Änderungen bei der Grunderwerbsteuer durch das BBG 2025

Verschärfungen für Share Deals an grundstücksbesitzenden Gesellschaften

© ICON Wirtschaftstreuhand GmbH

© ICON Wirtschaftstreuhand GmbH

Lukas Gahleitner LLM, StB
ICON Wirtschaftstreuhand GmbH in Linz und Wien

Mag. Max Panholzer, WP/StB
ICON Wirtschaftstreuhand GmbH in Linz

Am 1.7.2025 ist die jüngste Novelle zum Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) durch das Budgetbegleitgesetz 2025 (BBG 2025) in Kraft getreten. Die gesetzlichen Neuerungen sehen insbesondere im Bereich der Anteilsübertragungen an grundstücksbesitzenden Gesellschaften (sog. „Share Deals") erhebliche Verschärfungen vor. Dabei kam es einerseits zu einer Ausweitung bei den Steuertatbeständen Gesellschafterwechsel und Anteilsvereinigung und andererseits zu einer deutlichen Erhöhung der Grunderwerbsteuerbelastung für sog. „Immobiliengesellschaften". Nachfolgend stellen wir die wesentlichen gesetzlichen Änderungen dar und gehen auch auf damit einhergehende Zweifelsfragen ein.

Im aktuellen Regierungsprogramm der Dreierkoalition[1] wurde zunächst angedeutet, dass es bei der Grunderwerbsteuer (GrESt) kurzfristig zu einem „Lückenschluss" kommen soll, um Share Deals „effektiver" zu besteuern. Erklärte Zielsetzung ist, die Möglichkeiten zur Umgehung der Grunderwerbsteuer, insb. durch Zurückbehaltung von sog. „RETT-Blockern"[2], einzuschränken.[3] Im Rahmen des BBG 2025[4] ist nunmehr die Umsetzung durch entsprechende Novellierung des GrEStG erfolgt. Dabei ist festzustellen, dass die Neuerungen nicht bloß zu einem „Lückenschluss", sondern zu erheblichen Verschärfungen bei der GrESt für Share Deals führten. Im Detail wurden insbesondere die für Anteilsübertragungen wesentlichen Steuertatbestände (Gesellschafterwechsel und Anteilsvereinigung) erheblich ausgedehnt und eine erhöhte Besteuerung für Share Deals an den neu definierten „Immobiliengesellschaften" eingeführt. Um die nunmehrigen Änderungen entsprechend einzuordnen, erscheint es zweckmäßig, vorweg die „Historie" zu den Steuertatbeständen bzw die bisherigen Überlegungen zu den Adaptierungen in Erinnerung zu rufen.

1. Hintergrund der Novellierung des GrEStG

1.1 Erste Verschärfungen durch StRefG 2015/2016

Bis zum StRefG 2015/2016[5] war für Gesellschaftsanteile lediglich der Steuertatbestand einer gänzlichen Anteilsvereinigung (100 %) gemäß § 1 Abs 3 GrEStG idF BGBl Nr. 309/1987 normiert, der Gesellschafterwechsel war hingegen noch nicht als GrESt-Tatbestand vorgesehen. Share Deals unterlagen daher nur dann der GrESt, wenn alle Anteile an einer „inländische

Grundstücke" besitzenden Gesellschaft[6] „in der Hand" eines Erwerbers alleine oder bei mehreren einer USt-Organschaft[7] angehörenden Gesellschaften vereinigt wurden. Somit konnte insbesondere durch Zurückhaltung von „Zwerganteilen" der Anfall von GrESt relativ einfach vermieden werden.[8]

Mit dem StRefG 2015/2016 kam es zu zwei wesentlichen Verschärfungen für Share Deals: Einerseits wurde der damals neue Steuertatbestand des Gesellschafterwechsels eingeführt und andererseits das GrESt-relevante Beteiligungsausmaß auf 95 % herabgesenkt. Der Tatbestand des Gesellschafterwechsels sah vor, dass Veränderungen im Gesellschafterstand von grundstücksbesitzenden Personengesellschaften GrESt auslösen, wenn innerhalb von fünf Jahren mindestens 95 % der Gesellschaftsanteile auf neue Gesellschafter übergingen.[9] Demgegenüber war der Tatbestand der Anteilsvereinigung nach dem StRefG 2015/2016 dann erfüllt, wenn bei einer grundstücksbesitzenden Kapital- oder Personengesellschaft mindestens 95 % der Anteile an der Gesellschaft in der Hand des Erwerbers allein oder „in der Hand einer Unternehmensgruppe" iSd § 9 KStG vereinigt wurden.[10]

1.2 Working Paper als Grundlage für die Nachschärfungen durch BBG 2025

Im Regierungsprogramm 2025-2029 präsentierten die Koalitionsparteien ua ihr Vorhaben, Share Deals in der GrESt ab 1.7.2025 effektiver zu erfassen und dadurch ein Mehraufkommen von rund 200 Mio EUR pa zu lukrieren.[11] Als Vorlage für die diesbezügliche Novellierung des GrEStG wurde ein „Working Paper" von *Bräumann/Kofler/Tumpel*[12] herangezogen, welches sich bereits im Jahr 2022 mit möglichen Reformoptionen für Share Deals in der GrESt befasste.[13] Darin zeigten die Universitätsprofessoren insbesondere folgende Handlungsoptionen auf:

- Absenkung des Beteiligungsausmaßes von bisher 95 %,
- Kein Abstellen auf die Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG bei Anteilsvereinigungen,
- Verschärfungen für Share Deals von „Immobiliengesellschaften".[14]

