

Gastronews

Kann ein ehemaliges Hotel als „Eigenheim“ von der Immobilienertragsteuer befreit sein?

Eigenheime und Eigentumswohnungen samt Grund und Boden sind grundsätzlich von der Immobilienertragsteuer befreit, wenn sie dem Verkäufer durchgehend

- seit der Anschaffung oder Herstellung (Fertigstellung), mindestens aber seit zwei Jahren oder
- für mindestens fünf Jahre innerhalb der letzten zehn Jahre vor der Veräußerung

als Hauptwohnsitz gedient haben, und in beiden Fällen der Hauptwohnsitz aufgegeben wird.

Ein Eigenheim ist ein Wohnhaus mit nicht mehr als zwei Wohnungen. Eine Eigentumswohnung ist eine Wohnung im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes oder eine vergleichbare ausländische Wohnung. In beiden Fällen müssen zumindest zwei Drittel der Gesamtnutzfläche eigenen Wohnzwecken dienen.

Die Befreiung umfasst auch jenen Grund und Boden, der üblicherweise als Bauplatz erforderlich ist. Dies ist laut Einkommensteuerrichtlinien bis 1.000 m² jedenfalls anzunehmen.

In der kürzlich erfolgten Wartung der Einkommensteuerrichtlinien hat nun das Finanzministerium unter anderem seine Rechtsansicht zum Begriff Eigenheim wie folgt ergänzt:

Als Eigenheim kann nur ein Wohnhaus angesehen werden, das dazu geeignet ist, ganzjährige Wohnbedürfnisse zu befriedigen. Die Eignung zu diesem Zweck ist nach den tatsächlichen Verhältnissen unter Heranziehung der Verkehrsauffassung zu beurteilen. Weiters kommt es bei der Beurteilung der Frage, ob ein Wohnhaus vorliegt, auf dessen bauliche Gestaltung und die aufgrund seiner Ausstattung bestehende objektive Eignung, dieses dauernd zu bewohnen, und nicht so sehr auf eine vollständige Einrichtung an. Ein ehemaliges Hotel – auch wenn es teilweise als Hauptwohnsitz benutzt wurde – stellt daher kein Eigenheim dar.

Stand: 07. Juni 2020

Bild: peterschreiber.media - stock.adobe.com