

Die wesentlichen Punkte der Hauptwohnsitzbefreiung

Steuerfrei ist die Veräußerung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen samt Grund und Boden, wenn es sich dabei um den Hauptwohnsitz handelt. Es gibt **2 Befreiungstatbestände**:

- 1. Tatbestand:** Das Eigenheim oder die Eigentumswohnung wird ab **der Anschaffung** (=entgeltlicher Erwerb) **für mindestens 2 Jahre durchgehend** als Hauptwohnsitz genutzt und der Hauptwohnsitz wird aufgegeben.
 - Die Befreiung setzt voraus, dass das Eigenheim oder die Eigentumswohnung **ununterbrochen Hauptwohnsitz** von **der Anschaffung bis zur Veräußerung** gewesen ist. Die **Minstdauer beträgt zwei Jahre**.
 - **Toleranzfrist von 1 Jahr:** Diese bezieht sich beim 1.Tatbestand sowohl auf die Zeit bis zum tatsächlichen Einzug als auch auf die Zeit vor der Veräußerung. Es ist also nicht befreiungsschädlich, wenn der Veräußerer erst bis zu einem Jahr ab der Anschaffung den Hauptwohnsitz begründet oder bereits bis zu einem Jahr vor der Veräußerung auszieht. Dazwischen muss allerdings für mindestens volle 2 Jahre der Hauptwohnsitz im Eigenheim oder der Eigentumswohnung gelegen sein.
 - Eine (auch kurzfristige) Vermietung oder betriebliche Nutzung von mehr als 1/3 der Nutzfläche der Eigentumswohnung ist im Rahmen des 1. Tatbestandes stets **befreiungsschädlich**; eine Vermietung oder betriebliche Nutzung innerhalb der Toleranzfrist von einem Jahr ist aber unschädlich.

- 2. Tatbestand:** Das Eigenheim oder die Eigentumswohnung wird für mindestens **5 Jahre innerhalb der letzten 10 Jahre vor der Veräußerung** als Hauptwohnsitz genutzt und der Hauptwohnsitz wurde aufgegeben.
 - Maßgeblich ist die Eigenschaft als Hauptwohnsitz für **mindestens 5 Jahre**, wobei die Frist **ununterbrochen** erfüllt sein muss und nicht durch Zusammenrechnung mehrerer Hauptwohnsitz-Perioden erfüllt sein muss.
 - Da der Hauptwohnsitz beim 2.Tatbestand nicht unmittelbar vor der Veräußerung gegeben sein muss, besteht die Befreiung auch dann, wenn der Steuerpflichtige seinen Hauptwohnsitz bereits vor der Veräußerung aufgegeben hat. Bei beiden Tatbeständen gilt die Toleranzfrist aber auch für die Aufgabe des Hauptwohnsitzes. Es ist daher auch nicht befreiungsschädlich, wenn der Verkäufer bis zu einem Jahr nach der Veräußerung den Hauptwohnsitz noch beibehält.
 - Im Rahmen des 2. Tatbestandes (5 aus 10-Regelung) ist eine (auch kurzfristige) **Vermietung** oder betriebliche Nutzung befreiungsschädlich, wenn diese **während der Nutzung als Hauptwohnsitz** erfolgt. Erfolgt eine Vermietung oder betriebliche Nutzung des Grundstückes vor oder nach Aufgabe des Hauptwohnsitzes, ist diese unschädlich, solange die Vermietung oder betriebliche Nutzung nicht länger als 5 Jahre innerhalb der letzten 10 Jahre vor der Veräußerung des Grundstückes dauert. Erfolgt neben einer Nutzung des Gebäudes als Hauptwohnsitz eine Vermietung oder betriebliche Nutzung des Gebäudes in einem Umfang von mehr als 1/3 der Gesamtnutzfläche, ist dies für die Hauptwohnsitzbefreiung ebenfalls unschädlich, wenn das Gebäude für mindestens 5 Jahre innerhalb der letzten 10 Jahre vor der Veräußerung zu mindestens 2/3 als Hauptwohnsitz genutzt wurde.

