



**Comploj Vieider Lorenzon
Lechner Zanellato**

PDC Partner
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Dottori Commercialisti

Equity partner

Dott. Lodovico Comploj
Dott. Josef Vieider
Dott. Emilio Lorenzon
Dott. Alessandro Zanellato
Dott. Martin Lechner
Dott. Stefan Lanznaster

Partner

Dott. Nicola Sartori
Dott. Thomas Pichler
Dott. Samuel Vittur

**Wirtschaftsprüfer und
Steuerberater / Dottori commercialisti**

Dott.sa Elena Gattolin
Dott.sa Sabrina Tabiaddon
Dott.sa Monika Mattivi
Dott. Christian Gentilini
Dott.sa Serena Giacomozzi
Dott.sa Giulia Fortin
Dott. Luca Crepaz
Dott. Maximilian Crazzolara
Dott. Roberto Convento

Bilanzbuchhalter / Esperto contabile
Antonio Gocev

An alle
Mandanten

Rundschreiben
Nr. 33/2026

Bozen, den 4. August 2026

Betreff: Begünstigte Zuweisungen bzw. begünstigter Verkauf von nicht betrieblich genutzten Betriebsgütern an die Gesellschafter oder Umwandlung einer Gesellschaft in eine einfache Gesellschaft

Bis zum **30. September 2026** können auch heuer offene Handelsgesellschaften, Kommanditgesellschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung, Aktiengesellschaften und Kommanditgesellschaften auf Aktien bestimmte Immobilien und in öffentlichen Registern eingetragene bewegliche Güter begünstigt ihren Gesellschaftern zuweisen oder an diese verkaufen, oder die Gesellschaft kann in eine einfache Gesellschaft umgewandelt werden.

Die Regelung ist in Art. 1, Abs. 35-40 des Haushaltsgesetzes für 2026 (G. 199/2025) enthalten. Amtliche Anleitungen sind bis dato nicht erlassen worden; da es sich aber i. W. um eine Wiederauflage einer identischen Erleichterung aus dem Jahr 2016 handelt, kann auch auf die damaligen Anleitungen der Agentur der Einnahmen (Rundschreiben Nr. 26/E vom 1. Juni 2016 und Rundschreiben Nr. 37/E/2016) Bezug genommen werden. Zumal auch anlässlich der letzten Neuauflagen dieser Maßnahme im Jahr 2023 und im Jahr 2025 keine eigenen Anleitungen erlassen worden sind, darf auch für dieses Jahr kein amtliches Rundschreiben zum Thema erwartet werden.



Zumal die Zuweisung für viele Unternehmen eine interessante Maßnahme darstellen kann, aber auch grundsätzliche Entscheidungen erfordert, hier ein Überblick über die Rechtslage aus heutiger Sicht:

**Subjektiver
Anwen-
dungsbe-
reich**

Die Erleichterung gilt für Personen- und Kapitalgesellschaften, nicht aber für sonstige gewerbliche oder nichtgewerbliche Körperschaften. Die begünstigte Zuweisung oder der begünstigte Verkauf sind an jene Gesellschafter möglich, die zum **30. September 2025** als solche aufschienen. Einzige Ausnahme betrifft die Erben bei einem Todesfall nach dem erwähnten 30. September 2025. Nicht schädlich ist hingegen, wenn sich die Höhe der Beteiligung seit dem 30. September 2025 verändert hat. Die Gesellschafter können sowohl natürliche als auch juristische Personen sein. Interessant ist die Zuweisung i. d. R. aber für natürliche Personen.

Handelsrechtlich entspricht die Zuweisung der Güter (nicht der Verkauf!) einer Verteilung von Kapital bzw. von Kapitalrücklagen oder von Gewinnen bzw. von Gewinnrücklagen an die Gesellschafter in Form von Sachwerten. Entsprechend können mit der Zuweisung auch eine Reduzierung des Gesellschaftskapitals mit Rücktritt eines Gesellschafters oder im Extremfall sogar die Auflösung der Gesellschaft einhergehen.

