

## Jahressteuergesetz 2018: (Weiterhin) Keine mittelbare Anteilsvereinigung in Österreich

Umsatzsteuer



Mit dem Jahressteuergesetz 2018 wird endgültig bestätigt, dass es keine mittelbare Anteilsvereinigung in Österreich gibt.

Neben dem Direkterwerb von Immobilien kann in Österreich auch bei Erwerb oder Vereinigung von zumindest 95 % der Anteile an einer immobilienbesitzenden Personen- oder Kapitalgesellschaft Grunderwerbsteuer ausgelöst werden („Anteilsvereinigung“; siehe ausführlich [Tax News 10-11/2016](#)).

Zwar stellen Gesetzeswortlaut und die erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage nur auf die direkten Anteile ab. Das finanzverwaltungsnahen Schrifttum vertrat aber die Meinung, dass nach einer verwirklichten Anteilsvereinigung die von der Gesellschaft deren Anteile vereinigt werden gehaltene Immobilie grunderwerbsteuerlich (auch) der Erwerbsholding zuzurechnen sei (vgl. *Bodis/Varro*, RdW 2016, 55 (59f)). Ein nachfolgender Erwerb dieser Erwerbsholding, die selbst zivilrechtlich keine Immobilie besitzt, hätte dieser Auffassung folgend daher Grunderwerbsteuer ausgelöst. Diese Sichtweise wurde von der Praxis aber sowohl mit fachlichen Argumenten (vgl. ausführlich *Plott/Vaishor*, RdW 2016, 439f) als auch aus Praktikabilitätsgründen heftig kritisiert. Nachdem ursprünglich Überlegungen einer Umsetzung der umstrittenen These im Erlasswege überlegt wurde (vgl. *Lattner*, SWK 2017, 1518 (1524)) erfolgt nun eine Klarstellung durch den Gesetzgeber im Sinne der Steuerpflichtigen.

Sowohl beim Grundtatbestand der Anteilsvereinigung (§ 1 Abs 3 GrEStG) als auch beim Spezialtatbestand für Personengesellschaften (§ 1 Abs 2a GrEStG) wird ausdrücklich festgehalten, dass ein Grundstück nur dann zum Vermögen einer Gesellschaft gehört, wenn sie das Grundstück durch einen „normalen“ Erwerbsvorgang iSd § 1 Abs 1 oder 2 GrEStG erworben hat. Dadurch wird gesetzlich normiert, dass auch nach verwirklichter Anteilsvereinigung das Grundstück nicht der Erwerbsholding grunderwerbsteuerlich zugerechnet wird.

Die gesetzliche Klarstellung tritt mit Ablauf des Tages der Freigabe zur Abfrage im Bundesgesetzblatt in Kraft.

### Fazit

Durch die aus der Praxis sehr begrüßungswerte Anpassung wird legistisch klargestellt, dass es in Österreich (weiterhin) keine mittelbare Anteilsvereinigung durch eine vorgelagerte Anteilsvereinigung gibt und ein Grundstück grunderwerbsteuerlich nur einem Rechtsträger zugerechnet werden kann. Damit wird die ohnehin bereits bestehende Komplexität der Regelungen der Anteilsvereinigung zumindest nicht noch weiter erhöht.

Nichtdestotrotz empfehlen wir (v.a. auch bei konzerninternen Transaktionen) vor Umsetzung allfälliger Umgründungen oder Transaktionen die Steuerfolgen im Hinblick auf die Grunderwerbsteuer im Detail zu prüfen, da durch die sehr weitreichenden Bestimmungen auch auf den ersten Blick „unverdächtige“ Schritte Grunderwerbsteuer auslösen können (vgl. auch zur „Steuerfalle GrESt-Anteilsvereinigung“, *Vaishor*, taxlex 2018, 61ff).

**Markus Vaishor**

**Director, Tax**

T +43 1 31332-3652

[mvaishor@kpmg.at](mailto:mvaishor@kpmg.at)

[kpmg.at](http://kpmg.at)