

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Das Grundstück ist lange in Familienbesitz: Für die Steuerprüfung mehr als das Erbdatum beschaffen

Wie kläre ich beim österreichischen Grundstücksverkauf die Erwerbsgeschichte, wenn ich nur meine eigene Übernahmeurkunde kenne.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Das Grundstück gehört seit Jahrzehnten zur Familie. Du selbst hast es erst vor wenigen Jahren geerbt oder geschenkt bekommen. Für einen österreichischen Verkauf kennst du deshalb vielleicht nur deine eigene Übernahmeurkunde. Die steuerliche Vorbereitung sollte bei einer solchen Geschichte nicht dort enden. Dieser Artikel beschreibt einen Beschaffungsweg für die individuelle Prüfung und berechnet keine Immobilienenertragsteuer.

Die Erwerbskette statt nur eines Datums aufschreiben

§ 30 Absatz 1 EStG 1988 verweist bei unentgeltlich erworbenen Grundstücken auf den Anschaffungszeitpunkt des Rechtsvorgängers. [\[ESTG-30\]](#) Deine eigene Erb- oder Schenkungsurkunde kann deshalb für sich allein eine benötigte frühere Erwerbsinformation offenlassen.

Unsere redaktionelle Empfehlung ist eine einfache Kette: Wer erhielt welchen Gegenstand von wem, wann und auf welcher bekannten Grundlage? Markiere, ob eine entgeltliche oder unentgeltliche Übertragung tatsächlich belegt ist oder noch geprüft werden muss. Der Artikel klassifiziert keine gemischte Übertragung aus eigener Anschauung.

Die älteren Unterlagen gezielt suchen

Beginne bei den vorhandenen Urkunden und ihren Verweisen. Notiere, welche frühere Urkunde genannt wird und welche Stelle sie verwahrt haben könnte. Frage die befasste Kanzlei oder Steuerberatung nach dem passenden Beschaffungsweg. Suche nicht beliebig nach allem, was den Familiennamen trägt.

Trenne Flächen und Anteile, wenn sich der Bestand verändert hat. Ein später dazugekauftes Teilstück kann eine andere Geschichte haben als der seit Generationen gehaltene Bereich. Welche steuerliche Bedeutung das hat, wird am tatsächlichen Gegenstand geprüft.

Ein erfundener lückenhafter Familienordner

Ein Eigentümer findet seine Schenkungsurkunde und nimmt an, damit sei das Erwerbsdatum vollständig belegt. Aus einem Verweis ergibt sich jedoch ein älterer Kauf, und daneben wurde später eine weitere Fläche erworben. Der heutige Grundbuchstand fasst beides zusammen.

Er kennzeichnet die beiden bekannten Erwerbswege getrennt und beschafft gezielt die genannten Urkunden. Die Beratung erhält eine nachvollziehbare Geschichte statt eines einzigen frei gewählten Datums für das gesamte Grundstück. Das Beispiel sagt nicht, welche Berechnung letztlich anzuwenden ist.

Alte Schlagworte nicht als Ergebnis verwenden

Für länger gehaltene Grundstücke enthält § 30 besondere Ermittlungsregeln. Die zutreffende Anwendung, mögliche Befreiungen und die aktuelle Fassung brauchen eine gesonderte Prüfung. [\[ESTG-30\]](#) Der Satz „Altvermögen ist immer mit einem bestimmten alten Prozentsatz erledigt“ wird hier ausdrücklich nicht als Berechnungshilfe angeboten.

Bei der Recherche am 17. Oktober 2026 weist RIS eine ab 30. Juli 2026 geltende Fassung aus. Die darin geänderten Pauschalwerte des § 30 Absatz 4 sind nach § 124b Ziffer 498 EStG 1988 aber erst auf Veräußerungen nach dem 31. Dezember 2026 anzuwenden; für einen Verkauf 2026 bleibt insoweit die Vorfassung maßgeblich. Frühere Ratgeber oder Beispiele werden deshalb nicht ohne Abgleich in eine heutige Rechnung übernommen. Ein Quellenjahr gehört ebenso in die Prüfnotiz wie das Urkundendatum.

Mit einer konkreten Lücke weiterarbeiten

Wenn eine frühere Unterlage fehlt, formuliere die offene Frage genau: gesuchter Vorgang, vermutetes Datum, vorhandener Hinweis und zuständige Beschaffung. Eine Lücke wird nicht durch eine günstige Familienerinnerung geschlossen. Frag nach, welche andere belastbare Grundlage gegebenenfalls verwendet werden kann.

Die Vorbereitung ist brauchbar, wenn die Beratung den heutigen Verkaufsgegenstand zu seinen bekannten Erwerbsschritten zurückverfolgen kann. So musst du die Familiengeschichte nicht selbst steuerlich auslegen und verhinderst zugleich, dass eine einzige junge Übernahmeurkunde die ältere Vorgeschichte unsichtbar macht.

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 / Eigene Übernahmeurkunde

Wann hast du das Grundstück geerbt oder geschenkt bekommen? Urkunde und Datum eintragen.

02 / Vorherige Eigentümer

Wer hielt das Grundstück vor dir, seit wann und auf welcher bekannten Grundlage?

03 / Erwerbskette

Wer erhielt was von wem und wann? Kennzeichne entgeltlich, unentgeltlich oder noch zu prüfen.

04 / Später hinzugekaufte Flächen

Gibt es Teilstücke mit eigener Erwerbsgeschichte? Fläche und Datum eintragen.

05 / Gesuchte Urkunden

Welche älteren Urkunden werden in vorhandenen Dokumenten erwähnt und wo könnten sie verwahrt sein?

06 / Offene Lücke

Welcher Vorgang fehlt, mit vermutetem Datum, vorhandenem Hinweis und zuständiger Stelle?

07 / Steuerberatung

Wer prüft die Erwerbskette? Name, Termin und übergebene Unterlagen.

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-P05-0028-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.