

Rundschreiben zur Erstwohnungsbegünstigung

Natürliche Personen, die eine Immobilie zu Wohnzwecken erwerben, können im Kaufvertrag die sogenannte Erstwohnungsbegünstigung in Anspruch nehmen. Es sind sowohl für die Registersteuer, als auch für die Mehrwertsteuer Begünstigungen vorgesehen.

Die Erstwohnungsbegünstigung gilt auch für den Kauf von Zubehör der Kategorie C/2 (Keller und Dachböden), C/6 (Garage/Autoabstellplatz) und C/7 (offenes oder geschlossenes Vordach/Laube), begrenzt auf ein einziges Zubehör je Kategorie, sofern das Zubehör zugleich oder nach dem begünstigten Wohnungskauf erworben wird.

Das Zubehör kann sich auch in der Nähe des Hauptwohnsitzes befinden, nicht aber in einer anderen Gemeinde oder einem weiter entfernten Ort. Das Zubehör muss für den dauerhaften Dienst der Wohnimmobilie verwendet werden.

Worin besteht die Begünstigung?

Es werden zwei Fälle unterschieden:

1. Verkäufer ist eine Privatperson: die Begünstigung besteht in der Reduzierung der Registersteuer von 9% auf 2% zuzüglich einer Hypothekar- und Katastergebühr von jeweils Euro 50,00. Bemessungsgrundlage ist dabei der *Katasterwert* $\times 1,05 \times 110$. Dabei gilt ein Minimum von Euro 1.000,00.

2. Verkäufer ist eine Firma: die Begünstigung besteht in der Reduzierung des Mehrwertsteuersatzes von 10% auf 4% zuzüglich Register-, Hypothekar- und Katastergebühr im Ausmaß von jeweils Euro 200,00.

Bemessungsgrundlage ist der im Kaufvertrag angegebene *Kaufpreis*.

Verkäufer	Gebühren	
Privat oder Firma (ohne MwSt.)	Register	2% mit einem Minimum von Euro 1.000
	Hypothekar	Euro 50
	Kataster	Euro 50
Firma (mit MwSt.)	MwSt.	4%
	Register	Euro 200
	Hypothekar	Euro 200
	Kataster	Euro 200

Voraussetzungen für die Inanspruchnahme

1. Bei dem Käufer muss es sich um eine natürliche Person handeln;
2. Bei der Immobilie muss es sich um ein Wohngebäude ohne Luxusmerkmale handeln, welches nicht in den Katasterkategorien A/1, A/8 und A/9 eingestuft ist;
3. Der Käufer darf nicht Inhaber, weder ausschließlich noch in Gütergemeinschaft mit dem Ehegatten, von Eigentums-, Fruchtgenuss-, Gebrauchs- und Wohnungsrechten eines anderen Wohngebäudes im Gemeindegebiet sein, in dem sich die zu erwerbende Immobilie befindet.
Das nackte Eigentum an einer anderen Wohnung im selben Gemeindegebiet schließt die Anwendung der Erstwohnungsbegünstigung nicht aus, sofern diese für den Erwerb des nackten Eigentums nicht bereits in Anspruch genommen wurde¹;
4. Der Käufer darf weiters auf dem gesamten Staatsgebiet nicht Inhaber von Eigentums-, Fruchtgenuss-, Gebrauchs- und Wohnrechten oder des nackten Eigentums, auch nicht anteilmäßig oder in Gütergemeinschaft, einer anderen Wohnung sein, für welche er die Erstwohnungsbegünstigung in Anspruch genommen hat;
5. Zutreffen einer der folgenden Punkte:
 - ❖ Die Immobilie muss sich in der Gemeinde befinden, in der der Käufer seinen Wohnsitz hat oder in welcher er seinen Wohnsitz innerhalb von achtzehn Monaten nach Abschluss des Kaufvertrages verlegt;
 - ❖ Die Immobilie muss sich in der Gemeinde befinden, in der der Käufer seine Arbeitsstelle hat. Als Arbeitsstelle gelten auch nicht entlohnte Tätigkeiten wie z.B. Volontariat, Sporttätigkeiten, Studium usw.;²
 - ❖ Hält sich der Käufer aus Arbeitsgründen im Ausland auf, muss sich die Immobilie in der Gemeinde befinden, in welcher der Arbeitgeber seinen Sitz hat;
 - ❖ Handelt es sich bei dem Käufer um einen italienischer Staatsbürger, der im Ausland seinen Wohnsitz hat muss sich die Immobilie im Staatsgebiet befinden. Eine Eintragung im AIRE-Register ist dabei Voraussetzung.

Es genügt, wenn ein Ehepartner über die im Punkt 5 genannten Voraussetzungen verfügt.³

Die oben angeführten Voraussetzungen müssen im Kaufvertrag festgehalten werden. Eine eventuelle Ergänzung des ursprünglichen Vertrages zu einem späteren Zeitpunkt, ist zulässig⁴.

¹ Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 38/E vom 12.08.2005

² Rundschreiben Nr. 1/E vom 02.03.1994

³ Kass., Ord. Nr. 16604, 22.06.2018

⁴ Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 38/E vom 12.08.2005

Pflichten

Die mit der Erstwohnungsbegünstigung erworbenen Immobilien dürfen für den Zeitraum von fünf Jahren ab Kaufdatum nicht entgeltlich oder unentgeltlich abgetreten werden. Die Folge ist die Nachzahlung der Register-, Hypothekar- und Katastergebühren in ordentlicher Höhe samt Zinsen, sowie eine Geldstrafe in Höhe von 30% derselben Gebühren.

Ausnahme: Die Erstwohnungsbegünstigung verfällt nicht, falls, innerhalb eines Jahres, ab dem Verkauf der mit der Ermäßigung erworbenen Wohnung, eine neue Wohnung gekauft wird, welche als Hauptwohnung bestimmt wird.

Anspruch auf die Erstwohnungsbegünstigung haben auch jene Personen, welche bereits im Besitz einer „Erstwohnung“ sind, diese jedoch innerhalb eines Jahres ab dem Kauf der neuen Wohnung verkaufen.⁵

⁵ Gesetz Nr. 208 vom 28.12.2015 – Stabilitätsgesetz 2016