

Immobilienvertragssteuer: Wohnsitzbefreiung und Vertragsgestaltung

1. Zwei- und Fünfjahresfrist:

Bekanntermaßen gilt die [Hauptwohnsitzbefreiung](#) dann, wenn

- **entweder** die Verkäuferin/der Verkäufer seit der Anschaffung und bis zur Veräußerung **durchgehend** für mindestens zwei Jahre gewohnt hat,
- **oder** die Verkäuferin/der Verkäufer **innerhalb der letzten zehn Jahre** (vor der Veräußerung) mindestens **fünf Jahre durchgehend** in diesem Haus oder dieser Wohnung als "Hauptwohnsitzer" gewohnt hat ([Siehe Einkommenssteuerrichtlinien 2000](#), Rz 6634 ff)

2. Was bedeutet Hauptwohnsitz?

Unabhängig davon, ob VerkäuferInnen schon Eigentümer waren, oder davor in der zu verkaufenden Wohnung/Haus nur gewohnt haben zählt diese Zeit zur Fünfjahresfrist ([VwGH 24.1.2018, Ra 2017/13/0005](#)).

Die Wohnsitzmeldung ist ein Indiz, aber es zählt der Wohnsitz zu dem die Steuerpflichtigen die engeren persönlichen und wirtschaftlichen Beziehungen haben (Mittelpunkt der Lebensinteressen) (eigenständige

Sachverhaltswürdigung ([BFG 3.12.2015, RV/4100952/2015](#)). Folgende Umstände für die Beurteilung des Hauptwohnsitzes können herangezogen werden ([VwGH 29.07.2010, 2007/15/0235](#)):

- Ort der Zustellung der Post
- Angabe als Wohnanschrift gegenüber Behörden und dem Arbeitgeber
- Höhe des Strom- und Wasserverbrauches
- Ein vorübergehender Aufenthalt an einem anderen Wohnsitz ist nicht befreiungsschädlich. Auch ein Auslandsstudium/semester könnte als vorübergehende Abwesenheit gesehen werden, und daher nicht schädlich sein für die Fünfjahresfrist (keine Absicht die Wohnung endgültig aufzugeben und die Abwesenheit ist nur kurzfristig)

3. Wie komme ich zu meiner Befreiung?

Wir überprüfen Ihre Steuerrechtslage für Sie und erstellen ein Kurzgutachten, ob die rechtlichen Voraussetzungen für eine Befreiung gegeben sind. Anschließend teilen wir das Prüfungsergebnis dem Kaufvertragserrichter (Anwalt/Notar) mit, der dies wiederum in den Kaufvertrag aufnimmt.



Autorin und Hrsg.
[Mag. Veronika Weiß](#)
Steuerberaterin in 1010
Wien seit 1978



Autor
[Clemens Douda, LL.M.](#)
Steuerberater BA
mit ruhender
Rechtsanwaltsbefugnis