> Pressemeldung

Geerbtes wird verkauft, Geschenktes wird behalten

Erben verkaufen lt. Grundbuch-Auswertung 2021 - 2025 fünfmal öfter als Beschenkte, meist schon im ersten Jahr. Am häufigsten in Oberösterreich, am seltensten in Vorarlberg

Wien, 24. November 2026. Ende Oktober hat IMMOunited aufgezeigt, wie groß Österreichs „stiller Immobilienmarkt“ ist: Zwischen 2021 und 2025 wurden 610.943 Immobilien vererbt oder verschenkt, im selben Zeitraum wechselten vergleichsweise 630.010 Objekte den Eigentümer über Kaufvertrags-Transaktionen. Offen blieb dabei die spannende Frage: Was passiert mit diesen Immobilien danach? Eine Folgeauswertung des Grundbuchexperten Roland Schmid liefert jetzt die Antwort.
66.308 der vererbten und verschenkten Immobilien - mehr als jede zehnte - wurden bis Mitte November 2026 bereits wieder verkauft, und zwar direkt von den neuen Eigentümern.
Der stille Markt wird damit Schritt für Schritt zum sichtbaren. Doch der Blick ins Detail verrät: Erbe ist nicht gleich Geschenk.

Erben verkaufen fünfmal so oft wie Beschenkte

Österreichweit wurden in den Jahren 2021 bis 2025 von den geerbten 334.609 Immobilien 56.291 weiterverkauft - mehr als fünfmal so viel als dies bei Schenkungen der Fall war. Dort gingen von 276.334 Objekten lediglich 10.017 in einen Verkauf. In Quoten ausgedrückt: Rund jede sechste Erbschaft (16,8 Prozent), aber nur etwa jede 28. Schenkung (3,6 Prozent) landen am heimischen Immobilienmarkt. Geschenkte Immobilien werden also kaum weiterveräußert.

Das deutet auf sehr unterschiedliche Motive hin: Wer zu Lebzeiten schenkt, plant meist bewusst: die Hofübergabe, die Wohnung für das Kind, das Haus für die nächste Generation. Schenkungen dienen damit vor allem der Eigennutzung. Eine Erbschaft dagegen kommt oft unvorbereitet, wird unter mehreren Erben aufgeteilt oder passt einfach nicht zum eigenen Lebensmittelpunkt und wird daher deutlich häufiger verkauft.

Wenn Verkauf, dann im ersten Jahr

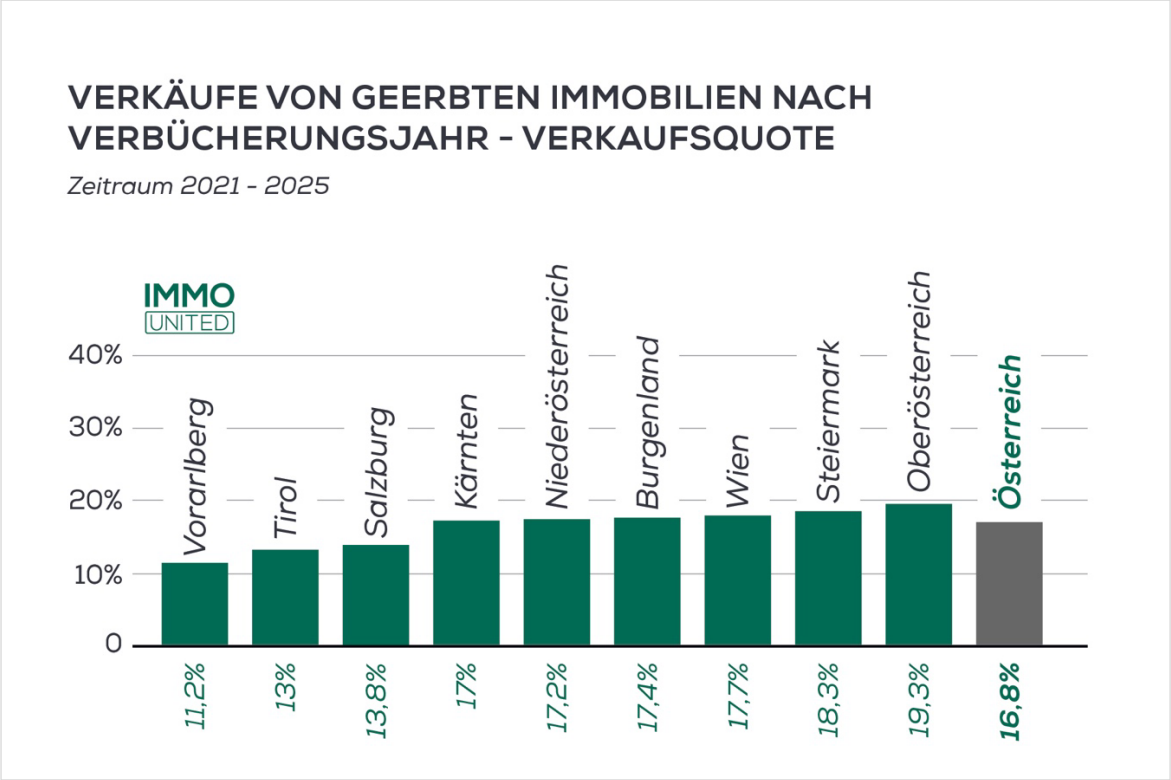
Wer eine geerbte Immobilie verkaufen möchte, wartet nicht lange. Im Median liegen zwischen Erbschaftsurkunde und Kaufvertrag nur 243 Tage - mehr als die Hälfte aller Verkäufe ist also nach rund acht Monaten und damit deutlich innerhalb des ersten Jahres unter Dach und Fach. Bei geschenkten Objekten lassen sich die neuen Eigentümer erheblich mehr Zeit: Hier vergehen im Median 593 Tage, also gut eineinhalb Jahre, bis ein Verkauf realisiert wird.

