

Liegenschafts- steuern – einfacher wird es nicht



Präs.-Stv. Mag. Georg Brandstetter, MAS

Mit dem zur Begutachtung versandten Budgetbegleitgesetz 2025 sollen Fälle von Umwidmungen im Rahmen der Immobilienertragsteuer höher besteuert und „steuerliche Lücken“ bei Liegenschaftstransaktionen geschlossen werden. Diese Änderungen werden auch Einfluss auf die anwaltliche Beratungspraxis haben. Künftig wird bei der Berechnung der Immobilienertragsteuer im Falle einer Umwidmung nach dem 31.12.2024 ein Zuschlag von 30% auf den Veräußerungsgewinn zu berücksichtigen sein, der die steuerliche Bemessungsgrundlage und damit die Steuer erhöht. Der „Lückenschluss“ hingegen soll dazu führen, dass künftig auch Fälle grunderwerbssteuerpflichtig werden, die das bisher nicht waren. So soll im Falle der steuerlichen Anteilsvereinigung die dafür maßgebliche Schwelle von derzeit 95% auf 75% gesenkt werden. Der steuerliche Tatbestand der Anteilsvereinigung soll darüber hinaus auch auf Personenvereinigungen erweitert werden. Auch mittelbare Anteilsverschiebungen, also dann, wenn nicht die Anteile an der grundstücksbesitzenden Gesellschaft selbst, sondern z.B. die Anteile an einer Großmutter-Gesellschaft veräußert werden, sollen künftig umfasst sein. Darüber hinaus soll der Beobachtungszeitraum bei einem Gesellschafterwechsel von 5 Jahren auf 7 Jahre erweitert werden. Eine zusätzliche Verschärfung ist für Immobiliengesellschaften vorgesehen. Bei ihnen werden Anteilsübertragungen einem Liegenschaftsverkauf durch die Gesellschaft gleichgestellt, wodurch sich der anzuwendende Steuersatz von 0,5% auf 3,5% erhöht. Noch bleibt abzuwarten, ob das Gesetz auch so beschlossen wird. Die Änderungen sollen jedenfalls mit 1.7.2025 in Kraft treten. Wir Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte stellen uns schon jetzt auf die Änderungen ein, um unsere Klienten und Klientinnen vorausschauend und profund zu beraten.