

An das  
Bundesministerium für Finanzen  
Johannesgasse 5  
1010 Wien

Wien, am 09.05.2025  
GZ: 210/25

**Geschäftszahl: 2025-0.282.905**

**Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Einkommensteuergesetz 1988, das Stiftungseingangssteuergesetz, das Umsatzsteuergesetz 1994, das Grunderwerbsteuergesetz 1987, die Bundesabgabenordnung, das Glücksspielgesetz, das Bundesgesetz über den Energiekrisenbeitrag-Strom und das Bundesgesetz über den Energiekrisenbeitrag-fossile Energieträger geändert werden;**

**Begutachtungsverfahren**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Mit Schreiben vom 02. Mai 2025, bei der Österreichischen Notariatskammer am selben Tag eingelangt, hat das Bundesministerium für Finanzen den Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Einkommensteuergesetz 1988, das Stiftungseingangssteuergesetz, das Umsatzsteuergesetz 1994, das Grunderwerbsteuergesetz 1987, die Bundesabgabenordnung, das Glücksspielgesetz, das Bundesgesetz über den Energiekrisenbeitrag-Strom und das Bundesgesetz über den Energiekrisenbeitrag-fossile Energieträger geändert werden, übermittelt und ersucht, dazu bis 09. Mai 2025 eine Stellungnahme abzugeben.

Die Österreichische Notariatskammer bedankt sich für die Möglichkeit, sich zum vorliegenden Entwurf äußern zu können, und erlaubt sich, nachstehende

### **Stellungnahme**

abzugeben:

Eingangs erlaubt sich die Österreichische Notariatskammer darauf hinzuweisen, dass die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme äußerst kurz bemessen war. Die Abgabe einer fundierten Stellungnahme zu diesem – äußerst wichtigen – Rechtsgebiet nimmt einige Zeit in Anspruch.



## **Änderung EStG:**

### **§ 4 und § 30**

Durch den Umwidmungszuschlag kommt es zu einer doppelten ertragsteuerlichen Berücksichtigung von Veräußerungsgewinnen umgewidmeter Grundstücke. Dies deshalb, da:

- bei "Altvermögen" der Umstand einer Umwidmung nach dem 31.12.1987 bereits durch den Ansatz niedrigerer (fiktiver) Anschaffungskosten und die damit verbundene Erhöhung des steuerpflichtigen Gewinnes berücksichtigt wird, und
- bei "Neuvermögen" die Umwidmung den zu erzielenden Verkaufspreis erhöht und somit bereits per se zu einem höheren steuerpflichtigen Gewinn führt.

Wenngleich der grundsätzliche politische Wille zur Lukrierung eines zusätzlichen steuerlichen Beitrages zur Budgetkonsolidierung in diesem Zusammenhang nachvollziehbar ist, darf jedoch nicht außer Acht gelassen werden, dass eine zusätzliche steuerliche Belastung von Grundstücksverkäufern die Gefahr der Einpreisung dieser zusätzlichen Belastung in die Verkaufspreise birgt. Dies könnte eine zusätzliche Belastung des ohnehin bereits angespannten Grundstücks- und Wohnungsmarktes nach sich ziehen.

Weiters wird seitens der Österreichischen Notariatskammer dringend angeregt, die im Zusammenhang mit der steuerlichen Erfassung des vorgesehenen Umwidmungszuschlages erforderlichen Anpassungen in den Systemen von FinanzOnline möglichst frühzeitig umzusetzen, sodass die steuerliche Erfassung des Umwidmungszuschlages im Wege der Selbstberechnung oder Abgabenerklärung über FinanzOnline rechtzeitig zum 01.07.2025 tatsächlich möglich ist.

### **§ 17, § 33, § 124b**

Die weiters vorgesehenen Anpassungen des Einkommensteuergesetzes betreffend

- die Ausweitung der Basispauschalierung (§ 17 EStG),
- die Erhöhung des Pendlereuros sowie der Pendlerpauschale (§ 33 EStG), und
- die Ermöglichung einer steuerfreien Mitarbeiterprämie (§ 124b Z 477 EStG),

werden seitens der Österreichischen Notariatskammer im Sinne einer wirksamen Verwaltungsvereinfachung und steuerlichen Entlastung ausdrücklich begrüßt.

Gerade im Hinblick auf die zuvor genannten Vereinfachungen und Entlastungen wäre es aus Sicht der Österreichischen Notariatskammer begrüßenswert gewesen, auf die Aussetzung der Valorisierung von Familienleistungen sowie des Kinderabsetzbetrages für die Kalenderjahre 2026 und 2027 (§ 124b Z 474 EStG) sowie auch auf die Einschränkung der Abgeltung der kalten Progression (§ 124b Z 476 EStG) zu verzichten. Dies vor dem Hintergrund, dass Steuerpflichtige allgemein, im Besonderen jedoch Familien von den Preiserhöhungen durch die Inflation der letzten Jahre betroffen sind.

