

Budgetbegleitgesetz (BBG) 2025

Fahrplan

- Begutachtung bis zum 9. Mai 2025
- Budgetrede und MRV (Regierungsvorlage) am 13. Mai 2025
- Nationalrat Budgetausschuss
- Nationalrat Plenum
- Weiteres parlamentarisches Verfahren bis Ende Juni 2025
- Inkrafttreten: 1. Juli 2025

Budgetbegleitgesetz (BBG) 2025

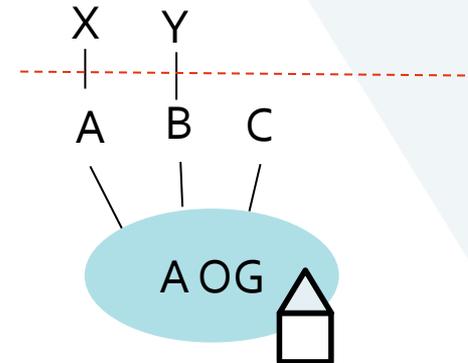
Gründerwerbsteuer

- Verschärfungen bei **Anteilsvereinigung, -übertragung und Gesellschafterwechsel**
- Zusätzliche Verschärfungen wenn eine sog. „**Immobilien-gesellschaften**“ vorliegt
- Verfahren: Mitteilungspflichten über Anteilsübertragungen durch FMA und Parteienvertreter
- Inkrafttreten: 1. Juli 2025 und Anwendung auf Erwerbsvorgänge, für die nach dem 30. Juni 2025 die Steuerschuld entsteht (AV/Gesellschafterwechsel: ähnliche Regelung wie 2015)
- Mehraufkommen: 100 Mio. Euro pro Jahr (2025: 65 Mio.)

bisherige Rechtslage - Gesellschafterwechsel

§ 1 Abs. 2a GrEStG 1987 (seit 1. Jänner 2016):

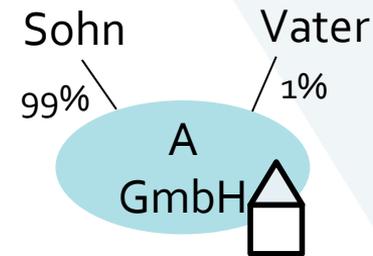
- Gesellschafterwechsel betreffend den Gesellschafterbestand grundstücksbesitzenden von Personengesellschaften
- Übergang von mind. **95%** der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter
- Nur unmittelbare Vorgänge tatbestandsauslösend
- Beobachtungszeitraum von 5 Jahren



bisherige Rechtslage - Anteilsvereinigung

§ 1 Abs. 3 GrEStG 1987 (bereits GrEStG 1955, aktuelle Fassung seit 1. Jänner 2016):

- Die Tatbestände des § 1 Abs. 3 Z 1 und Z 2 GrEStG erfassen die unmittelbare **Vereinigung** von mindestens **95%** der Anteile an einer grundstücksbesitzenden Gesellschaft in einer Hand (bzw. Unternehmensgruppe)
- Die Tatbestände des § 1 Abs. 3 Z 3 und Z 4 GrEStG erfassen die **Übertragung** von mindestens **95%** der Anteile an einer grundstücksbesitzenden Gesellschaft.



Gesellschafterwechsel neu - § 1 Abs. 3 Z 1:

§ 1 (3) GrEStG 1987 lautet:

„Der Grunderwerbsteuer unterliegen auch folgende Vorgänge, wenn zum Vermögen einer Personen- oder Kapitalgesellschaft ein inländisches Grundstück gehört:

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

Gesellschafterwechsel neu - § 1 Abs. 3 Z 1:

Überblick Gesellschafterwechsel

- Ausdehnung auf **Kapitalgesellschaften** und Genossenschaften
- Weiterhin **nur unmittelbare** Anteilsübertragungen maßgeblich
- Reduzierung der Beteiligungsschwelle auf **75%**
- Beobachtungszeitraum von **7** Jahren
- Einführung der Börsenklausel
- **Immobilien**gesellschaften
- Eigene Anteile bleiben außer Ansatz
- Grundstücksbezogene Sichtweise
- Inkrafttreten: 1. Juli 2025 und Anwendung auf Erwerbsvorgänge, die nach dem 30. Juni 2025 verwirklicht werden

Gesellschafterwechsel neu § 1 Abs. 3 Z 1

Vorrang Gesellschafterwechsel vor Anteilsvereinigung:

- Der Gesellschafterwechsel geht der Anteilsvereinigung vor.