Mit den Jahren summiert sich das: Von den 70.317 Immobilien, die 2021 vererbt wurden, sind seither 13.590, somit knapp jede fünfte (19,3 Prozent) verkauft worden. Gleichzeitig scheint das Tempo zuzunehmen: Der Jahrgang 2025 kommt nach weniger als zwei Jahren bereits auf 16,2 Prozent und liegt damit schon über dem Jahrgang 2023 (15,5 Prozent), der fast doppelt so viel Zeit hatte.

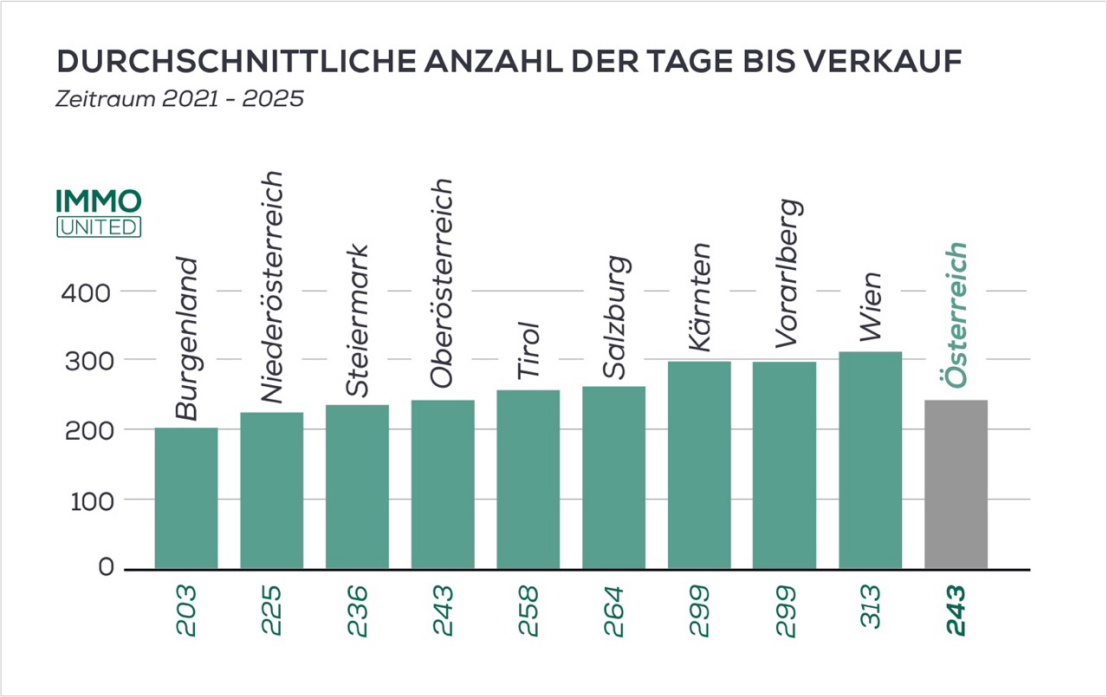
Bundesländer: Oberösterreich verkauft, Vorarlberg hält am Erbe fest

