

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Immobilienenertragsteuer beim privaten Verkauf: Den österreichischen Grundablauf vor der Erlösplanung verstehen

Wie ordne ich einen privaten österreichischen Immobilienverkauf steuerlich ein, unterscheide die Rechenwege und organisiere Berechnung und Zahlung.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Bevor du den gesamten Kaufpreis für den nächsten Schritt einplanst, muss die mögliche Immobilienenertragsteuer eingeordnet sein. Dieser Beitrag erklärt den Grundablauf für den privaten österreichischen Immobilienverkauf. Das Ergebnis soll eine nachvollziehbare Zuordnung des Rechenwegs und der noch nötigen Unterlagen sein. Eine persönliche Steuerberechnung, Sonderfallfreigabe oder Steuererklärung ersetzt er nicht.

1. Zuerst den steuerlichen Vorgang bestimmen

§ 30 EStG erfasst Veräußerungsgeschäfte von Grundstücken, soweit diese keinem Betriebsvermögen angehören. Dazu zählen Grund und Boden, Gebäude und bestimmte grundstücksgleiche Rechte. Bei unentgeltlichem Erwerb wird für den Anschaffungszeitpunkt auf den Rechtsvorgänger abgestellt. [\[ESTG-30\]](#) Ein neues Erbdatum bedeutet daher nicht automatisch einen neuen steuerlichen Anschaffungsbeginn.

Unsere Empfehlung: Halte Eigentumsanteil, Erwerbsweg, frühere entgeltliche Erwerbe, Herstellung und tatsächliche Nutzung zeitlich fest. Betriebliche Zuordnung, Vermietung, Schenkung oder gemischte Nutzung gehören ausdrücklich in die Sachverhaltsdarstellung. Dieser Leitfaden darf nicht allein deshalb verwendet werden, weil du als Privatperson unterschreibst.

2. Eine Befreiung vor der Betragsrechnung prüfen

Eine Befreiung kann den weiteren Rechenweg grundlegend verändern. Die Hauptwohnsitzbefreiung betrifft nach § 30 Abs 2 Z 1 Eigenheime oder Eigentumswohnungen samt Grund und Boden unter den gesetzlichen Voraussetzungen: durchgehender Hauptwohnsitz ab Anschaffung beziehungsweise Fertigstellung bis zur Veräußerung für mindestens zwei Jahre oder mindestens fünf durchgehende Jahre innerhalb der letzten zehn Jahre. Hinzu kommt die Aufgabe des Hauptwohnsitzes. [\[ESTG-30\]](#)

Ordne dazu deine eigenen Nutzungszeiten und Nachweise. Ein Meldezettel allein beantwortet nicht jede Sachverhaltsfrage; Wohnzeiten von Angehörigen sind nicht ungeprüft deine eigenen. Weitere Befreiungen, etwa für bestimmte selbst hergestellte Gebäude oder behördliche Eingriffe, haben andere Voraussetzungen. [\[ESTG-30\]](#) Verwende deshalb nicht die pauschale Formel „selbst bewohnt oder selbst gebaut = steuerfrei“.

Fehlt eine bestätigte Einordnung, bleibt die Steuerposition in deiner Erlösplanung offen. Eine gedachte Befreiung ist kein sicher verfügbares Geld.

3. Den passenden Rechenweg zuordnen

Bei der regulären Ermittlung stehen Veräußerungserlös und steuerlich maßgebliche Anschaffungskosten einander gegenüber. Gesetzlich bestimmte Herstellungs- und Instandsetzungsaufwendungen, bisher abgezogene Abschreibungen und weitere Anpassungen können relevant sein; die Norm nennt außerdem bestimmte Kosten der Mitteilung beziehungsweise Selbstberechnung. [\[ESTG-30\]](#) Weder der offene Bankkredit noch jede irgendwann bezahlte Rechnung ist deshalb automatisch ein Abzugsposten vom steuerlichen Gewinn.

