

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die Immobilie gehört einer Gesellschaft: Anteilsverkauf und Grundstücksverkauf vor der Verhandlung unterscheiden

Wie bereite ich in Österreich einen Verkaufsvorschlag vor, wenn statt der Immobilie die Anteile ihrer Eigentümergesellschaft übertragen werden sollen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Die österreichische Immobilie gehört einer Gesellschaft. Ein Interessent möchte nun die Gesellschaftsanteile erwerben, während du bisher über einen Verkauf des Grundstücks gesprochen hast. Die Vorschläge dürfen nicht allein anhand zweier ähnlich aussehender Preiszahlen verglichen werden. Zuerst muss feststehen, welcher Gegenstand übertragen werden soll und welche Personen auf welcher Seite handeln. Der Beitrag ist eine Vorbereitungshilfe und keine Empfehlung für ein bestimmtes Steuermodell.

Das Eigentum am Objekt sichtbar machen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Stelle Grundstückseigentümer und Gesellschaftsstruktur auf einem Blatt dar. Notiere, welche Anteile tatsächlich gehalten werden und welche bisherigen Urkunden oder Vereinbarungen vorliegen. Persönlicher Kontakt zur interessierten Seite ersetzt diese Zuordnung nicht.

Beschreibe zwei Varianten getrennt: Die Gesellschaft soll die Immobilie veräußern oder ein Gesellschafter soll seine bezeichneten Anteile übertragen. Welche rechtlichen und steuerlichen Folgen daraus entstehen, wird mit den zuständigen Fachleuten geprüft. Ein bloßes Umbenennen des Vertrags ändert nicht den tatsächlichen Geschäftsgegenstand.

Eine automatische Steuerersparnis nicht voraussetzen

§ 1 GrEStG 1987 erfasst neben bestimmten unmittelbaren Grundstückserwerben auch bezeichnete Vorgänge mit Anteilen an grundstücksbesitzenden Gesellschaften. [\[GREST-1\]](#) Der Satz „Es wechselt nur die Gesellschaft, also fällt keine Grunderwerbsteuer an“ ist deshalb keine tragfähige allgemeine Vorbereitung.

Der Artikel wendet keine Beteiligungsschwelle und keine Übergangsregel auf deinen Fall an. Auch Ertragsteuer, Kosten und gesellschaftsrechtliche Formfragen gehören gesondert in die individuelle Gestaltung. Für einen vollständigen Vergleich reichen zwei aus dem Internet übernommene Steuersätze nicht.

Die tatsächlich zu prüfenden Unterlagen erweitern

Bei einem Anteilsvorschlag werden zusätzlich gesellschaftsbezogene Sachverhalte relevant für die Beratung. Sammle die konkret angeforderten Verträge, Verbindlichkeiten und weiteren Angaben geordnet, statt lediglich dieselbe Objektmappe mit einem neuen Deckblatt zu versenden. Welche Informationen benötigt werden, wird passend abgestimmt.

Im erfundenen Fall enthält die Gesellschaft neben dem Grundstück noch einen weiteren Vertrag und eine offene Verbindlichkeit. Ein Preisvergleich, der nur den Immobilienwert betrachtet, würde den Anteilsvorschlag nicht vollständig beschreiben. Die Beteiligten lassen den tatsächlich vorgesehenen Umfang prüfen und die Informationsweitergabe organisieren.

Den Geldempfänger und eigenen Bedarf unterscheiden

Frage, an welche Person oder Gesellschaft welche Zahlung vorgesehen wäre und welcher weitere Weg zum eigenen verfügbaren Geld nötig wäre. Ein Erlös auf Gesellschaftsebene wird in deiner privaten Planung nicht ohne steuerliche und gesellschaftsrechtliche Klärung als frei verfügbarer Privatbetrag eingetragen.

Erstelle dazu eine sachliche Übersicht mit Zahlung, Empfänger, Voraussetzung und noch offenem Prüfbedarf. Der Beitrag empfiehlt keine Ausschüttung und keine Verrechnung von privaten und gesellschaftlichen Mitteln.

Erst vollständige Varianten vergleichen

Bitte die Beratung um eine Darstellung beider tatsächlich in Betracht kommenden Wege auf derselben Informationsgrundlage. Sie sollte Geschäftsgegenstand, Beteiligte, wesentliche Pflichten, Zahlungsweg und offene Risiken auseinanderhalten. Ein formell kleiner wirkender Anteilskauf kann nicht allein anhand einer kurzen Angebotsbeschreibung abschließend beurteilt werden.

Die Vorbereitung ist gelungen, wenn du klar sagen kannst, ob du über dein Grundstücksgeschäft oder über bestimmte Gesellschaftsanteile verhandelst. Dann wird eine vermeintlich einfache Vertragsänderung zu einem bewusst geprüften anderen Geschäft.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Grundstückseigentümer

Welche Gesellschaft ist laut Grundbuch Eigentümerin?

02 / Gesellschafter und Anteile

Wer hält welche Anteile an der Gesellschaft? Laut vorhandenen Unterlagen.

03 / Vorgeschlagene Variante

Grundstücksverkauf durch die Gesellschaft oder Anteilsübertragung? Was hat der Interessent vorgeschlagen?

04 / Weitere Verträge und Schulden

Welche Verträge und Verbindlichkeiten hat die Gesellschaft neben dem Grundstück?

05 / Angeforderte Unterlagen

Welche Unterlagen verlangt die Beratung oder die Gegenseite und wer gibt sie berechtigt weiter?

06 / Zahlungsempfänger

An wen ginge welche Zahlung in jeder Variante? Offenen Prüfbedarf vermerken.

07 / Beratung

Wer prüft Recht und Steuer beider Varianten? Name und Termin.

08 / Vergleich beider Wege

Was hat die Beratung zu Gegenstand, Pflichten, Zahlungsweg und Risiken je Variante festgehalten?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[GREST-1] GrEStG 1987 § 1 – Erwerbsvorgänge

RIS / Bundeskanzleramt. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P05-0035-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.