Am häufigsten trennen sich Erben in Oberösterreich von ihrer Immobilie: Hier wurden 19,3 Prozent aller Erbschaften weiterverkauft. Es folgen die Steiermark (18,3 Prozent) und Wien (17,7 Prozent). Burgenland, Niederösterreich und Kärnten liegen knapp dahinter bei rund 17 Prozent. Deutlich seltener verkauft wird im Westen: In Salzburg (13,8 Prozent), Tirol (13,0 Prozent) und vor allem in Vorarlberg (11,2 Prozent) bleibt das Erbe öfter in der Familie. Hinsichtlich Schenkungen führt Wien mit 4,7 Prozent, Tirol bildet mit 2,2 Prozent das Schlusslicht.

Auch beim Tempo gibt es Unterschiede: Am schnellsten bewegen sich vererbte Immobilien im Burgenland, wo im Median 203 Tage bis zum Verkauf vergehen. In Kärnten, Vorarlberg (jeweils 299 Tage) und Wien (313 Tage) nehmen sich Erben spürbar mehr Zeit.



Grafik 1: Verkäufe von geerbten Immobilien nach Verbücherungsjahr - Verkaufsquote



Grafik 2: Durchschnittliche Anzahl der Tage bis Verkauf im Zeitraum 2021- 2025

Bezirke: Wo Erben am liebsten verkaufen und wo sie festhalten

Noch größer sind die Unterschiede auf Bezirksebene (s. Tabelle 1). An der Spitze liegen zwei oberösterreichische Bezirke: In Steyr-Land (27,8 Prozent) und Grieskirchen (27,6 Prozent) wird mehr als jede vierte geerbte Immobilie verkauft. Dahinter folgen Wien-Meidling und Leoben (je 25,5 Prozent) sowie Wiener Neustadt (25,3 Prozent).

Am seltensten verkaufen Erben in Wien-Alsergrund (6,7 Prozent) - ergo nur jede fünfzehnte Erbschaft -, gefolgt von den Vorarlberger Bezirken Feldkirch (9,9 Prozent) und Bludenz (10,3 Prozent) sowie den Tiroler Bezirken Landeck und Reutte (je 10,7 Prozent).

Bezirk	Bundesland	Geerbte Objekte	davon verkauft	Verkaufs-quote	Median Tage
Die 5 Bezirke mit der höchsten Verkaufsquote					
Steyr-Land	Oberösterreich	1.473	409	27,8 %	192
Grieskirchen	Oberösterreich	1.731	478	27,6 %	163
Wien-Meidling	Wien	1.331	340	25,5 %	333
Leoben	Steiermark	1.445	368	25,5 %	246
Wiener Neustadt (Stadt)	Niederösterreich	1.200	304	25,3 %	224
Die 5 Bezirke mit der niedrigsten Verkaufsquote					
Reutte	Tirol	2.239	240	10,7 %	304
Landeck	Tirol	1.185	127	10,7 %	229
Bludenz	Vorarlberg	3.514	363	10,3 %	309
Feldkirch	Vorarlberg	5.513	546	9,9 %	308
Wien-Alsergrund	Wien	1.092	73	6,7 %	307

Tabelle 1: Erbschaften 2021 bis 2025: Bezirke mit höchster und niedrigster Verkaufsquote

In absoluten Zahlen liegt das Weinviertel vorn: Die meisten Verkäufe geerbter Immobilien verzeichnen Gänserndorf (2.288), Mistelbach (2.230), Graz-Stadt (1.853), Hollabrunn (1.479) und Korneuburg (1.327). Am wenigsten sind es in Rust (20), Wien-Innere Stadt (26), Wien-Neubau (61), Kitzbühel (71) und Wien-Josefstadt (72), wo allerdings auch nur wenige Immobilien vererbt wurden.

Besonders rasch entscheiden sich Erben in Eisenstadt-Umgebung und Hollabrunn: Hier liegen im Median nur rund viereinhalb Monate (131,5 bzw. 139 Tage) zwischen Erbschaft und Kaufvertrag. In Kufstein und Braunau dauert es mit rund 400 Tagen etwa dreimal so lang.

