

## Verschärfungen im GrEStG bei Anteilsvereinigungen ab 01.07.2025

Das BBG 2025 sieht im Entwurf (=Regierungsvorlage) signifikante Änderungen im Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) vor. Diese haben wesentlichen Auswirkungen auf die Grunderwerbsteuerbelastung bei Transaktionen von grundstücksbesitzenden Gesellschaften. Sofern es nicht noch zu Änderungen kommt, sind derzeit u.a. folgende Neuerungen vorgesehen:

- Betrifft insbesondere Share Deals und Umgründungen von Gesellschaften mit Grundstücksvermögen
- **Herabsetzung** der allgemeinen Beteiligungsschwelle für die **Anteilsvereinigung von 95 % auf 75 %**. Die Steuerbarkeit der Anteilsvereinigung wird dadurch wesentlich erweitert. Das Zurückbehalten von Zwerganteilen zur GrESt-Vermeidung wird dadurch ausgeschlossen
- Verlängerung des Betrachtungszeitraumes hinsichtlich der Übertragung von Anteilen auf neue Gesellschafter **von 5 Jahren auf 7 Jahre**
- Erweiterung des bisher nur für Personengesellschaften geltenden Erwerbstatbestand des § 1 Abs 2a GrEStG für kumulierte Anteilsvereinigungen mehrerer "neuer Gesellschafter" **auch auf Kapitalgesellschaften**.  
Damit liegt künftig **auch dann eine Anteilsvereinigung** vor, wenn zwar nicht 75 % der Anteile an einer Kapitalgesellschaft in der Hand eines einzigen Gesellschafters vereinigt werden, **sondern insgesamt 75 % der Anteile** – über einen Betrachtungszeitraum von 7 Jahren - **auf mehrere neue Gesellschafter** übergehen.
- Ausnahme für börsennotierte Gesellschaften
- Gilt für **natürliche Personen, Personengesellschaft, Kapitalgesellschaft und „Personenvereinigungen“**. Eine solche soll dann 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).
- Erweiterungen der Anteilsvereinigung auf **mittelbare Anteilserwerbe** sowohl bei Kapital- als auch Personengesellschaften. Diese liegt vor, wenn Anteile an einer **übergeordneten Gesellschaft** in der Beteiligungskette (ua Mutter- oder Großmuttergesellschaft) übertragen werden. Diese mittelbaren Anteilsvereinigungen unterlagen bisher nicht der GrESt. Die Beurteilung der Beteiligungsschwelle soll durch Multiplikation der Beteiligungsverhältnisse erfolgen.
- Zusätzliche Verschärfung für sogenannte „Immobilien-gesellschaften“. Damit werden Gesellschaften bezeichnet, bei denen entweder das **Vermögen** der Gesellschaft **überwiegend aus nicht gewerblich genutzten Grundstücksvermögen** besteht oder deren **Einkünfte überwiegend aus der Veräußerung, Vermietung oder Verwaltung von Grundstücken** erzielt werden.

Bei den „**Immobilien**gesellschaften“ soll eine erhöhte Grunderwerbsteuerbelastung bei Umgründungen und Anteilsvereinigungen - sowohl durch Erhöhung des Steuersatzes als auch durch eine erhöhte Bemessungsgrundlage - eingeführt werden. Die Steuer soll sich demnach bei Umgründungen und Share-Deals von Immobilien

gesellschaften künftig am **gemeinen Wert** iSd § 10 BewG **des Grundstücksvermögens** in Höhe von **3,5%** bemessen. Laut bisheriger Regelung betrug die Steuerbelastung 0,5% vom wesentlich geringeren Grundstückswert (meist ca. 50%-80% des Verkehrswertes).

- Familienprivileg für direkt gehaltene Anteile: Eine Ausnahme ist für Anteilsvereinigungen innerhalb des Familienkreises gemäß § 26a Abs 1 Z 1 GGG vorgesehen: In diesen Fällen soll weiterhin nur eine reduzierte Steuer in Höhe von 0,5 % des Grundstückswerts erhoben werden, selbst wenn es sich um eine Immobilien
- Durch das Inkrafttreten der Neuregelung wird kein Erwerbsvorgang verwirklicht.
- Werden am 30.06.2025 bereits mindestens 75% gehalten, soll bei zukünftigen Transaktionen auch GrESt ausgelöst werden, wenn sich das **Beteiligungsausmaß ändert und dabei nicht unter 75% fällt.**

Bis zum endgültigen Beschluss der am 18.06.2025 geplant ist, kann es noch zu Änderungen kommen. Das voraussichtliche **Inkrafttreten soll mit 01.07.2025 stattfinden.**

**Für Fragen stehen wir Ihnen jederzeit sehr gerne zur Verfügung!**

IWTH Steuerberatung GmbH  
IWTH Wirtschaftsprüfung GmbH  
IWTH Hamersky Blümmel Steuerberatung GmbH  
IWTH Steuerberatungskanzlei Mag. Marina Häusl  
IWTH Greiner GmbH Steuerberatung und Wirtschaftsprüfung  
IWTH Göttlicher GmbH Steuerberatung und Wirtschaftsprüfung

**Office Wien**  
Sieveringer Straße 90 + 129  
1190 Wien  
T +43 1 328 38 00

**Office Graz**  
Einspinnnergasse 1/Top 2  
8010 Graz  
T +43 316 23 20 46