
Steuervergünstigungen für Erstwohnung

Stand

10/2016

Worin besteht die Vergünstigung?

Privatperson (Verkäufer) – Privatperson(Käufer): die Vergünstigung besteht in der Reduzierung der Registergebühr, welche der Käufer im Ausmaß von 2% zzgl. je € 100,-- für Hypothekar- und Katastralgebühr zu bezahlen hat. Bemessungsgrundlage: Katasterwert x 115,5;

Firma (Verkäufer) - Privatperson(Käufer):die Vergünstigung besteht in der Reduzierung des Mehrwertsteuersatzes, welcher vom Käufer im Ausmaß von 4% zzgl. 3mal € 168,-- für Register, Hypothekar- und Katastralgebühr zu bezahlen hat; Bemessungsgrundlage: der im Kaufvertrag angegebene Wert (Preis);

Wie muß die Wohnung beschaffen sein? Es muß sich um eine nicht widerrechtliche Wohneinheit handeln, die keine Merkmale einer Luxuswohnung aufweist (M.D. 2.8.1969, Nr. 218 die Wohneinheit darf nicht auf Grund gebaut werden, welcher für Villen und Privatparks bestimmt ist, über Schwimmbäder mit einer Oberfläche von mehr als 80 Quadratmetern oder über Tennisplätze verfügen, nutzbare Fläche von mehr als 160 Quadratmetern usw.).

Können auch Garagen, Abstellplätze, Keller, usw. eingeschlossen werden?

Auch der Ankauf von Zubehörräumen der Kategorie C2 (Keller und Dachböden,) C6 (Garage, /Autoabstellplätze) und C7(offenes oder geschlossenes Vordach oder Laube) ist steuerbegünstigt, sofern sie zugleich oder nach dem begünstigten Wohnungskauf gekauft werden (hat man z. B. für den Kauf der Erstwohnung keine Vergünstigung erhalten, weil der Kauf vor 1985 erfolgte, wo eine Vergünstigung nicht vorgesehen war, ist ein steuerbegünstigter Ankauf von Zubehör nicht möglich. Das ist zwar eine offensichtliche Ungerechtigkeit, aber das Registeramt könnte die Garage nicht als Zubehör ansehen, wenn das Hauptgut, also die Wohnung, nicht steuerbegünstigt war).

Die Steuervergünstigung gilt nur für ein Zubehör jeder Kategorie (es ist der Kauf einer Garage und eines Kellers möglich, aber nicht der Kauf einer Doppelgarage oder eines Doppelkellers).

Wer hat Anrecht auf die Steuerbegünstigung?

Die Käufer müssen natürliche Personen sein, welche die Immobilie in der Wohnsitz-gemeinde oder

anderenfalls in der Gemeinde, wo sie ihre Arbeitsstelle haben, ankaufen.

Folglich ist der Wohnsitz oder die Arbeitsstelle oder die Durchführung der eigenen Tätigkeit in der Gemeinde des Ankaufes die Grundvoraussetzung. Das Rundschreiben Nr.1/e vom 2.3.1994 setzt fest, dass alle Tätigkeiten, auch die nicht entlohnten, inbegriffen sind, also z.B. Volontariat, Sporttätigkeiten, Studium, usw. (in diesen Fällen sind die entsprechenden Bescheinigungen beizubringen).

Um den Wohnsitz in die Ansässigkeits-gemeinde oder Arbeitsgemeinde zu verlegen, besteht eine Frist von 18 Monaten.

Erforderliche Erklärungen im Kauf- oder Vorvertrag

1. Kein anderes geeignetes Wohngebäude in der Gemeinde zu besitzen (auch nicht zusammen mit dem Ehepartner), wo die Steuervergünstigung beantragt wird. Unbewohnbarkeit und Überfüllung müssen vom Antragsteller belegt werden.
2. Auch nicht anteilmäßiger Inhaber in Gütergemeinschaft, von Eigentums-, Fruchtgenuß-, Nutzungs-, Wohnrechten und nacktem Eigentum für Wohnungen zu sein, die von ihm selbst oder vom Gatten mit Steuervergünstigungen für Erstwohnung gekauft wurden. Dies gilt für das gesamte Staatsgebiet!
3. Den Wohnsitz in der Gemeinde errichten zu wollen, in welcher die zu erwerbende Immobilie liegt (außer man wohnt oder arbeitet bereits dort)

Welche Strafen?

Es sind ein Steueraufschlag von 30% und die Verzugszinsen zusätzlich zur Steuer mit den vorgesehenen Steuersätzen zu bezahlen.

Kann man die Förderung auch für den Kauf des nackten Eigentums und des Fruchtgenussrechtes beantragen?

Ja, sofern die Wohnung die entsprechenden Voraussetzung besitzt und in der Wohngemeinde liegt. Man kann auch eine vermietete Wohnung mit Förderung ankaufen, sofern sie die Voraussetzungen besitzt und in der Wohngemeinde liegt.

Förderungen für den Wiedererwerb einer Erstwohnung:

Seit 1.1.1999 kommen all jene in den Genuss einer Steuerbegünstigung (Credito d`imposta), welche eine geförderte Wohnung verkaufen oder verschenken und innerhalb eines Jahres eine neue Wohnung kaufen, welche den Förderkriterien entspricht.

Die Steuerbegünstigung entspricht der auf den Erstkauf entrichteten Steuer und darf diese nicht übersteigen.

Um in den Genuss der Förderung zu kommen, müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:

- die verkaufte Wohnung muss eine geförderte Wohnung sein
- der Verkauf der geförderten Wohnung muss nach dem 1. 1. 1998 erfolgt sein, ebenso die Schenkung (z.B von Eltern auf die Kinder und Erwerb einer anderen Wohnung von Seiten der Eltern)

- der Erwerb der neuen Wohnung darf nur mittels Kauf oder Tausch erfolgen und innerhalb eines Jahres ab Verkauf der ersten Wohnung.