifiziertem Gesellschafterwechsel oder einer Umgründung einer Immobiliengesellschaft soll künftig der gemeine Wert aller vom Erwerbsvorgang betroffenen Grundstücke als Bemessungsgrundlage herangezogen werden. Zudem soll der Steuersatz für Erwerbsvorgänge und Vorgänge nach dem Umgründungssteuergesetz im Zusammenhang mit Immobiliengesellschaften auf 3,5 % erhöht werden.

Liegt wiederum **keine Immobiliengesellschaft** vor, bleibt es offenbar beim alten Regime (0,5% vom Grundstückswert).

Im **Familienverband** soll weiterhin der Grundstückswert und der begünstigte Steuersatz angewendet werden, wenn alle Gesellschafter dem Familienverband angehören.

Der **Steuerschuldner** bei der Anteilsvereinigung ist derjenige, in dessen Hand die Anteile vereinigt werden.

Parteienvertreter sind zur Anzeige mittels Abgabenerklärung verpflichtet bzw. zur Selbstberechnung berechtigt, wenn sie an der Übertragung von Beteiligungen mitgewirkt haben, die zur Verwirklichung eines grunderwerbsteuerpflichtigen Erwerbsvorgangs geführt haben.

### **Inkrafttreten**

Die Änderungen sollen mit 01.07.2025 in Kraft treten und für Erwerbsvorgänge gelten, bei denen die Steuerschuld nach dem 30.06.2025 entsteht. Steuertatbestände des Gesellschafterwechsels und der Anteilsvereinigung werden auch bei Anteilsverschiebungen verwirklicht, solange die Beteiligungsschwellen nicht unterschritten werden.

In den Übergangsbestimmungen wird festgehalten, dass durch das Inkrafttreten des Budgetbegleitgesetzes kein Erwerbsvorgang verwirklicht wird. Werden allerdings am 30. Juni 2025 mindestens 75% der Anteile am Gesellschaftsvermögen oder an der Gesellschaft in der Hand einer Person gehalten, ist die Neuregelung auch auf Rechtsvorgänge anzuwenden, sofern dadurch das Beteiligungsausmaß verändert wird, aber nicht unter 75% sinkt.

### **Umwidmungsgewinne Immo-ESt**

Nach Vorgabe des Regierungsprogramms 2025-2029, sollen Gewinne aus Umwidmungen bei Grundstücksveräußerungen stärker belastet werden. Dazu soll ein Umwidmungszuschlag eingeführt werden, der die durch Umwidmungen (zB von Grünland zu Bauland) eingetretene Wertsteigerung von Grund und Boden besteuert. Der Zuschlag soll sowohl betriebliche als auch außerbetriebliche Grundstücksveräußerungen sowie Körperschaften gemäß dem Körperschaftsteuergesetz 1988 (z.B. Vereine oder Körperschaften öffentlichen Rechts) erfassen.

Der Umwidmungszuschlag soll grundsätzlich 30 % der auf Grund und Boden entfallenden positiven Einkünfte aus der Veräußerung betragen. Er soll nicht anfallen, wenn ein Verlust entsteht oder die Einkünfte aufgrund eines Befreiungstatbestandes nach § 30 Abs. 2 EStG von der Immo-ESt ausgenommen sind.

Der Umwidmungszuschlag soll unabhängig davon gelten, ob der Grund und Boden „Altvermögen“ oder „Neuvermögen“ ist, und soll im Rahmen der Immobilienertragsteuer abgeführt werden. Die Summe aus Veräußerungsgewinn und Zuschlag darf den Veräußerungserlös nicht übersteigen.

Erfasst sein sollen Veräußerungen von Grundstücken ab dem 01.07.2025, sofern die Umwidmung nach dem 31.12.2024 stattgefunden hat.

**Die Begutachtungsfrist für das Budgetbegleitgesetz 2025 endet am 09.05.2025. Die Gesetzwerdung und finale Umsetzung der geplanten Maßnahmen bleiben abzuwarten. Wir werden Sie selbstverständlich weiterhin über die aktuellen Entwicklungen auf dem Laufenden halten.**

## 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](https://ey.com/at)

### Archiv

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

### Real Estate Tax

Wolfgang Siller  
+43 1 211 70 1323  
[wolfgang.siller@at.ey.com](mailto:wolfgang.siller@at.ey.com)

Andreas Sauer  
+43 1 211 70 1625  
[andreas.sauer@at.ey.com](mailto:andreas.sauer@at.ey.com)

Gernot Ressler  
+43 1 211 70 1409  
[gernot.ressler@at.ey.com](mailto:gernot.ressler@at.ey.com)

Thomas Hölzl  
+43 1 211 70 1219  
[thomas.hoelzl@at.ey.com](mailto:thomas.hoelzl@at.ey.com)

### Redaktion

Doris Frey  
+43 1 211 70 1417  
[doris.frey@at.ey.com](mailto: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](https://ey.com/at/datenschutz) verfügbar. Weitere Informationen über unsere Organisation finden Sie unter [ey.com/at](https://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](https://ey.com/at)