Weiterhin nicht völlig klar ist die Zuweisung von Liegenschaften bei Beteiligungen mit Fruchtgenuss (mit Stimmrecht des Fruchtnießers in der Gesellschafterversammlung); zumindest laut Auslegung der Notare des Triveneto müsste die Zuweisung an den nackten Eigentümer erfolgen, und dem Fruchtniesser verbliebe ggf. das Fruchtgenussrecht zu Lasten der Liegenschaft. Es wäre wünschenswert, wenn zu dieser Frage noch amtliche Klarstellungen erfolgen würden.

**Sachlicher
Anwen-
dungsbe-
reich**

Zugewiesen werden können **Liegenschaften und in öffentlichen Registern eingetragene Güter** (z. B. Fahrzeuge, Flugzeuge und Boote), die zum Zeitpunkt der Zuweisung nicht betrieblich genutzt werden. In der Praxis interessant ist die Erleichterung eigentlich nur für Immobilien. Die Zuweisung kann sowohl Grundstücke, Wohnungen als auch gewerbliche Liegenschaften betreffen, wenn diese vermietet oder verliehen oder anderweitig nicht betrieblich genutzt werden. Ausdrücklich zugelassen wird auch die Zuweisung von Liegenschaften im Umlaufvermögen (z. B. Wohnungen der Bauträger oder Immobilienhändler). Umgekehrt sind bei Immobilien jene Gebäude und Grundstücke ausgeschlossen, die von der Gesellschaft unmittelbar zur Ausübung ihrer eigenen betrieblichen Tätigkeit verwendet werden.

Eine wichtige Aussage im Rundschreiben Nr. 26/E/2016 betrifft den Zeitpunkt dieser sachlichen Voraussetzung der nicht direkten Verwendung: Diese muss zum **Zeitpunkt der tatsächlichen Zuweisung** (also im Extremfall am 30.09.2026) bestehen. Eine Änderung der Verwendung auch zeitnah kurz vor der Zuweisung gilt dabei ausdrücklich nicht als Missbrauch. Es handelt sich



offensichtlich um eine legale Nutzung eines Steuervorteils. Zu beachten ist allerdings, dass in diesem Zusammenhang kein Scheingeschäft durchgeführt werden darf, denn dann läge eine Steuerhinterziehung vor, die nicht mehr gedeckt ist. Die Notare empfehlen zudem (Studie Nr. 20-2016/T), in der Zuweisungsurkunde die nicht betriebliche Nutzung eigens festzuhalten.

Die Übertragung von nicht betrieblich genutzten Betriebsgütern an die Gesellschafter kann über

**Verfahren
der Übertra-
gung an die
Gesellschaf-
ter**

3 Rechtsgeschäfte erfolgen:

- Zuweisung der Güter an die Gesellschafter bei gleichzeitiger Reduzierung von Kapital- und/oder Gewinnrücklagen;
- Verkauf an die Gesellschafter ohne Auswirkungen auf das Reinvermögen der Gesellschaft;
- Umwandlung der Personen- oder Kapitalgesellschaft in eine einfache Gesellschaft.

Die Zuweisung kann – vorbehaltlich ihrer gesellschaftsrechtlichen Zulässigkeit – auch nur an einzelne Gesellschafter oder nicht streng proportional zu den Beteiligungsquoten erfolgen. Erforderlich sind jedoch eine geeignete gesellschaftsrechtliche Grundlage, ausreichend ausschüttbare Rücklagen bzw. eine zulässige Kapitalherabsetzung und gegebenenfalls ein wertmäßiger Ausgleich zwischen den Gesellschaftern.

Etwaige Veräußerungsgewinne unterliegen einer verminderten Ersatzbesteuerung.

**Die Besteue-
rung der
Veräuße-
rungsgewinne bei
der Gesell-
schaft**

Die Ersatzsteuer auf die latenten Mehrwerte beträgt **8%, erhöht auf 10,5%**, wenn die Gesellschaft in 2 der letzten 3 Jahre nicht operativ war.