## **Änderung StiftEG:**

Durch eine Anpassung des § 2 Abs 1 StiftEG soll die Stiftungseingangssteuer von 2,5% auf 3,5% erhöht werden.





Wenngleich seitens der Österreichischen Notariatskammer der Wunsch nach einer einnahmenseitigen Budgetkonsolidierung grundsätzlich nachvollziehbar ist, trägt die gegenständliche Erhöhung des Stiftungseingangssteuersatzes zu einem weiteren Attraktivitätsverlust der österreichischen Privatstiftung bei. Gerade unter Berücksichtigung der bereits in den vergangenen Jahren stattgefundenen nachteiligen Entwicklung der steuerlichen Rahmenbedingungen für die österreichische Privatstiftung sollte nach Ansicht der Österreichischen Notariatskammer dringend darauf Bedacht genommen werden, die österreichische Privatstiftung vor einem weiteren Attraktivitätsverlust zu bewahren.

## **Änderung GrEStG:**

### **Allgemein**

Durch eine Änderung der Bestimmung des § 1 Abs 3 GrEStG sollen nunmehr – neben der Herabsetzung der maßgeblichen Beteiligungsschwelle von 95% auf 75% sowie einer Verlängerung des Beobachtungszeitraumes auf 7 Jahre – auch mittelbare Anteilsverschiebungen steuerlich erfasst werden. Zudem wird (nur) für Zwecke der Grunderwerbsteuer der neue Begriff der "Personenvereinigung" vorgesehen, der sich im Wesentlichen an dem gesellschaftsrechtlichen Konzernbegriff des § 15 AktG sowie des § 115 GmbHG orientiert.

Wenngleich seitens der Österreichischen Notariatskammer die hinter diesen Änderungen stehenden steuerlichen Überlegungen nachvollzogen werden können, darf jedoch aus Sicht der Praxis angemerkt werden, dass hierdurch die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer durch Parteienvertreter in erheblichem Maße schwieriger wird. Zu denken ist zunächst an die Problematik der internationalen Verschachtelung von Gesellschaften, welche die Ermittlung insbesondere der mittelbaren Beteiligungsverhältnisse erschweren kann. Hinzu kommt, dass die Feststellung der maßgeblichen einheitlichen Leitung oder des beherrschenden Einflusses jeweils bei Personenvereinigungen die Kenntnis von Bestehen und Inhalt von Syndikats- und/oder Stimmbindungsverträgen erforderlich machen kann.

Mit den Begriffen „Personenvereinigung“ und „Immobilien-gesellschaft“ kommt es zur Einführung einer *wirtschaftlichen Betrachtungsweise* im Grunderwerbsteuerrecht. Das ist im Rahmen einer Verkehrssteuer bedenklich und kann die Qualität der Selbstberechnungen und die Rechtssicherheit beeinträchtigen.

### **§ 1 Abs 3 Allgemein**

Die Österreichische Notariatskammer begrüßt die Vereinigung der Tatbestände der Absätze 2a und 3 des alten § 1 GrEStG.

Die Österreichische Notariatskammer befürchtet gleichzeitig, dass die sprachliche Umsetzung unausgegoren ist und insbesondere folgende Punkte noch zu überdenken sind:

- Vermeidung doppelter und mehrfach ausgelöster Tatbestände bei ein und demselben Vorgang – infolge der nunmehrigen Besteuerung nicht nur des unmittelbaren Anteilserwerbs, sondern auch des mittelbaren.  
Eventuell wäre eine Klarstellung sinnvoll, dass pro betroffener Objektliegenschaft ein Tatbestand nur einmal verwirklicht werden kann (am Beginn des § 1 Abs 3 oder als Ergänzung zu § 1 Abs 5, der in der aktuellen Sprachfassung durch den Bezug auf „dieselbe Person“ wegen der mittelbaren Erwerbe zu kurz greift).





Zudem ist nicht klar, auf welcher Ebene eine mittelbare Besteuerung bei Vorliegen mehrerer Gesellschafterebenen [Großmutter – Mutter- Tochter – Enkelin etc) vorliegt.

- Vermeidung doppelter und mehrfach ausgelöster Tatbestände bei zeitlich hintereinanderliegenden Vorgängen.

