Herbert Windisch
RE/MAX Wien Donaustadt
windisch.immo

RATGEBER VERKAUF · STEUERN & NEUE GESETZE

Neue Immobilienertragsteuer ab 2027

Was sich beim Verkauf von Immobilien ändert, wen es betrifft, was gleich bleibt – und welche weiteren neuen Regeln Eigentümer und Vermieter 2026/2027 kennen sollten.

Ratgeber für Eigentümer und Vermieter · Recherchestand: November 2026 · Schwerpunkt Wien / Österreich

Inhalt

1. Das Wichtigste auf einen Blick
2. So funktioniert die ImmoESt
3. Was sich ab 2027 ändert
4. Rechenbeispiele
5. Umwidmungszuschlag
6. Was unverändert bleibt: Befreiungen
7. Erben, Schenken, Abwicklung
8. Noch 2026 verkaufen?
9. Weitere neue Gesetze 2026/2027
10. Checkliste für Verkäufer

Hinweis: Dieser Ratgeber wurde mit Hilfe künstlicher Intelligenz (KI) recherchiert und erstellt. Er dient nur der allgemeinen Information, ist keine Rechts-, Steuer- oder Fachberatung und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es wird keine Haftung übernommen. Details siehe letzte Seite.

Das Wichtigste auf einen Blick

- Mit dem **Budgetbegleitgesetz 2027–2028** (BGBl. I Nr. 62/2026) wird die Immobilienertragsteuer für sogenanntes **Altvermögen** erhöht. Betroffen sind vor allem Immobilien, die vor dem 1. April 2002 gekauft wurden.
- Der **Steuersatz bleibt bei 30 %**. Gesenkt werden die **pauschalen Anschaffungskosten**. Dadurch steigt die effektive Steuer bei Altvermögen von **4,2 % auf 6 %** des Verkaufserlöses, bei nach 1987 umgewidmetem Altvermögen von **18 % auf 21 %**.
- Die neue Regel gilt für Verkäufe **nach dem 31. Dezember 2026**. Laut Fachliteratur ist der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses maßgeblich. Bitte lassen Sie das im Einzelfall vom Notar oder Steuerberater bestätigen.
- Für **Neuvermögen** (Kauf ab 1. April 2002) ändert sich durch dieses Gesetz nichts. Die **Hauptwohnsitzbefreiung** und die **Herstellerbefreiung** bleiben bestehen.
- Daneben gibt es weitere wichtige Neuerungen: **Mietpreis-Deckel** und Wertsicherung nach dem MieWeG, längere **Mindestbefristung**, **Registrierungspflicht** für Kurzzeitvermietung in Wien und eine höhere **Ortstaxe**.

1. So funktioniert die Immobilienertragsteuer

Wer eine Immobilie in Österreich mit Gewinn verkauft, zahlt grundsätzlich **Immobilienertragsteuer (ImmoESt)**. Der besondere Steuersatz beträgt **30 %**. Wie der Gewinn berechnet wird, hängt davon ab, wann die Immobilie gekauft wurde:

Kategorie	Was gehört dazu?	Wie wird besteuert?
Neuvermögen	Immobilien, die am 31.3.2012 steuerverfangen waren – in der Regel Kauf ab dem 1.4.2002	30 % vom tatsächlichen Gewinn: Verkaufserlös minus Anschaffungskosten, Herstellungs- und Instandsetzungsaufwand (soweit nicht bereits steuerlich abgesetzt) und bestimmte Nebenkosten
Altvermögen	Immobilien, die am 31.3.2012 nicht mehr steuerverfangen waren – in der Regel Kauf vor dem 1.4.2002	Pauschale Methode: Ein fixer Prozentsatz des Verkaufserlöses gilt als Anschaffungskosten. Nur der Rest wird mit 30 % besteuert.
Umgewidmetes Altvermögen	Altvermögen, das nach dem 31.12.1987 in Bauland umgewidmet wurde	Pauschale Methode mit deutlich niedrigeren pauschalen Anschaffungskosten

Bei vermieteten Immobilien ist zu beachten: Bereits abgesetzte Abschreibungen (AfA) und verteilte Instandsetzungsaufwendungen können die Anschaffungskosten bei der Gewinnberechnung mindern. Auf Antrag kann statt des 30-%-Satzes der normale Einkommensteuertarif angewendet werden (Regelbesteuerungsoption), was bei niedrigem Einkommen günstiger sein kann.

