

Allgemeines zur Immobilienertragsteuer

Seit dem 1. April 2012 unterliegen grundsätzlich sämtliche Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken der Einkommensteuerpflicht. Die vormalige Spekulationsfrist von grundsätzlich zehn Jahren (in diesem Zusammenhang wurde oft fälschlicherweise von einer Spekulationssteuer im Sinne einer eigenen Steuer gesprochen) wurde abgeschafft.

Hinweis

Weitere Informationen zur Einkommensteuerpflicht von Bürgerinnen/Bürgern aus anderen EU-/EWR-Staaten in Österreich (→ USP) und zu Doppelbesteuerungsabkommen (→ USP) finden sich auf USP.gv.at.

Als **Grundstücke** gelten

- Grund und Boden,
- Gebäude (inklusive Eigentumswohnungen) und
- grundstücksgleiche Rechte (Baurechte).

Die bisherige zehnjährige Spekulationsfrist hat aber noch insofern Bedeutung, als für "**Alt-Grundstücke**", das sind die meisten **vor dem 31. März 2002 angeschafften** Grundstücke, normalerweise nur eine moderate **Einkommensteuer von 4,2 Prozent des Veräußerungserlöses** anfällt.

Von der Immobilienertragsteuer erfasst sind nur **entgeltliche Erwerbs- bzw. Veräußerungsvorgänge**. Nicht steuerrelevant ist grundsätzlich die unentgeltliche Übertragung einer Liegenschaft, da es hier keinen Verkaufserlös in Form einer Gegenleistung gibt und somit kein Veräußerungsgewinn entsteht. Daher fällt bei Schenkungen und Erbschaften grundsätzlich keine Immobilienertragsteuer an.

Von der Besteuerung **ausgenommen** sind insbesondere der **Hauptwohnsitz** der Veräußerin/des Veräußerers sowie **selbst hergestellte Gebäude**.

Rechtsgrundlagen

§§ 30 bis 30c Einkommensteuergesetz (EStG)

Ausnahmen von der Immobilienertragsteuer

- Hauptwohnsitzbefreiung
- Herstellerbefreiung
- Enteignungen
- Bestimmte Tauschvorgänge

Hauptwohnsitzbefreiung

Steuerfrei ist die Veräußerung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen samt Grund und Boden, wenn es sich dabei um den **Hauptwohnsitz der/des Steuerpflichtigen** handelt. Der Hauptwohnsitz (Mittelpunkt der Lebensinteressen) ist das Eigenheim oder die Eigentumswohnung, in dem/der die Verkäuferin/der Verkäufer seit der Anschaffung und bis zur Veräußerung **durchgehend für mindestens zwei Jahre** gewohnt hat.

Die Hauptwohnsitzbefreiung kommt auch dann zum Tragen, wenn die Verkäuferin/der Verkäufer innerhalb der letzten zehn Jahre (vor der Veräußerung) mindestens fünf Jahre durchgehend in diesem Haus oder dieser Wohnung als "Hauptwohnsitzer" gewohnt hat ("**5 aus 10-Regelung**").

Tipp

Die Hauptwohnsitzbefreiung erstreckt sich – im Gegensatz zur Herstellerbefreiung – auch auf den Grund und Boden bis zu einer Fläche von 1000 m². Die Befreiung wegen fünfjährigem durchgehendem Hauptwohnsitz gilt auch dann, wenn der Hauptwohnsitz im übrigen Zeitraum (somit bis zu fünf Jahren) vermietet wurde.

Da der Hauptwohnsitz bei der "5 aus 10-Regel" nicht unmittelbar vor der Veräußerung gegeben sein muss, ist es nicht befreiungsschädlich, wenn die/der Steuerpflichtige ihren/seinen Hauptwohnsitz bereits vor Veräußerung aufgegeben hat (längstens aber fünf Jahre vor der Veräußerung; siehe auch unten). **Die Veräußerin/der Veräußerer muss grundsätzlich selbst** während der Nutzung als Hauptwohnsitz Eigentümerin/Eigentümer des Grundstücks gewesen sein. Die Hauptwohnsitzbefreiung ist daher grundsätzlich nicht vererbbar, sodass der Verkauf aus der Verlassenschaft auch dann steuerpflichtig ist, wenn der Verstorbene das Hauptwohnsitzerfordernis erfüllt hätte. Hinsichtlich der "5 aus 10-Regelung" zählen aber auch Zeiten, in denen die Veräußerin/der Veräußerer als Angehörige/Angehöriger dort gewohnt hat, aber noch nicht Eigentümerin/Eigentümer gewesen ist, wenn sie/er das Grundstück letztlich geerbt oder geschenkt bekommen hat. Wird daher ein geerbtes oder geschenktes Einfamilienhaus oder eine solche Eigentumswohnung verkauft, kommt es darauf

an, ob die Veräußerin/der Veräußerer (auch als bloße Mitbewohnerin/bloßer Mitbewohner der Person, die das Haus oder die Wohnung später vererbt oder verschenkt hat) dort fünf Jahre durchgehend den Hauptwohnsitz gehabt hat. Weiters ist Voraussetzung, dass die Veräußerin/der Veräußerer den Hauptwohnsitz aufgibt oder (bei der Fünfjahresfrist) bereits aufgegeben hat.

