

## **NEUES ZUR GRUNDERWERBSTEUER: WAS SICH BEIM KAUF VON UNTERNEHMENSANTEILEN ÄNDERT**

Mit dem Budgetbegleitgesetz 2025, das am 1. Juli 2025 in Kraft getreten ist, wurden wesentliche Änderungen bei der Grunderwerbsteuer umgesetzt. Die Änderungen betreffen dabei insbesondere die bisherigen, sogenannten Anteilsvereinigungstatbestände des § 1 Abs. 2a bzw. 3 GrEStG.

Eine Anteilsvereinigung lag immer dann vor, wenn zum Vermögen einer Gesellschaft unmittelbar ein inländisches Grundstück gehörte und sich der Gesellschafterbestand so änderte, dass innerhalb von fünf Jahren mindestens 95 % der Anteile auf neue Gesellschafter übergangen oder auf Ebene eines oder mehrerer Gesellschafter bzw. innerhalb einer Unternehmensgruppe vereinigt wurden.

Mit den neuen Regelungen wird die Übertragung von Anteilen an grundstücksbesitzenden Gesellschaften (sogenannte "Share Deals") stärker in die Steuerpflicht miteinbezogen.

### **1. Absenkung der Beteiligungsschwelle auf 75 %**

Eine der wesentlichsten Änderungen betrifft die Beteiligungsschwelle, die nun deutlich gesenkt wurde. Künftig entsteht Grunderwerbsteuerpflicht, sofern mindestens 75 % der Anteile an einer grundbesitzenden Gesellschaft auf neue Gesellschafter übergehen oder in einer Hand vereinigt werden. Damit fallen deutlich mehr Anteilstransaktionen unter den Anwendungsbereich der GrESt. Klassische Gestaltungen, bei denen ein kleiner Restanteil bei einem Dritten belassen wurde, um die Steuerpflicht zu vermeiden, sind damit nicht mehr möglich.

### **2. Einbeziehung von Kapitalgesellschaften sowie längerer Beobachtungszeitraum**

Der bisherige Fokus auf Personengesellschaften wurde zudem erweitert. Die neuen Regelungen beziehen sich nun ausdrücklich auch auf Kapitalgesellschaften, wie etwa die GmbH oder auch die FlexCo. Auch wurde der Beobachtungszeitraum, innerhalb dessen Anteilsübertragungen zusammenzurechnen sind, von bisher fünf auf sieben Jahre verlängert. Damit können auch gestaffelte Transaktionen über einen längeren Zeitraum zu einer Steuerpflicht führen.

reitet  
eitel  
s  
w  
e  
n

### **3. Berücksichtigung mittelbarer Anteilsvereinigungen**

Neu ist außerdem, dass nicht nur direkte Übertragungen, sondern auch mittelbare Beteiligungen in die Berechnung einbezogen werden. Dies bedeutet, dass die gesamte Beteiligungskette nun künftig geprüft werden muss. Denn auch Anteile an grundstücksbesitzenden Tochter- oder Enkelgesellschaften können künftig für eine Anteilsvereinigung – und damit für eine Grunderwerbsteuerpflicht – maßgeblich sein.

Zur Ermittlung, ob die 75 %-Grenze auch mittelbar erreicht oder überschritten wird, erfolgt eine multiplikative Durchrechnung der Beteiligungsquoten über alle Gesellschaftsebenen hinweg. Damit soll verhindert werden, dass durch komplexe Konzernstrukturen eine Steuerpflicht umgangen wird.

### **4. Neue Bemessungsgrundlage und höherer Steuersatz für Immobiliengesellschaften**

Besonders gravierend ist die Änderung für sogenannte Immobiliengesellschaften, deren Schwerpunkt der Tätigkeit im Wesentlichen in der Vermietung, Verwaltung oder Veräußerung von Grundstücken liegt. Dies ist insbesondere dann gegeben, wenn das Vermögen der Gesellschaft überwiegend aus Grundstücken besteht, und keine sonstigen gewerblichen Zwecke verfolgt werden.

Für diese Gesellschaften wird die Bemessungsgrundlage bei Anteilstransaktionen nicht mehr nur der – oft niedrigere – Grundstückswert sein, sondern der gemeine Wert, in der Regel der Verkehrswert der Immobilie. Gleichzeitig steigt bei Immobiliengesellschaften der Steuersatz auf 3,5 Prozent. Lediglich für Übertragungen im Familienkreis bleibt weiterhin der begünstigte Steuersatz von 0,5 Prozent auf Basis des Grundstückswerts bestehen.

Liegt hingegen keine Immobiliengesellschaft vor, ändert sich in Bezug auf die Bemessungsgrundlage und den Steuersatz nichts. In diesen Fällen bleiben Anteilstransaktionen weiterhin mit 0,5 % des Grundstückswerts steuerpflichtig. Zu beachten sind dann lediglich die übrigen Neuerungen – insbesondere die gesenkte Beteiligungsschwelle, der verlängerte Beobachtungszeitraum und die Einbeziehung mittelbarer Anteilsvereinigungen.

### **5. Konzerninterne Umstrukturierungen**

Positiv ist, dass interne Umstrukturierungen unter bestimmten Voraussetzungen steuerneutral bleiben. Kommt es im Rahmen eines Vorgangs nach dem Umgründungssteuergesetz (UmgrStG) zu einer bloß mittelbaren Anteilsvereinigung – also einer Anteilsvereinigung, bei der die Beteiligungsschwelle von 75 % nur aufgrund mittelbarer Beteiligungen erreicht wird – entfällt die Grunderwerbsteuer, sofern alle an der Umgründung beteiligten Personen derselben Erwerbergruppe angehören. Die Ausnahme gilt jedoch nur, wenn die mittelbare Anteilsvereinigung nicht unmittelbar die grundstücksbesitzende Gesellschaft betrifft. Konzerninterne Transaktionen außerhalb des UmgrStG bleiben hingegen steuerpflichtig, sobald die neuen Schwellenwerte überschritten werden.

## **6. Fazit**

Mit Inkrafttreten des Budgetbegleitgesetzes 2025 am 1. Juli 2025 gelten die verschärften Regelungen zur Grunderwerbsteuer für alle Erwerbsvorgänge, die ab diesem Zeitpunkt steuerpflichtig werden.

Die Neuerungen bringen deutliche Änderungen. Schon bei der Übertragung von mindestens 75 % der Anteile an einer grundstücksbesitzenden Gesellschaft kann Grunderwerbsteuer anfallen, mittelbare Beteiligungen und Kapitalgesellschaften werden künftig erfasst, und für Immobiliengesellschaften gilt nun ein Steuersatz von 3,5 % vom Verkehrswert.

Wir unterstützen Sie gerne dabei, Ihre Transaktionen rechtssicher zu gestalten und unerwartete Steuerbelastungen zu vermeiden.

[RA Mag. Johannes Wolfgruber, MBA](#)

[RAA Mag. Vanessa Rericha](#)