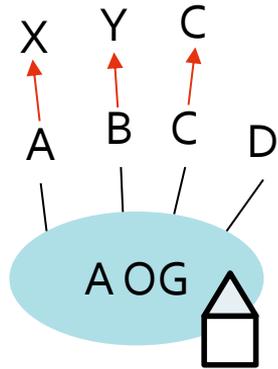
Steuerobjekt:

- Ausweitung des Tatbestandes auf Kapitalgesellschaften und Genossenschaften (§ 1 Abs. 3 Z 9)

Gesellschafterwechsel neu § 1 Abs. 3 Z 1

Übergang von 75 % der Anteile

- Verschärfung durch Herabsetzen der Grenze von 95% auf **75%**.



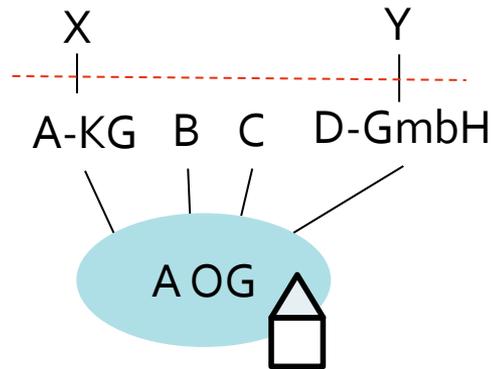
A 13%	<u>1.8.2025</u> →	X 13%	= Übergang von 13%
B 27%	<u>15.7.2028</u> →	Y 27%	= Übergang von 40%
C 36%	<u>1.1.2031</u> →	Z 36%	= Übergang von 76%

TB erfüllt!

Gesellschafterwechsel neu § 1 Abs. 3 Z 1

Unmittelbarkeit der Anteilsübertragung (wie bisherige Rechtslage)

- Eine unmittelbare Anteilsübertragung liegt vor, wenn Anteile an der grundstücksbesitzenden Gesellschaft selbst übertragen werden.



Gesellschafterwechsel neu § 1 Abs. 3 Z 1

Übergang auf neue Gesellschafter:

- § 1 Abs. 3 Z 1 wird ausgelöst, wenn innerhalb von 7 Jahren 75 % der Anteile auf neue Gesellschafter übergehen.
- Keine Tatbestandserfüllung, wenn die Anteile am Gesellschaftsvermögen auf Gesellschafter übergehen, die bereits am Gesellschaftsvermögen beteiligt sind.
- „Neue Gesellschafter“ sind bisher noch nicht **am Gesellschaftsvermögen bzw. Gesellschaft** beteiligte Personen.

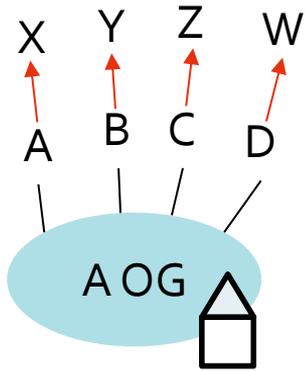
Gesellschafterwechsel neu § 1 Abs. 3 Z 1

7 Jahres Frist

- Verschärfung durch Verlängerung des Beobachtungszeitraumes von 5 auf 7 Jahre
- Die Änderung des Gesellschafterbestands kann durch in einen Vorgang oder in mehreren Teilakten erfolgen.
- Ein neu eintretender Gesellschafter gilt 7 Jahre lang ab erstmaliger Beteiligung am Gesellschaftsvermögen als „neuer Gesellschafter“

Gesellschafterwechsel neu § 1 Abs. 3 Z 1

- Wird der Tatbestand des Überganges von mindestens 75 % der Anteile verwirklicht, dann beginnt die Frist mit der nächsten Anteilsübertragung erneut zu laufen.



A 13% 1.8.2025 → X 13% = Übergang von 13%

B 27% 15.7.2028 → Y 27% = Übergang von 40%

C 36% 1.1.2031 → Z 36% = Übergang von 76% **TB erfüllt!**

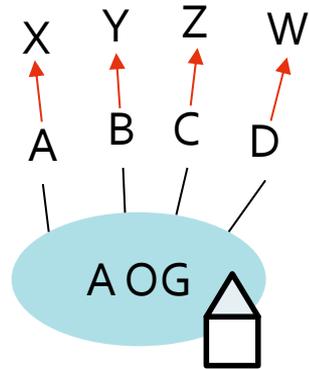
D 15% 10.7.2031 → W 15% = Übergang von 15% **neuer Start**

