

Höhere Steuern und geringere Förderungen

Mit 1. Juli 2025 treten neue Grunderwerbssteuer-Regeln in Kraft, gleichzeitig greift der 30prozentige Umwidmungszuschlag bei Grundstücksverkäufen. Auch Förderungen stehen auf dem Prüfstand. Was hat dies zu bedeuten?

MICHAEL KORDOVSKY

30 Prozent Immo-ESt auf realisierte Wertzuwächse im Zuge von Immobilienverkäufen sind für zahlreiche Immobilieninvestoren bereits eine Herausforderung. Doch der Entwurf zum Budgetbegleitgesetz 2025 (BBG 2025), der am 2. Mai in die Begutachtung geschickt wurde, geht mit Änderungen bei der Grunderwerbssteuer und mit der angekündigten Umwidmungsabgabe tatsächlich noch einen Schritt weiter.

Neue Umwidmungsbesteuerung

Durch die Umwidmung von Grundstücken, insbesondere wenn Grünland in Bauland umgewidmet wird, entstehen häufig starke Wertsteigerungen, die nun höher besteuert werden sollen. Dafür wurde der sogenannte „Umwidmungszuschlag“ eingeführt. Dieser

Zuschlag beträgt pauschal 30 Prozent der positiven Einkünfte, die aus dem Verkauf des umgewidmeten Grundstücks erzielt werden.

Wichtig dabei ist: Der Umwidmungszuschlag gilt sowohl für betriebliches als auch für privates Vermögen. Er betrifft Grundstücke unabhängig davon, ob sie bereits lange („Altvermögen“) oder erst seit Kurzem („Neuvermögen“) im Eigentum sind und wird sowohl bei Anwendung des regulären Einkommenssteuertarifs als auch beim besonderen Immobilien-Steuersatz fällig.

Um zu verhindern, dass Eigentümer durch diese Regelung unverhältnismäßig hoch besteuert werden, gibt es eine Deckelung. Falls nämlich die Summe aus Veräußerungsgewinn und Umwidmungszuschlag den tatsächlich erzielten Verkaufspreis (Veräußerungserlös) überschreitet, wird maximal der Verkaufspreis versteuert. Somit entsteht keine Steuerbelastung, die höher ist als der tatsächlich erzielte Erlös aus dem Grundstücksverkauf (siehe Beispiel).

Diese neue Regelung greift bei allen Grundstücksverkäufen, die ab dem 1. Juli 2025 stattfinden, vorausgesetzt die Umwidmung erfolgte nach dem 1. Jänner 2025.

Änderungen bei Grunderwerbsteuer

Der Wiener Steuerberater Helmut Moritz erklärt dies im Detail: „Wird eine Anteilsvereinigung, ein Gesellschafterwechsel oder ein Umgründungsvorgang durch eine Immobiliengesellschaft verwirklicht, beträgt die Steuer 3,5 Prozent vom gemeinen Wert statt zuvor 0,5 Prozent vom Grundstückswert, ausgenommen Familienverband. Eine

„Regionale Förderungen sind jetzt oft der Schlüssel, damit Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben für Haushalte weiterhin realisierbar bleiben.“

Christoph Kirchmair,
CEO von Infina



Details zur Grunderwerbssteuer bei Gesellschafterwechsel und Anteilsvereinigung

- **Schwellen-Reduktion:** Die zur Erfüllung der Steuertatbestände maßgebende Beteiligungsschwelle wird aktuell von 95 Prozent auf 75 Prozent gesenkt, sodass nicht mehr 95 Prozent der Anteile in einer Hand vereinigt oder übergehen müssen, sondern 75 Prozent ausreichen.
- **Mittelbarkeit:** Künftig zählen bei Anteilsübertragungen oder -vereinigungen auch mittelbare Verschiebungen in Beteiligungsketten. Die Beteiligungsschwelle wird durch multiplikative Durchrechnung aller Beteiligungsebenen ermittelt.
- **Zurechnungskreis:** Bei der Anteilsvereinigung ändert sich das Zurechnungsobjekt von der Gruppe auf definierte Personenvereinigungen. Diese entstehen, wenn Gesellschaften durch Beteiligungen oder wirtschaftliche Interessen unter einheitlicher Leitung oder beherrschendem Einfluss einer Person stehen. Erfasst ist somit auch ein Verkauf der Mehrheitsanteile innerhalb von sieben Jahren.

Immobilien-gesellschaft liegt vor, wenn der Unternehmensschwerpunkt der Gesellschaft in der Veräußerung, Vermietung oder Verwaltung von Grundstücken liegt, und keine oder nur in untergeordnetem Ausmaß sonstige gewerbliche Aktivitäten verfolgt werden.“ Die Änderungen sollen mit 1. Juli 2025 in Kraft treten und auf Erwerbsvorgänge angewendet werden, für die die Steuerschuld nach dem 30. Juni 2025 entsteht oder entstehen würde.

