

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Grundsteuerrückstände beim österreichischen Hauskauf: Die Sachhaftung vor der Auszahlung mitprüfen

Wie kläre ich beim österreichischen Hauskauf offene Grundsteuer und deren gesetzliche Sicherung am Steuergegenstand.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Der Beitrag betrifft österreichische Grundsteuer. Er berechnet weder den Jahresbetrag noch einen persönlichen Haftungsanspruch und überträgt keine deutsche Grundsteuerregel auf deinen Kauf.

Frage nach Rückständen, nicht nur nach der letzten Vorschreibung

Unsere redaktionelle Empfehlung: Lass den vorhandenen Stand mit dem tatsächlichen Steuergegenstand verbinden. Welcher Bescheid gehört zur angebotenen Liegenschaft beziehungsweise wirtschaftlichen Einheit? Welche Beträge wurden vorgeschrieben, bezahlt, geändert oder noch nicht geklärt? Eine einzelne aktuelle Zahlungsbestätigung beantwortet diese Fragen nicht automatisch für alle früheren Zeiträume.

Besprich mit der Vertragsberatung, welcher Nachweis bei der zuständigen Stelle mit erforderlicher Mitwirkung beschafft werden soll. Es geht um die für den Kauf notwendigen Informationen. Dieser Artikel begründet keinen freien Zugang zu fremden Abgabenakten.

Unterscheide Steuerschuldner und belastete Sache

§9 Grundsteuergesetz 1955 regelt den Steuerschuldner und berücksichtigt unter anderem die steuerliche Zurechnung. §11 bestimmt daneben ein gesetzliches Pfandrecht am Steuergegenstand für die Grundsteuer samt Nebengebühren. [\[SCHULDNER\]](#) [\[PFANDRECHT\]](#) Die zweite Frage ist deshalb nicht bereits dadurch erledigt, dass jemand eine alte Vorschreibung persönlich der Verkaufsseite zuordnet.

Lass den konkreten offenen Abgabenstand und seine Bedeutung für die Liegenschaft prüfen. Frage nicht nur nach eingetragenen Banklasten. Dieser Beitrag bestätigt weder, dass ein bestimmter Rückstand existiert, noch welche Forderung heute noch geltend gemacht werden kann. Der bloße Satz „Das war vor deinem Kauf“ ersetzt die Sachhaftungsprüfung nicht.

Ordne die zuständige Auskunft und den rechtlichen Vorgang zu

Das Finanzministerium erläutert die gemeindliche Einhebung und bescheidmäßige Festsetzung der Grundsteuer. [\[BMF\]](#) Lege der geeigneten Stelle deshalb die richtigen Objektbezeichnungen und den konkreten Klärungsbedarf vor. Ein Gespräch über die Höhe des aktuellen Jahresbetrags muss als solches von einer Auskunft zu offenen Beträgen unterschieden werden.

§225 Absatz 2 BAO verweist für gesetzliche sachliche Haftungen unbeweglicher Sachen auf die Geltendmachung nach der Exekutionsordnung. [\[GELTENDMACHUNG\]](#) Der Ratgeber behandelt das nicht als automatische persönliche Aufforderung an dich, jede behauptete Altschuld sofort zu überweisen. Ein tatsächlich eingelangtes behördliches oder gerichtliches Schreiben benötigt seine eigene zeitnahe Prüfung.

Verbinde den geklärten Rückstand mit der Kaufabwicklung

Wenn ein offener Betrag bestätigt wird, lass Zahlung, Nachweis und die dazu passende vertragliche Behandlung durch die zuständigen Fachstellen bestimmen. Halte fest, wer welchen Vorgang bis zu welchem bestätigten Abwicklungsschritt erledigt. Ein privates Versprechen, sich später darum zu kümmern, ist noch kein dokumentierter Zahlungseingang.

Gib denselben Stand an die mit der Auszahlung befasste Stelle weiter. Der Beitrag empfiehlt weder einen eigenen Kaufpreiseinbehalt noch eine ungeprüfte Zahlung an die Gemeinde anstelle der vorgesehenen Empfänger. Eine Änderung muss zum gesamten Erwerbs- und Sicherungsablauf passen.

Fiktiver Fall: Nur der aktuelle Quartalsbeleg liegt vor

Ein Käufer erhält eine aktuelle Zahlungsbestätigung und hält die Abgabenfrage deshalb für erledigt. In einer älteren Nachricht wird jedoch auf einen noch ungeklärten früheren Zeitraum verwiesen. Im Kaufentwurf ist lediglich die laufende interne Kostenverteilung beschrieben.

Er führt beide Informationen zusammen und lässt den tatsächlichen Rückstandsstand mit seiner Bedeutung für das Kaufobjekt klären. Danach werden erforderliche Erledigung und passende Nachweise in die Abwicklung aufgenommen. Der Fall bestätigt keine Altlast und keine persönliche Haftung. Er zeigt, weshalb laufende Kosten, frühere Zahlungen und gesetzliche Sachhaftung nicht durch einen einzigen Übergabestichtag beantwortet werden.

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 / Steuergegenstand

Welcher Grundsteuerbescheid gehört zur angebotenen Liegenschaft? Bezeichnung, Gemeinde

02 / Beträge je Zeitraum

Vorgeschrieben, bezahlt, geändert oder ungeklärt – je Zeitraum mit Betrag

03 / Nachweis

Welche Bestätigung wird bei der zuständigen Stelle beschafft, mit wessen Mitwirkung?

04 / Laufende Kosten im Vertrag

Ab wann trägst du laufende Ausgaben laut Entwurf?

05 / Rechtliche Prüfung

Bedeutung offener Beträge für die Liegenschaft – laut Vertragsberatung

06 / Erledigung

Bestätigter Rückstand: wer zahlt bis zu welchem Schritt, mit welchem Nachweis?

07 / Auszahlung

Gleicher Stand an die Stelle weitergegeben, die die Auszahlung abwickelt, am ...

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[SCHULDNER\] Grundsteuergesetz 1955 §9](#)

Republik Österreich / RIS oder oesterreich.gv.at. Abruf am 17.10.2026.

[\[PFANDRECHT\] Grundsteuergesetz 1955 §11](#)

Republik Österreich / RIS oder oesterreich.gv.at. Abruf am 17.10.2026.

[\[GELTENDMACHUNG\] BAO §225 – sachliche Haftungen](#)

Republik Österreich / RIS oder oesterreich.gv.at. Abruf am 17.10.2026.

[\[BMF\] BMF – Grundsteuer](#)

Bundesministerium für Finanzen, Österreich. 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-P04-0072-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.