

54. Jahrgang / Oktober 2025 / Nr. 5

Der Gesellschafter

Zeitschrift für Gesellschafts- und Unternehmensrecht

Herausgegeben von
Nikolaus Arnold und Susanne Kalss

GesRZ

Linde
www.lindeverlag.at

Michael Potacs

InvKG: Nachträgliche Genehmigungspflicht bei Sukzessiverwerben?

Friedrich Harrer

Die Streitanhängigkeit im Beschlussmängelrecht der GmbH

Florian Ebner/Fabian Aubrunner/Susanne Kalss

Diskussionsentwurf für ein DiWpG (Teil II)

Aus der aktuellen Rechtsprechung

Entscheidungen des OGH und der Oberlandesgerichte
zum Gesellschafts-, Genossenschafts- und Stiftungsrecht

Unternehmensrecht aktuell

Wichtige Gesetzesvorhaben im Überblick
Österreichische und europäische Finanzmarktaufsicht

Die „Immobilien-gesellschaft“ – das unbekannte Wesen

Im Rahmen des Budgetbegleitgesetzes 2025, BGBl I 2025/25, kam es zu grundlegenden Änderungen der Grunderwerbsteuer-tatbestände des Gesellschafterwechsels sowie der Anteilsvereinigung und -übertragung. Durch die Reduktion der maßgeblichen Schwellen von 95 % auf 75 %, die Erweiterung auf mittelbare Anteilsvereinigungen bzw Anteilsübertragungen, die Gleichstellung von Personen- und Kapitalgesellschaften und die Schaffung der neuen Rechtsfigur der Erwerbergruppe wurde der Anwendungsbereich wesentlich erweitert (vgl bereits N. Arnold, Wesentliche Neuerungen im Grunderwerbsteuerrecht zu Gesellschafterwechsel, Anteilsvereinigung und -übertragung, GesRZ 2025, 149).

Besondere Bedeutung kommt in Zukunft auch der Frage zu, ob eine Gesellschaft als Immobilien-gesellschaft zu qualifizieren ist. Für bestimmte Umgründungsvorgänge sowie für Gesellschafterwechsel, Anteilsübertragung und Anteilsvereinigung iSd § 1 Abs 3 GrEStG beträgt der Steuersatz nach § 7 Abs 1 Z 2 lit c GrEStG bei Gesellschaften, die keine Immobilien-gesellschaften sind, weiterhin 0,5 %, bei Immobilien-gesellschaften hingegen 3,5 %, also das Siebenfache.

Der Begriff „Immobilien-gesellschaft“ war der österreichischen Rechtsordnung grundsätzlich fremd. Doppelbesteuerungs-abkommen können zur Auslegung nur sehr eingeschränkt herangezogen werden und haben abweichende Anknüpfungspunkte (zu diesen Überlegungen A. Lunzer/J. Seidl/Stangar, Immobilien-gesellschaften, in F. Brugger/Marchgraber/Vaishor, GrESt: Anteilsvereinigung neu [SWK-Spezial, September 2025] 89 [91]). Auch die deutsche Definition der „Immobilien-Gesellschaft“ in § 1 Abs 19 Z 22 KAGB („Immobilien-Gesellschaften sind Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Immobilien sowie die zur Bewirtschaftung der Immobilien erforderlichen Gegenstände erwerben dürfen.“) ist nicht einschlägig.

In § 4 Abs 4 GrEStG wird dieser Begriff daher eigenständig definiert. Eine Immobilien-gesellschaft liegt nach dieser Regelung dann vor, wenn der Schwerpunkt der Gesellschaft in der Veräußerung, Vermietung oder Verwaltung von Grundstücken liegt. Dies sei insb anhand folgender Kriterien zu prüfen:

- Das Vermögen der Gesellschaft besteht überwiegend aus Grundstücken, die nicht für eigene betriebliche Zwecke genutzt werden. Keine betrieblichen Zwecke liegen bei der Veräußerung, Vermietung und Verwaltung von Grundstücken vor.
- Oder: Die Einkünfte der Gesellschaft werden überwiegend durch die Veräußerung, Vermietung oder die Verwaltung von Grundstücken erzielt.

