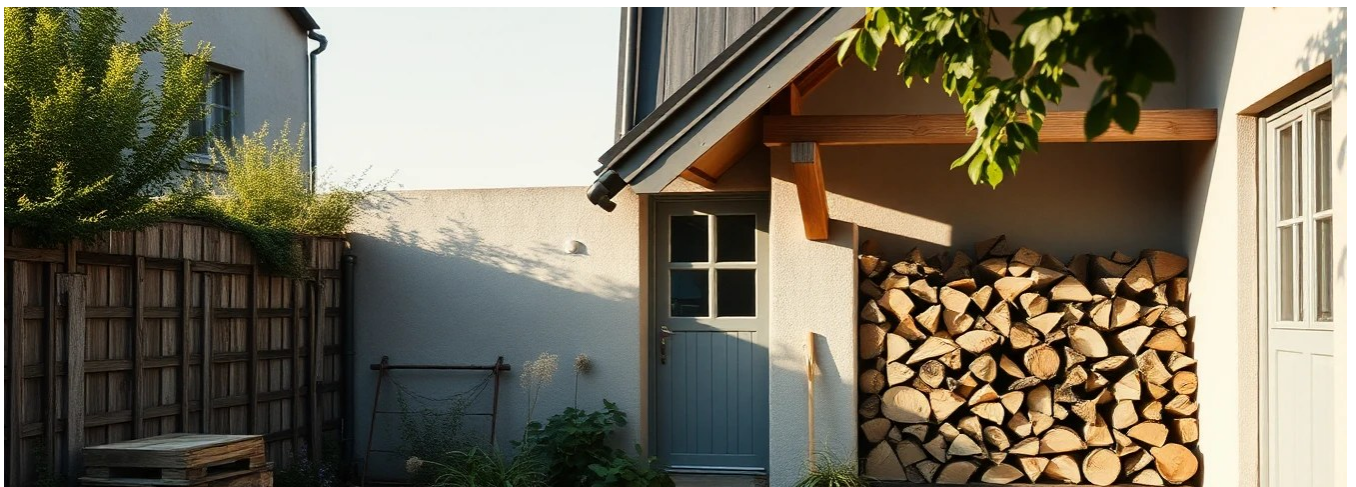


ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Selbst gebaut und zeitweise vermietet: Die Herstellerbefreiung vor dem österreichischen Hausverkauf abgrenzen

Welche Unterlagen brauche ich zur steuerlichen Prüfung eines selbst hergestellten Hauses mit zeitweiliger Einkünftenutzung.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du hast dein österreichisches Haus selbst herstellen lassen und einen Teil später vermietet. Nun soll verkauft werden. Der Gedanke „selbst gebaut, also steuerfrei“ ist für eine belastbare Vorbereitung zu kurz. Die Herstellerbefreiung ist ein bestimmter steuerlicher Tatbestand mit eigener Abgrenzung. Dieser Artikel hilft, den dafür nötigen Sachverhalt zu ordnen; er entscheidet keine Befreiung und berechnet keine Steuer.

Die gesetzliche Frage präzise stellen

§ 30 Absatz 2 Ziffer 2 EStG 1988 nennt im Privatvermögen selbst hergestellte Gebäude, soweit sie innerhalb der letzten zehn Jahre nicht der Erzielung von Einkünften gedient haben. [\[ESTG-30\]](#) Schon diese Formulierung macht Herstellung, Vermögenszuordnung und Nutzung zu getrennten Prüffragen. Der Beitrag klärt nicht abschließend, wer bei einer bestimmten Baugestaltung als Hersteller gilt.

Unsere redaktionelle Empfehlung: Beschaffe Grundstückserwerb, Bauaufträge, Abrechnungen und Fertigstellungsunterlagen. Beschreibe, welche Leistung du tatsächlich organisiert und getragen hast. Die bloße Erinnerung, bei manchen Arbeiten selbst geholfen zu haben, wird nicht als abschließende steuerliche Herstellerqualifikation behandelt.