2. Was sich ab 2027 ändert

Der Nationalrat hat das Budgetbegleitgesetz 2027–2028 im Juli 2026 beschlossen. Für Altvermögen sinken die pauschalen Anschaffungskosten:

Kategorie	Pauschale Anschaffungskosten bisher	ab 2027	Effektive Steuer bisher	ab 2027
Altvermögen (nicht umgewidmet)	86 % des Erlöses	**80 %**	4,2 % des Erlöses	**6 %**
Altvermögen, umgewidmet nach 1987	40 % des Erlöses	**30 %**	18 % des Erlöses	**21 %**
Neuvermögen	keine Pauschale – tatsächlicher Gewinn		30 % vom Gewinn (unverändert)	

Ab wann? Die Neuregelung gilt für Veräußerungen nach dem 31. Dezember 2026. Laut der Kanzlei CHG ist der Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags maßgeblich, nicht der Zeitpunkt der Kaufpreiszahlung oder der Eintragung im Grundbuch. Diese Frage ist für Verkäufe rund um den Jahreswechsel entscheidend. Lassen Sie sie daher unbedingt von Ihrem Notar oder Steuerberater bestätigen.

Rückwirkung? Die Änderung betrifft auch Immobilien, die schon seit Jahrzehnten im Eigentum sind. Fachleute sprechen von einer „unechten Rückwirkung“. Ob das verfassungsrechtlich hält, wird in der Fachliteratur diskutiert. Planen Sie aber mit der beschlossenen Rechtslage.

3. Rechenbeispiele

Die folgenden Beispiele sind vereinfacht (ohne Nebenkosten, Investitionen, Sonderfälle):

Beispiel	Verkauf 2026	Verkauf 2027	Mehrbelastung
Wohnung, gekauft 1995, Verkaufspreis 450.000 €	4,2 % = 18.900 €	6 % = 27.000 €	**+ 8.100 €**
Grundstück, 1994 umgewidmet, Verkaufspreis 400.000 €	18 % = 72.000 €	21 % = 84.000 €	**+ 12.000 €**
Je 100.000 € Erlös, Altvermögen	4.200 €	6.000 €	+ 1.800 €
Je 100.000 € Erlös, umgewidmetes Altvermögen	18.000 €	21.000 €	+ 3.000 €

Beispiele 1 und 2 nach Advokat Wien (August 2026), Beträge je 100.000 € eigene Berechnung auf Basis der veröffentlichten Prozentsätze. Bei der pauschalen Methode bei Altvermögen kann in bestimmten Fällen auch der tatsächliche Gewinn angesetzt werden – das ist im Einzelfall zu prüfen.

4. Der Umwidmungszuschlag

Bereits mit dem **Budgetbegleitgesetz 2025** wurde ein zusätzlicher **Umwidmungszuschlag von 30 %** eingeführt. Er betrifft Grundstücke, die **nach dem 31. Dezember 2024** umgewidmet wurden (z. B. von Grünland in Bauland) und danach verkauft werden. Laut LBG steigt bei umgewidmetem Altvermögen mit Zuschlag die effektive Belastung durch die neue Rechtslage von **23,4 % auf 27,3 %** des Verkaufserlöses. Wer Grundstücke mit jüngerer Umwidmung besitzt, sollte die Steuer vor einem Verkauf genau berechnen lassen.

5. Was unverändert bleibt: die wichtigsten Befreiungen

Hauptwohnsitzbefreiung

Der Verkauf eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung **samt Grund und Boden** ist steuerfrei, wenn es sich um Ihren **Hauptwohnsitz** gehandelt hat. Voraussetzung ist, dass Sie den Hauptwohnsitz aufgeben und

- die Immobilie **seit dem Kauf durchgehend mindestens zwei Jahre** bis zum Verkauf als Hauptwohnsitz genutzt haben, **oder**
- innerhalb der **letzten zehn Jahre vor dem Verkauf mindestens fünf Jahre durchgehend** dort Ihren Hauptwohnsitz hatten.

Die Befreiung gilt für den Grund nur in einem üblichen Ausmaß. Bei großen Grundstücken kann ein Teil steuerpflichtig sein.

Herstellerbefreiung

Selbst errichtete Gebäude sind steuerfrei, wenn sie in den letzten zehn Jahren nicht zur Erzielung von Einkünften genutzt wurden, also z. B. nicht vermietet waren. Achtung: Die Befreiung gilt nur für das Gebäude. **Der Grund und Boden bleibt steuerpflichtig.**

Weitere Fälle ohne ImmoESt

- **Schenkung und Erbschaft** lösen keine ImmoESt aus, weil kein Verkauf vorliegt. Es fallen aber Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr an.
- Bestimmte Fälle wie Enteignungen oder Tausch im Zusammenlegungsverfahren sind ebenfalls befreit.

6. Erben, Schenken und die Abwicklung

Geerbte oder geschenkte Immobilien

Wird eine geerbte oder geschenkte Immobilie später verkauft, zählt für die Einteilung in Alt- oder Neuvermögen in der Regel der **Anschaffungszeitpunkt des letzten entgeltlichen Erwerbs**, also etwa der Kauf durch die Eltern. Hat die Familie eine Wohnung vor April 2002 gekauft und erben Sie diese, kann bei einem Verkauf ab 2027 die höhere Steuer für Altvermögen anfallen.

