

Budgetbegleitgesetz 2025 – Der neue "Umwidmungszuschlag" bei Immobilienveräußerungen

28. Mai 2025

Wie bereits im Regierungsprogramm angekündigt, hat die Bundesregierung ein Sparpaket erlassen, welches sich derzeit in Begutachtung befindet. Dieses umfasst unter anderem die Besteuerung der Wertsteigerung von Liegenschaften nach erfolgter Umwidmung.

Dieser Client Alert soll einen kurzen Überblick über die geplanten Gesetzesänderungen (inklusive konkreter Beispiele) sowie über die geltende Gesetzeslage iZm Umwidmungen von Liegenschaften geben.

1 Was ist der "Umwidmungszuschlag"?

Mit dem 1. Juli 2025 ist die Einhebung eines Umwidmungszuschlags in Höhe von 30 % der positiven Einkünfte aus der Veräußerung (d.h. der Veräußerungsgewinn = positive Differenz zwischen Veräußerungserlös und Anschaffungskosten) von nach dem 31. Dezember.2024 umgewidmetem Grund und Boden geplant.

Übersteigt die Summe aus Veräußerungsgewinn und dem Umwidmungszuschlag den aus der Veräußerung der Liegenschaft resultierenden Veräußerungserlös, sollen die steuerpflichtigen Einkünfte mit dem Veräußerungserlös gedeckelt werden.

Beispiel 1: Eine als Grünland gewidmete Liegenschaft wurde im Jahr 2010 um EUR 100.000 erworben (= Anschaffungskosten) und im Jahr 2025 in Bauland umgewidmet. Dadurch kam es zu einer Werterhöhung, sodass die Liegenschaft nunmehr um EUR 400.000 veräußert werden konnte (= Veräußerungserlös). Der Veräußerungsgewinn beträgt EUR 300.000 (= Differenz zwischen Veräußerungserlös und Anschaffungskosten). Dieser wird um den Umwidmungszuschlag von 30 % (= EUR 90.000) erhöht, sodass die steuerpflichtigen Einkünfte EUR 390.000 betragen.

Beispiel 2: Eine als Grünland gewidmete Liegenschaft wurde im Jahr 2010 um EUR 100.000 erworben und im Jahr 2025 in Bauland umgewidmet. Dadurch kam es zu einer Werterhöhung, sodass die Liegenschaft nunmehr um EUR 1.000.000 veräußert werden konnte. Der Veräußerungsgewinn beträgt EUR 900.000. Dieser wird um den Umwidmungszuschlag von 30 % (= EUR 270.000) erhöht, sodass die steuerpflichtigen Einkünfte EUR 1.170.000 betragen würden. Da diese jedoch den Veräußerungserlös in Höhe von EUR 1.000.000 übersteigen, ist der Umwidmungszuschlag auf EUR 100.000 zu kürzen; die steuerpflichtigen Einkünfte entsprechen in diesem Fall dem Veräußerungserlös (EUR 1.000.000).

Unerheblich soll dabei sein, ob (i) es sich bei dem veräußerten Grund und Boden „Altvermögen“ (= Liegenschaften, welche bis zum 31.3.2002 entgeltlich erworben wurden) oder „Neuvermögen“ (= Liegenschaft, welche seit dem

Wolf Theiss

1.4.2002 entgeltlich erworben wurden) handelt, (ii) die Veräußerung dem betrieblichen oder außerbetrieblichen Bereich des Veräußerers zuzuordnen war, (iii) welche Rechtsform der Veräußerer hat und (iv) der Sondersteuersatz anwendbar ist oder nach Tarif besteuert wird.

2 Was bedeutet "Umwidmung"?

Eine "Umwidmung" knüpft an den bestehenden Umwidmungsbegriff des § 30 Abs 4 Z 1 EStG an und liegt im Wesentlichen dann vor, wenn die neue Widmung erstmals eine Bebauung der Liegenschaft zulässt.

3 Nach der Umwidmung errichtete Gebäude

Von dem Umwidmungszuschlag sind nur die Einkünfte aus der Veräußerung von Grund und Boden erfasst, nicht hingegen die auf dem Grund und Boden nach der Umwidmung errichteten Gebäude. Dies wird damit begründet, dass diese Gebäude keine vergleichbare Wertsteigerung durch die Umwidmung erfahren.

