© **FM Forum Business Solutions GmbH**
A-1200 Wien, Dresdner Straße 45
E-Mail: kundenservice@forum-media.at

Andrea Futterknecht | Muster | Checkliste **Dokument-ID: 1204825**

Grunderwerbsteuer Neu beim Share Deal (ab 01.07.2025)

Allgemeines

- ❑ Bei Share Deals kommt es durch die Änderungen des Budgetbegleitgesetzes 2025 betreffend Grunderwerbsteuer (GrESt) zu einer Ausweitung der Besteuerung.
- ❑ Die Hauptpunkte der Reform umfassen:
    - ❑ Absenkung der Beteiligungsschwelle
    - ❑ Einbeziehung mittelbarer Anteilsverschiebungen
    - ❑ Einführung des neuen Zurechnungstatbestands der „Erwerbergruppe“
    - ❑ Schaffung eines eigenen Tatbestands für „Immobiliengesellschaften“
- ❑ Der Gesetzgeber möchte insbesondere großvolumige Immobilientransaktionen, die in Form von Share Deals strukturiert werden, umfassender der GrESt zu unterwerfen und damit den Budgethaushalt zu konsolidieren.
- ❑ **Inkrafttreten:**
  Die Neuregelungen traten mit 1. Juli 2025 in Kraft und sind auf Erwerbsvorgänge anwendbar, bei denen die Steuerschuld nach dem 30. Juni 2025 entsteht. Zu beachten ist insbesondere, dass ein erstmaliges Erreichen der 75 %-Grenze ab dem Inkrafttreten bereits einen steuerpflichtigen Vorgang darstellen kann, sofern nicht bereits ein Tatbestand nach bisherigem oder künftigem Recht verwirklicht wurde.

GrESt-Tatbestände

- ❑ Nach wie vor lösen zwei Tatbestände GrESt im Rahmen von Anteilsübertragungen aus, konkret folgende Vorgänge, wenn zum Vermögen einer Personen- oder Kapitalgesellschaft ein inländisches Grundstück gehört:
    - ❑ Der Gesellschafterwechsel sowie
    - ❑ Die Anteilsvereinigung bzw (-übertragung)
- ❑ Beide Tatbestände (bis 01.07.2025 noch getrennt in § 1 Abs 2a GrEStG und § 1 Abs 3 GrEStG) sind nunmeh in § 1 Abs 3 GrEStG geregelt; vorrangiger Tatbestand bleibt (wie bisher) der Gesellschafterwechsel

Gesellschafterwechsel als GrESt-Auslöser

- ❑ Eine Änderung des Gesellschafterbestandes dergestalt, dass innerhalb von sieben Jahren mindestens 75 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen oder der Gesellschaft unmittelbar auf neue Gesellschafter übergehen, ist nach § 1 Abs 3 Z 1 GrEStG grunderwerbsteuerauslösend.
- ❑ Der Beobachtungszeitraum wurde durch das Budgetbegleitgesetz von fünf auf sieben Jahre verlängert. Als Reaktion auf steuervermeidende Gestaltungen („RETT-Blocker“) wurde die bisherige Beteiligungsschwelle von 95 % auf 75 % abgesenkt. Die Wahl dieser Schwelle orientiert sich an der gesellschaftsrechtlichen Sperrminorität nach GmbHG und AktG.
- ❑ Der Tatbestand des Gesellschafterwechsels ist nunmehr auch auf Kapitalgesellschaften anzuwenden, wobei börsennotierte Gesellschaften – mangels Transparenz – weiterhin ausgenommen bleiben.

Anteilsvereinigung und -übertragung

- Kommt eine Besteuerung unter dem Titel Gesellschafterwechsel (§ 1 Abs 3 Z 1 GrEStG) 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 eines Erwerbers oder, sofern dies nicht gegeben ist, in der Hand einer Erwerbergruppe vereinigt werden würden, oder

bb) von mindestens 75 % aller Anteile am Gesellschaftsvermögen oder der Gesellschaft auf einen Erwerber oder, sofern dies nicht gegeben ist, eine Erwerbergruppe begründet;

b) wenn kein schuldrechtliches Geschäft iSd lit a vorausgegangen ist

aa) die Vereinigung unmittelbar oder mittelbar von mindestens 75 % aller Anteile am Gesellschaftsvermögen oder der Gesellschaft in der Hand eines Erwerbers oder, sofern dies nicht gegeben ist, in der Hand einer Erwerbergruppe, oder

bb) der unmittelbare oder mittelbare Erwerb von mindestens 75 % aller Anteile am Gesellschaftsvermögen oder der Gesellschaft durch einen Erwerber oder, sofern dies nicht gegeben ist, eine Erwerbergruppe.