Gesellschafterwechsel neu § 1 Abs. 3 Z 1

Grundstücksbezogene Ansicht:

- Für jedes Grundstück sind die Voraussetzungen des Gesellschafterwechsels gesondert zu prüfen

Beispiel:



Kauf Grundstück 1 am 1.07.2025

A 13% 1.8.2025 X 13% = Übergang G1 13%

Kauf Grundstück 2 am 1.10.2025

B 27% 15.7.2028 Y 27% = Übergang G1 40%; G2 27%

C 36% 1.1.2031 Z 36% = Übergang **G1 76%**; G2 63%

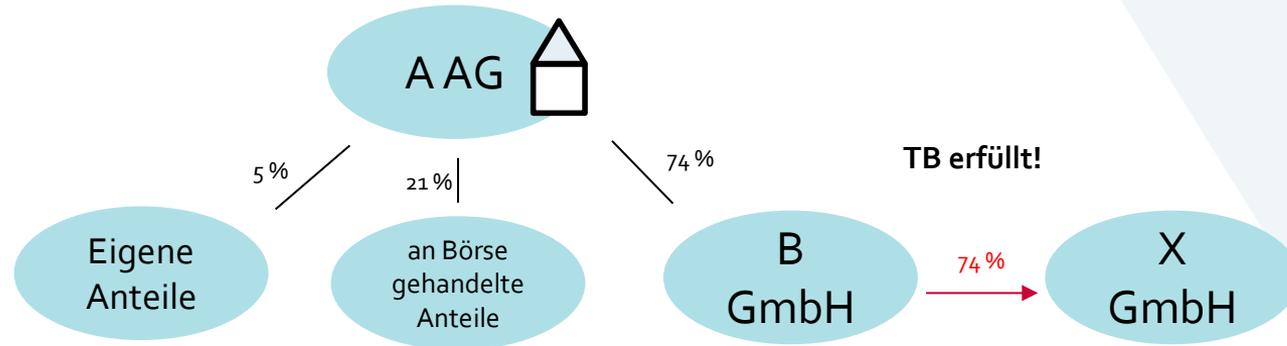
D 15% 10.7.2031 W 15% = Übergang G1 15%; **G2 78%**

Gesellschafterwechsel neu § 1 Abs. 3 Z 1

- Einführung der Börsenklausel: an der Wertpapierbörse gehandelte Anteile werden nicht berücksichtigt:
- Unter Wertpapierbörse versteht man einen geregelten Markt gemäß § 1 Z 2 und 10 Börsegesetz 2018 (BörseG 2018), BGBl. I Nr. 107/2017, in der jeweils geltenden Fassung, sowie einen vergleichbaren ausländischen Handelsplatz.
- Eigene Anteile bleiben außer Ansatz

Gesellschafterwechsel neu § 1 Abs. 3 Z 1

Beispiel:



Es gehen somit 100% der zu berücksichtigenden Anteile über.

Gesellschafterwechsel neu § 1 Abs. 3 Z 1

Weiteres zum Gesellschafterwechsel:

- Ein inländisches Grundstück gehört zum Vermögen einer Personen- oder Kapitalgesellschaft, wenn sie das Grundstück durch einen Rechtsvorgang gemäß Abs. 1 oder 2 erworben oder das Grundstück selbst hergestellt hat (Superädifikat).
- Treuhändig gehaltene Gesellschaftsanteile sind dem Treugeber zuzurechnen.
- Steuerschuldner: Gesellschaft

Anteilsvereinigung neu § 1 Abs. 3 Z 2

§ 1 (3) GrEStG 1987 lautet:

„(3) Der Grunderwerbsteuer unterliegen auch folgende Vorgänge, wenn zum Vermögen einer Personen- oder Kapitalgesellschaft ein inländisches Grundstück gehört:

2. Soweit eine Besteuerung nach Z 1 nicht in Betracht kommt, unterliegt der Grunderwerbsteuer außerdem,

a) ein Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übertragung

aa) eines oder mehrerer Anteile am Gesellschaftsvermögen oder der Gesellschaft begründet, wenn durch die Übertragung unmittelbar oder mittelbar mindestens 75% aller Anteile am Gesellschaftsvermögen oder der Gesellschaft in der Hand einer Person oder in der Hand einer Personenvereinigung vereinigt werden würden, oder

bb) von mindestens 75% aller Anteile am Gesellschaftsvermögen oder der Gesellschaft auf eine Person oder Personenvereinigung begründet;

Anteilsvereinigung neu § 1 Abs. 3 Z 2

b)wenn kein schuldrechtliches Geschäft im Sinne der lit. a vorausgegangen ist

aa) die Vereinigung unmittelbar oder mittelbar von mindestens 75% aller Anteile am Gesellschaftsvermögen oder der Gesellschaft in der Hand einer Person oder einer Personenvereinigung, oder

bb) der unmittelbare oder mittelbare Erwerb von mindestens 75% aller Anteile am Gesellschaftsvermögen oder der Gesellschaft durch eine Person oder eine Personenvereinigung.

