

IMMOEST BEFREIUNG TROTZ WOHSITZ-UNTERBRECHUNG

Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken unterliegen der Immobilienertragssteuer. Von der Steuer befreit sind Veräußerungen von Häusern und Wohnungen, wenn es sich dabei um den Hauptwohnsitz des Veräußerers handelt.

Als Hauptwohnsitz gilt der Mittelpunkt der Lebensinteressen, also Häuser und Wohnungen, in denen der Verkäufer seit der Anschaffung und bis zur Veräußerung durchgehend für mindestens zwei Jahre gewohnt hat. Die Hauptwohnsitzbefreiung kommt auch dann zum Tragen, wenn der Verkäufer innerhalb der letzten zehn Jahre vor der Veräußerung mindestens fünf Jahre durchgehend seinen Hauptwohnsitz in dem Haus oder der Wohnung gewohnt hat.

Was aber, wenn der Verkäufer mehrere Wohnsitze hatte? Wie wird dann der Hauptwohnsitz ermittelt? In diesem Fall gilt jener Wohnsitz als Hauptwohnsitz, zu dem die engere persönliche und wirtschaftliche Beziehung bestanden hat. Kurzfristige Unterbrechungen bei der Wohnsitznutzung, beispielsweise aufgrund einer Scheidung oder Ehekrise, führen nicht zwangsläufig dazu, dass sich ein Verkäufer nicht mehr auf das Hauptwohnsitzprivileg berufen kann. Das hat der Verwaltungsgerichtshof (VwGH) im Februar 2019 festgestellt.

Ein ununterbrochener Wohnsitz ist daher nicht zwingend nötig. Vielmehr sei entscheidend, ob der Veräußerer das Haus oder die Wohnung weiter behalten und benutzen will. Eine laufende physische Präsenz vor Ort ist nicht zwingend nötig, auch die polizeiliche Meldung hat laut VwGH nur Indizcharakter. Es kommt nämlich darauf an, ob der Veräußerer weiterhin verfügungsberechtigt bleibt, was bei einem vorübergehenden Verlassen der Wohnung, etwa aus familiären Gründen, der Fall sein wird.

Kontakt & weitere Informationen
König & Kliemstein Rechtsanwälte OG
Platzl 2, A-5020 Salzburg
T +43 (662) 261711
office@ra-salzburg.at
www.ra-salzburg.at

Bildnachweis: Andreas Hauch