Der Veräußerungsgewinn ist in diesem Fall auf Grund und Boden einerseits und auf das Gebäude andererseits aufzugliedern. Der Umwidmungszuschlag soll in weiterer Folge nur auf den dem Grund und Boden zugeordneten Anteil des Veräußerungsgewinns zugeschlagen werden.

4 Wie ist bzw. ändert sich die bisherige Rechtslage iZm Umwidmungen?

4.1 Alt-Vermögen

Bei "Altvermögen" werden die Anschaffungskosten grundsätzlich pauschal mit 86% des Veräußerungserlöses angesetzt, sodass nur 14% des Veräußerungserlöses der Besteuerung unterworfen werden.

Doch auch die derzeitige Rechtslage berücksichtigt Umwidmungen in Bezug auf „Alt-Vermögen“, wenn die betroffene Liegenschaft nach deren (entgeltlichen) Erwerb und nach dem 31. Dezember 1987 umgewidmet wurde. In diesem Fall betragen die pauschalen Anschaffungskosten lediglich 40%; die steuerpflichtigen Einkünfte betragen 60% des Veräußerungserlöses. Die Steuer beträgt 18 % des Verkaufserlöses und ist somit im Vergleich zur Besteuerung des sonstigen Alt-Vermögens in Höhe von 4,2 % erheblich höher.

Die unter Punkt 1 beschriebene geplante Gesetzesänderung findet auch auf das Alt-Vermögen Anwendung, sodass der Umwidmungszuschlag den pauschalierten Einkünften von 60 % hinzugerechnet wird. Die pauschalen Anschaffungskosten werden dadurch auf 22% des Veräußerungserlöses reduziert.

Beispiel: Eine als Grünland gewidmete Liegenschaft wurde im Jahr 1980 um EUR 50.000 erworben und im Jahr 2025 in Bauland umgewidmet. Dadurch kam es zu einer Werterhöhung, sodass die Liegenschaft nunmehr um EUR 500.000 veräußert werden konnte. Die pauschalierten steuerpflichtigen Einkünfte betragen EUR 300.000 (= 60 %). Der Umwidmungszuschlag wird von den pauschalierten steuerpflichtigen Einkünften berechnet, sodass sich diese um EUR 90.000 auf EUR 390.000 erhöhen und als Bemessungsgrundlage dienen.

4.2 Neu-Vermögen

Bei „Neu-Vermögen“ wird die Steuer vom Veräußerungserlös abzüglich der tatsächlichen Anschaffungskosten berechnet. Wird daher eine Liegenschaft umgewidmet, schlägt sich dies bereits jetzt in der Höhe der Steuer nieder – der Verkaufspreis ist wesentlich höher als die Anschaffungskosten vor der wertsteigernden Umwidmung.

Über Wolf Theiss

Wolf Theiss ist eine der führenden europäischen Anwaltssozialitäten in Mittel-, Ost- und Südosteuropa. Wir haben unseren Ruf auf unübertroffenem lokalem Fachwissen aufgebaut, das durch starke internationale Fähigkeiten gestützt wird. Mit 400+ AnwältInnen in 13 Ländern und einem zentralen europäischen Standort in Brüssel umfasst die Tätigkeit der Sozietät zu über 80% die grenzüberschreitende Vertretung internationaler Mandanten.

Wolf Theiss ist in Albanien, Österreich, Bosnien und Herzegowina, Brüssel, Bulgarien, Kroatien, Tschechien, Ungarn, Polen, Rumänien, Serbien, der Slowakei, Slowenien und der Ukraine tätig. Wir vertreten lokale und internationale Industrie-, Handels- und Dienstleistungsunternehmen sowie Banken und Versicherungen. Wolf Theiss verbindet juristische Expertise mit unternehmerischem Denken und entwickelt umfassende und konstruktive Lösungen, die juristisches, finanzielles und wirtschaftliches Know-how integrieren.

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an:



Melanie Dimitrov
Consultant

E melanie.dimitrov@wolftheiss.com
T +43 1 51510 1853



Elisabeth Poetscher
Senior Associate

E elisabeth.poetscher@wolftheiss.com
T +43 1 51510 1133



Sign up

to receive our
latest updates
and insights