

Immobilien­ertragsteuer

Was Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie wissen sollten

Polke & Partner Immobilien · Wien & Niederösterreich · seit 1999

Das Wichtigste in Kürze

- Gewinne aus privaten Immobilienverkäufen werden mit **30 %** besteuert.
- Für Immobilien, die Sie **vor dem 1. April 2002** erworben haben, gilt eine günstige Pauschale: derzeit rund **4,2 %** des Verkaufspreises, bei umgewidmeten Grundstücken rund **18 %**.
- **Ab 1. Jänner 2027** steigt diese Pauschale auf rund **6 %** bzw. **21 %** des Verkaufspreises.
- Wer die Immobilie als **Hauptwohnsitz** genutzt oder ein Haus **selbst errichtet** hat, verkauft oft steuerfrei.
- Die Steuer berechnet und überweist der **Notar oder Anwalt** im Zuge der Vertragsabwicklung.

Seit wann gibt es die Immobilien­ertragsteuer?

Bis 2012 war der Verkauf einer privaten Immobilie nach Ablauf der zehnjährigen Spekulationsfrist steuerfrei. Seit 1. April 2012 ist das anders: Der Gewinn aus einem Immobilienverkauf ist grundsätzlich immer steuerpflichtig, und zwar mit einem fixen Sondersteuersatz von 30 % statt mit dem persönlichen Einkommensteuertarif. Das gilt für Grundstücke und Häuser ebenso wie für Eigentumswohnungen und Baurechte.

Altbestand oder neu erworben? Der 31. März 2002 entscheidet

Wie hoch die Steuer ausfällt, hängt vor allem davon ab, wann Sie die Immobilie gekauft haben. Entscheidend ist, ob sie am Stichtag 31. März 2012 noch innerhalb der alten Spekulationsfrist lag, also nach dem 31. März 2002 angeschafft wurde.

Nach dem 31. März 2002 gekauft („Neuvermögen“): Besteuert wird der tatsächliche Gewinn, also der Verkaufspreis abzüglich der seinerzeitigen Anschaffungskosten. Kosten für Zubauten, Aufstockungen oder den Austausch wesentlicher Gebäudeteile erhöhen die Anschaffungskosten und senken damit Ihre Steuer. Laufende Reparaturen wie Ausmalen oder Bodenschleifen zählen nicht dazu, ebenso wenig Maklerprovision, Inserate oder Gutachten beim Verkauf. Abziehen lassen sich aber die Kosten für die Berechnung der Steuer durch den Notar.

Beispiel: Sie haben ein Haus 2010 um 250.000 Euro gekauft und verkaufen es heute um 350.000 Euro. Der Gewinn von 100.000 Euro wird mit 30 % besteuert, die Steuer beträgt 30.000 Euro.

Vor dem 1. April 2002 gekauft („Altvermögen“): Hier müssen Sie keine alten Kaufbelege vorlegen. Das Gesetz unterstellt pauschal, dass der Großteil des Verkaufspreises Anschaffungskosten waren. Besteuert wird nur ein kleiner Teil des Erlöses. Wurde das Grundstück nach dem 31. Dezember 1987 in Bauland umgewidmet, ist dieser Teil deutlich höher. Sind die tatsächlichen Anschaffungskosten bekannt und hoch, etwa nach einer umfassenden Sanierung, kann wahlweise auch der tatsächliche Gewinn besteuert werden.

Neu ab 2027: höhere Steuer auf Altvermögen

Mit dem Budgetbegleitgesetz 2027–2028 werden die pauschalen Anschaffungskosten für Altvermögen gesenkt. Der Steuersatz bleibt bei 30 %, die tatsächliche Belastung steigt aber für alle Verkäufe nach dem 31. Dezember 2026:

Altvermögen	Verkauf bis 31.12.2026	Verkauf ab 1.1.2027
ohne Umwidmung	4,2 % des Verkaufspreises	6,0 % des Verkaufspreises
umgewidmet nach 1987	18 % des Verkaufspreises	21 % des Verkaufspreises
umgewidmet nach 2024 (mit Umwidmungszuschlag)	23,4 % des Verkaufspreises	27,3 % des Verkaufspreises

Beispiel: Ein Haus, das seit 1980 in Ihrem Besitz ist, wird um 450.000 Euro verkauft. Bis Ende 2026 beträgt die Steuer 18.900 Euro (4,2 %), ab 2027 sind es 27.000 Euro (6 %), also 8.100 Euro mehr. Wenn Sie einen Verkauf ohnehin planen, sprechen Sie rechtzeitig mit uns, denn vom ersten Gespräch bis zur Vertragsunterzeichnung vergehen meist einige Wochen.