So wird die Steuer abgeführt

- In der Regel berechnet der **Notar oder Rechtsanwalt**, der den Kaufvertrag errichtet, die ImmoESt und führt sie an das Finanzamt ab (Selbstberechnung).
- Die Steuer ist bis zum **15. des zweitfolgenden Monats** nach Zufluss des Kaufpreises fällig.
- Mit der Abfuhr ist die Steuer grundsätzlich abgegolten. Der Verkauf muss dann nicht noch einmal in der Einkommensteuererklärung erfasst werden, außer Sie wählen die Regelbesteuerung.
- Halten Sie für die Berechnung alle Unterlagen bereit: Kaufvertrag, Rechnungen über Herstellungs- und Instandsetzungsaufwand, Meldezettel (Hauptwohnsitz), bei Vermietung die Steuerunterlagen.

7. Noch 2026 verkaufen?

Wer eine Immobilie aus Altvermögen **ohnehin verkaufen** wollte, kann durch einen Kaufvertragsabschluss noch im Jahr 2026 Steuern sparen. Fachleute empfehlen das in solchen Fällen. Aber Achtung:

REALISTISCH PLANEN

- Ein Verkauf braucht Zeit: Bewertung, Unterlagen, Besichtigungen, Finanzierung des Käufers, Vertragserrichtung. Bis Jahresende bleiben nur wenige Wochen.
- **Verkaufen Sie nicht nur wegen der Steuer.** Ein zu niedriger Preis unter Zeitdruck kann die Ersparnis schnell auffressen.
- Klären Sie mit Notar oder Steuerberater, welcher Zeitpunkt in Ihrem Fall maßgeblich ist und ob eine Gestaltung sinnvoll ist (z. B. bei Übertragungen in der Familie oder an Gesellschaften).

UNSER TIPP

Lassen Sie den Marktwert Ihrer Immobilie jetzt einschätzen und die Steuer für 2026 und 2027 vergleichen. Dann sehen Sie, um welchen Betrag es tatsächlich geht, und können in Ruhe entscheiden.

8. Weitere neue Gesetze für Eigentümer und Vermieter 2026/2027

Thema	Seit / ab	Was gilt
Wertsicherung von Wohnungsmieten (Mieten-Wertsicherungsgesetz, MieWeG)	seit 1.1.2026	Erhöhung nur einmal jährlich, frühestens am 1. April. Inflation bis 3 % voll, darüber nur zur Hälfte. Im Vollanwendungsbereich des MRG (Richtwert-, Kategorie- und angemessene Mieten) Deckel: max. 1 % am 1.4.2026 und **max. 2 % am 1.4.2027**. Ein- und Zweifamilienhäuser sind ausgenommen.
Mindestbefristung	Verträge ab 1.1.2026	Für Vermieter, die Unternehmer sind, **5 statt 3 Jahre**. Für private Vermieter bleiben 3 Jahre. Befristungen müssen schriftlich vereinbart werden.
Kurzzeitvermietung Wien	ab 1.1.2027 (angekündigt)	Registrierungspflicht für alle Anbieter. Registrierungsnummer im Inserat. Bestehende Inserate bis Ende März 2027.
Ortstaxe Wien	5 % seit 1.7.2026, ab 1.7.2027	Anstieg auf **8 %** der Bemessungsgrundlage
Heizungstausch / Sanierung	2027	Die Fördermittel der Sanierungsoffensive 2026 sind ausgeschöpft. Die Informationsblätter für 2027 sind seit 15.10.2026 online (sanierungsoffensive.gv.at).
Umwidmungszuschlag	Umwidmungen nach 31.12.2024	Zusätzlicher Zuschlag von 30 % bei der ImmoESt

Zu den Themen Kurzzeitvermietung, Elektrotechnikverordnung sowie E-Ladestation und Photovoltaik gibt es eigene Ratgeber auf **windisch.immo**.