Auch wurde ausgeführt, dass beim Tatbestand der Anteilsvereinigung – wie etwa auch in Deutschland – auch auf mittelbare Anteilsvereinigungen abgestellt werden könnte, wobei jedoch auf die erhebliche Komplexität und die Problematik von ausländischen Grunderwerbsteuerschuldnern hingewiesen wurde. Zudem wurde auch die Ausdehnung des Beobachtungszeitraums für Gesellschafterwechsel als nicht praktikabel beurteilt.[15] [16]

1.3 Abänderungen im Gesetzwerdungsprozess

Am 2.5.2025 wurden die Begutachtungsentwürfe zum BBG 2025 veröffentlicht, wobei für dieses umfangreiche Gesetzespaket[17] nur eine sehr kurze Begutachtungsfrist von sieben Tagen vorgesehen war. Zu diesen Ministerialentwürfen[18] wurden ua auch umfangreiche Stellungnahmen der KSW fristgerecht vorgelegt.[19] Bereits am 13.5.2025 wurde die Regierungsvorlage (RV) zur parlamentarischen Behandlung übermittelt, die jedoch zum GrEStG keinerlei materielle Änderungen gegenüber dem Ministerialentwurf des BMF vorsah.[20] Erst im Rahmen der Behandlung der RV im Budgetausschuss kam es mittels Abänderungsantrag vom 3.6.2025 noch zu zahlreichen Änderungen des Gesetzestextes zur GrESt-Novelle, wobei auch noch div. Anregungen aus der KSW-Stellungnahme Berücksichtigung fanden.[21] Am 16.6.2025 erfolgte die Beschlussfassung im Plenum des Nationalrats und am 30.6.2025 wurde das BBG 2025 schließlich im Bundesgesetzblatt kundgemacht.[22] Das Inkrafttreten der GrEStG-Novelle erfolgte bereits am Folgetag 1.7.2025.[23] Aus der Endfassung des BBG 2025 resultieren somit folgende Änderungen bei der Grunderwerbsteuer:

2. Verschärfungen der Steuertatbestände für Share Deals

2.1 Ausweitung beim Gesellschafterwechsel

2.1.1 Darstellung der Änderungen

Der Tatbestand des Gesellschafterwechsels iSd § 1 Abs 2a GrEStG idF StRefG 2015/2016 war bisher dann erfüllt, wenn innerhalb von fünf Jahren mindestens 95 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen einer grundstücksbesitzenden Personengesellschaft auf neue Gesellschafter übergingen. Umfasst ist somit nur der Übergang von Anteilen auf „neue" Gesellschafter. Eine Anteilsübertragung auf bereits (substanz) beteiligte Altgesellschafter ist hingegen nicht tatbestandsmäßig, wobei als „Altgesellschafter" nur jene anzusehen sind, die bereits seit mehr als fünf Jahren an der Personengesellschaft beteiligt sind.[24]

Durch das BBG 2025 wurde dieser Tatbestand in § 1 Abs 3 Z 1 GrEStG umgegliedert und wesentlich geändert. Ein GrESt-auslösender Gesellschafterwechsel liegt nunmehr bereits dann vor, wenn es zu einer Änderung des Gesellschafterbestandes dergestalt kommt, dass innerhalb von sieben Jahren mindestens 75 % der Anteile an einer grundstücksbesitzenden Personen- oder Kapitalgesellschaft unmittelbar auf neue Gesellschafter übergehen.[25] Die Änderungen stellen sich daher wie folgt dar:

- Ausdehnung des Beobachtungszeitraums von 5 auf 7 Jahre,
- Herabsetzung des Beteiligungsausmaßes von 95 % auf 75 %,
- Ausweitung auch auf Kapitalgesellschaften.[26] [27]

Die Herabsetzung des Beteiligungsausmaßes auf 75 % wird mit der gesellschaftsrechtlichen Sperrminorität im GmbHG und AktG begründet, da bei einer Beteiligung von mindestens 75 % davon ausgegangen werden könne, dass ein beherrschender Einfluss des Mehrheitsgesellschafters auf die Gesellschaft vorliegt.[28] Dazu sei kritisch angemerkt, dass es beim Tatbestand Gesellschafterwechsel sehr wohl auch dann zu einer Änderung des Beteiligungsausmaßes von mindestens 75 % innerhalb von sieben Jahren kommen kann, wenn kein Gesellschafter allein mindestens 75 % der Gesellschaftsanteile hält.

Der Gesellschafterwechsel hat stets Vorrang vor den nachfolgenden Tatbeständen (Anteilsvereinigung und -übertragung), sodass insbesondere auch eine zweifache Tatbestandsverwirklichung beim Auseinanderfallen von „Signing" und „Closing" ausgeschlossen ist.[29]

VEREINIGUNG ÖSTERREICHISCHER STEUERBERATER UND WIRTSCHAFTSPRÜFER

Im Vergleich zur Anteilsvereinigung und –übertragung ist beim Gesellschafterwechsel stets die grundstücksbesitzende Gesellschaft Steuerschuldner.[30] Dies ist insb. deshalb kritisch zu sehen, da der Tatbestand aufgrund von Änderungen in der Gesellschaftersphäre verwirklicht wird.[31]

