

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Nach einer neuen Umwidmung verkaufen: Grundstücksgewinn und Umwidmungszuschlag auseinanderhalten

Welche Daten muss ich bei einem österreichischen Verkauf nach einer Umwidmung für die Steuerberatung bereitstellen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ein bisher anders gewidmetes österreichisches Grundstück wurde neu gewidmet. Nun soll es verkauft werden. Für die Steuerprüfung reicht weder die heutige Bezeichnung im Inserat noch der Satz, das Grundstück sei schon lange in deinem Besitz. Der mögliche Umwidmungszuschlag braucht einen eigenen zeitlichen und sachlichen Abgleich.

Was die aktuelle Norm anspricht

§ 30 Absatz 6a EStG 1988 erfasst positive Einkünfte aus der Veräußerung des nach dem 31. Dezember 2024 umgewidmeten Grund und Bodens mit einem Zuschlag von 30 Prozent und einer gesetzlichen Erlösschranke. [\[ESTG-30\]](#) Gemeint ist damit nicht pauschal eine zusätzliche Steuer von 30 Prozent auf jeden gesamten Grundstückskaufpreis.

Die BMF-Information zur Einführung nennt Grundstücksveräußerungen nach dem 30. Juni 2025 und erläutert die Abgrenzung zum Gebäude. [\[BMF-UMW\]](#) Sie wird hier nur für diesen bezeichneten Gegenstand genutzt. Historische Beispiele werden nicht als vollständige Berechnung für einen Verkauf nach einer späteren Gesetzesänderung übernommen.

Die wirkliche Widmungsgeschichte beschaffen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Stelle Erwerbsunterlagen, frühere und neue Widmungsinformationen sowie die dazugehörigen Zeitpunkte zusammen. Benenne genau, welche Flächen betroffen sind. Eine mündliche Auskunft „jetzt Bauland“ sollte nicht die einzige Grundlage für den steuerlichen Sachverhalt bleiben.

Frage die Steuerberatung, ob die tatsächliche Änderung unter den maßgeblichen steuerlichen Umwidmungsbegriff fällt. Nicht jede im Alltag so bezeichnete Planänderung wird hier automatisch gleichbehandelt. Öffentlich-rechtliche Bebaubarkeit und steuerliche Folgen werden passend zu ihren unterschiedlichen Fragen geprüft.

Ein erfundener Verkauf mit Gebäude

Ein Eigentümer verkauft Grund und ein bereits vorhandenes Gebäude gemeinsam. Nach einer neuen Widmung erwartet er einen höheren Preis. Für die Steuerberatung braucht er nun eine nachvollziehbare Grundlage, welche Gegenstände und Flächen der Gesamtpreis betrifft und wie die entsprechende Einordnung vorgenommen wird.

Er teilt die Summe nicht frei nach dem gewünschten Steuerergebnis auf. Stattdessen beschafft er die benötigten Unterlagen und lässt den konkreten Verkauf einschließlich der sachlichen Zuordnung prüfen. Der Beitrag nennt keinen allgemein geeigneten Gebäudeanteil.

Den Zuschlag von der übrigen Ermittlung trennen

Für die gesamte Prüfung bleiben Erwerb, Vermögenszuordnung, mögliche Befreiungen und die maßgebliche Gewinnermittlung wichtig. Der Zuschlag ist nicht der einzige mögliche Rechenschritt. Umgekehrt ist eine ältere Einordnung als lange gehaltener Besitz keine Antwort auf jede Folge der neuen Widmung.

Notiere, welche Fassung und welchen Anwendungszeitpunkt die Berechnung verwendet. Die im RIS seit 30. Juli 2026 konsolidierte Änderung der Pauschalwerte in § 30 Absatz 4 ist nach § 124b Ziffer 498 erstmals auf Veräußerungen nach dem 31. Dezember 2026 anzuwenden. Für Verkäufe 2026 bleibt insoweit die Vorfassung maßgeblich. Das Konsolidierungsdatum allein entscheidet diese Anwendung nicht. [\[ESTG-124B\]](#)

Eine nachvollziehbare Beratungsantwort erhalten

Bitte darum, die angewandte zeitliche Regel, den betroffenen Grund und Boden und die Berechnungsgrundlage verständlich zuzuordnen. Eine bloße Endsumme lässt kaum erkennen, ob beispielsweise ein Gebäude versehentlich in denselben Zuschlagsansatz aufgenommen wurde.

So wird aus der neuen Widmung ein konkret geprüfter Bestandteil deines Verkaufsbudgets. Der Artikel berechnet weder eine individuelle Steuer noch verspricht er eine bestimmte bauliche Nutzung. Er hilft, beide Fragen nicht durch eine einzige attraktive Grundstücksbezeichnung zu ersetzen.

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 / Betroffene Flächen

Welche Grundstücksteile wurden umgewidmet? Bezeichnung und Größe laut Unterlagen.

02 / Frühere und neue Widmung

Welche Widmung galt vorher, welche gilt jetzt und ab welchem Datum? Mit Quelle der Auskunft.

03 / Erwerbsunterlagen

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

04 / Mitverkauftes Gebäude

Steht ein Gebäude auf dem Grundstück und wird es mitverkauft? Kurz beschreiben.

05 / Grundlage der Aufteilung

Welche Unterlagen nutzt die Beratung, um den Gesamtpreis Grund und Gebäude zuzuordnen?

06 / Steuerberatung

Wer prüft den Verkauf? Name, Termin und übergebene Unterlagen.

07 / Angewandte Fassung

Welche Gesetzesfassung und welcher Anwendungszeitpunkt liegen der Berechnung laut Beratung zugrunde?

08 / Ergebnis fürs Budget

Welchen Steuerbetrag hat die Beratung genannt oder ist er noch offen?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[ESTG-30\] EStG 1988 § 30 – Private Grundstücksveräußerungen](#)

RIS / Bundeskanzleramt. Abruf am 17.10.2026.

[\[BMF-UMW\] BMF-Information zum Budgetbegleitgesetz 2025, Abschnitt 2 Immobilienertragsteuer](#)

Bundesministerium für Finanzen Österreich. Abruf am 17.10.2026.

[\[ESTG-124B\] EStG § 124b Z 498 – erstmalige Anwendung der neuen Pauschalwerte](#)

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-P05-0026-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.