- Für die Bestimmung der mittelbaren Beteiligung gem lit a und b sind die prozentuellen Beteiligungen auf jede Ebene miteinander zu multiplizieren. Erfüllt derselbe Vorgang die Voraussetzungen für einen unmittelbaren und mittelbaren Erwerbsvorgang, geht der unmittelbare Erwerbsvorgangs vor. Erfüllt derselbe Vorgang die Voraussetzungen für mehrere mittelbare Erwerbsvorgänge, geht jener mittelbare Erwerbsvorgang vor, der der grundstücksbesitzenden Personen- oder Kapitalgesellschaft am nächsten liegt.
- Bei der Ermittlung der Beteiligungsschwelle sind eigene Anteile der Gesellschaft außer Acht zu lassen.
- Treuhändig gehaltene Gesellschaftsanteile sind dem Treugeber zuzurechnen (§ 1 Abs 1 Z 7 GrEStG).
- Auch internationale Sachverhalte – etwa durch den Erwerb von Anteilen an zwischengeschalteten ausländischen Gesellschaften – können nun der GrESt unterliegen, sofern die Durchrechnung zu einer entsprechenden mittelbaren Beteiligung führt.
- Eine **Erwerbergruppe** liegt vor, wenn Erwerber zu wirtschaftlichen Zwecken unter einheitlicher Leitung zusammengefasst sind oder aufgrund von Beteiligungen oder sonst unmittelbar oder mittelbar unter dem beherrschenden Einfluss einer Person stehen. Zu einer Erwerbergruppe gehören auch Personen, die die einheitliche Leitung oder den beherrschenden Einfluss ausüben.
- Der Erwerbergruppenbegriff lehnt sich grundsätzlich an den gesellschaftsrechtlichen Konzernbegriff (§ 15 AktG, § 115 GmbHG) an, weicht aber hinsichtlich seiner Auslegung möglicherweise ab. Die einheitliche Leitung ist zentral, wobei auch eine Beteiligung unter 20 % zur Annahme eines beherrschenden Einflusses ausreichen kann.
- Diese Neudefinition ersetzt die bisher klar konturierte Bezugnahme auf die steuerliche Unternehmensgruppe, was in der Praxis zu erheblichen Abgrenzungsfragen führen dürfte.
- **Umgründungen** im Sinne des Umgründungssteuergesetzes innerhalb einer Erwerbergruppe, die lediglich zu mittelbaren Anteilsverschiebungen führen, sind ausgenommen (§ 1 Abs 1 Z 5 GrEStG). Damit wird konzerninternen Reorganisationsmaßnahmen, die nicht primär grundstücksbezogen sind, Rechnung getragen. Direkte umgründungsbedingte Anteilsverschiebungen bilden allerdings keine Ausnahme.
- Jedes Grundstück ist gesondert zu beurteilen. Ein inländisches Grundstück gehört zum Vermögen einer Personen- oder Kapitalgesellschaft, wenn sie das Grundstück durch einen Rechtsvorgang gem § 1 Abs 1 oder 2 GrEStG erworben oder das Grundstück selbst hergestellt hat.
- Ein in § 1 Abs 2 GrEStG bezeichneter Rechtsvorgang unterliegt der Steuer auch dann, wenn ihm einer der in § 1 Abs 1 GrEStG bezeichneten Rechtsvorgänge vorausgegangen ist. Die Steuer wird jedoch nur insoweit

erhoben, als die Bemessungsgrundlage für den späteren Rechtsvorgang den Betrag übersteigt, von dem beim vorausgegangenen Rechtsvorgang die Steuer berechnet worden ist.

- ❑ Ein in § 1 Abs 3 GrEStG bezeichneter Rechtsvorgang unterliegt der Steuer auch dann, wenn ein in § 1 Abs 3 GrEStG bezeichneter Rechtsvorgang vorausgegangen ist. Sofern die Rechtsvorgänge nach § 1 Abs 3 GrEStG durch denselben Erwerber oder dieselbe Erwerbergruppe verwirklicht werden, wird die Steuer nur insoweit erhoben, als die Bemessungsgrundlage für den späteren Rechtsvorgang den Betrag übersteigt, von dem beim vorausgegangenen Rechtsvorgang die Steuer berechnet worden ist.