

## Immobilienwertsteuer (ImmoEST) in Österreich – einfach erklärt

Die Immobilienwertsteuer ist eine Steuer, die beim **Verkauf einer Immobilie** anfällt. Sie wird direkt vom Gewinn (Verkaufspreis minus Anschaffungskosten und Nebenkosten) berechnet.

Von der Immobilienwertsteuer erfasst sind nur **entgeltliche Erwerbs- bzw. Veräußerungsvorgänge** für:

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

### Wie hoch ist die Steuer?

- Grundsätzlich beträgt die ImmoEST **30 %** des Gewinns.
- Bei „Altvermögen“, sprich Liegenschaften, die **vor dem 31. März 2002 angeschafft** wurden und damit am 31. März 2012 nicht steuerbefreit waren, beträgt die Steuerlast 4,2% vom Veräußerungserlös
- Wurde das Grundstück im Zeitraum 1.1.1988 bis 31.12.2024 von Grünland in Bauland **umgewidmet**, beträgt die Steuer 18% vom Veräußerungserlös.
- Erfolgte die **Umwidmung nach dem 31. Dezember 2024** und die **Veräußerung** des Grundstücks **nach dem 30. Juni 2025**, erhöht sich der Veräußerungsgewinn des Grund und Bodens um den Umwidmungszuschlag, die effektive Steuerbelastung beträgt hier 23,4% vom Veräußerungserlös
- Sie wird meistens **direkt vom Notar oder Rechtsanwalt** einbehalten und ans Finanzamt abgeführt („Selbstberechnung“).

### Ausnahmen – wann fällt keine Steuer an?

Die ImmoEST muss nicht bezahlt werden, wenn bestimmte Befreiungen zutreffen:

- **Hauptwohnsitzbefreiung:** Wenn die Immobilie entweder
  - seit der Anschaffung und bis zur Veräußerung **durchgehend für mindestens zwei Jahre** als Hauptwohnsitz gedient hat

(Achtung: wurde die Liegenschaft unentgeltlich erworben – Schenkung/Erbe kann keine Hauptwohnsitzbefreiung geltend gemacht werden, auch wenn die Erwerberin/Erwerber das Hauptwohnsitzerfordernis selbst erfüllt).

- Die Befreiung gilt auch bei mindestens 5 Jahre durchgehendem Hauptwohnsitz in den letzten 10 Jahren (dies auch bei unentgeltlichem Erwerb)
- 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.

- Voraussetzung, dass die Veräußerin/der Veräußerer den Hauptwohnsitz aufgibt oder (bei der Fünfjahresfrist) bereits aufgegeben hat.
- Die Hauptwohnsitzbefreiung gilt **bis max. 1000m<sup>2</sup> Grundfläche**
- **Herstellerbefreiung:** Wenn man ein Haus auf eigenem Grund selbst gebaut hat und es verkauft (gilt nicht für den Grund).
- **Übergabe ohne Gewinnabsicht:** z. B. bei Schenkungen oder Erbschaften (dann fällt keine ImmoESt an, aber evtl. Grunderwerbsteuer für die neuen Eigentümer:innen).

### **Was ist sonst noch wichtig?**

- Anschaffungskosten beinhalten nicht nur den Kaufpreis, sondern auch Nebenkosten des Ankaufs (Grunderwerbsteuer, Makler, Notar, Grundbuchgebühren).
- Auch **Investitionen und Sanierungen** können den steuerpflichtigen Gewinn reduzieren.
- Eventuell können Verluste aus Immobilienverkäufen mit Gewinnen aus anderen Immobilienverkäufen gegen gerechnet werden.

**Aufgrund der Komplexität empfehlen wir in jedem Fall, die Höhe der Immobilienertragssteuer durch einen Steuerberater berechnen zu lassen.**