

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Für ein öffentliches Vorhaben Grund abgeben: Eine drohende Enteignung vor der Steuerannahme belegen

Warum ist ein österreichischer Grundstücksverkauf an eine öffentliche Stelle nicht allein durch deren Namen von der Immobilienvertragssteuer befreit.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Eine öffentliche Stelle möchte einen Teil deines österreichischen Grundstücks für ein Vorhaben erwerben. In den Gesprächen fällt das Wort Enteignung. Für deine eigene Erlösplanung wird deshalb vorschnell angenommen, der Verkauf sei ohnehin steuerfrei. Kläre den tatsächlichen Eingriff und den steuerlichen Tatbestand vor dieser Annahme anhand der konkreten Unterlagen.

Der Beitrag betrifft den begrenzten einkommensteuerlichen Ausgangspunkt. Er entscheidet nicht, ob in deinem Fall enteignet werden darf, ob du verkaufen solltest oder welche Entschädigung angemessen ist.

Das Vorhaben und den beabsichtigten Erwerb genau beschreiben

Unsere redaktionelle Empfehlung: Führe vorhandene Pläne, Flächenangaben, schriftliche Angebote und Verfahrensunterlagen zusammen. Wer will welche Fläche zu welchem Zweck erwerben? Was wurde tatsächlich erklärt, von wem und in welcher Form? Eigene Erinnerungen werden als solche bezeichnet und nicht nachträglich zu amtlichen Feststellungen umgeschrieben.

Ein allgemeines öffentliches Interesse am Vorhaben und eine konkret nachgewiesene Eingriffslage werden dabei als unterschiedliche Prüfgegenstände behandelt. Die Beratung erhält die vollständigen Unterlagen, einschließlich noch offener oder bestrittener Angaben.

Die Befreiung am gesetzlichen Auslöser prüfen

§ 30 Absatz 2 Ziffer 3 EStG 1988 nimmt Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen infolge eines behördlichen Eingriffs oder zur Vermeidung eines solchen nachweisbar unmittelbar drohenden Eingriffs von der Besteuerung aus. [ESTG30-ABS2-Z3] Die Norm stellt damit auf einen bestimmten Zusammenhang ab. Aus dem bloßen Namen der öffentlichen Erwerbsseite wird hier keine Befreiung abgeleitet.

Lass den Tatbestand mit der steuerlichen und rechtlichen Beratung am konkreten Vorgang prüfen. Der Text bestätigt keine ausreichende Drohung aufgrund einer unverbindlichen Gesprächsbemerkung. Er behauptet auch keine Steuerfreiheit für jeden gleichzeitig mitverhandelten Grundstücksteil oder jede weitere Zahlung.

Den Verkaufsumfang neben dem Verfahrensumfang führen

Im erfundenen Fall wird zunächst nur ein schmaler Streifen für ein öffentliches Projekt angesprochen. In der späteren Verhandlung wird zusätzlich eine weitere Fläche angeboten, weil deren Bewirtschaftung für die Eigentümerin unpraktisch würde.

Sie lässt beide Flächen und den jeweiligen Anlass getrennt nachvollziehen. Die Beratung entscheidet, welche steuerliche Behandlung für welchen Teil tatsächlich in Betracht kommt. Die Eigentümerin überträgt eine mögliche Befreiung nicht eigenständig auf den gesamten erweiterten Verkauf.

Die Entscheidung mit bestätigtem Ergebnis vorbereiten

Bitte um eine verständliche Einordnung der maßgeblichen Tatsachen und der noch fehlenden Nachweise. Ordne diese dem tatsächlich vorgesehenen Vertragsumfang zu. Ändern sich Fläche, Erwerber oder Gegenleistung, wird die Prüfung entsprechend nachgeführt.

Eine etwaige steuerliche Befreiung beantwortet keine weiteren Fragen zu verbleibender Grundstücksnutzung, bestehenden Sicherheiten oder Abwicklung. Diese werden für den konkreten Verkauf daneben bearbeitet. Das Ergebnis ist eine Erlösplanung mit fachlich begründeter Steuerannahme und eine eigene Verkaufsentscheidung, die nicht auf dem pauschalen Satz „die öffentliche Hand kauft, also steuerfrei“ beruht.

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 / Erwerbende Stelle

Welche öffentliche Stelle möchte erwerben und für welches Vorhaben?

02 / Betroffene Flächen

Welche Flächen sind betroffen? Bezeichnung und Größe laut Plan.

03 / Weitere angebotene Flächen

Verhandelst du zusätzlich über weitere Flächen? Je Fläche den Anlass notieren.

04 / Vorliegende Unterlagen

Pläne, schriftliche Angebote, Verfahrensunterlagen: Was liegt mit welchem Datum vor?

05 / Erklärungen der Gegenseite

Was wurde zu einem möglichen Eingriff gesagt, von wem und in welcher Form?

06 / Steuer- und Rechtsberatung

Wer prüft Eingriffslage und Steuerfolge? Name, Termin und übergebene Unterlagen.

07 / Fehlende Nachweise

Welche Nachweise fehlen laut Beratung noch und wer beschafft sie?

08 / Steuerannahme fürs Budget

Welche Steuerposition setzt du nach der Beratung an oder ist sie noch offen?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[ESTG30-ABS2-Z3] EStG 1988 § 30, insbesondere Absatz 2 Ziffer 3

RIS / Bundeskanzleramt 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-P05-0051-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.