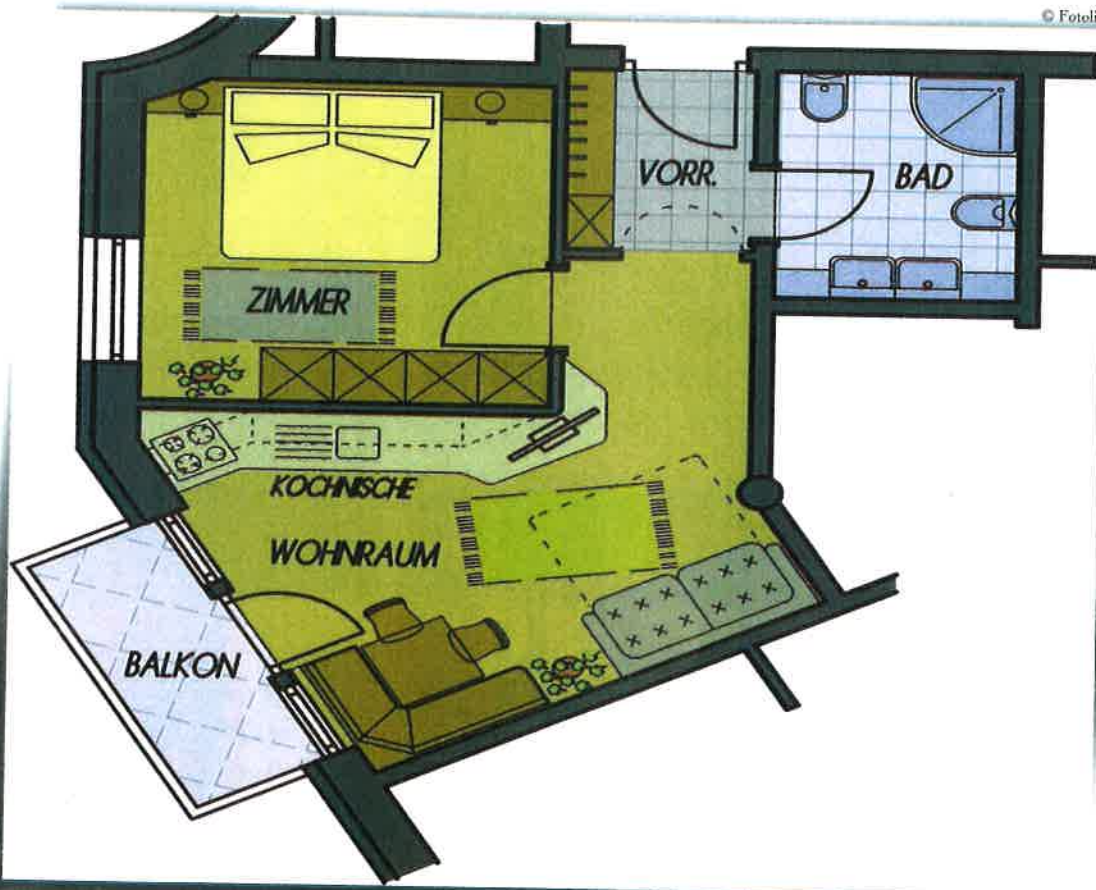


Wann ist die Veräußerung einer Wohnung steuerfrei?



Hauptwohnsitzbefreiung bis maximal 1.000 m² und zwei Garagenplätze.

Meldung des Wohnsitzes ist nicht entscheidend.

Seit 2012 unterliegen Gewinne aus Grundstücksveräußerungen der Immobilienertragsteuer. Wirklich jeder Euro Gewinn? Nein. Jeder Steuer-

pflichtige in Österreich kann einen einzigen Hauptwohnsitz haben. Das Grundstück samt Gebäude wird veräußert, der Gewinn daraus bleibt steuerfrei. Allerdings nur wenn strenge Anforderungen nach Gesetz und den Einkommensteuerrichtlinien erfüllt werden. Farbenkreis gibt einen Überblick.

Warum ist der Gewinn aus der Veräußerung des Hauptwohnsitzes steuerfrei?

Der Hauptwohnsitz dient weder der Spekulation noch der Veranlagung, Gewinne werden somit nicht planmäßig in Gewinnerzielungsabsicht gemacht. Die gesetzliche Grundlage und die Finanzämter sind allerdings kleinlich, es besteht eine Vielzahl an

Voraussetzungen für die Steuerfreiheit. Der Weg zur Steuerfreiheit ist daher komplex und steckt voll an Hindernissen.