2.1.2 Börsenklausel und eigene Anteile

Für den durch das BBG 2025 verschärften Gesellschafterwechsel wurde jedoch eine spezielle „Börsenklausel" eingeführt.[32] Demnach sind für den Besteuerungstatbestand Übergänge von Anteilen an Kapitalgesellschaften „außer Acht" zu lassen, soweit diese an einer (in- oder ausländischen) Wertpapierbörse gehandelt werden. Diese Ausnahme wird damit begründet, dass für derartige Anteile an börsenotierten Gesellschaften eine Nachvollziehbarkeit von Anteilsübertragungen auf „neue Gesellschafter" nicht möglich ist.[33] [34]

Weiters sind bei Ermittlung der Beteiligungsschwelle eigene Anteile der Gesellschaft[35] „außer Acht" zu lassen.[36]

Auch sei an dieser Stelle erwähnt, dass die grundstücksbezogene Betrachtungsweise nunmehr gesetzlich verankert wurde.[37]

2.2 Ausweitung bei der Anteilsvereinigung

2.2.1 Darstellung der Änderungen

Der Tatbestand der Anteilsvereinigung iSd § 1 Abs 3 GrEStG idF StRefG 2015/2016 war bisher dann erfüllt, wenn die Übertragung bzw Vereinigung von mindestens 95 % der Anteile an einer grundstücksbesitzenden Gesellschaft in die Hand eines Erwerbers alleine oder auf eine Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG erfolgte. Zudem kam eine solche Anteilsvereinigung bislang nur auf unmittelbare Anteilsübertragungen zur Anwendung, nicht hingegen auf mittelbare Übertragungsvorgänge.[38]

Mit der Novellierung des Tatbestands durch das BBG 2025 unterliegt nunmehr gemäß § 1 Abs 3 Z 2 GrEStG sowohl die unmittelbare als auch die mittelbare Übertragung bzw Vereinigung von mindestens 75 % aller Anteile an einer grundstücksbesitzenden Gesellschaft in der Hand eines Erwerbers oder, sofern dies nicht gegeben ist, in der Hand einer Erwerbergruppe der GrESt. Hier stellen sich die Änderungen somit wie folgt dar:

- Herabsetzung des Beteiligungsausmaßes von 95 % auf 75 %,
- Ausdehnung der Anteilsvereinigung auch auf mittelbare Anteilsvereinigungen,
- Einführung der „Erwerbergruppe" anstatt der körperschaftsteuerlichen Unternehmensgruppe.

Eine mittelbare Anteilsvereinigung soll dann vorliegen, wenn nicht die Anteile an einer grundstücksbesitzenden Gesellschaft selbst übertragen werden, sondern Anteile an einer in der Beteiligungskette darüberstehenden Gesellschaft (zB der Mutter- oder Großmuttergesellschaft). Dadurch soll fortan verhindert werden, dass durch „Zwischenschaltung" einer Gesellschaft eine GrESt-pflichtige Anteilsvereinigung relativ leicht umgangen werden kann. Durch Multiplikation der prozentuellen Beteiligungen pro Ebene soll berechnet werden, ob eine mittelbare Anteilsvereinigung vorliegt (75 %-Schwelle).[39] Zur Vermeidung von Mehrfachbesteuerungen ordnen eigene „Vorrangregeln" an, dass der unmittelbare dem mittelbaren Erwerbsvorgang vorgeht, wenn ein und derselbe Vorgang die Voraussetzungen für beide Erwerbsvorgänge erfüllen würde. Erfüllt hingegen derselbe Vorgang die Voraussetzungen für mehrere mittelbare Erwerbsvorgänge, geht jener mittelbare Erwerbsvorgang vor, der der grundstücksbesitzenden Gesellschaft am nächsten liegt.[40]

2.2.2 Erwerber und Erwerbergruppe

In der Regierungsvorlage war zunächst vorgesehen, dass die Anteilsvereinigung auf die Begriffe „Person" und „Personenvereinigung" als Steuersubjekte abstellen sollte. Durch den Abänderungsantrag im Budgetausschuss wurden die Begrifflichkeiten abgeändert in „Erwerber" und „Erwerbergruppe". Mit „Erwerber" sollte klargestellt werden, dass – wie bereits bisher – alle rechtsfähigen (natürlichen und juristischen) Personen, Personenvereinigungen und Vermögensmassen vom Wortlaut der Bestimmung umfasst sind.[41] Eine „Erwerbergruppe" liegt hingegen gemäß § 1 Abs 3 Z 4 GrEStG dann vor, wenn Gesellschaften durch Beteiligungen oder sonst unmittelbar oder mittelbar zu wirtschaftlichen Zwecken unter einheitlicher Leitung zusammengefasst sind oder unter beherrschendem Einfluss einer Person stehen. Die Erwerbergruppe entspricht somit weitgehend dem gesellschaftsrechtlichen Konzernbegriff des Aktien- bzw GmbH-Rechts, jedoch sind auch natürliche Personen umfasst, welche eine einheitliche Leitung bzw einen beherrschenden Einfluss ausüben.[42] [43] Eine Erwerbergruppe kann eine Anteilsvereinigung jedoch nur dann verwirklichen, wenn nicht bereits ein einzelner Erwerber für sich alleine den Tatbestand erfüllt.[44] [45]

