
HAUPTWOHNSITZBEFREIUNG – IMMOBILIENERTRAGSTEUER – IMMOEST

Seit dem 01.04.2012 gilt die Immobilienertragsteuer. Ihr unterliegen sämtliche Veräußerungsgewinne (Differenz zwischen Anschaffungskosten und Veräußerungserlös) aus dem Verkauf von Immobilien. Allerdings besteht unter gewissen Voraussetzungen die Möglichkeit, **von dieser Steuer befreit** zu werden. Die sogenannte **Hauptwohnsitzbefreiung**.

Wie hoch ist die Immobilienertragsteuer?

Einkünfte aus der Veräußerung von Immobilien unterliegen der Immobilienertragsteuer. Seit 2016 beträgt die ImmoEst 30% vom Veräußerungsgewinn.

Wann kommt die Hauptwohnsitzbefreiung bei Immobilien zum Tragen?

Steuerfrei ist die Veräußerung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen samt Grund und Boden, wenn es sich bei dem zur Veräußerung stehendem Objekt um den **Hauptwohnsitz des Verkäufers** handelt.

Was gilt als Hauptwohnsitz?

Als Hauptwohnsitz gilt nicht ausschließlich die polizeiliche Meldung, wie oft angenommen wird. Diese wird meist nur als Indiz herangezogen. Vielmehr ist zu beachten, wo der Mittelpunkt der Lebensinteressen der betroffenen Person liegt bzw. zu welchem Ort diese die engsten wirtschaftlichen und persönlichen Beziehungen pflegt.

Gleich gehen wir auf die 2 steuerfreien Veräußerungsmöglichkeiten ein. Davor noch eine Werbung in eigener Sache.

Wenn Sie Ihre Wohnung verkaufen oder Ihre Wohnung vermieten wollen und einen vertrauenswürdigen, seriösen und kompetenten Immobilienmakler in Wien suchen, freut sich Immobilienmakler und Baumeister DI Brehm über Ihre Anfrage.

Schreiben Sie uns eine E-Mail an office@brehm.at oder rufen Sie einfach Herrn DI Brehm an [0664 / 544 58 78](tel:06645445878)



Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme und vereinbaren mit Ihnen bei Bedarf gerne ein unverbindliches Beratungsgespräch in Ihrer Immobilie!

Für die Hauptwohnsitzbefreiung gibt es zwei wesentliche Regelungen.

2-Jahres-Regelung:

Folgende spezifische Kriterien/Fristen werden vorausgesetzt:

- Ab Anschaffung (Erlangen der Verfügungsgewalt) oder Herstellung (Fertigstellung) bis zur Veräußerung (Vertragsabschluss) muss die Liegenschaft ununterbrochen als tatsächlicher Hauptwohnsitz gedient haben
- Zwischen Anschaffung und Veräußerung müssen außerdem mindestens zwei Jahre liegen
- Es gilt eine Toleranzfrist von einem Jahr sowohl für die Begründung des Hauptwohnsitzes als auch für die Aufgabe des Hauptwohnsitzes.
- Eine Unterbrechung der Nutzung als Hauptwohnsitz sowie die (auch nur kurzfristige) Vermietung oder gewerbliche Nutzung von mehr als 1/3 der Gesamtnutzfläche führt zum Verlust des Anspruchs auf Befreiung.
- Wird die Liegenschaft unentgeltlich erworben (Schenkung oder Erbschaft) besteht in KEINEM Fall Anspruch auf Befreiung durch die 2-Jahres-Regelung.

5-aus-10-Regelung:

Bei dem fünfjährigen Befreiungstatbestand ist die Regelung im Vergleich zum zweijährigen Befreiungstatbestand einfacher.

- Hier ist spezifisch lediglich vorausgesetzt, dass innerhalb der letzten 10 Jahre vor der Veräußerung für mindestens 5 Jahre durchgehend der Hauptwohnsitz vorgelegen hat.
- Ein unentgeltlicher Erwerb (Erbschaft oder Schenkung) mindert den Anspruch auf Befreiung durch die 5 aus 10-Regelung nicht. Weiterst zählen Hauptwohnsitzzeiten vor dem unentgeltlichen Eigentumserwerb mit.
- Es gilt eine Toleranzfrist für die Aufgabe des Hauptwohnsitzes von bis zu einem Jahr nach Veräußerung.