Der Mehrwert bzw. die Bemessungsgrundlage für die Ersatzsteuer wird als Differenz zwischen dem Zuweisungswert bzw. dem Verkaufspreis einerseits und den steuerlich anerkannten Kosten in der Gesellschaft andererseits ermittelt.

Zudem kann der Zuweisungswert bei Gebäuden und Nichtbaugrundstücken wahlweise auf der Grundlage des Katasterwertes festgelegt werden. Es handelt sich dabei um den Katasterwert, der nach den Regeln der Registersteuer mit einem vorgesehenen Multiplikator oder Koeffizienten ermittelt wird:

Liegenschaft	Koeffizient
Grundstücke	112,5
Kat. C/1 und E	42,84
Kat. A/10 und D	63
Kat. B	176,40
Erstwohnung	115,5
Alle anderen Gebäude	126



Für Baugrundstücke hingegen ist der allgemeine Marktwert heranzuziehen.

Bei einem Verkauf ist für die Ermittlung des steuerlichen Ergebnisses grundsätzlich vom tatsächlich vereinbarten Kaufpreis auszugehen.

Für die Berechnung der Ersatzsteuer wird dieser jedoch mindestens mit dem nach der Sonderregelung gewählten gemeinen Wert bzw. Katasterwert angesetzt.

Die steuerliche Anerkennung eines Veräußerungsverlusts ist unter Berücksichtigung der Ausführungen im Rundschreiben Nr. 37/E/2016 und des späteren Erlasses („interpello“) Nr. 101/E/2017 im Einzelfall zu prüfen, wobei die Finanzverwaltung eine wesentlich restriktivere Auslegung als die vorherrschende Doktrin vertritt.

**Auflösung
von Rückla-
gen unter
Steueraus-
setzung bei
der Gesell-
schaft**

Durch die **Zuweisung** aufgelöste Gewinnrücklagen unter Steueraussetzung (z. B. nicht freigestellte Aufwertungsrücklagen oder Rücklagen aus alten Beihilfen) werden mit einer **Ersatzsteuer von 13%** abgefunden.

Wichtig: Soweit entsprechende Rücklagen bereits im Bilanzjahr zum 31. Dezember 2024 bestanden und auch am Ende des Bilanzjahres zum 31. Dezember 2025 noch vorhanden waren, kann geprüft werden, ob die allgemeine Ablösung mit der Ersatzsteuer von 10% gemäß Art. 1 Abs. 44–45 Gesetz Nr. 199/2025 in Anspruch genommen werden kann. Die Option ist in der Steuererklärung für das am 31. Dezember 2025 laufende Steuerjahr auszuüben; die Ersatzsteuer ist zwingend in vier gleichen Jahresraten zu entrichten.

**Die Besteue-
rung der Zu-
weisung
beim Gesell-
schafter**

Die Zuweisung wirkt sich bei Kapitalgesellschaften auch auf den Gesellschafter aus: Bei Zuweisung von Gewinnen oder Gewinnrücklagen sind diese als Dividenden zu besteuern und unterliegen dann der Quellensteuer von 26%; der Gesellschafter erhält eine Dividende in Sachwerten. Dabei ist aber nur jener Teil zu besteuern, der nicht bereits bei der Gesellschaft als Veräußerungsgewinn der vorgenannten Ersatzsteuer von 8% bzw. 10,5% unterworfen worden ist. Wenn also eine Liegenschaft um 200.000 Euro dem Gesellschafter zugewiesen wird und dabei in der Gesellschaft ein Veräußerungsgewinn von 50.000 Euro angefallen ist, ergibt sich folgender Steuertatbestand:

Zuweisung unter Auflösung von Gewinnrücklagen

Berechnung	Betrag
Für die Zuweisung angesetzter gemeiner Wert bzw. Katasterwert der Immobilie	200.000 €
Steuerlicher Wert der Immobilie bei der Gesellschaft	– 150.000 €
Mehrwert, der bei der Gesellschaft der Ersatzsteuer von 8 % unterliegt	50.000 €
Beim Gesellschafter steuerpflichtige Sachdividende	150.000 €



Quellensteuer von 26 % auf die Sachdividende

39.000 €

Bei Personengesellschaften hingegen reduziert sich nur der steuerlich anerkannte Wert der Beteiligung um den gemeinen Wert der Zuweisung, und erst bei einer Reduzierung „unter Null“ ergibt sich u. U. auch ein steuerbares Einkommen für den Gesellschafter.

