

ÖSTERREICH UND DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

In Österreich ansässig, Immobilie in Deutschland verkauft: Eine dortige Steuerbefreiung richtig zur Beratung mitnehmen

Welche Unterlagen und Fragen brauche ich als in Österreich ansässiger Verkäufer einer deutschen Immobilie, wenn in Deutschland eine Steuerbefreiung angenommen wird.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du bist in Österreich ansässig und verkaufst eine Immobilie in Deutschland. Jemand meint, weil in Deutschland eine Steuerbefreiung greife, werde Österreich automatisch stattdessen besteuern. Eine andere Person behauptet, mit einer deutschen Befreiung brauche man in Österreich überhaupt nichts mehr zu beachten. Beide Kurzsätze lassen die konkrete grenzüberschreitende Prüfung offen.

Dieser Beitrag bereitet genau diese Konstellation für qualifizierte Steuerberatung vor. Er bestimmt weder deine Ansässigkeit noch eine deutsche Befreiung und gibt keine vollständige Darstellung des Doppelbesteuerungsabkommens.

Den tatsächlichen Steuerfall aufschreiben

Unsere redaktionelle Empfehlung: Stelle Personen, Grundstücksort, Erwerbs- und Nutzungsdaten sowie geplanten Verkaufszeitpunkt zusammen. Ergänze, worauf die angenommene deutsche Befreiung tatsächlich beruht: fachliche Auskunft, bereits vorhandener Bescheid oder bisher nur eine private Vermutung.

Ansässigkeit, nationale Steuerpflicht und abkommensrechtliche Einordnung sind getrennte Fragen. Der Besitz einer österreichischen Meldeadresse wird in diesem Artikel nicht zur abschließenden Ansässigkeitsentscheidung. Die Beratung braucht den wirklichen Sachverhalt und kann weitere Unterlagen anfordern.

Eine amtliche Einordnung mit ihrem engen Fallbezug lesen

Das österreichische BMF behandelt in EAS 3457 vom 30. Juli 2025 die Veräußerung einer deutschen Immobilie durch einen in Österreich ansässigen Steuerpflichtigen. Es unterscheidet eine innerstaatliche deutsche Steuerbefreiung bei übereinstimmender Abkommensqualifikation von einem Qualifikationskonflikt und ordnet für den beschriebenen Fall die österreichische Befreiungsmethode mit Progressionsvorbehalt ein. [\[BMF-EAS3457\]](#)

Artikel 13 Absatz 1 DBA erfasst den bezeichneten Grundstücksveräußerungsgewinn im anderen Vertragsstaat. Artikel 23 Absatz 2 regelt die österreichische Entlastung einschließlich Steuersatzvorbehalt, Absatz 3 die dort bezeichnete Abweichung. [\[DBA-13\]](#) [\[DBA-23\]](#) Die EAS-Auskunft ordnet den speziellen Nichtbesteuerungsfall hierzu ein; sie ist keine persönliche Steuerzusage. Eine individuelle Erklärungspflicht, ihr Wegfall oder eine zusätzliche Steuerhöhe wird hier nicht festgestellt. Die übrigen Abkommens- und innerstaatlichen Voraussetzungen bleiben Gegenstand deiner konkreten Beratung.

Einen erfundenen Widerspruch geordnet vorlegen

Eine Verkäuferin erhält eine begründete deutsche Einschätzung zur möglichen Befreiung. In einem Gespräch in Österreich hört sie dagegen nur, eine Nichtbesteuerung in beiden Ländern könne nicht stimmen. Sie wählt nicht einfach die für sie günstigere Aussage.

Sie legt der grenzüberschreitend geeigneten Steuerberatung Erwerbs- und Nutzungsunterlagen, die deutsche Begründung und den konkreten österreichischen Einwand gemeinsam vor. Die Beratung soll erklären, ob tatsächlich dieselbe Qualifikation und welcher persönliche Sachverhalt zugrunde liegen. Das Beispiel entscheidet nicht, ob die Befreiung der Verkäuferin zusteht.

Die benötigten Ergebnisse ausdrücklich erfragen

Frage, welche steuerlichen Erklärungen und Nachweise in beiden Staaten für den tatsächlichen Vorgang erforderlich sind. Wer übernimmt welche Prüfung und welche Bestätigung wird noch benötigt? Ein Hinweis auf ein DBA ersetzt nicht jede nationale Erklärung und kein fremder Fachbegriff eine verständliche Antwort.

Halte außerdem fest, welche Daten und Zeiträume die Beratung verwendet. Bei einem geerbten oder geschenkten Objekt können ältere Unterlagen benötigt werden; der Artikel stellt dafür keine neue allgemeine Frist auf.

Das Ergebnis mit seinen Grenzen weiterverwenden

Für die eigene Erlösplanung wird erst der entsprechend eingeordnete Stand verwendet. Eine offene ausländische Steuerfrage bleibt sichtbar, statt durch eine selbst gewählte Null oder eine vorsorglich erfundene Doppelbelastung ersetzt zu werden.

Damit kann die Steuerberatung den grenzüberschreitenden Fall auf seinen tatsächlichen Grundlagen beurteilen. Die mögliche deutsche Befreiung wird weder pauschal ignoriert noch ungeprüft zur vollständigen Erledigung aller österreichischen Fragen erklärt.

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 / Beteiligte Personen

Wer verkauft? Trag die Verkaufenden mit ihrem Wohnsitz ein.

02 / Lage der Immobilie

In welchem Land und wo liegt die Immobilie? Adresse oder Grundbuchbezeichnung.

03 / Erwerb und Nutzung

Wann und wie wurde erworben und wie wurde die Immobilie seither genutzt?

04 / Geplanter Verkaufszeitpunkt

Wann soll der Verkauf voraussichtlich stattfinden?

05 / Grundlage der Befreiung

Worauf stützt sich die angenommene Befreiung im Lageland: Auskunft, Bescheid oder Vermutung?

06 / Widersprüchliche Einschätzungen

Welche Aussagen hast du im Lageland und im Wohnsitzland gehört? Getrennt notieren.

07 / Grenzüberschreitende Steuerberatung

Wer prüft den Fall in beiden Ländern? Name, Termin und übergebene Unterlagen.

08 / Nötige Erklärungen

Welche Erklärungen und Nachweise sind laut Beratung in welchem Land nötig?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[BMF-EAS3457\] EAS3457 – Befreiungsmethode trotz doppelter Nichtbesteuerung bei Immobilienveräußerung](#)

Bundesministerium für Finanzen Österreich. Abruf am 17.10.2026.

[\[DBA-13\] DBA Österreich–Deutschland Artikel 13](#)

RIS / Staatsvertrag Österreich–Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[\[DBA-23\] DBA Österreich–Deutschland Artikel 23](#)

RIS / Staatsvertrag Österreich–Deutschland. 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-P05-0041-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich und Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.