Daneben gibt es für Grundstücke, die am 31. März 2012 ohne Berücksichtigung von Befreiungen nicht steuerverfangen waren, einen pauschalen Rechenweg. Diese Voraussetzung ist anhand der Erwerbshistorie zu prüfen. „Altes Haus“ oder „lange im Familienbesitz“ ist noch keine vollständige Zuordnung. Auf Antrag kann bei einschlägigem Altbestand auch die reguläre Ermittlung gewählt werden. [\[ESTG-30\]](#) [\[ESTG-30-2026\]](#)

Lass dir vor einer Wahl beide geeigneten Grundlagen erklären. Fehlende historische Anschaffungskosten werden nicht durch frei geschätzte heutige Baukosten ersetzt. Bei Vermietung mit fiktiven Anschaffungskosten bestehen zusätzliche Regeln und Übergänge; dafür ist eine gesonderte Berechnung nötig. [\[ESTG-124B\]](#)

4. Gerade 2026 den Anwendungszeitraum kontrollieren

Die heutige konsolidierte Ansicht des § 30 zeigt eine Änderung ab 30. Juli 2026. Die neuen pauschalen Anschaffungskosten nach Abs 4 gelten laut § 124b Z 498 jedoch erstmals für Veräußerungen nach dem 31. Dezember 2026. Für Veräußerungen 2026 bleibt insoweit die Vorfassung maßgeblich. [\[ESTG-124B\]](#) [\[ESTG-30-2026\]](#)

- **Fall ohne die besondere Umwidmung nach Abs 4 Z 1** – Veräußerungen bis 31.12.2026: 86 % des Erlöses als pauschale Anschaffungskosten; Veräußerungen nach 31.12.2026 laut bereits kundgemachter Änderung: 80 %
- **einschlägiger Umwidmungsfall nach Abs 4 Z 1** – Veräußerungen bis 31.12.2026: 40 % als pauschale Anschaffungskosten; Veräußerungen nach 31.12.2026 laut bereits kundgemachter Änderung: 30 %

Die Prozentwerte sind Anschaffungskostenansätze, keine Steuersätze. Zusätzliche gesetzliche Erhöhungen oder Sonderregeln können hinzukommen; insbesondere wird der gesonderte Umwidmungszuschlag hier nicht durchgerechnet. Die Einordnung des maßgeblichen Veräußerungszeitpunkts gehört zur konkreten Steuerprüfung. Wähle die Zeile nicht lediglich nach dem Tag, an dem du Geld verwenden möchtest. [\[ESTG-30\]](#) [\[ESTG-124B\]](#)

5. Bemessungsgrundlage und Steuer auseinanderhalten

Der besondere Steuersatz beträgt grundsätzlich 30 % der einschlägigen Einkünfte. Eine Regelbesteuerungsoption zum allgemeinen Tarif kann beantragt werden, dann aber für sämtliche dem besonderen Steuersatz unterliegenden Einkünfte. Gesetzliche Ausnahmen sind zu beachten. [\[ESTG-30A\]](#) Das ist keine pauschale Aussage, dass 30 % des Verkaufspreises abzuführen wären.

Ein vereinfachtes, vollständig erfundenes Beispiel: Für einen Verkauf 2026 sei die Altbestandsvoraussetzung bestätigt, es liege der Fall mit 86 % pauschalen Anschaffungskosten vor, keine Befreiung und keine weitere Anpassung. Bei 200.000 Euro Erlös bleiben 28.000 Euro Bemessungsgrundlage; 30 % davon ergeben 8.400 Euro. Für einen unter denselben vereinfachten Annahmen nach 2026 liegenden Vorgang wären nach der kundgemachten 80 %-Regel 40.000 Euro Grundlage und 12.000 Euro Steuer anzusetzen. [\[ESTG-30-2026\]](#) [\[ESTG-30\]](#) [\[ESTG-30A\]](#) [\[ESTG-124B\]](#)

Das Beispiel zeigt die Bedeutung des Rechenwegs und des Übergangs. Es bewertet keine bestimmte Immobilie und empfiehlt keine zeitliche Gestaltung. Bei regulärer Gewinnermittlung, Befreiung, Vermietung oder Umwidmung kann dieselbe Rechnung unzutreffend sein.

