

# IMMOBILIEN CLEVER STRUKTURIEREN

Zur weiteren Sinnhaftigkeit von Immobiliengesellschaften für Familien.

TEXT: PHILIPP HAGELE

**D**urch das Budgetbegleitgesetz 2025 unterliegen Anteilsübertragungen von Immobiliengesellschaften künftig verstärkt der Grunderwerbsteuer. Sind Immobiliengesellschaften vor diesem Hintergrund aus steuerlicher Sicht noch sinnvoll?

## NEUE REGELUNGEN AB 1. JULI 2025

Werden künftig innerhalb von sieben Jahren mehr als 75 Prozent der Anteile an Immobiliengesellschaften auf Gesellschafterebene übertragen, fällt Grunderwerbsteuer an (sogenannte Anteilsübertragung). Auch das Überschreiten einer Beteiligungshöhe von 75 Prozent an Immobiliengesellschaften löst künftig Grunderwerbsteuer aus (sogenannte Anteilsvereinigung). Betroffen sind Kapitalgesellschaften (insbesondere GmbH) sowie Personengesellschaften (OG, KG). Beide Regelungen bestanden bereits in ähnlicher Form, geändert haben sich die Beteiligungshöhe und der Beobachtungszeitraum. Darüber hinaus sollen nunmehr auch mittelbare Anteilsverschiebungen umfasst werden, sodass der Tatbestand der Anteilsvereinigung nicht mehr nur bei Änderungen der Beteiligungsverhältnisse an der grundstücksbesitzenden Gesellschaft direkt verwirklicht werden kann.

Eine solche Mittelbarkeit liegt vor, wenn nicht die Anteile an der grundstücksbesitzenden Gesellschaft selbst übertragen werden, sondern die Anteile einer in der Beteiligungskette darüberstehenden Gesellschaft. Auch dies soll verhindern, dass die Verwirklichung des Tatbestands – etwa durch die Zwischenschaltung einer Gesellschaft – umgangen werden kann.



© BUREAU NEUBAU

### ZUR PERSON

Dr. Philipp Hagele ist Gerichtssachverständiger sowie Steuerberater bei Bangratz & Hagele in Innsbruck und beschäftigt sich intensiv mit dem Themen Kalkulation, Umgründungen, Immobilien und Vermögensaufbau sowie Betriebsübergabe.  
[www.bangratz-hagele.at](http://www.bangratz-hagele.at)

### ZIEL DER REGELUNG?

Aus steuerlicher Sicht stellt die neue gesetzliche Regelung ab 1. Juli 2025 eine „Vermögensbesteuerung durch die Hintertüre“ für Eigentümer\*innen von Immobiliengesellschaften dar. Während Kapitalvermögen (Sparbücher, Aktien, Bankkonten) weiterhin steuerfrei innerhalb einer Familie geschenkt oder vererbt werden kann, sind Immobilienbesitzer\*innen von Immobiliengesellschaften bei Übertragungen benachteiligt. Die Regelung wurde aus steuerpolitischer

## AUS STEUERLICHER SICHT STELLT DIE NEUE GESETZLICHE REGELUNG AB 1. JULI 2025 EINE „VERMÖGENSBESTEuerung“ DURCH DIE HINTERTÜRE“ DAR.

Sicht jedoch lediglich erweitert – Schenkungen oder Erbschaften von Immobilien auf Ebene von natürlichen Personen waren bereits seit jeher Grunderwerbsteuerpflichtig. Es ist somit nun dezidiertes Ziel des Gesetzgebers, Eigentümer\*innen von Immobiliengesellschaften mit einer Grunderwerbsteuerpflicht bei Übertragungen zu belasten. Bislang konnte die Tatbestandserfüllung durch Zurückbehaltung von Zweitanteilen (sogenannte RETT-Blocker) erschwert werden.

### HÖHE DER GRUNDERWERBSTEUER


Um eine Ungleichbehandlung zwischen „Share Deals“ und „Asset Deals“ im Familienverband zu verhindern, soll für den Fall, dass alle Gesellschafter\*innen, die an der grundstücksbesitzenden Gesellschaft beteiligt sind – sowohl jene vor als auch nach der Übertragung – ausschließlich dem Familienverband gemäß § 26a Abs. 1 Z 1 GGG angehören, weiterhin der Grundstückswert

und der begünstigte Steuersatz angewendet werden.

### WEITERE SINNHAFTHKEIT VON IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN

Aus steuerlicher Sicht stellt sich in Anbetracht der neuen Regelung die Frage, ob die Bündelung von Immobilienvermögen weiterhin sinnvoll ist.

- Ertragsteuerliche Überlegungen: Auf die ertragsteuerlichen Vorteile von Kapitalgesellschaften ist im Rahmen einer Buy-and-hold-Strategie hinzuweisen (siehe hierzu eco.nova Architektur 05/2025). Immobilien-KG oder Immobilien-OG führen zur selben ertragsteuerlichen Belastung wie Immobilien, die klassisch auf Ebene von natürlichen Personen gehalten werden.
- Die Übertragung innerhalb der Familie: Unter Ausnutzung der genannten Fristen kann immer noch erreicht werden, Immobilien auf Ebene von Immobiliengesellschaften ohne Grunderwerbsteuer zu übertragen.

- Keine umsatzsteuerlichen Nachteile: Umsatzsteuersubjekt ist die Immobiliengesellschaft. Ein Wechsel der Gesellschafter\*innen löst keine Vorsteuerberichtigungen aus, noch beginnt der Beobachtungszeitraum für Vorsteuern aus der Anschaffung oder aus einer Großreparatur neu zu laufen.
- Finanzierung und Bonität: Die Strukturierung des Vermögens als Immobiliengesellschaft kann die Bonität und Liquidität verbessern. 

### FAZIT

Die Vorteile einer Immobiliengesellschaft hängen von der eigenen Strategie ab (Buy-and-sell- oder Buy-and-hold-Strategie). Umso größer das Immobilienvermögen ist, umso größer sind grundsätzlich die Vorteile. Die neuen Regelungen können durchaus als komplex bezeichnet werden. Im Rahmen einer Übertragung von Anteilen an Immobiliengesellschaften sollte stets ein Steuerberater hinzugezogen werden.

## Einfach näher dran

an den Zahlen  
am Geschäft  
an Ihnen

- Unternehmensgründung
- Umgründung & Neustrukturierung
- Betriebsübergabe
- Betriebswirtschaftliche Beratung
- Laufende steuerliche Betreuung

 **BANGRATZ & HAGELE**  
Wirtschafts- und Steuerberatungsgesellschaft mbH & Co KG

Lieberstraße 3 · 6020 Innsbruck  
T +43 (0) 512 / 59 55 50 · [www.bangratz-hagele.at](http://www.bangratz-hagele.at)