2.2.3 Konzernklausel

Bei einem Vorgang „aufgrund einer Umgründung im Sinne des Umgründungssteuergesetzes" liegt – laut ausdrücklicher gesetzlicher Anordnung gemäß § 1 Abs 3 Z 5 GrEStG – weder eine mittelbare Anteilsvereinigung noch ein mittelbarer Anteilserwerb vor, wenn die an der Umgründung Beteiligten derselben Erwerbergruppe angehören.[46] Diese Regelung stellt eine erhebliche Erleichterung für Konzernumgründungen dar und soll auch der Verwaltungsvereinfachung dienen. Jedoch kommt die Ausnahmevorschrift nur für mittelbare Anteilsvereinigungen zur Anwendung bzw sind unmittelbare Anteilsvereinigungen von der neuen Konzernklausel nicht umfasst.[47] [48] Die Begrifflichkeit „Umgründung im Sinne des Umgründungssteuergesetzes" sollte nicht nur Inlandsumgründungen nach dem österreichischen UmgrStG begünstigen, sondern auch Umstrukturierungen nach ausländischem Steuerrecht, die mit Umgründungen iSd UmgrStG vergleichbar sind.[49] [50]

Laut Erläuterungen führt die Formulierung der Konzernklausel dazu, dass eine mittelbare Anteilsvereinigung in diesem Kontext gar nicht steuerbar ist.[51] Es stellt sich daher die Frage, inwieweit die gesetzliche Regelung der Konzernklausel in § 1 GrEStG

tatsächlich im Sinne der Finanzverwaltung platziert wurde.[52] Da nämlich die Ausnahmebestimmung zur Nichtsteuerbarkeit führt, bestünde aufgrund des Gesetzeswortlauts keine Erklärungspflicht iSd § 10 GrEStG, zumal grundsätzlich nur solche Erwerbsvorgänge erklärungspflichtig sind, die dem GrEStG unterliegen.[53] Es wird jedoch im Interesse der Abgabenbehörden sein, dass insbesondere Auslandsumgründungen angezeigt werden, um vorab prüfen zu können, ob tatsächlich die Voraussetzungen der Konzernklausel erfüllt sind.[54]

2.3. Übergangsbestimmungen zu den Besteuerungstatbeständen

Die Änderungen des GrEStG durch das BBG 2025 traten grundsätzlich am 1.7.2025 in Kraft bzw sind erstmals auf Erwerbsvorgänge anzuwenden, für welche die Steuerschuld nach Ablauf des 30.6.2025 entsteht oder entstehen würde.[55]

Für Gesellschafterwechsel ist jedoch hinsichtlich der Änderungen im Gesellschafterbestand vor dem 1.7.2025 weiterhin der Fünfjahreszeitraum anzuwenden.[56] Bei Anteilsvereinigungen kommt es gleichsam zu einem „Einfrieren" bei bisherigen Anteilsverhältnissen von mindestens 75 %, zumal Änderungen des Beteiligungsausmaßes nach dem 30.6.2025 stets dann GrESt auslösen, wenn das Beteiligungsausmaß nicht unter 75 % sinkt und nicht bereits ein grunderwerbsteuerbarer Tatbestand erfüllt wurde.[57]

3. Neueinführung der „Immobiliengesellschaft"

3.1 Begriffsbestimmungen

Zusätzlich zur Erweiterung der beiden oa Steuertatbestände sieht die Novellierung des GrEStG für die Übertragung von Anteilen an sog. „Immobiliengesellschaften" eine erhöhte Steuerbelastung vor. Share Deals an solchen Gesellschaften sollen einer vergleichbaren Besteuerung wie Asset Deals (direkte Grundstücksübertragungen) unterliegen, da hier – nach Ansicht des Gesetzgebers – der Erwerb von Immobilienvermögen im Vordergrund stehe.[58] Nachdem der Terminus „Immobiliengesellschaft" im GrEStG gänzlich neu ist, musste auch eine diesbezügliche Definition eingeführt werden. Gemäß § 4 Abs 4 GrEStG liegt eine Immobiliengesellschaft dann vor, wenn der „Schwerpunkt" der Gesellschaft in der Veräußerung, Vermietung oder Verwaltung von Grundstücken liegt. Dies ist „insbesondere" anhand folgender Kriterien zu prüfen:

- Das Vermögen der Gesellschaft besteht „überwiegend" aus Grundstücken, die nicht für eigene betriebliche Zwecke genutzt werden,[59] oder
- die Einkünfte der Gesellschaft werden „überwiegend" aus der Veräußerung, Vermietung oder Verwaltung von Grundstücken erzielt.[60]

Für die Beurteilung dieser Kriterien soll auf das „Gesamtbild der Verhältnisse" abgestellt werden.[61] Bisher ist allerdings noch völlig unklar, welche konkreten Werte für die Beurteilung des Vermögens und der Einkünfte heranzuziehen sind[62] (zB Beurteilung des Vermögens auf Basis von Buchwerten oder gemeinen Werten; Einkünfte nach EStG/KStG oder UGB etc?).[63] Im Gesellschaftsvermögen enthaltene gemischt genutzte Grundstücke sollen bei der Schwerpunktprüfung anteilig bzw nutzungsabhängig berücksichtigt werden.[64]

Gesellschaften, die ihr Grundstücksvermögen für eigene betriebliche Zwecke nutzen, sind von der erhöhten Besteuerung als „Immobiliengesellschaft" ausgenommen.[65] Für „Immobiliengesellschaften" im Konzern, welche ihre Immobilien anderen Konzerngesellschaften zur Nutzung überlassen (Vermietung), dürfte die verlangte Nutzung für „eigene" betriebliche Zwecke jedoch nicht gegeben sein.[66] Dies wohl auch dann nicht, wenn eine derartige Unternehmensstruktur erst durch vorangegangene Umgründungsschritte[67] entstanden ist.[68]

