

Ausnahmen von der Immobilienertragsteuer (ImmoEST): Wissenswertes zur Hersteller- und Hauptwohnsitzbefreiung

Seit dem 1. April 2012 unterliegen sämtliche Gewinne aus der Veräußerung von privaten Grundstücken, welche sich zu diesem Zeitpunkt noch nicht außerhalb der damals geltenden Spekulationsfrist befanden, der Immobilienertragsteuer (ImmoEST). Die zentralen Ausnahmebestimmungen von dieser Steuerpflicht sind die Herstellerbefreiung und die Hauptwohnsitzbefreiung, deren korrekte Anwendung in der Praxis immer wieder zu Unsicherheiten führt, weshalb einige wesentliche Voraussetzungen nachfolgend kurz beleuchtet werden.



HERSTELLERBEFREIUNG EINGESCHRÄNKT AUF GEBÄUDE

Diese Befreiungsbestimmung nimmt Veräußerungen von selbst hergestellten Gebäuden von der Steuerpflicht aus. Soweit diese innerhalb der letzten zehn Jahre jedoch zur Erzielung von Einkünften gedient haben, gelangt die Befreiung nicht zur Anwendung. Somit scheidet ein Gebäude insoweit von der Befreiung aus, als es vermietet oder betrieblich genutzt wurde. Der privat genutzte Gebäudeanteil bleibt steuerbefreit. Bei unentgeltlichen Gebäudeübertragungen (Erbschaft, Schenkung) geht die Befreiung verloren, da diese nur dem Hersteller, aber nicht dem Rechtsnachfolger zusteht.

HAUPTWOHNSITZBEFREIUNG UMFASST NEBEN GEBÄUDE AUCH GRUND UND BODEN

Neben der Erfüllung der im Gesetz genannten Fristen (2 Jahre durchgehender Hauptwohnsitz von der Anschaffung bis zur Veräußerung bzw. 5 Jahre durchgehend innerhalb der letzten 10 Jahre) ist es notwendig, dass der Hauptwohnsitz zeitnah mit der Veräußerung tatsächlich aufgegeben wird. Es ist somit beispielsweise nicht möglich, die Liegenschaft (steuerfrei) zu verkaufen und diese anschließend als Mieter weiter zu bewohnen. Weiters muss das Hauptwohnsitzerfordernis vom Veräußerer selbst erfüllt worden sein. Die Anwendung der Befreiung auf eine Verlassenschaft bzw. die Übertragung im Erbschafts- oder Schenkungsweg ist somit nicht möglich.

Positiv zu bewerten ist die mittlerweile erfolgte Klarstellung dahingehend, dass bei der Ermittlung des Zeitraumes, in dem eine Eigentumswohnung oder ein Eigenheim als Hauptwohnsitz des Veräußerers genutzt wurde, auch jene Zeiten anzurechnen sind, in der der Veräußerer bloß Mieter des veräußerten Objektes war. Weiterhin ist aber einschränkend zu beachten, dass zum Zeitpunkt der Veräußerung ein Eigenheim (Wohnhaus mit nicht mehr als zwei Wohnungen) bzw. eine Eigentumswohnung im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes vorliegen und die Nutzung für eigene Wohnzwecke zumindest 2/3 der Gesamtnutzfläche umfasst haben muss.

UNSER TIPP

Achten Sie im Falle des Verkaufes von Eigenheimen bzw. Eigentumswohnungen auf die mögliche Anwendung von Befreiungsbestimmungen. Eine exakte Beurteilung des Sachverhaltes ist in diesen Fällen unerlässlich und kann unter Umständen zu einer deutlichen Steuerersparnis führen. Treffen die Voraussetzungen für beide Befreiungen zu, ist der günstigeren Hauptwohnsitzbefreiung Vorrang zu geben.