

Eigenheimkauf deutscher Staatsbürger in Österreich und die deutsche Schenkungssteuer

Wer als deutscher Staatsbürger nach Österreich übersiedelt, unterliegt bis zu 5 Jahre lang danach noch der deutschen Schenkungssteuer.

In Österreich sind Schenkungen aktuell nicht Schenkungssteuerpflichtig. Zum einen müssen Schenkungen bei überschreiten gewisser Beträge (ab mehr als EUR 15.000,- bzw mehr als EUR 50.000,- unter Angehörigen) aber an das Finanzamt gemeldet werden, zum anderen können andere Steuern und Gebühren ausgelöst werden (Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühr).

Österreichische Eintragungsgebühr und GrEST

Für die Eintragung des Eigentumsrechts ins Grundbuch fallen 1,1% an Eintragungsgebühren an. Für Pfandrechte sind dies weitere 1,2%.

Bis 30.06.2026 gibt es nun eine Befreiung, wenn damit das Eigenheim angeschafft werden soll, oder ein Grundstück, auf dem ein Eigenheim errichtet werden soll. Dadurch kann man sich, je nach Kaufpreis, bis zu EUR 11.500,- an Gebühren sparen. Wohlgermerkt, pro Person, die als Eigentümer eingetragen werden soll und dort den Hauptwohnsitz haben soll.

Optimalerweise können Ehegatten daher jeweils 50% vom Eigenheim kaufen und bis zu EUR 23.000,- an Gebühren sparen. Problemlos wäre die Befreiung auch auf die volljährigen Kinder anwendbar.

Bei minderjährigen Kindern bedarf es einer pflegschaftsgerichtlichen Genehmigung.

Beim Kauf fallen weiters 3,5% Grunderwerbssteuer an, die in der Regel vom Rechtsanwalt/Notar selbstberechnet, erklärt und abgeführt werden.

Wenn nun nur einer der Ehegatten das Geld für den Kauf beisteuert und beide zu gleichen Teilen eingetragen werden sollen, **liegt hier eine Schenkung vor**. Dies ist nach österreichischem Steuerrecht nicht weiter tragisch, weil durch die Grunderwerbssteuererklärung automatisch auch die Meldepflichten erfüllt sind.

Ist der Schenkende aber ein deutscher Staatsbürger, der noch nicht länger als 5 Jahre in Österreich lebt, muss man die deutsche Schenkungssteuer genau prüfen.

Nackter Grund und Boden vs. Familienheim

Beim klassischen Häuslbauer, der zuerst den Grund und Boden kauft und dann sein Haus errichtet, besteht hier das Problem, dass **Schenkungssteuerfrei nur Familienheime** sind. Die Absicht, ein Familienheim auf einem Grund zu erreichen, reicht bei der deutschen Schenkungssteuer, anders als bei der Gebührenbefreiung in Österreich, nicht aus.

In diesem Fall müssen die österreichischen und deutschen Steuerbefreiungen in der Gestaltung der Kauf und Schenkungsvorgänge gut aufeinander abgestimmt werden, damit man nicht in eine Falle tappt.



Hrsg.

[Mag. Veronika Weiß](#)
Steuerberaterin in 1010
Wien seit 1978



Autor

[Clemens Douda, LL.M.](#)
Steuerberater
mit ruhender
Rechtsanwaltsbefugnis