Förderungen auf dem Prüfstand

Viele Förderprogramme für Wohnbau, Sanierung und den Austausch veralteter Heizsysteme werden in Österreich aktuell auf den Prüfstand gestellt, gestrichen, gekürzt oder nicht weitergeführt. Ein Beispiel dafür ist das bundesweite Förderprogramm „Raus aus Öl und Gas“, das im Jahr 2024 noch den Austausch fossiler Heizungen gefördert hat und im Jahr 2025 keine neuen Mittel mehr erhält.

„Auch die Umsatzsteuerbefreiung für die Anschaffung und Installation von Photovoltaikanlagen wurde beendet. Seit 1. April 2025 gilt für Photovoltaikanlagen wieder der reguläre Umsatzsteuersatz. Allein durch diese Änderung erwartet sich die Bundesregierung ein Mehraufkommen von rund 175 Millionen Euro im Jahr 2025“, erklärt Christoph Kirchmair, CEO von Infina.

Unabhängig davon bestehen auf regionaler Ebene weiterhin gezielte Förderungen. In Tirol unterstützt das Land mit dem „Sanierungsbonus klimafreundliches Heizsystem“ den Austausch alter Heizungen und gewährt bis zu 3.000 Euro pro Gebäude. Auch die Stadt Wien bietet beispielsweise für die Errichtung oder Umstellung auf hocheffiziente alternative Heizungsanlagen, die mit erneuerbaren Energieträgern oder Fernwärme betrieben werden, Förderungen an. Der Zuschuss beträgt bis zu 35 Prozent der förderbaren Kosten. „Regionale Förderungen sind jetzt oft der Schlüssel, damit Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben für Haushalte weiterhin realisierbar bleiben. Wer bauen oder sanieren möchte, sollte die aktuellen Unterstützungen der Bundesländer gezielt nutzen. Durch die Einbindung

eines erfahrenen Wohnbau-Finanz-Experten lassen sich Fördermöglichkeiten optimal ausschöpfen und die Finanzierung auf eine solide Basis stellen“, unterstreicht Kirchmair.

Lichtblicke für Immobilieninvestoren

Es entwickelt sich nicht alles negativ. Beispielsweise brachte die Pandemie folgende Erleichterung, die Stefan Koller, Geschäftsführer der PERICON GmbH, wie folgt skizziert: „Bei der laufenden Besteuerung von Mieteinkünften gibt es aktuell keine strukturellen Änderungen. Neu ist allerdings, dass der Zeitraum zur Erzielung eines Gesamtüberschusses (Stichwort Liebhaberei) verlängert wurde, was eine gewisse Erleichterung bedeutet: Bei der kleinen Vermietung beträgt die Laufzeit nun 25 Jahre plus maximal drei Jahre. Bei der großen Vermietung sind es 30 Jahre plus maximal drei Jahre, also somit 33 Jahre ab dem erstmaligen Anfallen von Werbungskosten.“ Auch Leerstandsabgaben sind nicht in Stein gemeißelt: „Mehrere Bundesländer haben bereits Leerstandsabgaben eingeführt, die meist dann greifen, wenn Wohnungen länger als sechs Monate ungenutzt bleiben. Die Ausgestaltung ist regional unterschiedlich. Erste Rücknahmen, z.B. in der Steiermark, zeigen aber, dass der Verwaltungserfolg bislang begrenzt war“, so Koller. <



„Wird eine Anteilsvereinigung, ein Gesellschafterwechsel oder ein Umgründungsvorgang durch eine Immobiliengesellschaft verwirklicht, beträgt die Steuer 3,5 Prozent vom gemeinen Wert statt zuvor 0,5 Prozent vom Grundstückswert.“

Steuerberater Dr. Helmut Moritz

Fallbeispiel Umwidmungsbesteuerung von Steuerberater Dr. Helmut Moritz

Ein Steuerpflichtiger hat im Jahr 2010 unbebautes Grünland um 10.000 Euro erworben. Im Jahr 2025 wird dieses in Bauland umgewidmet, anschließend verkauft der Steuerpflichtige das unbebaute Grundstück um 100.000 Euro. Der Veräußerungsgewinn von 90.000 Euro ist noch um einen Umwidmungszuschlag von 27.000 Euro (30 % von 90.000 Euro) zu erhöhen, sodass sich insgesamt ein fiktiver Veräußerungsgewinn von 117.000 Euro ergibt.

Da der Verkaufserlös von 100.000 Euro nun um 17.000 Euro überstiegen wird, ist der Umwidmungszuschlag auf 10.000 Euro zu kürzen – wird also mit dem Veräußerungserlös gedeckelt. Bei Anwendung des besonderen Steuersatzes ergibt sich somit eine Steuerschuld von 30.000 Euro (30 % von 100.000 Euro).

Quelle: Erläuterungen