

# Real Estate Tax Short Cuts

Aktuelle Steuerinformationen  
im Sektor Real Estate für  
Österreich von EY

## Real Estate Tax Update Sonderausgabe

### Inhalt

#### 01 Regierungsprogramm 2025-2029

### Regierungsprogramm 2025-2029

Am 27.02.2025 haben Vertreter der ÖVP, SPÖ und NEOS im Rahmen einer Pressekonferenz ihr geplantes Regierungsprogramm für die Jahre 2025 bis 2029 vorgestellt. Unter dem Motto „Jetzt das Richtige tun. Für Österreich.“ setzt die voraussichtliche neue Bundesregierung auf eine Vielzahl von Maßnahmen, um die heimische Wirtschaft anzukurbeln und Österreich zukunftsfit zu machen. Hier sind die geplanten steuerlichen Maßnahmen, die den österreichischen Real Estate Sektor betreffen:

#### Grunderwerbsteuer Share Deals

Nach derzeitiger Rechtslage unterliegen Share Deals nur dann der 0,5%igen GrEst, wenn mindestens 95% der Anteile an einer Gesellschaft in der Hand eines Gesellschafters / Unternehmensgruppe vereinigt werden („Anteilsvereinigung“) oder mindestens 95% der Kapitalanteile an einer Personengesellschaft innerhalb von 5 Jahren auf neue Gesellschafter übergehen („qualifizierter Anteilserwerb“). Das Regierungsprogramm beinhaltet Verschärfungen bei der Grunderwerbsteuer ab dem 01.07.2025, um Share Deals steuerlich effektiver zu erfassen. Auf nähere Details der legislatischen Umsetzung geht das Regierungsprogramm noch nicht ein. Genannt wird allenfalls eine mögliche Zusammenrechnung verbundener Erwerber. Mit dieser Maßnahme sollen jährliche Mehreinnahmen von 200 Mio EUR generiert werden.

#### Grunderwerbsteuer Privatpersonen

Um Menschen den Zugang zu Eigentum durch eigene Leistung zu ermöglichen bzw. zu erleichtern, sieht das Regierungsprogramm eine Abschaffung der staatlichen Nebengebühren sowie der Grunderwerbsteuer (GrEst) für den Erwerb des ersten Eigenheims vor.



The better the question.  
The better the answer.  
The better the world works.



Shape the future  
with confidence

### **Umsatzsteuerliche Maßnahmen**

Im Rahmen eines Maßnahmenpakets zur Betrugsbekämpfung ist zudem eine Abschaffung des Vorsteuerabzugs für Luxusimmobilien geplant. Darüber hinaus ist im Bereich der Umsatzsteuer eine Ausweitung des sogenannten Reverse Charge Systems iZm dem Erwerb von Grundstücken vorgesehen, wonach in solchen Fällen hinkünftig der Käufer die Umsatzsteuer zu entrichten hat.

### **Aufwertungswahlrecht von Grund und Boden UGB**

Laut Regierungsprogramm soll – wohl nach Vorbild der Internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) – die unternehmensrechtliche Möglichkeit eines Aufwertungswahlrechtes des Bilanzansatzes von Grund und Boden auf den Verkehrswert (auch über die Anschaffungskosten hinaus) unter Beachtung des Gläubigerschutzes geprüft werden. Anpassungen der derzeitigen Ausschüttungssperren (im Rahmen von Umgründungen unter Vornahme von Aufwertungen) oder etwaige steuerliche Implikationen bleiben abzuwarten.

### **Widmungsgewinne Immo-EST**

Widmungsgewinne sollen noch im Jahr 2025 im Rahmen der Immo-EST steuerlich effektiver erfasst werden (Widmungsabgabe). Diese Regelung soll sowohl für alle juristischen und auch natürliche Personen gelten.

### **Evaluierung von Sonderabschreibungen**

Die neue Regierung nimmt sich vor, Abschreibungsdauern insgesamt zu evaluieren und eine Anpassung auf die tatsächlichen Nutzungsdauern vornehmen. „Im Hinblick auf budgetäre Möglichkeiten“ sollen künftig unter größtmöglicher Vermeidung von Mitnahmeeffekten und mit Fokus auf Ausrüstungs- und Bauinvestitionen, insbesondere auf Sanierungen, Abschreibungen geprüft werden.

### **Vereinfachung der Quellensteuerrückerstattung**

Um die Quellensteuerrückerstattung bei grenzüberschreitenden Veranlagungen zu vereinfachen und zu beschleunigen, wird die Bundesregierung die FASTER Initiative der Europäischen Union möglichst rasch in nationales Recht überführt.