Zuweisungen von Kapitalrücklagen führen zu einer Minderung des steuerlich anerkannten Werts der Beteiligungen.

Keine Gewinnzuweisungen sind beim Gesellschafter zu besteuern, wenn dieser die Liegenschaft nicht im Zuweisungswege, sondern mittels Kaufvertrages, erwirbt.

Zahlung der Ersatzsteuer

Die Ersatzsteuer von 8% bzw. 10,5% auf die Veräußerungsgewinne und auch die Ersatzsteuer für die Auflösung von Rücklagen unter Steueraussetzung von 13% sind in zwei Teilbeträgen zu entrichten, und zwar **60 % bis zum 30. September 2026 und 40 % bis zum 30. November 2026**. Die Zahlung hat über den Vordruck F24 zu erfolgen, und es ist eine Verrechnung mit Steuerguthaben nach den allgemeinen Bestimmungen zulässig. Die Zahlungsschlüssel wurden mit Erlass Nr. 30 vom 22. Juni 2023 bestätigt und sind die gleichen wie 2016:

1836 für die Ersatzsteuer von 8% bzw. 10,5% auf die Veräußerungsgewinne im Zuge von Zuweisung, Verkauf oder Umwandlung sowie

1837 für die Ersatzsteuer von 13% auf die Freistellung von Rücklagen unter Steueraussetzung, die im Zuge von Zuweisung oder Umwandlung aufgedeckt werden.

Veräuße- rungsgewinne bei Weiterverkauf durch Gesellschafter

Unabhängig davon, ob die Übertragung an den Gesellschafter durch Kauf oder Zuweisung erfolgt, erfolgt die Besteuerung zukünftiger Veräußerungsgewinne beim Gesellschafter im Sinne von Art. 67 EEST. Bei Gebäuden und Nichtbaugrundstücken ist also ab der Zuweisung eine **Spekulationsfrist von 5 Jahren** für den Weiterverkauf einzuhalten, andernfalls sind etwaige Veräußerungsgewinne beim Gesellschafter zu besteuern. Solche aus Baugrundstücken sind unabhängig von jeder Spekulationsfrist immer zu besteuern.

In diesem Zusammenhang kann es also auch durchaus interessant sein, die Zuweisung oder den Verkauf zu einem höheren Wert als zum Katasterwert vorzunehmen, denn die Ersatzsteuer von 8% wird i. d. R. geringer ausfallen als die Steuer auf etwaige zukünftige Veräußerungsgewinne.

Mehrwert- steuer, Re- gistersteuer und

Wie auch bei den letzten begünstigten Zuweisungen in den Jahren 2016, 2023 und 2025 gibt es keine spezifischen Begünstigungen für die Mehrwertsteuer, auch weil etwaige Erleichterungen im Widerspruch zu den geltenden EU-Richtlinien stünden. Die Zuweisung kommt grundsätzlich einem Eigenverbrauch gleich.



Hypothekar- und Katas- tersteuer

Soweit die Übertragung in den Anwendungsbereich der MwSt fällt, ist zwischen steuerpflichtigen und steuerbefreiten Umsätzen zu unterscheiden. Die Registersteuer fällt aufgrund des Alternativitätsgrundsatzes in den von der MwSt erfassten Fällen grundsätzlich zum Fixbetrag an. Soweit hingegen eine proportionale Registersteuer geschuldet ist, werden die anwendbaren Steuersätze durch die Sonderregelung halbiert.