2-Jahres-Frist oder 5-Jahres-Frist in 10 Jahren

Zunächst muss der Hauptwohnsitz innerhalb kurzer Zeit nach der Anschaffung oder Fertigstellung begründet werden. Ab der Anschaffung hat der frisch gebackene Eigentümer eine Frist von einem Jahr für Sanierungsmaßnahmen. Dann heißt es einziehen und den Hauptwohnsitz begründen. Sodann ist eine 2-Jahres-Frist ab der Anschaffung oder Herstellung (Fertigstellung) einzuhalten. Wenn die 2-Jahres-Frist nicht eingehalten werden kann, weil beispielsweise die Wohnung geschenkt wird und die Anschaffung oder Herstellung bereits durch den früheren Eigentümer erfolgt ist, muss die Wohnung innerhalb der letzten zehn Jahre mindestens fünf Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient haben. Auch bei einem Erwerb im Zuge einer Scheidung gilt, innerhalb der nächsten zehn Jahre muss die Wohnung während einer durchgehenden Frist von fünf Jahren als Hauptwohnsitz dienen.

Vorsicht bei Vermietung oder betrieblicher Nutzung

Laut den Einkommensteuerrichtlinien müssen mindestens zwei Dritteln der gesamten Wohnungsnutzfläche Wohnzwecken dienen. Ein Arbeitszimmer für die Ausübung des Berufes oder eine entgeltliche Vermietung wären eine schädliche Verwendung. Wenn das häusliche Arbeitszimmer nicht mehr als 20 % ausmacht, dann gewährt die Finanz allerdings Toleranz: Die Befreiung steht zu 100 % zu. Beträgt die Vermietung oder das Arbeitszimmer allerdings mehr als ein Drittel der gesamten

Nutzfläche, dann löst die Veräußerung eine 100 %-ige Immobilienertragsteuer aus. Auch kurzfristige Vermietungen oder betriebliche Nutzungen des Gebäudes über der Drittelgrenze sollten daher tunlichst vermieden werden! Beträgt die Verwendung als Arbeitszimmer oder die Vermietung weniger als ein Drittel aber mehr als 20 % der gesamten Nutzfläche, werden die Steuerfreiheiten anteilmäßig gewährt.

Mehr als zwei baulich abgeschlossene Wohneinheiten fallen ebenfalls nicht mehr unter die Hauptwohnsitzbefreiung. Die Finanzverwaltung akzeptiert in den Einkommensteuerrichtlinien eine maximale Grundfläche von 1.000 m² und zwei Garagenstellplätzen. Alles darüber hinaus fällt – nach Auffassung der Finanz – unter „Luxus“ und ist daher nicht mehr steuerfrei.

Haben Sie mehr als zwei Wohnungen oder überschreiten Sie die 1.000 m² Grenze oder die steuerschädliche Vermietung oder betriebliche Verwendung? Denken Sie über die Möglichkeit einer Parifizierung nach, um ein steuerfreies Objekt zu schaffen. Eine unentgeltliche Überlassung der Wohnung ist zulässig, die unentgeltliche Überlassung an andere Personen gilt wie die Nutzung zu eigenen Wohnzwecken.



Mag. Erich Wolf
Wirtschaftsprüfer

Achtung! Mittelpunkt der Lebensinteressen ist entscheidend

Die polizeiliche Meldung des Hauptwohnsitzes ist alleine nicht ausreichend für die Steuerfreiheit bei der Veräußerung. Sie müssen schon tatsächlich am Hauptwohnsitz wohnen! Also heben Sie bitte Ihre Strom- und Gasrechnungen auf, pflegen Sie gute nachbarschaftliche Beziehungen und schlafen Sie wenigstens ab und zu noch an Ihrem Hauptwohnsitz. Sonst könnte die Steuerfreiheit der Gewinne beim Verkauf verloren gehen.

Haben Sie noch Fragen, Ihr steuerberatender Autor steht gerne zur Verfügung!

Mag. Erich Wolf ist Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und Universitätslektor. Er ist leidenschaftlicher Berater der Berater und Spezialist in vielen Bereichen. Seine Vorträge sind österreichweit geschätzt und als Fachbuchautor hat er sich einen Namen in der Branche gemacht. Er lebt und arbeitet in Wien.

Details finden Sie unter
www.steuerwolf.at