### § 1 Abs 3 Z 2

Wird der Tatbestand bereits durch ein schuldrechtliches Rechtsgeschäft ausgelöst, stellt sich die Frage, wie sichergestellt wird, dass die betroffene Gesellschaft davon Kenntnis erlangt, wenn die sachenrechtliche Durchführung durch Abtretung des Anteils unterbleiben sollte.

### § 4

Der Begriff des *Grundstückswerts* war schon bisher unglücklich formuliert und die Verwirrung wird bei Unkundigen durch die Änderung des Begriffs zu *Wert des Grundstücks* und die Aufnahme des Verweises auf § 6 zunehmen.

### § 4 Abs 4

Mit dem Begriff "*Immobilien-gesellschaft*" wird ein eigenes grunderwerbsteuerrechtliches Regime geschaffen. Die Österreichische Notariatskammer versteht das dahinterstehende steuerpolitische Interesse. Für die Beurteilung, ob eine *Immobilien-gesellschaft* iSd § 4 Abs 4 GrEStG vorliegt, ist eine genaue Kenntnis der konkreten betrieblichen Tätigkeit sowie der konkreten Einkünftestruktur der betreffenden Gesellschaft erforderlich. Diese Fragen werden den selbstberechnenden Parteienvertreter im Einzelfall vor erhebliche Probleme stellen.

Oft sind operative Gesellschaften von den immobilienbesitzenden Gesellschaften getrennt, jedoch über die Gesellschafter bzw in einem Konzern verbunden. Gleichzeitig werden genau die betroffenen Grundstücke von den operativ tätigen Betrieben genutzt. Ungeachtet dessen fallen auch diese immobilienbesitzenden Gesellschaften unter den Begriff *Immobilien-gesellschaft* und werden so pönalisiert.

Auch die Einschränkung für Gesellschafter im Personenkreis des § 26a Abs 1 Z 1 GGG greift aus Sicht der Österreichischen Notariatskammer zu kurz, da nur einstöckige Gesellschaften berücksichtigt werden, nicht aber mehrstöckige. So macht es beispielsweise einen Unterschied, ob die Liegenschaft in der Holding ist und der operative Betrieb darunter (Besteuerung vom Grundstückswert) oder umgekehrt (Besteuerung vom gemeinen Wert).

### § 6 Abs 1

§ 6 Abs 1 Z 2 verweist auf den „Grundstückswert gemäß Abs 4“. § 6 GrEStG hat jedoch keinen Abs 4.

### § 7 Abs 1

Wenn die Schwelle der Anteilsübertragung bzw –vereinigung auf 75% gesenkt wird, gleichzeitig der Steuersatz von 0,5% auf 3,5% angehoben wird und die Besteuerung teilweise vom gemeinen Wert *der ganzen Liegenschaft* erfolgt, ist die Frage berechtigt, ob das bei einer Übertragung von lediglich 75% sachgerecht ist. Die effektive Steuer beträgt bei einem Erwerb von lediglich 75% dann **4,66%**.





### **Änderung der Bundesabgabenordnung (BAO):**

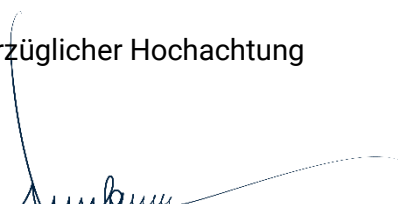
Durch die Einfügung des § 98 Abs 1a BAO ist eine Ausdehnung der elektronischen Zustellung in Abgabensachen vorgesehen.

Die vermehrte Nutzung der elektronischen Zustellmöglichkeiten wird seitens der Österreichischen Notariatskammer grundsätzlich begrüßt. Aus Praxissicht muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass Teilnehmer immer wieder von Schwierigkeiten mit der elektronischen Zustellung berichten und auf diese Weise elektronische Zustellungen unbeachtet bleiben oder erst verspätet gelesen werden.

Seitens der Österreichischen Notariatskammer wird daher angeregt, im Zuge der Ausweitung der elektronischen Zustellung besonderes Augenmerk auf eine umfassende Information der betroffenen Teilnehmer zu legen und gleichzeitig auch die Benachrichtigungsmöglichkeiten der Teilnehmer über erfolgte elektronische Zustellungen möglichst umfassend zu gestalten.

Aufgrund der obigen Ausführungen zur Kürze der Frist und zeitgleichen Komplexität und Wichtigkeit dieses Themas erlaubt sich die Österreichische Notariatskammer vorzubehalten, zu einem späteren Zeitpunkt eine umfassendere Stellungnahme nachzureichen.

Mit vorzüglicher Hochachtung



Dr. Michael Umfahrer  
(Präsident)

