Verbraucherzentrale Südtirol
Centro Tutela Consumatori Utenti
Die Stimme der VerbraucherInnen
La voce dei consumatori

Verbraucherzentrale Südtirol

Zwölfmalgreiner Straße 2
39100 Bozen
Tel. 0471 975597
info@verbraucherzentrale.it

Steuervergünstigung „Erstwohnung“: Einführung einer Zwei-Jahres-Frist für den Verkauf der alten Wohnung

Fr, 31.01.2025 - 09:46

Gute Nachrichten für Verbraucher:innen, die bereits eine neue Erstwohnung gekauft haben, es aber nicht schaffen, in einem Jahr ihre alte Immobilie zu verkaufen

Sei 1. Jänner 2025 ist durch das Haushaltsgesetz 2025 eine wichtige Neuheit in Bezug auf die Steuervergünstigungen für den Kauf der Erstwohnung eingeführt worden. Verbraucher:innen wird für den Verkauf einer bereits im Besitz befindlichen Immobilie mehr Zeit gewährt, ohne dafür die Steuervergünstigung von 2 % Registersteuer zu verlieren.

Neue Frist: von einem auf zwei Jahre verlängert
Bis zum 31. Dezember 2024 hatten die Käufer einer neuen Erstwohnung nur ein Jahr Zeit, um ihre alte Wohnung zu verkaufen oder zu verschenken. Ab 2025 wird diese Frist nun auf zwei Jahre erweitert, wodurch die Eigentümer mehr Flexibilität erhalten.
Diese Änderung betrifft:

- Verbraucher:innen, die ab dem 1. Jänner 2025 einen notariell beglaubigten Kaufvertrag abschließen werden;
- Verbraucher:innen, die im Jahr 2024 einen notariell beglaubigten Kaufvertrag abgeschlossen, aber ihre alte Wohnung bis zum Ende des Jahres nicht verkauft haben.

Von der Verlängerung der Frist sind ausgeschlossen: Verbraucher:innen, die den notariell beglaubigten Kaufvertrag vor dem 1. Jänner 2025 abgeschlossen und die von der alten Regelung vorgesehenen Einjahresfrist für den Verkauf der alten Wohnung bereits überschritten haben.

Steuerbegünstigungen für Erstwohnungen: die Voraussetzungen
Um in den Genuss dieser Begünstigungen zu kommen, müssen jedoch auch die folgenden Bedingungen erfüllt sein:

1. Die Immobilie darf nicht unter die Katasterkategorien A/1 (Luxuswohnungen), A/8 (Villen) und A/9 (Schlösser) fallen.

2. Der Käufer muss innerhalb von 18 Monaten nach dem Kauf der Immobilie seinen Wohnsitz in jene Gemeinde verlegen, in der sich die neue Wohnung befindet oder nachweisen können, dass er dort arbeitet oder studiert.

3. Der Verbraucher darf in der gleichen Gemeide, in der er die Steuerbegünstigung für die Erstwohnung in Anspruch nimmt, keine weiteren Wohnungen besitzen. Er darf außerdem italienweit auch nicht (Mit)Eigentümer anderer Wohnungen sein, für die Erstwohnungsförderungen in Anspruch genommen wurden.

Wenn Sie in derselben Gemeinde eine Immobilie besitzen, für die keine Förderungen in Anspruch genommen wurden, muss diese vor dem Kauf der neuen Erstwohnung verkauft werden.

Steuervergünstigungen für Erstwohnungen
Die Erstwohnungsförderung bietet erhebliche wirtschaftliche Vorteile:

- Ermäßigte Mehrwertsteuer von 10 % auf 4 % für von Bauträgern gekaufte Immobilien;
- Ermäßigte Registersteuer von 9 % auf 2 % für von Privatpersonen gekaufte Immobilien;
- Hypotheken- und Katastersteuer von jeweils 50 Euro für Käufe von Privatpersonen und 200 Euro für Käufe von Unternehmen. Im Falle einer Erbschaft hingegen gilt ein fester Betrag von 200 Euro anstelle eines Steuersatztes von 3 %.