Gehören zum Vermögen der Gesellschaft gemischt genutzte Grundstücke, sind diese bei der Feststellung des Schwerpunktes der Gesellschaft, abhängig von der Nutzung, anteilig zu berücksichtigen.

Nach den Gesetzesmaterialien (ErlRV 69 BlgNR 28. GP, 49) soll auf das Gesamtbild der Verhältnisse abgestellt werden, wobei insb das Vermögen der Gesellschaft oder die erzielten Einkünfte ausschlaggebend sein sollen. Damit soll sichergestellt werden, dass Gesellschaften von der Beurteilung als Immobilien-gesellschaft ausgenommen sind, die überwiegend andere gewerbliche (nunmehr betriebliche) Zwecke als die bloße Veräußerung, Vermietung oder Verwaltung von Liegenschaftsvermögen verfolgen. Dies wäre bspw beim Betriebsgrundstück eines produzierenden Unternehmens oder beim Verwaltungsgebäude eines Dienstleistungsunternehmens der Fall.

Schon der Zeitpunkt der Beurteilung bereitet Probleme: Kommt es auf eine rein stichtagsbezogene Betrachtung an (so Thunshirn, Grunderwerbsteuer: Die (neue) Immobilien-gesellschaft nach § 4 Abs 4 GrEStG, immo aktuell 2025, 140) oder ist die Beurteilung im Rahmen des Gesamtbildes der Verhältnisse und damit nicht rein stichtagsbezogen vorzunehmen (Bodis in N. Arnold/Bodis, GrEStG, § 4 Rz 71)?

Ist für einen Schwerpunkt ein Überwiegen gegenüber anderen betrieblichen Tätigkeiten ausreichend oder muss der Bereich gesamtheitlich überwiegen?

Wie ist das Verhältnis zwischen Vermögen der Gesellschaft (§ 4 Abs 4 Z 1 GrEStG) und Einkünften der Gesellschaft (Z 2 leg cit) zu sehen (noch dazu, wo der Gesetzgeber die beiden Bereiche mit dem Wort „oder“ als Alternativen ansieht)? Reicht hier tatsächlich schon das Überwiegen in einem der Bereiche aus?

Sind die betrieblichen Zwecke gleichfalls stichtagsbezogen zu beurteilen oder im Rahmen einer Gesamtbetrachtung? Ist eine Gesellschaft etwa schon deswegen eine Immobilien-gesellschaft, weil sie ein im Verhältnis zu ihrem sonstigen Vermögen wertvolles Grundstück erwirbt, das aber noch nicht für eigene betriebliche Zwecke genutzt wird (bspw weil darauf erst ein Bürogebäude errichtet werden soll)?

Führen Einkünfte einer Gesellschaft aus einer einmaligen Veräußerung einer Liegenschaft zu einem entsprechenden Schwerpunkt? Können diese Einkünfte auch aus der Veräußerung einer betrieblich genutzten Liegenschaft stammen (§ 4 Abs 4 Z 2 GrEStG differenziert bei der Veräußerung von Grundstücken nicht dahin gehend, ob das Grundstück für eigene betriebliche Zwecke genutzt wurde oder nicht)?

Die Liste der offenen Fragen ist naturgemäß noch wesentlich länger. Im Interesse der Praxis ist zu hoffen, dass das Phantom der „Immobilien-gesellschaft“ möglichst rasch durch erlassmäßige Klarstellungen, vertiefte literarische Auseinandersetzungen, Judikatur und/oder Klärungen durch den Gesetzgeber an Konturen gewinnt. Bis zu einer Klärung sollte das Risiko des Vorliegens einer „Immobilien-gesellschaft“ vor jeder Umstrukturierung bzw unmittelbaren oder mittelbaren Anteilsübertragung in gesteigertem Maße beachtet werden.

Wien, im Oktober 2025

Nikolaus Arnold

Mit dem
Abo immer
up to date!

**Jetzt Abo 2026 bestellen und gratis
digital bis Jahresende lesen!**

Die erste Adresse im Gesellschaftsrecht

Die richtige Perspektive

Alles zum Gesellschaftsrecht

Für die Praxis

Anleitung und Hilfestellung

Aus erster Hand

OGH-Entscheidungen mit Anmerkungen





Weitere Informationen zur Zeitschrift
und alle Abo-Varianten finden Sie unter
shop.lindeverlag.at/gesrz