3.2 Erhöhung von Bemessungsgrundlage und Steuersatz

Sofern eine „Immobiliengesellschaft" iSd § 4 Abs 4 GrEStG vorliegt, sind die nach § 4 Abs 3 Z 2 GrEStG grds vorgesehenen Begünstigungen für Umgründungen und Anteilsübertragungen bzw -vereinigungen nicht anwendbar, sondern ist in diesen Fällen als Bemessungsgrundlage für die betreffenden Grundstücke anstelle des (idR niedrigeren) „Grundstückswerts" der „gemeine Wert" iSd § 10 BewG heranzuziehen (Verkehrswert). Zudem erhöht sich der Steuersatz nach § 7 Abs 1 Z 2 lit c GrEStG für diese Erwerbsvorgänge von bisher 0,5 % auf den normalen GrESt-Satz von 3,5 %[69]. Für die Ermittlung der gemeinen Werte ist fraglich, inwieweit dies auf Basis von förmlichen Schätzgutachten erfolgen muss.[70]

Die Erhöhung von Bemessungsgrundlage und Steuersatz (im Ergebnis also die völlige Gleichstellung von Asset Deal und Share Deal) kommt jedoch dann nicht zur Anwendung, wenn die Anteile an einer „Immobiliengesellschaft" innerhalb des Angehörigenkreises iSd § 26a Abs 1 Z 1 GGG übertragen werden, da es andernfalls zu einer Ungleichbehandlung von Asset und Share Deals im Familienverband käme. Diese Ausnahmebestimmung setzt jedoch voraus, dass alle Gesellschafter der „Immobiliengesellschaft" – vor und nach dem GrESt-relevanten Vorgang – dem begünstigten Angehörigenkreis angehören.[71]

4. Weitere offene Fragen

Neben den bereits angesprochenen Zweifelsfragen wirft die Novellierung des GrEStG noch zahlreiche weitere für die Praxis wichtige Fragestellungen auf. So werden etwa durch die Ausweitung der Anteilsvereinigung auch auf mittelbare Anteilserwerbe künftig deutlich mehr Auslandsgesellschaften zu Steuerschuldnern der österreichischen GrESt werden.[72] Hier bleibt somit abzuwarten, wie der österreichische Fiskus die Abgabenentrichtung konkret regeln wird, da bei derartigen grunderwerbsteuerpflichtigen Transaktionen häufig auch kein inländischer Parteienvertreter involviert sein wird.[73]

Durch den nunmehr vermehrten Anfall von GrESt für Share Deals dürfte auch die Thematik der bilanziellen und ertragsteuerlichen Behandlung wieder an Aktualität gewinnen.[74] Nach bisheriger Ansicht der österreichischen Finanzverwaltung dürfte die GrESt für Share Deals als Anschaffungsnebenkosten der

Beteiligung anzusehen bzw ggfs zu aktivieren sein,[75] wozu es jedoch auch gegenteilige Rechtsansichten gibt.[76]

Es sei auch noch darauf hingewiesen, dass in der Literatur vereinzelt – auch schon vor dem BBG 2025[77] – die Meinung vertreten wurde, dass der Tatbestand der Anteilsvereinigung nicht unionskonform sein könnte.[78] Eine in Deutschland anhängige Rechtsache dürfte möglicherweise auch aus österreichischer Sicht Klarheit bringen.[79] ■

Resümee

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit den jüngsten Änderungen des GrEStG durch das BBG 2025 die für Beteiligungsübertragungen (Share Deals) maßgeblichen Steuertatbestände Gesellschafterwechsel und Anteilsvereinigung erheblich erweitert bzw verschärft wurden. Die Erhöhung von Bemessungsgrundlagen und Steuersatz für sog. „Immobiliengesellschaften" führen im Ergebnis zur gänzlichen Gleichstellung der GrESt-Behandlung von Asset Deals und Share Deals.[80] All diese Neuerungen werden künftig zu wesentlich höheren GrESt-Belastungen für Beteiligungstransfers führen. Die Komplexität der Regelungen und damit einhergehenden Zweifelsfragen und Unklarheiten könnten jedoch einen Teil des vom Fiskus erhofften Mehraufkommens durch entsprechend erhöhten Verwaltungsaufwand wiederum kompensieren (Rechtsmittelverfahren etc).

Für die Praxis bleibt zunächst zu hoffen, dass die zahlreichen offenen Rechts- und Auslegungsfragen zumindest aus Sicht der Finanzverwaltung ehestmöglich geklärt werden (Richtlinien bzw BMF-Infos).

1 Koalitionsregierung ÖVP/SPÖ/NEOS: „Jetzt das Richtige tun. Für Österreich. Regierungsprogramm 2025-2029", https://www.bundeskanzleramt.gv.at/bundeskanzleramt/die-bundesregierung/regierungsdokumente.html (Datum der Abfrage: 29.7.2025).

2 RETT = Real Estate Transfer Tax.

3 Erläuterungen zur Regierungsvorlage des BBG 2025, 47.

4 Budgetbegleitgesetz 2025, BGBl. I Nr. 25/2025, kundgemacht am 30.6.2025.

5 Steuerreformgesetz 2015/2016, BGBl. I Nr. 118/2015.

6 Der (österreichischen) GrESt unterliegen nur Anteilsübertragungen an Gesellschaften mit inländischem Grundbesitz im Gesellschaftsvermögen. Daran hat sich auch durch das BBG 2025 nichts geändert!