Soweit die Zuweisung einer Entnahme bzw. einem Eigenverbrauch gleichgestellt wird, bestimmt sich die MwSt-Bemessungsgrundlage grundsätzlich nach dem Einkaufspreis des Gegenstands oder eines gleichartigen Gegenstands bzw., mangels eines Einkaufspreises, nach den im Zeitpunkt der Zuweisung maßgeblichen Selbstkosten. Dabei ist der zu diesem Zeitpunkt noch vorhandene Restwert des Gegenstands zu berücksichtigen. Der gemeine Wert ist hingegen nach den jüngsten Reformen nicht mehr automatisch die MwSt-Bemessungsgrundlage.

Kein Eigenverbrauch und Umsatz für Zwecke der MwSt besteht grundsätzlich in jenen Fällen, wo im Zuge der Anschaffung keine Vorsteuer in Abzug gebracht worden ist (z. B. Ankauf von Privatpersonen, Ankauf vor dem 1. Jänner 1973 oder Ankauf von Wohnungen ohne Vorsteuerabzug).

Bei Gebäuden wird darauf zu achten sein, ob die Fertigstellung mehr als 5 Jahre zurückliegt; ist dies der Fall, kommt die MwSt bei Wohnungen (für Bauunternehmer) und bei gewerblichen Liegenschaften (bei allen Unternehmen) nur zur Anwendung, wenn in der Urkunde ausdrücklich dafür optiert wird. Wenngleich die Anwendung der MwSt insbesondere bei Zuweisungen an Privatpersonen auf den ersten Blick kaum von Vorteil ist, müssen auch die Auswirkungen eines MwSt-freien Verkaufs auf den Vorsteuerabzug bei der privatisierenden Gesellschaft (Stichwort Pro-Rata) beachtet werden, und es können durchaus Fälle vorliegen, wo die Option für die MwSt Sinn macht. Bei den steuerfreien Zuweisungen abschreibbarer Gebäude (i. d. R. bei gewerblichen Gebäuden) ist auch der spezifische Vorsteuerabzug im Zusammenhang mit den Liegenschaften in den letzten 10 Jahren anteilig zu berichtigen. Hier wird also jeder Einzelfall zu prüfen sein!

Bei den Grundstücken ist zu unterscheiden, ob es sich um Baugrundstücke oder um nicht bebaubare Grundstücke handelt. Im ersteren Fall ist die Zuweisung MwSt-pflichtig, während die Übertragung landwirtschaftlicher Grundstücke nicht steuerbar im Sinne von Art. 2 MwStG ist. Soweit die Zuweisung der MwSt unterliegt (auch bei MwSt-freien Umsätzen), kommen Register-, Hypothekar- und Katastersteuer zum Fixbetrag zur Anwendung.

Soweit Gebäude und landwirtschaftliche Grundstücke hingegen im Anwendungsbereich der Registersteuer übertragen werden, werden die **Hebesätze wie folgt halbiert:**



- Halbierter Hebesatz bei Registersteuer**
- allgemein bei Gebäuden 4,5% (anstatt 9%);
 - 1% (anstatt 2%) bei Erstwohnungen;
 - 7,5% (anstatt 15%) bei landwirtschaftlichen Grundstücken;
 - 2% (anstatt 4%) für die Zuweisung von Baueinheiten, die spezifisch für gewerbliche Tätigkeiten bestimmt sind, sowie die entsprechenden Baugrundstücke (i. d. R. nicht anwendbar wegen MwSt).

Die Hypothekar- und Katastersteuern werden schließlich mit der Fixgebühr von jeweils 50 oder 200 Euro abgerechnet.

Soll für die Ermittlung der Ersatzsteuer anstelle des gemeinen Werts der Katasterwert angesetzt werden, muss die Gesellschaft diese Wahl in der Zuweisungsurkunde ausdrücklich treffen. Davon zu unterscheiden ist die Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Registersteuer.

Verkauf an Gesellschafter

Die aufgezeigten Erleichterungen gelten auch für entgeltliche Übertragungen, also für den **Verkauf von Gütern an die Gesellschafter**, soweit der Kaufpreis für Steuerzwecke zumindest dem gemeinen Wert bzw. dem Katasterwert der Gebäude, wie oben aufgezeigt, entspricht.

