



Geld & Recht
Daniela Bachal

Tücken beim Verkauf des Eigenheims

Die größten Irrtümer im Zusammenhang mit der Immobilienertragsteuer und was Sie über die Hauptwohnsitzbefreiung wissen sollten.

Die Immobilienertragsteuer beträgt bei privaten Grundstückstransaktionen grundsätzlich 30 Prozent vom Veräußerungsgewinn. Beim angedachten Verkauf einer Immobilie sollte man also über eine mögliche Steuerbefreiung Bescheid wissen.

In Fällen, in denen die Immobilie vom Verkäufer tatsächlich als Hauptwohnsitz genutzt wurde, sieht das Einkommensteuergesetz, wie die Grazer Anwältin Heidi Lallitsch, Partnerin in der Saxinger Rechtsanwalts GmbH, sagt, zwei Arten von Steuerbefreiungen vor: sogenannte Hauptwohnsitzbefreiungen. Im ersten Fall muss der Hauptwohnsitz ab der entgeltlichen Anschaffung von Haus oder Wohnung bis zum Verkauf, mindestens aber für zwei Jahre durchgehend bestanden haben. Im zweiten Fall muss der Hauptwohnsitz in den zehn Jahren vor dem Verkauf für mindestens fünf Jahre durchgehend gegeben gewesen sein.

„Wichtig ist dabei, dass die erste Hauptwohnsitzbefreiung nur bei entgeltlichen Anschaffungen eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung zum Tragen kommt und dabei eine durchgehende Nutzung als Hauptwohnsitz bis zur Veräußerung vorgesehen ist“, betont Lallitsch. Eine zwischenzeitliche Vermietung schade bei der

Geltendmachung dieser Hauptwohnsitzbefreiung jedenfalls. Und der Hauptwohnsitz sei beim Verkauf aufzugeben. „Also Vorsicht, wenn Sie nicht gleich nach dem Verkauf ausziehen möchten!“, warnt Lallitsch und macht auf eine Toleranzfrist von einem Jahr aufmerksam.



Heidi Lallitsch,
Rechtsanwältin
SAXINGER

Die zweite Hauptwohnsitzbefreiung kann auch bei Immobilien geltend gemacht werden, die man nicht gekauft, sondern geerbt hat oder geschenkt bekam. Hier schadet auch eine zwischenzeitliche Vermietung nicht, und der Hauptwohnsitz darf beim Verkauf bereits vor längerer Zeit aufgegeben worden sein. Es ist auch kein Problem, wenn der Hauptwohnsitz die meiste Zeit nur gemietet war, ehe er gekauft und schließlich

veräußert wurde. Lallitsch: „Entscheidend ist bei diesem Befreiungstatbestand nur eine fünfjährige durchgehende Hauptwohnsitznutzung in den letzten zehn Jahren vor der Veräußerung.“

Großteils genügt ein Meldezettel, um zu belegen, dass ein Hauptwohnsitz vorliegt. Die behördliche Meldung ist aber nur ein Indiz für die Hauptwohnsitznutzung und nicht automatisch ein Beweis, wie Lallitsch im Hinblick auf Personen mit Nebenwohnsitzen betont. „Das wird gern übersehen.“ Ein Hauptwohnsitz setzt voraus, dass jemand hier den Mittelpunkt seiner Lebensinteressen und Lebensbeziehungen hat. „In der Praxis wird dies jedenfalls von den Behörden geprüft.“ Das Naheverhältnis zu einem bestimmten Wohnsitz sei gegebenenfalls lückenlos nachzuweisen – „etwa mit dem Strom- und Heizverbrauch, der Adresse der Postzustellung, dem Engagement in Vereinen oder dem Kfz-Kennzeichen“.

Die zwei Varianten der Hauptwohnsitzbefreiung gelten prinzipiell nicht nur für das Gebäude, sondern auch für das Grund-

stück, auf dem sich das Eigenheim befindet. „Das Maximum sind dabei aber 1000 Quadratmeter“, sagt Lallitsch. Für alles, was darüber hinausgeht, ist die Immobilienertragsteuer zu erheben. „Das wird in der Praxis oft übersehen – die Grundstücksgröße ist wesentlich.“

Nach dem Gesetzeswortlaut ist die Hauptwohnsitzbefreiung für „Eigenheime und Eigentumswohnungen“ möglich. Schlichtes Miteigentum an einer Immobilie mit einem ausschließlichen Benützungsrecht an einer Wohneinheit ist, wie die Anwältin betont, nicht genug. Steuerrechtlich sei von einem Eigenheim auszugehen, wenn ein Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbstständigen Wohneinheiten vorliegt.