Allgemeine Grundvoraussetzungen in beiden Fällen:

- das Bestehen eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung,
- das Vorliegen eines Hauptwohnsitzes innerhalb der jeweiligen Fristen,
- die Erfüllung der Kriterien durch den Veräußerer/Eigentümer selbst und

die unbedingte Aufgabe der Liegenschaft als Hauptwohnsitz



Kontaktieren Sie uns und vereinbaren Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch, wenn Sie beabsichtigen Ihre Immobilie **zeitnah, sicher, sorgenfrei und zu einem guten Preis** zu verkaufen!

Immobiliensteuer Berechnung: Hier finden Sie hier Beispiele für die ImmoEst Berechnung

Beispiel einer Hauptwohnsitzbefreiung:

Herr A kauft sich im Juni des Jahres X1 ein Haus im Ort B. Er zieht wenige Monate später dort mit seiner ganzen Familie ein, arbeitet in B und erledigt alle Geschäfte des täglichen Lebens dort.

Anfang X2 meldet er seinen Hauptwohnsitz in B. Schon im August X2 muss Herr A aufgrund einer geschäftlichen Tätigkeit für 5 Monate in den 300km weit entfernten Ort C ziehen. Dort meldet er auch gleich seinen Hauptwohnsitz an, und meldet sich in B mit Nebenwohnsitz an. Seine Familie bleibt in B und Herr A kommt auch oft am Wochenende nach B.

Nach 5 Monaten zieht Herr A im Juni X2 wieder nach B zurück und meldet seinen Hauptwohnsitz wieder hierher um.

Im Jänner X4 beschließen er und seine Frau umzuziehen und sehen sich nach einem passenden neuen Heim um. Nach ein paar Monaten finden sie in D ein schönes Haus und ziehen um. Sie melden ihren Hauptwohnsitz um und beauftragen einen Makler ihr altes Haus in B zu verkaufen. Trotz großer Bemühungen werden sie das Haus nicht los und erst Mitte X6 können sie es zum gewünschten Preis verkaufen.

Nun stellt sich aber die Frage, ob die Hauptwohnsitzbefreiung nach §30 Abs 2 EstG zu greifen kommt oder nicht. Dazu ist nun zu prüfen, ob entweder die 5-aus-10-Regel oder die 2-Jahres-Regel angewendet werden kann. Es lässt sich schnell feststellen, dass von Ersterer nicht Gebrauch gemacht werden kann. Nun stellt sich die Frage. Ob die 2-Jahres-Regel gilt.

Erst wirkt es, als ob der Hauptwohnsitz aufgrund der vorübergehenden Arbeit in C nicht durchgehend bestanden hätte. Von der Finanzverwaltung wird auch immer gerne diese polizeiliche Wohnsitzmeldung als Maßstab herangezogen.

Allerdings lässt sich die Frage nach dem Hauptwohnsitz auch über das „Innehaben eines Heimes“ und „den Mittelpunkt der Lebensinteressen“ beantworten. Dies soll heißen, dass der Hauptwohnsitz der Ort ist, zu dem man die engsten persönlichen und wirtschaftlichen Beziehungen hat. In Herrn A's Fall wäre dies der Ort B, wo seine Familie und Freunde leben und er sich auch oft am Wochenende aufhielt. Somit lag



durchgehend ein Hauptwohnsitz in B vor und §30 Abs 2 EstG kann in Anspruch genommen werden.

Nun muss nur noch über die Toleranzfrist gesprochen werden. Während der Fall, dass der Hauptwohnsitz erst nach dem Verkauf der Immobilie angemeldet wird, geregelt ist, ist dies umgekehrt weitaus weniger evident. Prinzipiell argumentieren der VwGH und das BFG aber, dass, sofern ein Zusammenhang zwischen Aufgabe des Hauptwohnsitzes und Verkauf liegt, die Toleranzfrist überschritten werden darf.

Konkret bedeutet das, dass zur Prüfung der Hauptwohnsitzbefreiung nicht einfach pauschal der polizeiliche Hauptwohnsitz herangezogen werden kann, sondern stets der Einzelfall genau zu betrachten ist. Auch die Toleranzfrist ist juristisch nicht streng geregelt, sondern kann ebenfalls im Einzelfall verlängert werden.