7 Umsatzsteuerliche Organschaft iSd § 2 Abs 2 Z 2 UStG.

8 Vgl *Allram/Pinetz/Klokar* in *Pinetz/Schragl/Siller/Stefaner*, GrEStG² § 1 Rz 858 ff; *Bräumann/Kofler/Tumpel*, Reformoptionen für „Share Deals" in der Grunderwerbsteuer, SWK 12/2022, 557 (558).

9 § 1 Abs 2a GrEStG idF StRefG 2015/2016.

10 § 1 Abs 3 GrEStG idF StRefG 2015/2016.

11 Koalitionsregierung ÖVP/SPÖ/NEOS: „Jetzt das Richtige tun. Für Österreich. Regierungsprogramm 2025-2029", 17. Aus den Materialien (Vorblatt und WFA zur RV) geht hervor, dass das GrESt-Aufkommen für Share Deals bisher rund 5 Mio EUR pa betrug und die Erwartungen des diesbezüglichen Mehraufkommens zwischenzeitig auf (wohl immer noch ambitionierte) 100 Mio EUR halbiert wurden!

12 *Bräumann/Kofler/Tumpel*, Share Deals in der Grunderwerbsteuer, Working Paper-Reihe der AK Wien (2022).

13 Vgl *Mayr*, BudBG 2025: Die steuerlichen Neuerungen, RdW digital 2025/6 bzw RdW Heft 7/2025, 494 ff.

14 *Bräumann/Kofler/Tumpel*, Share Deals in der Grunderwerbsteuer, Working Paper-Reihe der AK Wien (2022) 73 ff.

15 Ebenda, 83 ff; siehe auch *Bräumann/Kofler/Tumpel*, Reformoptionen für „Share Deals" in der Grunderwerbsteuer, SWK 12/2022, 557 (562).

16 Vgl zur primär von budgetären Notwendigkeiten getriebenen Umsetzung durch das BBG 2025 und damit einhergehenden Rechts- und Systemfragen *Bräumann/Kofler/Tumpel*, GrESt-Reform 2025: Erweiterungen bei „Share Deals" und die neuen Immobiliengesellschaften, ÖStZ 15-16/2025, 395 ff.

17 Das BBG 2025 weist in der Endfassung 74 Artikel auf (73 Änderungen bestehender Gesetze sowie Erlassung eines neues Gesetzes)!

18 Teil Abgabenrecht des BMF sowie Teil Sozialversicherung des Sozialministeriums (BMASGPK).

19 Siehe insb. Stellungnahme zum Budgetbegleitgesetz 2025 an das BMF – Abgabenrecht (BBG 2025) GZ: 2025-0.282.905 vom 9.5.2025, https://ksw.or.at/institut-fuer-facharbeit/fachsenate/fachsenat-fuer-steuer-und-sozialrecht/begutachtungen-und-arbeitsthemen/ (Datum der Abfrage: 29.7.2025).

20 Regierungsvorlage zum Budgetbegleitgesetz 2025, https://www.parlament.gv.at/gegenstand/XXVIII/I/69?selectedStage=100 (Datum der Abfrage: 29.7.2025).

21 Ausschussbericht zum Budgetbegleitgesetz 2025, https://www.parlament.gv.at/gegenstand/XXVIII/I/100?selectedStage=100 (Datum der Abfrage: 29.7.2025); vgl zu den Hintergründen dieses Gesetzwerdungsprozesses *Mayr*, BudBG 2025: Die steuerlichen Neuerungen, RdW 7/2025, 494 f.

22 Budgetbegleitgesetz 2025, BGBl. Nr. I 25/2025.

23 Vgl § 18 Abs 2w erster Satz GrEStG; zu den div. Übergangsbestimmungen siehe später!

24 Vgl *Allram/Pinetz/Klokar* in *Pinetz/Schragl/Siller/Stefaner*, GrEStG² § 1 Rz 827.

25 Wie bisher umfasst der Gesellschafterwechsel idF BBG 2025 auch weiterhin nur unmittelbare Anteilswechsel. Mittelbare Anteilsübertragungen sind hingegen hier nicht umfasst; siehe auch *Ofner/Wukovits*, Der Lückenschluss bei Share Deals, SWK 19/2025, 858 (863).

26 Während der nunmehrige Einleitungssatz des § 1 Abs 3 GrEStG nur auf inländische Grundstücke im Vermögen einer „Personen- oder Kapitalgesellschaft" abstellt, stellt § 1 Abs 3 Z 9 GrEStG klar, dass die vorstehenden Ziffern sinngemäß auch auf Genossenschaften anzuwenden sind.

27 Insb. durch die Ausweitung auf Kapitalgesellschaften und der Herabsetzung des Beteiligungsausmaßes gewann der Tatbestand des Gesellschafterwechsels maßgeblich an Bedeutung für die Praxis, vgl *Rittsteuer/Ursprung-Steindl*, Steuerliche Verschärfungen bei der Grunderwerbsteuer, BFGjournal 7-8/2025, 287 (288).

28 Erläuterungen zur Regierungsvorlage des BBG 2025, 47.

29 Erläuterungen zur Regierungsvorlage des BBG 2025, 47; vgl zur diesbezüglichen Diskussion in Deutschland *Bräumann/Kofler/Tumpel*, GrEStG-Reform 2025: Erweiterungen bei „Share-Deals" und die neuen Immobiliengesellschaften, ÖStZ 15-16/2025, 395 (397).

30 Siehe § 9 Z 3 lit a GrEStG; bei der Anteilsvereinigung- und übertragung ist hingegen gem § 9 Z 3 lit b GrEStG derjenige Steuerschuldner, in dessen Hand die Anteile vereinigt werden.

