

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die vermietete Wohnung früher verkaufen: Ursprünglichen Vermietungsplan und späteren Verkaufsanlass steuerlich zusammenführen

Warum muss ich beim frühen österreichischen Verkauf nach einer Verlustvermietung auch die bisherige Einkunftsquellenprüfung erneut vorlegen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du hast eine österreichische Eigentumswohnung vermietet und bisher Verluste erklärt. Nun möchtest du früher verkaufen, als es im ursprünglichen Vermietungsplan vorgesehen war. Für die Beratung gehört deshalb neben der Besteuerung des Verkaufs auch die bisherige steuerliche Einordnung der Vermietung auf den Tisch. Ein positiver Verkaufspreis beantwortet diese zweite Frage nicht von selbst.

Drei Zeitpunkte nachvollziehbar auseinanderhalten

Unsere redaktionelle Empfehlung: Stelle den ursprünglichen Bewirtschaftungsplan, die tatsächliche Entwicklung und den späteren Verkaufsentschluss nebeneinander. Wann gab es welche Absicht, welche Kosten und welche Ereignisse? Bewahre die damaligen Unterlagen auf; eine erst heute formulierte Erklärung wird nicht als alter Beleg ausgegeben.

Die Darstellung soll auch Tatsachen enthalten, die deiner heutigen Einschätzung widersprechen. Frühere Verkaufsangebote, Finanzierungsannahmen und tatsächliche Nutzungsentscheidungen werden nicht ausgeblendet, nur weil sie die Prüfung anspruchsvoller machen.

Vorzeitiger Verkauf bedeutet nicht automatisch Liebhaberei

Der VwGH erläutert im Beschluss vom 18.03.2025, Ra 2023/13/0046, dass eine Übertragung vor einem tatsächlich erzielten positiven Gesamtergebnis der Ertragsfähigkeit nicht zwingend entgegenstehen muss. Bei Einstellung der Vermietung kommt es jedoch auf den Nachweis an, dass diese nicht von vornherein nur für einen begrenzten Zeitraum geplant war und warum sie später endete. Der Gerichtshof beschreibt Unwägbarkeiten dabei nicht als einzig denkbaren Fall. [VWGH-RA2023-13-0046]

Diese Hinweise sind keine Anerkennung deines konkreten Verkaufsanlasses. Ob dein Plan und seine Nachweise genügen, wird individuell beurteilt. Der Beitrag erklärt weder jeden frühen Verkauf für schädlich noch jede unerwartete Entwicklung für ausreichend.

Der spätere Anlass ersetzt keine ursprünglich tragfähige Bewirtschaftung

Die Entscheidung betont außerdem: War die Tätigkeit von Beginn an objektiv nicht geeignet, im maßgeblichen Zeitraum ein positives steuerliches Gesamtergebnis zu erzielen, macht die spätere Beendigung sie nicht nachträglich zur Einkunftsquelle. [VWGH-RA2023-13-0046]

Deshalb gehören frühere Prognose und echte Jahresergebnisse ebenfalls in die Beratung. Eine ausführliche Erklärung des Verkaufsgrunds kann eine fehlende oder ungeeignete Darstellung der ursprünglichen Ertragsfähigkeit nicht einfach ersetzen. Der konkret geltende Prognosezeitraum wird gesondert bestimmt; alte Fallzeiträume des Beschlusses werden hier nicht pauschal auf neue Vermietungen übertragen.

Ein erfundener Verkauf nach unerwarteten Veränderungen

Eine Eigentümerin wollte länger vermieten. Nach mehreren tatsächlichen Änderungen erwägt sie den Verkauf und bezeichnet ihn im Gespräch als Notverkauf. Statt nur dieses Wort weiterzugeben, legt sie Plan, Belege, Ergebnisse und den nachvollziehbaren Entscheidungsverlauf vor.

Die Beratung prüft ursprüngliche Ertragsfähigkeit und spätere Beendigung als zusammenhängende, aber unterschiedliche Fragen. Aus der Bezeichnung allein wird kein steuerliches Ergebnis abgeleitet. Zugleich wird die Immobilienveräußerung selbst gesondert eingeordnet.

Das Ergebnis ist eine vollständige Prüfgrundlage für den tatsächlichen Ausstieg. Sie hilft, frühere Verlustannahmen und heutige Erlöserwartungen mit demselben belegbaren Verlauf zu prüfen, bevor aus beiden zusammen frei verfügbares Geld eingeplant wird.

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 / Ursprünglicher Vermietungsplan

Was war bei Beginn der Vermietung geplant? Vorhandene Prognose und Unterlagen mit Datum.

02 / Tatsächliche Jahresergebnisse

Welche Ergebnisse hast du je Jahr erklärt? Bescheide oder Aufstellungen eintragen.

03 / Wichtige Ereignisse

Welche Änderungen gab es seit Beginn, mit Datum und Beleg?

04 / Verkaufsentschluss

Wann und warum hast du dich zum Verkauf entschieden? Sachlich beschreiben.

05 / Widersprechende Tatsachen

Gab es frühere Verkaufsangebote oder Annahmen, die nicht ins Bild passen? Ebenfalls auflisten.

06 / Steuerberatung

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

07 / Ergebnis der Prüfung

Was hat die Beratung zur bisherigen Vermietung und zum Verkauf festgestellt?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[S1] VWGH-RA2023-13-0046: VwGH, Beschluss vom 18.03.2025, Ra 2023/13/0046

Verwaltungsgerichtshof / RIS. 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-P05-0052-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.