Für die Bestimmung der mittelbaren Beteiligung gemäß lit. a und b sind die prozentuellen Beteiligungen auf jeder Ebene miteinander zu multiplizieren .

Anteilsvereinigung neu § 1 Abs. 3 Z 2

Kurzübersicht Änderungen bei den Anteilsvereinigungen

- Neues Steuersubjekt (statt Gruppe): die Personenvereinigung (Konzernbegriff)
- auch mittelbaren Anteilsübertragungen
- Reduzierung der Beteiligungsschwelle auf 75%
- Eigene Anteile bleiben außer Ansatz
- **Immobilien-gesellschaften**
 - Bemessungsgrundlage: gemeiner Wert; Steuersatz: 3,5%
 - Ausnahme: Gesellschafter bilden Familienverband
- Inkrafttreten: 1. Juli 2025 und Anwendung auf Erwerbsvorgänge, die nach dem 30. Juni 2025 verwirklicht werden (AV/Gesellschafterwechsel: ähnliche Regelung wie 2015)

Anteilsvereinigung neu § 1 Abs. 3 Z 2

Nunmehr Vereinigung in der Hand einer Person oder Personenvereinigung (Z 7)

- **Person „Erwerber“**: natürliche Personen und rechtsfähigen sonstige Personen (insb. Personen- und Kapitalgesellschaften)
- **Personenvereinigung: Personen die** (insb. Personen- und Kapitalgesellschaften)
 - a) zu wirtschaftlichen Zwecken unter **einheitlicher Leitung** zusammengefasst
 - b) auf Grund von **Beteiligungen** oder sonst unmittelbar oder mittelbar unter dem **beherrschenden Einfluss** einer Person stehen - auch natürliche Personen, die die einheitliche Leitung oder den beherrschenden Einfluss ausüben.

Anteilsvereinigung neu § 1 Abs. 3 Z 2

Beherrschender Einfluss/Abhängigkeit: (in Anlehnung an § 15 Abs. 2 AktG und § 115 GmbHG)

- Gemäß § 15 Abs. 2 AktG und § 115 GmbHG liegt ein Konzern dann vor, wenn ein rechtlich selbständiges Unternehmen unter dem beherrschenden Einfluss eines anderen Unternehmens steht.
- Der Einfluss muss nicht tatsächlich ausgeübt werden, sondern es reicht die Möglichkeit dazu (**Konzernierbarkeit**).
- Die Abhängigkeit wird nach hM bei einer Mehrheitsbeteiligung vermutet. Die Möglichkeit Entscheidungen nur zu verhindern (negative Beherrschung) reicht nicht aus.

Anteilsvereinigung neu § 1 Abs. 3 Z 2

Einheitliche Leitung:

- Einheitliche Leitung liegt vor, wenn rechtlich selbständige Unternehmen durch entsprechende Einflussnahme planmäßig so koordiniert werden, dass dies der möglichen Leitungsstruktur eines Einheitsunternehmens entspricht.
- Sie muss sich hierbei aber nicht auf alle Funktionsbereiche des Unternehmens erstrecken.
- Die Leitung muss tatsächlich ausgeübt werden.
- Das Gesamtbild ist entscheidend (**bewegliches System**)

Anteilsvereinigung neu § 1 Abs. 3 Z 2

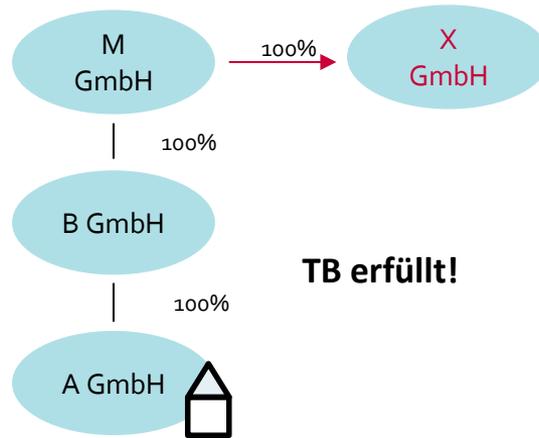
Beteiligungsschwelle von 75%

- Verschärfung durch Herabsetzen der Beteiligungsschwelle von 95% auf **75%**.
- Die Beteiligungsschwelle orientiert sich der Höhe nach an der Sperrminorität des GmbHG und des AktG orientieren. Es wird davon ausgegangen, dass ein beherrschender Einfluss auf die Gesellschaft vorliegt.