31 Vgl *Rittsteuer/Ursprung-Steindl*, Steuerliche Verschärfungen bei der Grunderwerbsteuer, BFGjournal 7-8/2025, 287 (288); *Resch*, Grunderwerbsteuerliche Diskriminierung von Personengesellschaften, SWK 33/2016, 1405 (1405).

32 Siehe § 1 Abs 3 Z 3 GrEStG.

33 Erläuterungen zur Regierungsvorlage des BBG 2025, 48.

34 Im Falle von börsenotierten Anteilen wie auch bei eigenen Anteilen kann daher die maßgebliche 75 %-Schwelle hinsichtlich der übrigen Anteile entsprechend leichter überschritten werden, vgl *Bräumann/Kofler/Tumpel*, GrESt-Reform 2025: Erweiterungen bei „Share Deals" und die neuen Immobiliengesellschaften, ÖStZ 15-16/2025, 395 (397).

35 In der Praxis wird dies va Aktiengesellschaften betreffen (vgl §§ 65 ff AktG), während der Erwerb eigener Anteile bei GmbHs grds unzulässig ist (vgl § 81 GmbHG)!

36 § 1 Abs 3 Z 6 GrEStG; Durch die gänzliche Außerachtlassung können eigene Anteile daher die Tatbestandsverwirklichung nicht (mehr) verhindern, vgl *Bräumann/Kofler/Tumpel*, GrESt-Reform 2025: Erweiterungen bei „Share Deals" und die neuen Immobiliengesellschaften, ÖStZ 15-16/2025, 395 (397).

37 Vgl § 1 Abs 3 Z 8 GrEStG; siehe auch Erläuterungen zur Regierungsvorlage des BBG 2025, 48.

38 Vgl VwGH 14.6.1984, 82/16/0069; VwGH 30.5.1985, 83/16/0157; VwGH 1.12.1987, 86/16/0122.

39 Erläuterungen zur Regierungsvorlage des BBG 2025, 47; im Detail auch *Ofner/Wukovits*, Der Lückenschluss bei Share Deals, SWK 19/2025, 858 (859 f).

40 Bericht des Budgetausschusses zum BBG 2025, 11.

41 Ebenda.

42 Erläuterungen zur Regierungsvorlage des BBG 2025, 48; Einheitliche Leitung bzw beherrschender Einfluss können neben Mehrheitsbeteiligungen etwa auch durch personelle Verflechtungen, maßgebende Finanzierungen oder vertragliche Beziehungen (zB Syndikats- oder Stimmbindungsverträge) bewerkstelligt werden; vgl auch die Hinweise zum Konzernbegriff im Körperschaftsteuerrecht (§ 12 Abs 1 Z 9 KStG bzw Rz 1125 KStR) bei *Bräumann/Kofler/Tumpel*, GrESt-Reform 2025: Erweiterungen bei „Share Deals" und die neuen Immobiliengesellschaften, ÖStZ 15-16/2025, 395 (398).

43 Vgl zum umfassenden Terminus „Erwerbergruppe", auch über den Unternehmensbereich hinausgehend, Beiser, Erwerbergruppen in der Grunderwerbsteuer, SWK 23-24/2025, 1017 ff.

44 Bericht des Budgetausschusses zum BBG 2025, 11.

45 Vgl zu den Unklarheiten der Steuerschuldnerschaft (Gesamtschuldverhältnis) bei Erwerbergruppen *Bräumann/Kofler/Tumpel*, GrESt-Reform 2025: Erweiterungen bei „Share Deals" und die neuen Immobiliengesellschaften, ÖStZ 15-16/2025, 395 (396).

46 § 1 Abs 3 Z 5 GrEStG wurde ebenfalls erst durch den Abänderungsantrag im Budgetausschuss eingeführt!

47 Bericht des Budgetausschusses zum BBG 2025, 12.

48 Unmittelbare Anteilsvereinigungen iZm Umgründungen waren auch bisher GrESt-pflichtig; vgl *Rittsteuer/Ursprung-Steindl*, Steuerliche Verschärfungen bei der Grunderwerbsteuer, BFGjournal 7-8/2025, 287 (292).

49 Vgl *Mayr*, BudBG 2025: Die steuerlichen Neuerungen, RdW digital 6/2025.

50 Dies scheint auch aufgrund der teleologischen Interpretation geboten zu sein; vgl *Rittsteuer/Ursprung-Steindl*, Steuerliche Verschärfungen bei der Grunderwerbsteuer, BFGjournal 7-8/2025, 287 (293). Bericht des Budgetausschusses zum BBG 2025, 12.

51 Bericht des Budgetausschusses zum BBG 2025, 12.

52 Die Ausgestaltung wurde angeblich deshalb nicht als Befreiungsvorschrift konzipiert, damit nachfolgende Anteilserwerbe zur Steuerpflicht führen; siehe dazu *Ofner/Wukovits*, Der Lückenschluss bei Share Deals, SWK 19/2025, 858 (863).

53 Vgl *Allram/Pinetz/Klokar* in *Pinetz/Schragl/Siller/Stefaner*, GrEStG2 § 1 Rz 14.

54 Insb, ob ein Umstrukturierungsvorgang im Ausland eine (vergleichbare) Umgründung iSd UmgrStG darstellt.

55 Vgl § 18 Abs 2w GrEStG.

56 Siehe auch Bericht des Budgetausschusses zum BBG 2025, 13.

57 Dies gilt sowohl für Tatbestände iSd § 1 Abs 3 GrEStG idF BBG 2025 als auch nach § 1 Abs 2a und § 1 Abs 3 GrEStG idF StRefG2015/2016.