Ein niedrigerer tatsächlicher Kaufpreis ist zwar grundsätzlich möglich, muss jedoch gesellschaftsrechtlich vertretbar sein. Ein unangemessen niedriger Preis kann als verdeckte Gewinnausschüttung bzw. unzulässige Vermögenszuwendung beurteilt werden.

Für den Verkauf wird man sich immer dann entscheiden müssen, wenn keine zuweisbaren Rücklagen vorhanden sind. Daneben bietet der Verkauf aber einige interessante steuerliche Vorteile, wie die Agentur der Einnahmen mit Rundschreiben Nr. 37/E/2016 ausdrücklich bestätigt hat:

- Etwaige Verluste bei Immobilien im Umlaufvermögen sind i. d. R. absetzbar.
- Die steuerliche Absetzbarkeit von Veräußerungsverlusten ist nicht auf Immobilien im Umlaufvermögen beschränkt, sondern nach den allgemeinen Kriterien zulässig.
- Während Zuweisungen zum gemeinen Wert/Katasterwert erfolgen müssen, kann der Verkauf auch zu einem abweichenden Wert erfolgen, und der Katasterwert ist nur dann zu beachten, wenn dieser über dem Verkaufspreis liegt.
- Bei zukünftigen Verkäufen durch den Gesellschafter wird nicht auf den Katasterwert laut Zuweisungsurkunde Bezug genommen, sondern auf den vereinbarten Kaufpreis.

Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass die Aussagen im obgenannten Rundschreiben Nr. 37/E/2016 später mit Erlass Nr. 101/E/2017 der Agentur wieder teilweise widerlegt worden sind, wobei aber der begrenzte Geltungsbereich solcher Erlasse zu beachten ist. Eine zeitgerechte Klärung auch dieser Frage durch die Finanzverwaltung wäre wünschenswert.

Zu beachten ist schließlich, dass bei einem Verkauf der Gesellschafter den vereinbarten Kaufpreis auch der Gesellschaft schuldet!



Umwandlung in einfache Gesellschaft Gesellschaften, **die vorwiegend oder ausschließlich die Verwaltung nicht betrieblich genutzter Liegenschaften zum Gegenstand** haben (i. d. R. Immobiliengesellschaften), können bis zum 30. September 2026 in einfache Gesellschaften umgewandelt werden. Konkret dürfen neben der Vermietung keine wesentlichen anderen gewerblichen Tätigkeiten in der Gesellschaft ausgeübt werden.

Bei Kapitalgesellschaften sind durch die Umwandlung die bestehenden Gewinnrücklagen beim Gesellschafter zu besteuern. Eine Umwandlung ist nur möglich, wenn zum Zeitpunkt der Umwandlung die gleiche Gesellschaftersituation herrscht wie zum 30. September 2025; die Änderung nur in der Höhe der Beteiligung einzelner Gesellschafter ist dabei aber nicht schädlich.

Die Besteuerung bei Gesellschaft und Gesellschaftern ist i. W. identisch wie bei der begünstigten Zuweisung, auch für Zwecke der Mehrwertsteuer.

Register-, Hypothekar- und Katastersteuer fallen naturgemäß immer zum Fixbetrag an.

Es besteht aber noch ein großer Unterschied: Bei Umwandlungen in einfache Gesellschaften wird für den zukünftigen Verkauf bei der Berechnung der Spekulationsfrist von 5 Jahren auch die Haltedauer durch die Gesellschaft eingerechnet. Insbesondere in Fällen, wo Gebäude oder Nichtbaugrundstücke umgehend weiterverkauft werden sollen, ist die Umwandlung also eine willkommene Alternative.

Soweit Sie in Ihrer Gesellschaft eine der aufgezeigten Operationen durchführen möchten, bitten wir Sie, sich so bald wie möglich mit unserem Büro in Verbindung zu setzen, da die Vorbereitung erhebliche Zeit in Anspruch nimmt.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen