

Keine Hauptwohnsitzbefreiung bei Verkauf der vom Alleineigentümer eines Zinshauses benützten (nicht parifizierten) Wohnung

Bekanntermaßen steht die **Hauptwohnsitzbefreiung** von der **Immobilienwertsteuer** bei Verkauf einer Liegenschaft grundsätzlich für **Eigenheime** (maximal zwei Wohnungen) sowie **Eigentumswohnungen** zu. Im Falle des Verkaufes einer Eigentumswohnung ist dabei zwingend eine **Parifizierung** erforderlich. Somit fällt die Veräußerung einer Wohnung in einem Zinshaus (mehr als zwei Wohneinheiten) nicht unter diese Befreiungsbestimmung. Nach Auffassung des **VwGH** (GZ Ra 2017/13/0002 vom 22.11.2017) besteht auch dann **keine Ausnahme**, wenn die veräußerte Wohnung dem Verkäufer als Hauptwohnsitz gedient hat und er selbst auch alleiniger Eigentümer der Liegenschaft ist.

Die Durchführung der Parifizierung anlässlich des Verkaufes der Liegenschaft ist nach Ansicht des BFG grundsätzlich nicht schädlich. **Mangels höchstgerichtlicher Judikatur** empfiehlt es sich jedoch zur Vermeidung von Risiken schon bei Verkaufsabsicht eine Parifizierung vorzunehmen. Für die **Fristenberechnung** (in der Regel durchgängige Nutzung als Hauptwohnsitz für mindestens zwei Jahre seit der Anschaffung bzw. innerhalb der letzten 10 Jahre mindestens fünf Jahre durchgehende Bewohnung) ist nach Ansicht des VwGH nicht auf den Zeitpunkt der Parifizierung, sondern auf die **ursprüngliche Anschaffung** abzustellen. Das bedeutet, dass eine fehlende Parifizierung zumindest nicht die Behaltefristen verlängert, wenn eine Nutzung als Hauptwohnsitz gegeben ist.