9. Checkliste für Verkäufer

- [ ] Kaufdatum und Kaufvertrag heraussuchen: Altvermögen (vor 1.4.2002) oder Neuvermögen?
- [ ] Wurde das Grundstück nach 1987 bzw. nach 2024 umgewidmet?
- [ ] Hauptwohnsitzbefreiung prüfen: Meldezettel und Nutzungsdauer dokumentieren
- [ ] Rechnungen über Herstellungs- und Instandsetzungsaufwand sammeln
- [ ] Bei vermieteten Immobilien: AfA und Steuerunterlagen bereitlegen
- [ ] Marktwert professionell einschätzen lassen
- [ ] Steuer für einen Verkauf 2026 und 2027 vergleichen lassen (Notar, Steuerberater)
- [ ] Unterlagen vorbereiten: Grundbuchsauszug, Energieausweis, Nutzwertgutachten, Protokolle der Eigentümerversammlungen, Betriebskosten, Rücklagenstand
- [ ] Verkaufszeitplan realistisch festlegen

Verwendete Quellen (Auswahl, abgerufen November 2026)

1. Budgetbegleitgesetz 2027–2028, BGBl. I Nr. 62/2026 (laut Kanzlei Dullnig kundgemacht am 29.07.2026); Einkommensteuergesetz 1988 §§ 30, 30a, 30b, 30c – ris.bka.gv.at
2. LBG Österreich: „Erhöhung der Immobilienertragsteuer bei Altvermögen“, Stand 22.07.2026, lbg.at
3. BDO Austria: „Geplante Änderung der ImmoESt bei Altvermögen“, 26.06.2026, bdo.at
4. Advokat Wien: „Immobilienertragsteuer steigt 2027 – was Eigentümer jetzt wissen sollten“, Stand August 2026, advokat-wien.at
5. CHG Czernich Rechtsanwälte: „Erhöhung der Immobilienertragsteuer“, Oktober 2026, chg.at
6. KPMG Austria: Tax News „Budgetbegleitgesetz 2027-2028“, Juli 2026, kpmg.com/at
7. Kanzlei Dullnig: „Budgetbegleitgesetz 2027–2028 beschlossen“, kanzlei-dullnig.at
8. oesterreich.gv.at: „Ausnahmen von der Immobilienertragsteuer“
9. Mieten-Wertsicherungsgesetz (MieWeG) und 5. MILG: WKO, Deloitte Österreich (Praxistipps 01/2026); Stadt Wien zur Registrierungspflicht Kurzzeitvermietung; WKO Wien zur Ortstaxe; WKO zur Sanierungsoffensive 2027

Gesetzestexte in der jeweils geltenden Fassung: Rechtsinformationssystem des Bundes, ris.bka.gv.at

Persönliche Beratung zu Ihrer Immobilie

Sie überlegen, Ihre Immobilie zu verkaufen? Ich erstelle Ihnen eine kostenlose, unverbindliche Marktwerteinschätzung und begleite den gesamten Verkauf – von der Unterlagenbeschaffung bis zum Notartermin. Gemeinsam mit Ihrem Notar oder Steuerberater klären wir, wie sich die neue Rechtslage in Ihrem Fall auswirkt. Rufen Sie mich an oder schreiben Sie mir auf WhatsApp.

Herbert Windisch

Immobilienmakler · RE/MAX Wien Donaustadt

Telefon & WhatsApp: **+43 699 197 111 03**

E-Mail: **herbert@windisch.immo**

Web: **windisch.immo**

WhatsApp

windisch.immo

Haftungsausschluss & wichtige Hinweise

KI-Erstellung: Dieser Ratgeber wurde mit Unterstützung künstlicher Intelligenz (KI) recherchiert und erstellt und kann trotz Sorgfalt Fehler, Ungenauigkeiten oder veraltete Angaben enthalten.

Keine Beratung: Der Inhalt dient nur der allgemeinen, unverbindlichen Information und ersetzt keine individuelle Rechts-, Steuer- oder Fachberatung (Anwalt, Notar, Steuerberater, Elektrotechnik-Unternehmen, Behörde). Herbert Windisch ist Immobilienmakler und erbringt keine Rechts- oder Steuerberatung. Treffen Sie keine Entscheidung allein auf Grundlage dieses Ratgebers.

Keine Gewähr, keine Vollständigkeit: Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Gewähr übernommen; ein Anspruch auf Vollständigkeit besteht nicht. Maßgeblich sind allein die geltenden Gesetze (ris.bka.gv.at) und Auskünfte der zuständigen Stellen. Recherchestand: November 2026. Beispiele und Rechnungen sind vereinfacht.

Keine Ansprüche, keine Haftung: Durch Download, Lektüre oder Weitergabe entsteht kein Vertrags- oder Beratungsverhältnis; Rechtsansprüche können daraus nicht abgeleitet werden. Soweit gesetzlich zulässig, ist jede Haftung ausgeschlossen, ausgenommen Vorsatz, grobe Fahrlässigkeit und Personenschäden. Für verlinkte Inhalte Dritter haften deren Betreiber.

Werbung & Urheberrecht: Kostenlose Information von Herbert Windisch, RE/MAX Wien Donaustadt, auch zur Vorstellung seiner Leistungen. Jedes RE/MAX-Büro ist selbstständig und unabhängig. Weitergabe nur unverändert und vollständig; gewerbliche Nutzung nur mit Zustimmung. Es gilt österreichisches Recht.