### **Unentgeltliche Zuwendungen von Grundstücken an Privatstiftungen**

Das bei unentgeltlichen Zuwendungen von Grundstücken an Privatstiftungen anfallende Stiftungseingangssteueräquivalent soll von 2,5% auf 3,5% erhöht werden.

Die genauen Details und die gesetzliche Umsetzung der oben erwähnten Maßnahmen bleiben abzuwarten. Wir werden Sie selbstverständlich weiterhin über die aktuellen Entwicklungen auf dem Laufenden halten.

## Ansprechpersonen

### Feedback

Wenn Sie kontaktiert werden möchten, Rückfragen oder Vorschläge haben, senden Sie bitte ein E-Mail an: [Feedback](#)

### Website

Besuchen Sie unsere Website und informieren Sie sich über unsere Dienstleistungen, Aktivitäten und aktuellen Veranstaltungen: [ey.com/at](#)

### Archiv

Ältere Ausgaben dieses Newsletters erhalten Sie auf unserer [Website](#) oder auf Anfrage per E-Mail an: [eyaustria@at.ey.com](#).

### Abmeldung

Wenn Sie diesen Newsletter in Zukunft nicht mehr erhalten wollen, senden Sie bitte eine E-Mail unter Angabe Ihres Namens und Ihrer E-Mail-Adresse an [ey.crm@ey.com](#).

### Real Estate Tax

Wolfgang Siller  
+43 1 211 70 1323  
[wolfgang.siller@at.ey.com](mailto:wolfgang.siller@at.ey.com)

Andreas Sauer  
+43 1 211 70 1625  
[andreas.sauer@at.ey.com](mailto:andreas.sauer@at.ey.com)

Gernot Ressler  
+43 1 211 70 1409  
[gernot.ressler@at.ey.com](mailto:gernot.ressler@at.ey.com)

Thomas Hölzl  
+43 1 211 70 1219  
[thomas.hoelzl@at.ey.com](mailto:thomas.hoelzl@at.ey.com)

### Redaktion

Doris Frey  
+43 1 211 70 1417  
[doris.frey@at.ey.com](mailto:doris.frey@at.ey.com)

### Medieninhaber und Herausgeber

Ernst & Young  
Steuerberatungsgesellschaft  
m.b.H. („EY“)  
Wagramer Straße 19, IZD-Tower  
1220 Vienna

## EY | Building a better working world

EY setzt sich für eine besser funktionierende Welt ein, indem wir neuen Wert für Kund:innen, Mitarbeitende, die Gesellschaft und den Planeten schaffen und gleichzeitig das Vertrauen in die Kapitalmärkte stärken.

Mithilfe von Daten, KI und fortschrittlicher Technologie helfen wir unseren Kund:innen, die Zukunft mit Zuversicht zu gestalten und Lösungen für die drängendsten Herausforderungen von heute und morgen zu entwickeln.

Unsere EY-Teams betreuen das volle Spektrum an Services in der Wirtschaftsprüfung, Unternehmensberatung, Steuerberatung sowie Strategie- und Transaktionsberatung. Angetrieben von branchenspezifischen Erkenntnissen, einem global vernetzten, multidisziplinären Netzwerk und vielfältigen Ökosystempartner:innen, erbringen wir Dienstleistungen in mehr als 150 Ländern und Gebieten.

Das internationale Netzwerk von EY Law, in Österreich vertreten durch die Pelzmann Gall Größ Rechtsanwälte GmbH, komplettiert mit umfassender Rechtsberatung das ganzheitliche Serviceportfolio von EY.

### All in to shape the future with confidence.

EY bezieht sich auf die globale Organisation oder ein oder mehrere Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited, von denen jedes eine eigene juristische Person ist. Ernst & Young Global Limited ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach englischem Recht und erbringt keine Leistungen für Kund:innen. Informationen darüber, wie EY personenbezogene Daten erhebt und verarbeitet, sowie eine Beschreibung der Rechte, die Einzelpersonen gemäß der Datenschutzgesetzgebung haben, sind unter [ey.com/at/datenschutz](#) verfügbar. Weitere Informationen über unsere Organisation finden Sie unter [ey.com/at](#).

© 2025 Ernst & Young  
Steuerberatungsgesellschaft m.b.H.  
All Rights Reserved.

Diese Publikation ist lediglich als allgemeine, unverbindliche Information gedacht und kann daher nicht als Ersatz für eine detaillierte Recherche oder eine fachkundige Beratung oder Auskunft dienen. Es besteht kein Anspruch auf sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder Aktualität. Jegliche Haftung seitens der Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. und/oder anderer Mitgliedsunternehmen der globalen EY-Organisation wird ausgeschlossen.

[ey.com/at](#)