58 Erläuterungen zur Regierungsvorlage des BBG 2025, 49.

59 In der Regierungsvorlage war noch von „eigene gewerbliche Zwecke" die Rede. Dies wurde durch den Abänderungsantrag in „eigene betriebliche Zwecke" geändert, da auch land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke umfasst sein sollen. Siehe dazu Bericht des Budgetausschusses zum BBG 2025, 12.

60 Das „Überwiegen" dürfte nicht im Sinne der mathematischen 50 %-Grenze zu verstehen sein, zumal die Erläuterungen ziemlich vage bleiben, wohl um unverwünschte Gestaltungen zu erschweren, vgl *Bräumann/Kofler/Tumpel*, GrESt-Reform 2025: Erweiterungen bei „Share Deals" und die neuen Immobiliengesellschaften, ÖStZ 15-16/2025, 395 (399).

61 Erläuterungen zur Regierungsvorlage des BBG 2025, 49.

62 Siehe dazu u.a. auch *Petritz*, „Anteilsvereinigung neu": in der GrESt: Systemwechsel ante portas, ÖGSW 2/2025, 10 (13).

63 Laut *Ofner/Wukovits*, Der Lückenschluss bei Share Deals, SWK 19/2025, 858 (865), ist eine ertragsteuerrechtliche Betrachtung heranzuziehen.

64 Im Detail dazu *Rittsteuer/Ursprung-Steindl*, Steuerliche Verschärfungen bei der Grunderwerbsteuer, BFGjournal 7-8/2025, 287 (295 f).

65 Erläuterungen zur Regierungsvorlage des BBG 2025, 49; vgl zu div. Abgrenzungsschwierigkeiten hinsichtlich Eigenbetrieblichkeit im Bereich der Vermietung & Verpachtung auch *Bräumann/Kofler/Tumpel*, GrESt-Reform 2025: Erweiterungen bei „Share Deals" und die neuen Immobiliengesellschaften, ÖStZ 15-16/2025, 395 (399).

66 Vgl *Rittsteuer/Ursprung-Steindl*, Steuerliche Verschärfungen bei der Grunderwerbsteuer, BFGjournal 7-8/2025, 287 (295).

67 zB Trennung von Immobilien- und operativem Betriebsvermögen (zB aus außersteuerlichen Gründen, wie etwa haftungsrechtlichen Überlegungen) mittels Einbringung oder Spaltung.

68 Zumal eine „wirtschaftliche Betrachtungsweise" (Zusammenhang von in verschiedenen Gesellschaften befindlichen Liegenschafts- und Betriebsvermögen) im GrEStG grds nicht vorgesehen ist; allenfalls könnte mit dem „Gesamtbild der Verhältnisse" argumentiert werden?

69 Inkrafttreten gemäß § 18 Abs 2w GrEStG ebenfalls am 1.7.2025.

70 Vgl BMF-Information vom 11.11.2014, BMF-010206/0101-VI/5/2014, Punkt 1.1.3.

71 Erläuterungen zur Regierungsvorlage des BBG 2025, 49; wobei jedoch unklar ist, ob alle Gesellschafter demselben Familienverband angehören müssen (oder ob zB auch zwei nichtverwandte 50 %-Gesellschafter ihre Anteile jeweils einem eigenen Kind begünstigt übertragen können), *Bräumann/Kofler/Tumpel*, GrESt-Reform 2025: Erweiterungen bei „Share Deals" und die neuen Immobiliengesellschaften, ÖStZ 15-16/2025, 395 (399).

72 Steuerschuldner ist nach § 9 Z 3 lit b GrEStG bei der Anteilsvereinigung derjenige, in dessen Hand die Anteile vereinigt werden.

73 Vgl *Bräumann/Kofler/Tumpel*, Share Deals in der Grunderwerbsteuer, Working Paper-Reihe der AK Wien (2022) 85.

74 Vgl *Prodinger*, Ertragsteuerliche Behandlung der Grunderwerbsteuer bei Anteilsvereinigung in SWK 20-21/2016, 900 ff.

75 Vgl Rz 2239 EStR zu Beteiligungen im Anlagevermögen (bzw die widersprüchliche Aussage unter Rz 6106 EStR aF).

76 Vgl zB auch deutsche Rechtsprechung (BFH I R 2/10 vom 20.4.2011).

77 *Beiser*, Anteilsvereinigungen bei Personen- und Kapitalgesellschaften in der Grunderwerbsteuer – eine unionsrechtswidrige Kapitalverkehrsteuer?, ÖStZ 10/2024, 268.

78 *Beiser*, „Anteilsvereinigungen" bei Personen- und Kapitalgesellschaften in der Grunderwerbsteuer, ÖStZ 2025/13, 332; aA *Bräumann/Kofler/Tumpel*, Share Deals in der Grunderwerbsteuer, Working Paper-Reihe der AK Wien (2022) 21.

79 FG München vom 8.2.2023, 4 K 1671/20; Revision beim BFH anhängig: II R 8/23.

80 Unterschiede zw Share Deal und Asset Deal bestehen jedoch weiterhin bei der Grundbucheintragungsgebühr und in der Umsatzsteuer; vgl Rittsteuer/Ursprung-Steindl, Steuerliche Verschärfungen bei der Grunderwerbsteuer, BFGjournal 7-8/2025, 287 (298).