Dr. Hans-M. Slawitsch
Steuerberatung GmbH
8020 Graz, Strauchergasse 16 - Tel. 0316 / 71 29 45 Fax 50
WT-Code: 807255 UID: ATU75530828 FN528968w
www.slawitsch.at E-Mail: kanzlei@slawitsch.at

Graz, 13.05.2025
Sl/ES

Sonderrundschreiben

Immobilientransaktionen – geplante Gesetzesänderungen ab 01.07.2025

Der Anfang Mai veröffentlichte Entwurf des Budgetbegleitgesetzes 2025 sieht, für bestimmte Immobilientransaktionen beziehungsweise gesellschaftsrechtliche Veränderungen bei Gesellschaften, die Immobilien besitzen, folgende Änderungen, die mit 01.07.2025 in Kraft treten sollen vor, und zwar:

1. **Grundstücksverkauf nach Umwidmung**

   Im Fall einer nach dem 31.12.2024 erfolgten Umwidmung eines Grundstückes ist künftig ein aus der Veräußerung des umgewidmeten Grund und Bodens resultierender Gewinn um einen Umwidmungszuschlag von 30% zu erhöhen. Der Umwidmungszuschlag ist nur insoweit zu berücksichtigen, als die Summe aus Gewinn und Umwidmungszuschlag den Veräußerungserlös nicht übersteigt.

   Als Umwidmung gilt eine Änderung der Widmung, die nach dem letzten entgeltlichen Erwerb stattgefunden hat und erstmals eine Bebauung ermöglicht, die in ihrem Umfang im Wesentlichen der Widmung als Bauland oder Baufläche entspricht. Dies gilt auch für eine im wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Veräußerung entstehende Umwidmung, wenn diese innerhalb von fünf Jahren nach der Veräußerung erfolgt ist, sowie für eine Kaufpreiserhöhung aufgrund einer späteren Umwidmung.

   Sollte der Verkauf eines Grundstückes anstehen, das am 31.12.2024 noch nicht für Bebauungszwecke im oben genannten Sinne gewidmet war, so sollte der Verkauf nach Möglichkeit vor dem 30.06.2025 erfolgen.

2. **Anteilsverschiebungen bei grundstücksbesitzenden Gesellschaften**

   Diese lösten schon bisher Grunderwerbsteuer aus, wenn mindesten 95% der Anteile in einer Hand vereinigt wurden oder im Laufe von fünf Jahren mindestens 95% auf neue Gesellschafter übertragen worden sind.

   Die neue Regelung belegt folgende Vorgänge mit Grunderwerbsteuer, wenn zum Vermögen einer Personen- oder Kapitalgesellschaft ein inländisches Grundstück gehört, und zwar:

   a) Eine Änderung des Gesellschafterbestandes dergestalt, dass innerhalb von sieben Jahren mindestens 75% der Anteile am Gesellschaftsvermögen oder der Gesellschaft unmittelbar auf neue Gesellschafter übergehen.

b) Die Vereinigung von mindestens 75% der Anteile in der Hand einer Person oder einer Personenvereinigung – sei es unmittelbar oder nunmehr auch mittelbar!

Die neue Regelung gilt für Erwerbsvorgänge nach dem 30.06.2025.

Achtung: Die neue Regelung selbst verwirklicht natürlich keinen Erwerbsvorgang, aber wenn am 30.06.2025 mindestens 75% der Anteile am Gesellschaftsvermögen oder an der Gesellschaft in der Hand einer Person gehalten werden, so fällt Grunderwerbsteuer an, wenn bei einem späteren Rechtsvorgang das Beteiligungsausmaß verändert wird, aber dabei nicht unter 75% sinkt!

3. **Grunderwerbsteuererhöhung bei Umgründung oder Anteilsverschiebung von Immobiliengesellschaften**

   Ab 01.07.2025 erhöht sich bei Erwerbsvorgängen auf Grund einer Umgründung im Sinne des Umgründungssteuergesetzes und bei Vorgängen gemäß § 1 Abs. 3 GrEStG (Änderung des Gesellschafterbestandes im Ausmaß von mindestens 75% innerhalb von sieben Jahren oder Vereinigung von mindestens 75% der Anteile in der Hand einer Person), jeweils im Zusammenhang mit einer Immobiliengesellschaft, die Grunderwerbsteuer dadurch, dass sie nicht vom Grundstückswert, sondern vom Verkehrswert berechnet wird und außerdem nicht mit 0,5%, sondern mit 3,5%! Als Immobiliengesellschaft gilt eine Gesellschaft dann, wenn der Schwerpunkt in der Veräußerung, Vermietung oder Verwaltung von Grundstücken liegt. Eine Ausnahme gibt es für Familiengesellschaften, an denen nur Familienmitglieder beteiligt sind.

Über sonstige geplante Gesetzesänderungen werden wir im Rahmen der üblichen Aussendungen in den nächsten Wochen berichten, die vorliegende Vorab-Information erfolgte im Hinblick auf einen allenfalls gegebenen Handlungsbedarf vor dem Änderungsstichtag 30.06.2025.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Hans-M. Slawitsch