

ÄNDERUNGEN BEI DER IMMOBILIENERTRAGSTEUER



Das Parlament hat das Budgetbegleitgesetz 2027–2028 beschlossen. In diesem Zuge wurde auch eine Erhöhung der Immobilienertragsteuer bei der Veräußerung von Altvermögen nach dem 31.12.2026 geregelt. Betroffen sind Immobilien, die zum 31.03.2012 nicht mehr steuerverfangen waren. Dabei handelt es sich um Grundstücke, die vor dem 31.03.2002 angeschafft wurden. Der Steuersatz von 30 % bleibt unverändert. Durch die Anpassung der pauschalen Anschaffungskosten kommt es jedoch zu einer höheren effektiven Steuerbelastung.

Bisher wurden bei Grundstücken des **Altvermögens** fiktiv 86 % des Veräußerungserlöses als Anschaffungskosten angesetzt. Daraus ergab sich eine effektive **Steuerbelastung** von **4,2 % des Veräußerungserlöses**.

Für **Grundstücksveräußerungen nach dem 31.12.2026** werden die pauschalen Anschaffungskosten von 86 % auf 80 % reduziert. Dadurch erhöht sich die **effektive Steuerbelastung auf 6 %**.

Bei der **Veräußerung von Altvermögen**, welches nach dem 31.12.1987 in Bauland umgewidmet wurde, **sofern** diese **Umwidmung** nach dem letzten entgeltlichen Erwerb erfolgt ist, wird der pauschale Ansatz der Anschaffungskosten von 40 % auf 30 % des Veräußerungserlöses gesenkt. **Dadurch steigt die effektive Steuerbelastung von 18 % auf 21 %**. Wurde ein Grundstück nach dem 31.12.2024 umgewidmet, ist darüber hinaus der bereits mit dem Budgetbegleitgesetz 2025 eingeführte Umwidmungszuschlag in Höhe von 30 % zu berücksichtigen. In diesen Fällen erhöht sich die effektive Steuerbelastung von bisher 23,4 % auf 27,3 %.