Anteilsvereinigung neu § 1 Abs. 3 Z 2

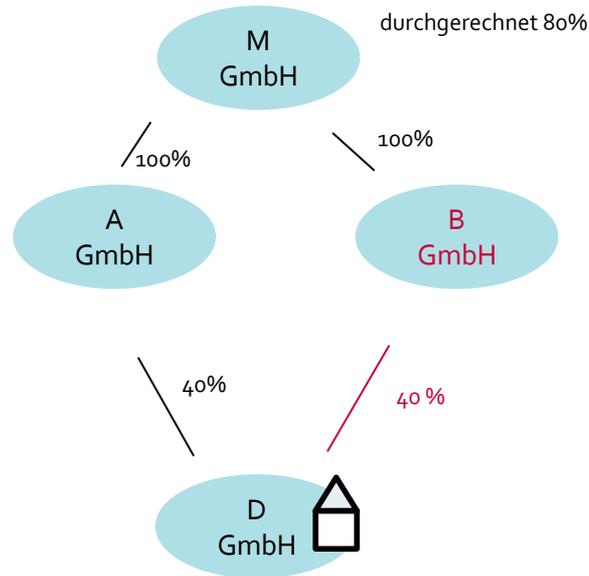
Unmittelbarkeit/Mittelbarkeit der Anteilsübertragung

- Verschärfung durch Erweiterung um mittelbare Anteilsübertragungen:



Anteilsvereinigung neu § 1 Abs. 3 Z 2

- Die Ermittlung der Beteiligungsschwelle ist durch Multiplikation der Beteiligungen auf jeder Ebene zu ermitteln.

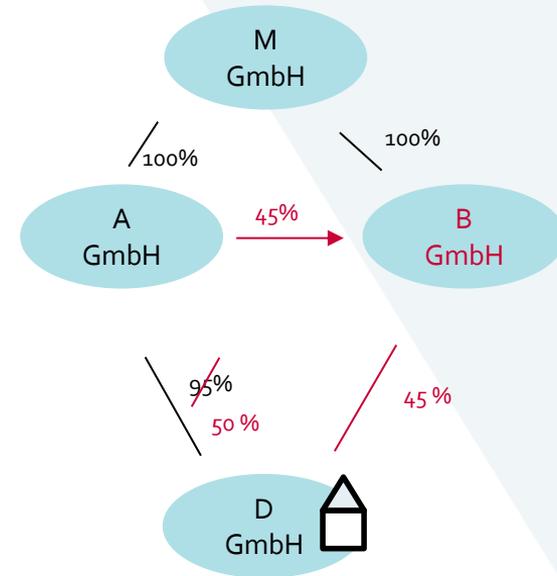


Anteilsvereinigung neu § 1 Abs. 3 Z 2

- Erwerb einer Person:

Beispiel: A verkauft 45% ihrer Anteile an B:

- M ist Erwerber, da sie mittelbar 95% erreicht.
- Kein Erwerber erreicht 75% unmittelbar
- A und B bilden zwar eine Personenvereinigung, aber der Erwerb einer Person geht dem Erwerb der Personenvereinigung vor!

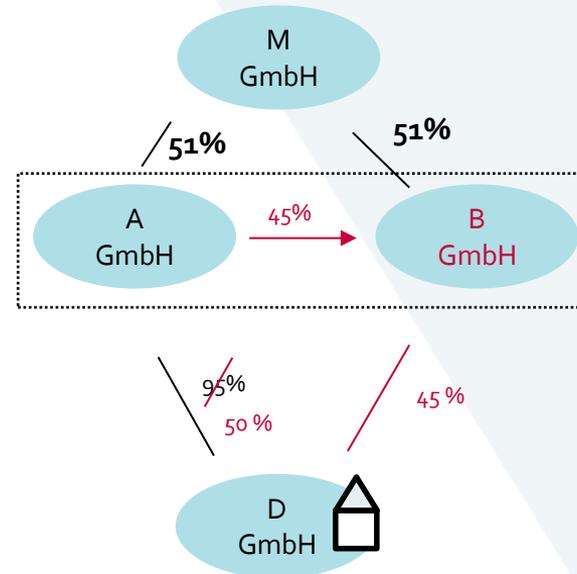


Anteilsvereinigung neu § 1 Abs. 3 Z 2

- Erwerb einer Personenvereinigung:

Beispiel: A verkauft 45% ihrer Anteile an B:

- Es gibt keinen unmittelbaren und mittelbaren Erwerb einer Person
- Da keine mittelbare Beteiligung von 75% erreicht wird, ist M kein Erwerber
- A und B (und => M ???) bilden die Personenvereinigung:
Sie stehen aufgrund von Beteiligungen unter dem beherrschenden Einfluss (> 51%) von M und erreichen zusammen 95% der Anteile

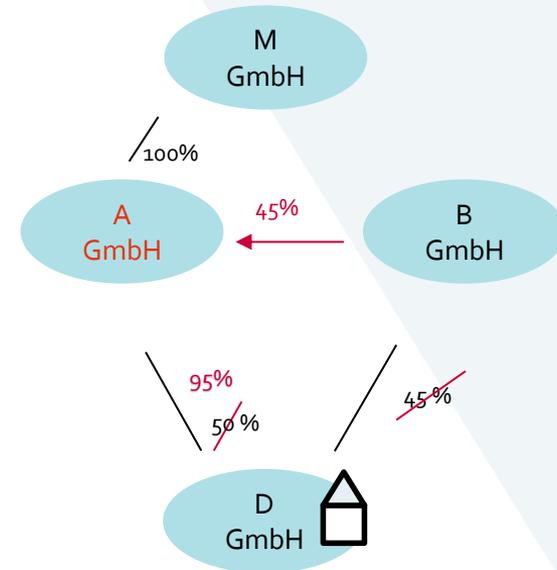


Anteilsvereinigung neu § 1 Abs. 3 Z 2

- Zusammentreffen von AV

Beispiel: B verkauft ihren 45% Anteil an A:

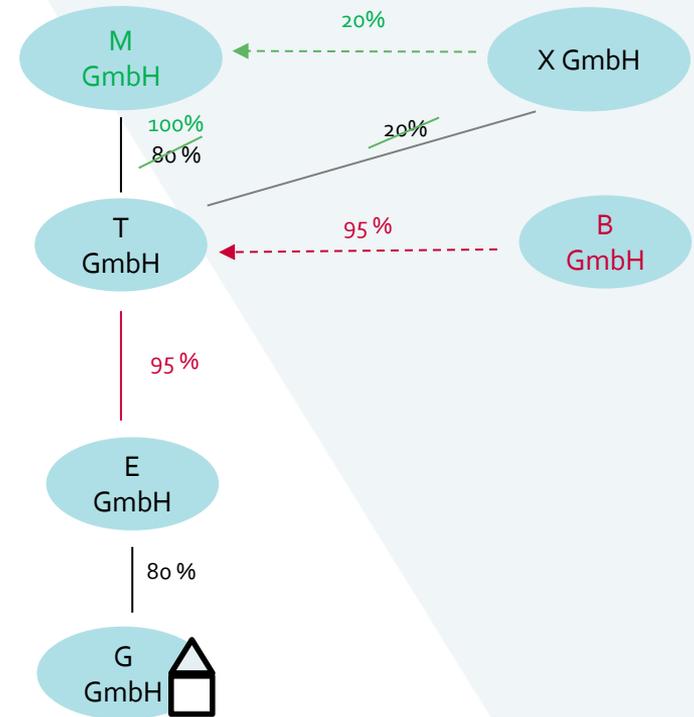
- Es treffen folgende AV zusammen:
 - Unmittelbare AV: Verdichtung (95%) bei A: TB erfüllt! Die unmittelbare AV geht der mittelbaren vor
 - Mittelbare AV bei M: die unmittelbare AV geht vor



Anteilsvereinigung neu § 1 Abs. 3 Z 2

Beispiel: B verkauft ihren 95% Anteil an der E GmbH zur Gänze an T. In der Folge erwirbt M die verbleibende Beteiligung iHv 20% an der T.

- Durch den Erwerb der Anteile verwirklicht T eine mittelbare Anteilsübertragung (76%). M verwirklicht hingegen keine mittelbare Anteilsübertragung, da sie durchgerechnet lediglich einen Anteil von 60,8% an der grundstücksbesitzenden G erwirbt.
- Durch den Erwerb der 20% verwirklicht nun auch M eine mittelbare Anteilsvereinigung iHv 76% an der grundstücksbesitzenden G, die zur Besteuerung führt.