6. Berechnung und Zahlung als eigenen Vorgang organisieren

§ 30c regelt Mitteilung und Selbstberechnung durch Parteienvertreter. Für die Berechnung sind die erforderlichen Unterlagen vorzulegen und ihre Richtigkeit und Vollständigkeit schriftlich zu bestätigen. [\[ESTG-30C\]](#) Gib deshalb nicht nur Kaufpreis und Bankrestschuld weiter, sondern den vollständig erklärten Erwerbs- und Nutzungsverlauf sowie die angeforderten Nachweise. Offene Angaben werden vor der Bestätigung geklärt.

Bei der Selbstberechnung sieht § 30b grundsätzlich eine Zahlung spätestens am 15. Tag des auf den Zuflussmonat zweitfolgenden Kalendermonats vor. Die Norm regelt außerdem begrenzte Abgeltungswirkung, Veranlagungsoption und gegebenenfalls besondere Vorauszahlung. [\[ESTG-30B\]](#) Lass Zuständigkeit, richtigen Zuflusszeitpunkt und konkrete Frist ausdrücklich bestätigen; eine fehlende Selbstberechnung bedeutet nicht automatisch Steuerfreiheit oder fehlende weitere Pflichten.

Bewahre Sachverhalt, Berechnung, verwendete Rechtsfassung und Zahlungsnachweis zusammen auf. Die Abgeltung greift insbesondere nicht bei tatsächlich unrichtigen Ausgangsangaben; eine spätere einschlägige Umwidmung kann ebenfalls Folgen auslösen. [\[ESTG-30B\]](#) Nachträgliche Veränderungen oder entdeckte Fehler werden daher fachlich nachgemeldet.

Deine fertige Übersicht benennt schließlich: steuerlichen Gegenstand, geprüfte Befreiung oder deren offenen Stand, einschlägigen Rechenweg, Anwendungszeitraum, vorläufigen beziehungsweise bestätigten Steuerbetrag und verantwortliche Stelle für Berechnung und Zahlung. Erst mit dieser Einordnung lässt sich der Erlös belastbarer für weitere Vorhaben planen.

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 / Eigentumsanteil und Erwerbsweg

Trag deinen Anteil ein und wie du die Immobilie bekommen hast: Kauf, Erbe, Schenkung oder selbst gebaut, jeweils mit Datum.

02 / Eigene Nutzungszeiten

Notiere, von wann bis wann du selbst dort mit Hauptwohnsitz gewohnt hast, und welche Nachweise du dafür hast.

03 / Vermietung oder andere Nutzung

Halte fest, ob und in welchen Zeiträumen vermietet, betrieblich oder gemischt genutzt wurde.

04 / Anschaffungskosten und Belege

Trag den damaligen Kaufpreis und belegte Herstellungs- oder Sanierungskosten ein; vermerke, welche Belege noch fehlen.

05 / Geplanter Verkaufszeitpunkt

Trag das vorgesehene Datum des Kaufvertrags und den erwarteten Zahlungseingang ein.

06 / Vorläufiger Steuerbetrag

Trag den vorläufigen oder bestätigten Betrag ein und wer ihn berechnet hat; lass das Feld offen, solange nichts bestätigt ist.

07 / Zuständige Stelle

Name der Kanzlei oder des Notariats, das Berechnung und Zahlung übernimmt, mit Kontakt und angefragten Unterlagen.

08 / Nächster Schritt

Was legst du wem bis wann vor, damit Rechenweg und Betrag bestätigt werden?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

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

RIS / Bundeskanzleramt. Abruf am 17.10.2026.

[\[ESTG-30-2026\] EStG § 30 – für die Pauschalwerte 2026 maßgebliche Vorfassung](#)

RIS / Bundeskanzleramt. Abruf am 17.10.2026.

[\[ESTG-124B\] EStG § 124b Z 484 und 498 – Anwendungsbestimmungen](#)

RIS / Bundeskanzleramt. Abruf am 17.10.2026.

[\[ESTG-30A\] EStG § 30a – Besonderer Steuersatz](#)

RIS / Bundeskanzleramt. Abruf am 17.10.2026.

[\[ESTG-30B\] EStG § 30b – Immobilienertragsteuer](#)

RIS / Bundeskanzleramt. Abruf am 17.10.2026.

[\[ESTG-30C\] EStG § 30c – Mitteilung und Selbstberechnung](#)

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-P05-0112-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.