

Den Nöten des Budgets gehorchend hat die neue Bundesregierung anlässlich der bevorstehenden Budgetrede des neuen Finanzministers weitere Details für steuerliche Maßnahmen präsentiert und am 2. Mai 2025 zu einer einwöchigen (!) Begutachtung (BBG 2025 Abgabenrecht) versandt. Der Immobiliensektor ist mehrfach von Änderungen betroffen, zum einen im Zusammenhang mit der Grunderwerbsteuer, zum anderen im Rahmen der Immobilienertragsteuer, die bereits zum 1.7.2025 in Kraft treten sollen.

Geplant sind

- Verschärfungen bei der Besteuerung im Zusammenhang mit der Übertragung von Anteilen an grundstücksbesitzenden Kapital- und Personengesellschaften (Share Deals) durch Herabsetzung der 95% Schwelle auf 75% und im Einzelfall detailreichen Differenzierungen betreffend direkten Gesellschafterwechsel und (indirekte) Anteilsvereinigung und – übertragung.
- Einführung des Begriffs „Immobilien-gesellschaft“ (Schwerpunkt der Gesellschaft in der Veräußerung, Vermietung oder Verwaltung von Grundstücken und keine oder nur in untergeordnetem Ausmaß sonstige gewerbliche Aktivität), was zu einer Steuerbelastung vergleichbar mit Asset Deals führt (3,5% statt bisher 0,5%) auf Basis des gemeinen Werts (Verkehrswert statt bisher üblich Grundstückswert) führen soll.
- Erhöhte Besteuerung von Umwidmungsgewinnen. Sowohl für betriebliche und außerbetriebliche (private) Grundstücksveräußerungen von natürlichen Personen vor. Zukünftig soll den positiven Einkünften aus Grundstücksveräußerungen ein Umwidmungszuschlag in Höhe von 30% hinzugerechnet werden, wenn nach dem 31. Dezember 2024 eine Umwidmung eines Grundstücks erfolgt ist („atypische Wertsteigerung“). Begrenzt wird dieser mit dem tatsächlichen Veräußerungserlös. Gebäude sind vom Zuschlag nicht betroffen.

Zur Umwidmungsabgabe die **Beispiele aus den Erläuternden Bemerkungen** zum Entwurf:

Beispiel 1: A hat im Jahr 2010 unbebautes Grünland um 10.000 € erworben. Im Jahr 2025 wird dieses in Bauland umgewidmet, anschließend verkauft A das unbebaute Grundstück um 100.000 € (der Sondersteuersatz gemäß § 30a Abs. 1 gelangt zur Anwendung). Der Veräußerungsgewinn iHv 90.000 € wäre grundsätzlich um einen Umwidmungszuschlag iHv 27.000 € (30% von 90.000 €) zu erhöhen, sodass sich insgesamt Einkünfte iHv 117.000 € ergeben würden. Da diese den Veräußerungserlös iHv 100.000 € um 17.000 € übersteigen, ist der Umwidmungszuschlag auf 10.000 € zu kürzen (27.000 € – 17.000 €). Es ergeben sich somit insgesamt Einkünfte iHv 100.000 € (90.000 € + 10.000 €) die dem Veräußerungserlös entsprechen. Bei Anwendung des besonderen Steuersatzes ergibt sich eine Steuerschuld iHv 30.000 € (30% von 100.000

€). Diese durch den Umwidmungszuschlag erhöhte ImmoESt ist nach den Bestimmungen der §§ 30b f abzuführen.

Beispiel 2: B hat im Jahr 2010 unbebautes Grünland um 10.000 € erworben. Im Jahr 2025 wird dieses in Bauland umgewidmet. Kurz darauf stellt sich heraus, dass der Boden des Grundstücks durch eine benachbarte Chemiefabrik kontaminiert wurde, sodass B das unbebaute Grundstück nur noch um 5.000 € verkaufen kann. Da B in diesem Fall keine positiven Einkünfte aus der Veräußerung des Grundstücks erzielt, ist auch kein Umwidmungszuschlag hinzuzurechnen.

Beispiel 3: 4 von 10 C hat im Jahr 2010 unbebautes Grünland um 10.000 € erworben. Im Jahr 2025 wird dieses in Bauland umgewidmet und C errichtet ein Gebäude auf dem Grund (Herstellungsaufwand 450.000 €, die Voraussetzungen für die Herstellerbefreiung liegen nicht vor). Im Jahr 2026 veräußert C das Grundstück um einen Veräußerungspreis von 600.000 €, wobei 100.000 € auf Grund und Boden und 500.000 € auf das Gebäude entfallen. Der Veräußerungsgewinn errechnet sich wie folgt: – Grund und Boden: Veräußerungserlös (100.000) – Anschaffungskosten (10.000) = 90.000 € – Gebäude: Veräußerungserlös (500.000) – Herstellungskosten (450.000) = 50.000 € Es würde sich somit grundsätzlich ein Umwidmungszuschlag iHv 27.000 € (30% von 90.000 €) ergeben. Da die Einkünfte (117.000 €) den Veräußerungserlös des Grund und Bodens (100.000 €) übersteigen, ist der Umwidmungszuschlag auf 10.000 € zu kürzen. Der um den Zuschlag erhöhte Veräußerungsgewinn des Grund und Bodens beträgt somit 100.000 € (90.000 + 10.000 €), der Veräußerungsgewinn insgesamt 150.000 €.

Beispiel 4: D hat im Jahr 2000 von seinem Großvater unbebautes Grünland geerbt, das sich seit jeher im Familieneigentum befunden hat. Im Jahr 2025 wird dieses in Bauland umgewidmet. Im Jahr 2026 veräußert D das Grundstück um einen Veräußerungspreis von 300.000 €. D berechnet seine Anschaffungskosten gemäß § 30 Abs. 4 Z 1, woraus sich ein Betrag von 120.000 € (40% des Veräußerungserlöses iHv 300.000 €) und ein Veräußerungsgewinn iHv 180.000 € ergibt. Der Umwidmungszuschlag beträgt daher 54.000 € (30 % von 180.000 €), der um den Zuschlag erhöhte Veräußerungsgewinn beträgt somit 234.000 € (eine Kürzung des Umwidmungszuschlags ist nicht vorzunehmen, weil diese Summe den Veräußerungserlös iHv 300.000 € nicht übersteigt)

[BEGUT_A8C54A48_57A1_4B1E_82E8_D62C82D4A174.pdf](#)

[Materialien_0002_B0AA277E_1617_412D_AA6C_2DB3D7015217.pdf](#)