Die wichtigsten Zahlen auf einen Blick

- **610.943** Immobilien per Erbschaft oder Schenkung übertragen (2021–2025)
- **66.308** davon bereits wieder verkauft (10,9 %)
- **56.291** verkaufte Erbschaften – mehr als fünfmal so viele wie Schenkungen (**10.017**)
- **16,8 %** Verkaufsquote bei Erbschaften, **3,6 %** bei Schenkungen
- **243 Tage** Median bis zum Verkauf geerbter Immobilien, mehr als die Hälfte der Verkäufe erfolgt im ersten Jahr
- **13.590** der 2021 vererbten Immobilien sind seither verkauft (19,3 %)
- **19,3 %** Spitzenwert in Oberösterreich, **11,2 %** Schlusslicht Vorarlberg
- **27,8 %** in Steyr-Land, **6,7 %** in Wien-Alsergrund

ZITAT Roland Schmid, Eigentümer & Geschäftsführer IMMOunited GmbH:

„Schenkungen sind meist bewusst geplant und bleiben häufig innerhalb der Familie. Erbschaften hingegen kommen oft unerwartet und bringen die Betroffenen in eine neue Situation, in der sich die Frage stellt, wie es mit der Immobilie weitergehen soll. Unsere Daten zeigen, dass sich viele Erben relativ rasch für einen Verkauf des geerbten Objekts entscheiden. Hier ist es einmal wichtiger, den tatsächlichen Wert einer Immobilie zu kennen und damit eine fundierte Entscheidungsgrundlage für den Verkauf zu haben“, so Roland Schmid, Eigentümer und Geschäftsführer der IMMOunited GmbH.

Methodik | Datenbasis:

Die IMMOunited-Auswertung basiert auf österreichischen Grundbuchdaten für den Zeitraum 2021 bis 2025. Die Angaben zu Erbschaften, Schenkungen und Kaufverträgen beziehen sich auf verbücherte Eigentumsübertragungen. Als verkauft gilt ein Objekt, wenn ein späterer Kaufvertrag vorliegt, in dem die begünstigte Person als Verkäufer auftritt und Katastralgemeinde/Einlagezahl, Top-Nummer und Anteile übereinstimmen.

Grafiken | Tabellen

Grafik 1: Verkäufe von geerbten Immobilien nach Verbücherungsjahr - Verkaufsquote

Grafik 2: Durchschnittliche Anzahl der Tage bis Verkauf im Zeitraum 2021- 2025

Tabelle 1: Erbschaften 2021 bis 2025: Bezirke mit höchster und niedrigster Verkaufsquote

© IMMOunited GmbH - die Bilder/Grafiken/Tabellen können kostenfrei abgedruckt werden
Fotocredit: IMMOunited gewährt den adressierten Medien das nicht ausschließliche, übertragbare Recht, alle zur Verfügung gestellten Bilder redaktionell im Rahmen ihrer Informationsdienste zu verwenden und Dritten für jede Form der Weiterverwertung bereit zu stellen (insbesondere für Print- oder Online-Nutzung). Als Quelle ist jeweilig „[Ihr Medium]/[IMMOunited]“ anzugeben.

Über die IMMOunited GmbH

Die IMMOunited GmbH wurde von Roland Schmid gegründet und ist Marktführerin in der Bereitstellung von Grundbuch- und Immobiliendaten. Ihre Kernkompetenz liegt in der Auswertung sämtlicher Immobilientransaktionen, wie etwa Verkäufe, Schenkungen, Erbschaften oder Share-Deals. Seit 2007 verschafft das Wiener Unternehmen seinen Kunden Wettbewerbsvorteile durch innovative Online-Produkte im Immobilienbereich und fördert damit die Markttransparenz. Das Produktsortiment umfasst IMMObase (Bundesdatenbanken), IMMOmapping (Transaktions-Landkarte), IMMOdeveloper (Bauprojektdatenbank), IMMOstats (Online Statistik-Tool über Transaktionen), IMMOfarming (Grundbuch-Eigentumsinformationen), IMMOvaluation (Bewertungsprodukte) und IMABIS (Immobilien-Angebotsdatenbank). Ein Team von Experten arbeitet in enger Abstimmung mit mehr als 2.000 Firmenkunden und weit über 10.000 Anwender am kontinuierlichen Ausbau der IMMOunited Produktwelt. Die jüngste Entwicklung ist ein neues österreichisches Immobilien-Suchportal, das Business- und Endkunden seit Juni 2026 online zur Verfügung steht.

Rückfragehinweis:

Anita Körbler Advisory e.U.
Digital & Communications Consultant
Mobil: +43 660 2626296
pr@rsgroup.at

IMMOunited GmbH
A-1010 Wien, Tuchlauben 13 / 3. Stock
www.IMMOunited.com