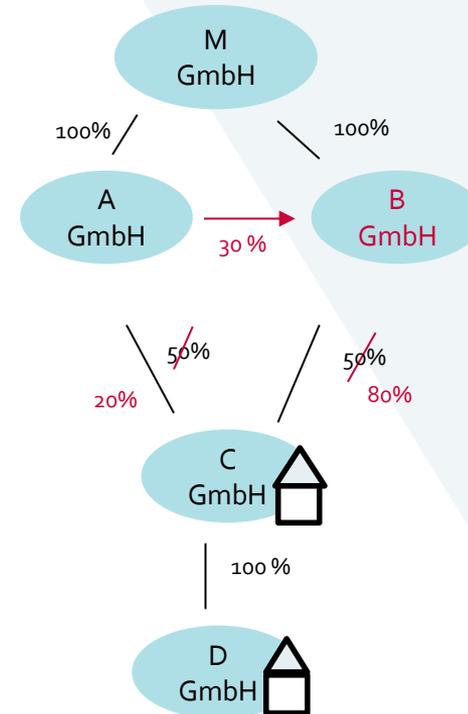


Anteilsvereinigung neu § 1 Abs. 3 Z 2

- AV im Konzern mit mehreren grundstücksbesitzenden Beteiligten

Beispiel: A verkauft 30% an B:

- Es liegt ein Konzern vor; Verdichtung bei B (80%);
- hinsichtlich des Grundstücks C: Es kommt es zur unmittelbaren AV beim Erwerber B
- Hinsichtlich des Grundstücks D: Es kommt zur mittelbaren AV beim Erwerber B
- Keine AV bei M

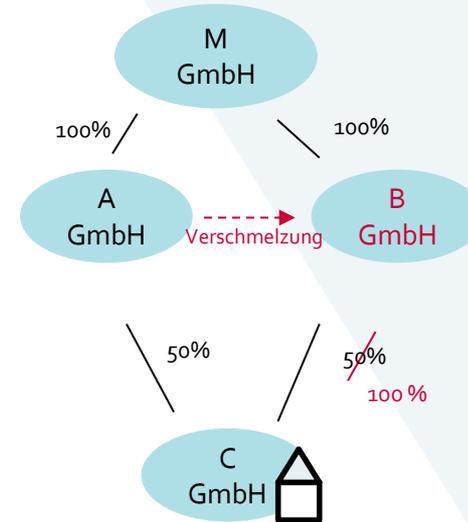


Anteilsvereinigung neu § 1 Abs. 3 Z 2

- Konzerninterne unmittelbare Anteilsvereinigung iZm Umgründungen iSd UmgrStG

Beispiel: A wird auf B verschmolzen:

- Eine unmittelbare AV infolge einer Umgründung iSd UmgrStG ist tatbestandsmäßig
- Es liegt eine AV bei B vor



Immobilien­gesellschaften § 4 Abs. 4

- Bei Umgründungen iSd UmgrStG, beim Gesellschafterwechsel sowie bei Anteilsvereinigungen jeweils im Zusammenhang mit **einer Immobilien­gesellschaft** gilt:
 - die **Bemessungsgrundlage ist der gemeinen Wert** (§ 10 Bewertungsgesetz 1955) des Grundstückes und
 - der **Steuersatz beträgt 3,5%** (In allen anderen Fällen beträgt der Steuersatz weiterhin 0,5%)

Immobilien-gesellschaften § 4 Abs. 4

- **Immobilien-gesellschaft:** der Schwerpunkt der Gesellschaft liegt in der Veräußerung, Vermietung oder Verwaltung von Grundstücken.
Dies ist insbesondere dann gegeben, wenn
 - das Vermögen der Gesellschaft überwiegend aus Grundstücken besteht, die **nicht für eigene gewerbliche Zwecke genutzt** werden. Keine gewerblichen Zwecke liegen bei der Veräußerung, Vermietung und Verwaltung von Grundstücken vor

oder
 - die Einkünfte der Gesellschaft überwiegend durch die Veräußerung, Vermietung oder die Verwaltung von Grundstücken erzielt werden.

Immobilienengesellschaften § 4 Abs. 4

- **Nutzung für eigene gewerbliche Zwecke:** Keine gewerblichen Zwecke liegen bei der Veräußerung, Vermietung und Verwaltung von Grundstücken vor.