Eine Nutzungszeitleiste mit Gebäudebezug erstellen

Ordne die Nutzung nach Zeit und räumlichem Umfang. Welche Teile wurden selbst bewohnt, vermietet oder anders verwendet? Gibt es Nachträge oder Änderungen, die den Bereich verschoben haben? Verknüpfe die Angaben mit vorhandenen Miet- und steuerlichen Unterlagen.

Ungeklärte Zeiten bleiben ausdrücklich offen. Ein Meldedatum allein beschreibt nicht jede tatsächliche Verwendung eines ganzen Hauses. Ebenso wird die Nutzung einer einzelnen Einheit nicht pauschal allen anderen Bereichen zugeschrieben.

Ein erfundener Fall mit vermietetem Obergeschoss

Eine Eigentümerin hat ein Haus errichten lassen und später das Obergeschoss vermietet. Bei der Verkaufsvorbereitung erinnert sie sich nur an die letzte Vermietungsphase. Frühere Unterlagen zeigen eine weitere Einkünftenutzung in einem anderen Zeitraum.

Sie erstellt deshalb keine private Befreiungsbestätigung. Sie gibt die vollständige Zeitleiste und den betroffenen Gebäudeumfang an die Steuerberatung. Diese soll die tatsächlich anwendbare Befreiung und nötige Aufteilung prüfen. Das Beispiel liefert weder ein bestimmtes Ergebnis noch einen allgemein zutreffenden Anteil.

Gebäude und übrigen Verkaufsgegenstand nicht ungeprüft gleichsetzen

Die bezeichnete Befreiung spricht von selbst hergestellten Gebäuden. Für das konkrete Gesamtgeschäft sind unter anderem Grund und Boden, andere Bestandteile und weitere mögliche Tatbestände gesondert fachlich einzuordnen. Der Artikel setzt aus einer möglichen Gebäudebefreiung keine automatische Steuerfreiheit des gesamten Kaufpreises zusammen.

Frage nach einer verständlichen Darstellung dessen, was geprüft wurde: Person, Objektumfang, zeitlicher Bezug und maßgebliche Unterlagen. Wenn die Beratung weitere Informationen benötigt, ordne ihre Beschaffung einem konkreten offenen Punkt zu.

Mit dem geprüften Ergebnis weiterplanen

Für dein verfügbares Verkaufsgeld verwendest du erst die individuell eingeordnete Steuerposition oder kennzeichnest sie weiter als offen. Eine erwartete Befreiung gehört nicht als sichere Null in die Planung, solange Herstellung und Nutzung ungeklärt sind.

Die Vorbereitung soll nicht möglichst viele Rechnungen anhäufen. Sie soll die spezielle Frage beantworten können, welche selbst hergestellten Gebäudeteile in welchem Zeitraum wie genutzt wurden. Erst auf dieser Grundlage kann die Steuerberatung den tatsächlichen Verkauf prüfen.

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 / Erwerb des Grundstücks

Wann und wie hast du das Grundstück erworben? Urkunde und Datum eintragen.

02 / Bauunterlagen

Welche Bauaufträge, Abrechnungen und Fertigstellungsunterlagen liegen vor?

03 / Eigene Rolle beim Bau

Welche Leistungen hast du tatsächlich organisiert und getragen? Sachlich beschreiben.

04 / Selbst bewohnte Bereiche

Welche Gebäudeteile hast du in welchen Zeiträumen selbst bewohnt?

05 / Vermietete Bereiche

Welche Teile waren in welchen Zeiträumen vermietet oder anders genutzt? Mit Belegen.

06 / Ungeklärte Zeiträume

Für welche Zeiten ist die Nutzung noch offen? Ausdrücklich offen lassen.

07 / Steuerberatung

Wer prüft die Befreiung und Aufteilung? Name, Termin und übergebene Unterlagen.

08 / Ergebnis für Planung

Welche Steuerposition hat die Beratung genannt oder ist sie noch offen?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[ESTG-30] EStG 1988 § 30 – Private Grundstücksveräußerungen

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-P05-0025-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.