Wurde das Eigenheim oder die Eigentumswohnung unentgeltlich erworben (zB durch Schenkung), dann kommt nur der 2. Tatbestand infrage, da Tatbestand 1 eine entgeltliche Anschaffung voraussetzt.

Anforderungen des Hauptwohnsitzes:

Bei Vorliegen mehrerer Wohnsitze ist als Hauptwohnsitz jener Wohnsitz anzusehen, zu dem der Steuerpflichtige die **engeren persönlichen und wirtschaftlichen Beziehungen** hat (**Mittelpunkt der Lebensinteressen**). Ob ein "Hauptwohnsitz" vorliegt, ist von der Abgabenbehörde im Rahmen der Sachverhaltswürdigung eigenständig zu beurteilen. Einer polizeilichen Meldung kommt im Rahmen der Beweiswürdigung Indizwirkung zu. Ein Hauptwohnsitz kann aber unabhängig von der polizeilichen Meldung auch vorliegen, wenn man an dem betreffenden Wohnsitz überhaupt nicht gemeldet ist oder dieser Wohnsitz bloß ein "weiterer Wohnsitz" im Sinne des Melderechts ist. Verfügt ein Steuerpflichtiger in derselben Gemeinde über mehrere Wohnsitze, können folgende Umstände für die Beurteilung des Hauptwohnsitzes herangezogen werden:

- Ort der Zustellung der Post
- Angabe als Wohnschrift gegenüber Behörden und dem Arbeitgeber
- Höhe des Strom- und Wasserverbrauchs

Ein vorübergehender Aufenthalt an einem anderen Wohnsitz ist nicht befreiungsschädlich. Eigenheime oder Eigentumswohnungen, die lediglich als Zweitwohnsitz (etwa im Rahmen einer **doppelten Haushaltsführung**) genutzt werden, können nicht unter diese Befreiung fallen.

Beispiele:

Ein Steuerpflichtiger kauft am 8.8.01 eine Alteigentumswohnung. Mit Fertigstellung der Renovierungsarbeiten zieht er am 10.6.02 in diese Wohnung ein und begründet dort seinen Hauptwohnsitz.

- Die Wohnung wird am 11.8.03 veräußert. Die Steuerbefreiung greift nicht, weil der Hauptwohnsitz nicht zwei Jahre bestanden hat.
- Die Wohnung wird am 11.8.04 veräußert und gleichzeitig der Hauptwohnsitz aufgegeben. Der Steuerpflichtige hat den Hauptwohnsitz innerhalb der Toleranzfrist von einem Jahr nach der Anschaffung begründet und bis zur Veräußerung mehr als zwei Jahre (10.6.02 bis 11.8.04) beibehalten. Die Steuerfreiheit ist daher gegeben.
- Die Wohnung wird am 11.8.04 verkauft, der Hauptwohnsitz wurde aber bereits am 1.5.04 aufgegeben. Der Steuerpflichtige hat nicht mindestens zwei Jahre den Hauptwohnsitz in dieser Wohnung gehabt. Die Befreiung greift daher nicht.
- Die Wohnung wird am 11.8.03 verkauft, der Steuerpflichtige behält aber im Einvernehmen mit dem Erwerber seinen Hauptwohnsitz bis zum tatsächlichen Auszug am 30.6.04. Die Steuerbefreiung greift nicht, weil die Toleranzfrist nach der Veräußerung nicht mehr mitgezählt werden darf, somit zwischen Begründung des Hauptwohnsitzes und der Veräußerung nicht zwei Jahre verstrichen sind.

Haben Sie noch Fragen? Kontaktieren Sie uns gerne für ein Beratungsgespräch.

KPS Kotlik | Prokopp | Stadler GmbH, Wirtschaftsprüfer | Steuerberater, Klingerstr. 9, 2353 Guntramsdorf

telefonisch sind wir erreichbar unter: +43 (0) 2236 50 62 20 oder

per E-Mail unter: office@kps-partner.at