Außerdem müssen mindestens zwei Drittel der Wohnfläche Wohnzwecken dienen, um eine Hauptwohnsitzbefreiung

Beim Verkauf eines Eigenheims fällt unter Umständen keine Immobilienertragsteuer an
PHOTOGRAPHER: ANDREY POPOV





geltend machen zu können. „Das ist vor allem dann wichtig, wenn ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung auch Geschäftsräume wie ein Büro oder eine Ordination miteinschließt“, erklärt die Rechtsexpertin. Fazit: Wird mehr als ein Drittel der betreffenden Immobilie betrieblich genutzt, fällt sie zur Gänze aus der Hauptwohnsitzbefreiung. Lallitsch: „Ein steuerlicher Nachteil kann auch ein entsprechend großes Arbeitszimmer sein.“ Für einen betrieblich genutzten Teil falle jedenfalls Immobilienertragsteuer an.

Zur Frage, ob auch Auto-Abstellplätze von der Hauptwohnsitzbefreiung einer Eigentumswohnung umfasst sind, sagt Lallitsch: „Es sind maximal zwei Abstellplätze mit umfasst, unabhängig davon, ob an diesen selbständig Wohnungseigentum begründet ist oder nicht.“

Wenn ein Verkäufer über mehr als zwei Kfz-Abstellplätze in seinem Eigentum verfügt, sei ab dem zweiten Abstellplatz die Immobilienertragsteuer zu erheben.

Aufklärungsbedarf besteht, wie Lallitsch erklärt, auch bei Häusern und Wohnungen, die nach dem Erwerb zuerst einmal saniert werden mussten, ehe man einziehen konnte. „Die Zeit des Umbaus zählt bei der Berechnung der Zweijahresfrist nicht mit“, sagt Lallitsch. Für eine Hauptwohnsitzbefreiung müsse das Eigenheim oder die Eigentumswohnung ab dem Zeitpunkt der tatsächlichen Nutzung mindestens zwei Jahre als Hauptwohnsitz genutzt werden. „Zu beachten ist außerdem, dass es bei einer Sanierung eine Toleranzfrist von einem Jahr ab Ankauf zur Begründung des Hauptwohnsitzes gibt.“

VERGABE VON WOHNKREDITEN

Was ändert sich Mitte 2025?

Was das Auslaufen der KIM-Verordnung für private Wohnkredite bedeutet.

1 Was meint man mit KIM-VO?

ANTWORT: Das Kürzel steht für die „Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung“, die zur Begrenzung der systemischen Risiken bei Fremdkapitalfinanzierungen von Wohnimmobilien erlassen wurde und seit 1. August 2022 auf neu vereinbarte private Wohnimmobilienfinanzierungen anzuwenden ist.

2 Was schreibt die KIM-Verordnung vor?

ANTWORT: Voraussetzungen für einen Kredit sind unter anderem eine 20-prozentige Eigenkapitalquote, eine maximale Kreditlaufzeit von 35 Jahren und eine Monatsrate, die maximal 40 Prozent des Haushaltseinkommens ausmachen darf.

3 Warum läuft die KIM-Verordnung Mitte 2025 aus?

ANTWORT: Die Regelung war von Anfang an bis 30. Juni 2025 befristet. Aktuell sieht das Finanzmarktstabilitätsgremium keine systemischen Risiken für den Bankensektor.

4 Die Immobilienbranche bejubelt das Ende der KIM-Verordnung – und der Bankensektor?

ANTWORT: Die Wohnraumfinanzierungen sind zuletzt um bis zu 80 Prozent eingebrochen. Franz Rudorfer, Geschäftsführer der Bundessparte Bank und Versicherung in der Wirtschaftskammer, erwartet durch „die Ankündigung, die Verordnung auslaufen lassen zu müssen, weil die gesetzliche Basis nicht mehr erfüllt ist“, dass mehr finanziert werden kann, daher mehr gebaut und investiert wird, „wodurch es mehr Arbeitsplätze gibt und am Ende mehr Menschen, die ihre eigenen vier Wände haben“.

5 Wer jetzt keinen Wohnkredit bekam, wird ihn im Sommer 2025 bekommen?

ANTWORT: Nicht zwingend. „Die Größen in den Vorgaben der KIM-VO haben schon Sinn gemacht“, sagt Rudorfer. Niemand habe ein Interesse

daran, Kredite zu vergeben, die nicht zurückgezahlt werden können, starre Grenzen hätten aber einen Nachteil. Wer bisher knapp unter den Vorgaben lag, könne sich jetzt freuen. Wichtig sei auch der psychologische Effekt. Die KIM-VO hat nach Rudorfers Einschätzung viele davon abgehalten, überhaupt erst in eine Bank zu gehen, um sich dort wegen eines Kredites beraten zu lassen.



Franz Rudorfer,
WKO-Bankensparte

WKO