Beispiele:

- Eine Person teilt ihr Eigenheim in zwei Wohneinheiten, veräußert eine davon und behält in der anderen ihren Hauptwohnsitz. Die Hauptwohnsitzbefreiung ist **nicht** anwendbar.
- Eine Person hat seit mehr als fünf Jahren den Hauptwohnsitz in ihrem Eigenheim, sie veräußert dieses und bleibt als Mieterin/Mieter (mehr als ein Jahr) Hauptwohnsitzerin/Hauptwohnsitzer. Die Befreiung steht **nicht** zu.
- Eine Person hat seit mehr als fünf Jahren den Hauptwohnsitz in ihrer Eigentumswohnung. Sie besitzt noch eine zweite Eigentumswohnung, die sie vermietet. Nach Beendigung des Mietverhältnisses zieht sie als Hauptwohnsitzerin/Hauptwohnsitzer in die bisher vermietete Wohnung und veräußert den bisherigen Hauptwohnsitz: Die Befreiung **steht zu**.
- Eine Person erbt die Eigentumswohnung der Eltern, aus der sie bereits seit über fünf Jahren ausgezogen ist, und veräußert diese. Die Veräußerung ist **nicht** befreit.

Bei der Zweijahresregelung ist es für die Frage der Nutzung seit der Anschaffung nicht befreiungsschädlich, wenn das Eigenheim (die Eigentumswohnung) erst ab einem Zeitraum von höchstens einem Jahr ab Anschaffung **als**

Hauptwohnsitz bezogen wird. Der **Hauptwohnsitz** darf innerhalb einer Toleranzfrist von einem Jahr vor oder nach der Veräußerung **aufgegeben** werden (die Nutzung als Hauptwohnsitz nach der Veräußerung ist für die Erfüllung der Mindestfrist aber unbeachtlich).

Bei der "5 aus 10-Regelung" darf der **Hauptwohnsitz** bereits früher **aufgegeben** werden, längstens jedoch fünf Jahre vor der Veräußerung. Für die Aufgabe des Hauptwohnsitzes nach der Veräußerung gilt auch hier eine Toleranzfrist von einem Jahr.

Herstellerebefreiung

Steuerfrei sind auch Gewinne aus der Veräußerung eines **selbst hergestellten Gebäudes**. Der Grund und Boden ist hier jedoch steuerpflichtig (siehe dazu Beispiel unter "Alt-Gebäude"), sofern nicht auch die Hauptwohnsitzbefreiung anwendbar ist (siehe Hinweis unten). Ein selbst hergestelltes Gebäude liegt vor, wenn die/der Steuerpflichtige das Gebäude von Grund auf neu errichtet (also ein "Hausbau" und keine – auch umfassende – Fertigstellung oder Renovierung

vorliegt) und das (finanzielle) Baurisiko hinsichtlich der Errichtung trägt. Selbst hergestellt ist ein Gebäude auch dann, wenn es durch eine beauftragte Unternehmerin/einen beauftragten Unternehmer errichtet wurde, die Eigentümerin/der Eigentümer aber das Risiko allfälliger Kostenüberschreitungen zu tragen hatte. Die Veräußerin/der Veräußerer muss selbst Hersteller des Gebäudes sein; vom Rechtsvorgänger selbst hergestellte Gebäude sind daher von der Herstellerbefreiung nicht erfasst.

Eine **Ausnahme von der Herstellerbefreiung** kommt **insoweit** zum Tragen, als das Gebäude innerhalb der **letzten zehn Jahre** der **Erzielung von Einkünften** gedient hat: Liegt eine teilweise Nutzung zur Erzielung von Einkünften vor (teilweise Vermietung des Hauses oder der Eigentumswohnung), kann nur der nicht vermietete Teil von der Besteuerung ausgenommen werden, während für den vermieteten Teil die Befreiung nicht greift.

Hinweis

Treffen die Hauptwohnsitzbefreiung und die Herstellerbefreiung zu, hat die Hauptwohnsitzbefreiung Vorrang. Dies ist deswegen günstiger, weil bei der Herstellerbefreiung nur das Gebäude steuerfrei bleibt, bei der Hauptwohnsitzbefreiung aber grundsätzlich auch der zugehörige Grund und Boden.

Enteignungen

Steuerfrei sind Veräußerungen im Zuge oder zur Vermeidung eines behördlichen Eingriffs (**Enteignungen**).

Bestimmte Tauschvorgänge

Steuerfrei sind Tauschvorgänge von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken im Rahmen eines **Zusammenlegungs- und Flurbereinigungsverfahrens** sowie Tauschvorgänge von Grundstücken im Rahmen von Baulandumlegungsverfahren.

In diesen Fällen sind die beststeuerungsrelevanten Daten der eingetauschten Grundstücke fortzuführen.

Letzte Aktualisierung: 1. Jänner 2023

Für den Inhalt verantwortlich: Bundesministerium für Finanzen