Umwidmungszuschlag seit Juli 2025

Wird ein Grundstück verkauft, das ab dem 31. Dezember 2024 in Bauland umgewidmet wurde und dadurch erstmals bebaubar ist, fällt seit 1. Juli 2025 zusätzlich ein Umwidmungszuschlag an. Er beträgt 30 % auf jenen Teil des Gewinns, der durch die Umwidmung entstanden ist, und betrifft nur den Grund, nicht ein Gebäude. Der Zuschlag gilt für Alt- und Neuvermögen gleichermaßen. Insgesamt kann jedoch nie mehr als der tatsächliche Verkaufserlös besteuert werden.

Wann bleibt der Verkauf steuerfrei?

Hauptwohnsitzbefreiung: Der Verkauf Ihres Eigenheims oder Ihrer Eigentumswohnung samt Grund bis 1.000 m² ist steuerfrei, wenn Sie dort

- seit dem Kauf bzw. der Fertigstellung mindestens zwei Jahre durchgehend Ihren Hauptwohnsitz hatten, oder
- innerhalb der letzten zehn Jahre vor dem Verkauf mindestens fünf Jahre durchgehend gewohnt haben,

und den Hauptwohnsitz mit dem Verkauf aufgeben. Als Eigenheim gilt ein Haus mit höchstens zwei Wohnungen, das zu mindestens zwei Dritteln selbst bewohnt wird. Beim Einzug nach dem Kauf und beim Auszug vor dem Verkauf wird jeweils ein Jahr Spielraum toleriert. Verkaufen Sie eine geerbte oder geschenkte Wohnung, zählt, ob *Sie selbst* dort fünf Jahre Ihren Hauptwohnsitz hatten, etwa auch als Kind im Elternhaus.

Herstellerebefreiung: Haben Sie ein Gebäude selbst errichtet und dabei das finanzielle Baurisiko getragen, bleibt der Gewinn aus dem Gebäude steuerfrei. Das gilt nicht für den Grund und nur dann, wenn das Haus in den letzten zehn Jahren nicht vermietet wurde. Diese Befreiung steht nur dem Bauherrn selbst zu, nicht Erben oder Beschenkten. Treffen beide Befreiungen zu, ist die Hauptwohnsitzbefreiung günstiger, weil sie auch den Grund umfasst. Weitere Befreiungen gibt es in Sonderfällen wie Enteignungen.

Erben und Schenken

Wer eine Immobilie erbt oder geschenkt bekommt, zahlt dafür keine Immobilienertragsteuer, wohl aber Grunderwerbsteuer. Verkaufen Sie die Immobilie später, zählen Kaufdatum und Anschaffungskosten der Person, von der Sie sie erhalten haben. Bewahren Sie Kaufverträge und Rechnungen deshalb gut auf, auch über Generationen.

Wer kümmert sich um die Abwicklung?

In der Regel niemand anderer als der Notar oder Rechtsanwalt, der den Kaufvertrag errichtet. Er berechnet die Steuer anhand Ihrer Angaben und führt sie direkt an das Finanzamt ab. Damit ist die Sache erledigt; der Verkauf muss nicht mehr in die Einkommensteuererklärung. Erfolgt die Abwicklung ausnahmsweise nicht über einen Notar oder Anwalt, müssen Sie selbst eine Vorauszahlung von 30 % leisten, fällig am 15. des zweitfolgenden Monats nach Erhalt des Kaufpreises.

Sprechen wir über Ihre Immobilie

- Wir sagen Ihnen vorab, ob Ihr Verkauf steuerfrei ist oder womit Sie ungefähr rechnen müssen.
- Gemeinsam mit erfahrenen Notaren, Anwälten und Steuerberatern sorgen wir für eine sichere Abwicklung.
- **Kostenlos und unverbindlich: 01 319 09 11 · info@polke-partner.at**

Dieses Infoblatt gibt einen allgemeinen Überblick nach dem Rechtsstand Oktober 2026 und ersetzt keine steuerliche oder rechtliche Beratung im Einzelfall. Alle Angaben ohne Gewähr.