Beispiel:

- *Ein Tischlereibetrieb besitzt ein Grundstück auf dem die Möbelstücke produziert und gelagert bzw. verkauft werden.*
- Da die Nutzung des Grundstücks nicht die Veräußerung, Vermietung und Verwaltung von Grundstücken betrifft, sondern dem Betrieb des Tischlereibetriebes dient, liegt die Nutzung für eigene gewerblichen Zwecke vor.

Immobilien-gesellschaften § 4 Abs. 4

- **Überwiegende Einkünfteerzielung durch Veräußerung, Vermietung oder Verwaltung von Grundstücken:**
 - Überwiegend: > 50%
 - Insbesondere typische „Holdings-gesellschaften“ und Bau-träger-gesellschaften

Immobilien­gesellschaften § 4 Abs. 4

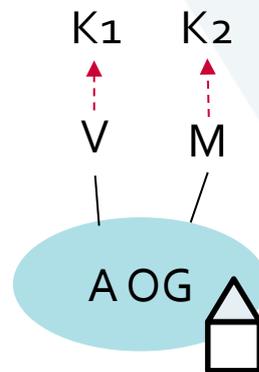
Vorliegen einer Immobilien­gesellschaft:

Beispiele:

- Hotelbetrieb:
 1. Unternehmensverpachtung: Immobilien­gesellschaft liegt vor
 2. Eigener Hotelbetrieb: eigene gewerbliche Zwecke liegen vor – keine Immobilien­gesellschaft
- Es liegt eine Tischlerei mit vielen Grundstücken vor; die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung überwiegen weitaus gegenüber jenen aus dem Tischlereibetrieb: Es liegt eine Immobilien­gesellschaft vor

Immobilien-gesellschaften § 4 Abs. 4

- Ausnahme – Anwendung der „normalen“ Bemessungsgrundlage und des „normalen“ Steuersatzes:
 - **Alle** an der grundstücksbesitzenden Gesellschaft - vor und nach dem Vorgang -beteiligten **Gesellschafter** dem **Personenkreis des § 26a Abs. 1 Z 1 GGG** in der geltenden Fassung angehören.
 - Beispiel: Vater und Mutter sind Gesellschafter einer grundstücksbesitzenden GmbH. Die Anteile werden an ihre Kinder vererbt. Alle an der grundstückbesitzenden Gesellschaft beteiligten Gesellschafter gehören dem Personenkreis des § 26a Abs. 1 Z 1 GGG an. Die Ausnahme kommt daher zur Anwendung.



Steuerschuldner bei Vorgängen gem. § 1 Abs. 3

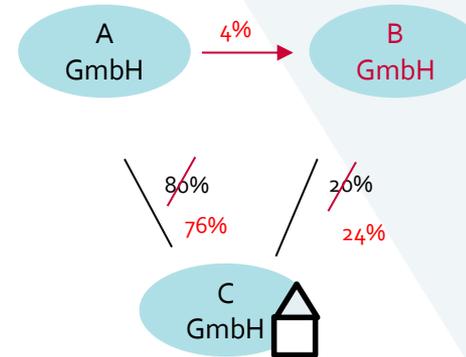
- Gesellschafterwechsel gemäß § 1 Abs. 3 Z 1: **die grundstücksbesitzende Gesellschaft**
- Bei Anteilsvereinigung gemäß § 1 Abs. 3 Z 2: **derjenige in dessen Hand die Anteile vereinigt werden**

Übergangsbestimmung

- Durch Inkrafttreten des BBG wird kein Erwerbsvorgang verwirklicht.
- Werden am 30. Juni 2025 mindestens 75% der Anteile am Gesellschaftsvermögen oder an der Gesellschaft in der Hand einer Person gehalten, ist § 1 Abs. 3 auch auf Rechtsvorgänge anzuwenden, sofern dadurch das Beteiligungsausmaß verändert wird, aber nicht unter 75% sinkt und bezogen auf diese Anteile nicht bereits ein Tatbestand des § 1 Abs. 3 erfüllt wurde.

Anteilsvereinigung neu § 1 Abs. 3 Z 2

- **Übergangsbestimmung:**
- Beispiel: Am 30. Juni 2025 hält A an C eine 80% Beteiligung. Eine Anteilsvereinigung wurde hinsichtlich dieser Anteile nie verwirklicht. Am 1.9.2026 werden 4 % der Anteile von A an B übertragen:
- Es hat sich das Beteiligungsausmaß verändert, aber ist nicht unter 75% gesunken und bezogen auf diese Anteile wurde nicht bereits ein Tatbestand des § 1 Abs. 3 erfüllt, daher wurde die AV durch Abstockung verwirklicht.



Danke für Ihre
Aufmerksamkeit!