

# Immobilienbesteuerung neu - BMF-Antworten zur Hauptwohnsitzbefreiung

Die **seit 1.4.2012** zur Anwendung kommende „**Immobilienbesteuerung neu**“ sieht im **Privatvermögen** grundsätzlich eine **Besteuerung** von Immobilienverkäufen mit dem Sondersteuersatz von **25%** vor. Ungleich der Rechtslage vor dem 1.4. ist **Steuerfreiheit** nur mehr im Rahmen der **Hauptwohnsitzbefreiung** bzw. bei **selbst hergestellten Gebäuden** möglich. Das BMF hat Anfang September Antworten zu typischen Fragen i.Z.m. der Besteuerung von Immobilien veröffentlicht (**BMF-Info** zur **neuen Grundstücksbesteuerung** in Frage und Antwort) - die Einarbeitung der Aussagen in die EStR ist geplant. Nachfolgend werden interessante Aspekte zur **Hauptwohnsitzbefreiung** näher dargestellt.

## Sinn und Zweck

Ziel der **Hauptwohnsitzbefreiung** ist, das **Reinvestitionspotential** für ein Eigenheim nicht durch die Besteuerung des Veräußerungserlöses zu schmälern. Die **Befreiung** betrifft nicht nur das **Gebäude** sondern auch **Grund und Boden** und setzt voraus, dass das Haus bzw. die Wohnung **entweder** von der Anschaffung bis zur Veräußerung **ununterbrochen** als Hauptwohnsitz gedient hat und dieser Zeitraum **zumindest zwei Jahre** beträgt oder dass die Nutzung als Hauptwohnsitz **innerhalb von 10 Jahren** vor dem Verkauf zumindest **fünf durchgehende Jahre** ausgemacht hat.

## Zeiten des Vorbesitzers

Die BMF-Info stellt klar, dass die **Voraussetzungen** für die Wohnsitzbefreiung **unmittelbar von** dem **Veräußerer** erfüllt sein müssen - es ist **nicht ausreichend** wenn z.B. der **Vorbesitzer** die nötigen Zeitspannen **erfüllt hat** und das Gebäude im Erbwege dem späteren Verkäufer zugeht.

## Toleranzrahmen

Der **Toleranzrahmen** für die Fragen, ob der **Hauptwohnsitz bis zur**

**Veräußerung** bestanden hat bzw. ob der **Hauptwohnsitz** im Zuge der Veräußerung **aufgegeben wird**, wird von 6 Monate **auf 12 Monate verlängert**. Der Toleranzrahmen ist typischerweise ein Thema, wenn der Vertragszeitpunkt von der tatsächlichen Übergabe der Immobilie abweicht oder wenn die **Bewohnbarkeit** des Eigenheims etwa durch **Instandsetzungsarbeiten** erst **erreicht** werden muss. Für die Anwendung der Hauptwohnsitzbefreiung ist wichtig, dass eine **Vereinbarung** über den **Zeitpunkt** der **Aufgabe** des **Hauptwohnsitzes** durch den Verkäufer vorliegen muss. Dem BMF folgend ist es **ausgeschlossen**, dass der **Toleranzrahmen** für die **Erreichung** der zeitlichen **Voraussetzung** der Hauptwohnsitzbefreiung **hinzugezählt** wird.

## Nutzfläche

Die Hauptwohnsitzbefreiung kommt zur Anwendung, wenn **mindestens 2/3** der gesamten **Nutzfläche** für eigene Wohnzwecke verwendet werden. In der BMF-Info kommt klar zum Ausdruck, dass etwa beim Verkauf eines **Eigenheimes mit zwei Wohnungen** zumindest **2/3 der Gebäudefläche** für Eigenwohnzwecke genutzt werden müssen. Der Begriff des (begünstigten) Eigenheims setzt überdies voraus, dass in dem Wohnhaus nicht mehr als zwei Wohnungen sind und deren Verwendung zu Wohnzwecken mehr als 2/3 beträgt. Auf den nicht für Wohnzwecke genutzten Teil kann die Hauptwohnsitzbefreiung nicht angewendet werden. Die **Gartenfläche** kann - eine Nutzung für Wohnzwecke vorausgesetzt - **niemals** die **Eigenheimeigenschaft** und somit die **Befreiung begründen**.

## Garten und Kfz-Abstellplatz

Klargestellt wird seitens des BMF, dass die **Befreiung** für **Grund und Boden** von **1.000 m<sup>2</sup>** auf die **Gesamtgrundstücksfläche** bezogen ist (Gebäude und Garten) und nicht nur auf die reine Gartenfläche (zusätzlich). Werden **Kfz-Abstellplätze** mitveräußert, so sind max. **zwei** von der **Befreiung miterfasst**. Dies gilt selbst dann, wenn sich die Parkplätze auf einem gesonderten Grundstück (eigene Einlagenzahl) befinden.