

## **Verlängerung der Fristen für den Erstwohnungs-bonus**

Für den Bau oder den Kauf der Erstwohnung sind spezielle Begünstigungen vorgesehen. Diese Steuerbegünstigungen sehen bestimmte Fristen vor, welche nun im Zuge der Corona-Maßnahmen ausgesetzt wurden. Grundsätzlich müssen für die Inanspruchnahme der Begünstigungen eine Reihe von Voraussetzungen erfüllt werden.

Der Käufer einer Erstwohnung muss folgende persönliche Voraussetzungen mitbringen:

- Die Wohnung muss in der Gemeinde liegen, in welcher der Käufer seinen Wohnsitz hat;
- oder wo er seinen Arbeitsplatz hat;
- oder in welcher er seinen Wohnsitz innerhalb von 18 Monaten nach Abschluss des Kaufvertrages verlegt.

Zudem darf der Käufer auf dem Staatsgebiet keine Wohnung mit den Begünstigungen der Erstwohnung erworben/gebaut haben.

Im Gemeindegebiet darf der künftige Käufer/Bauherr hingegen keine Wohnung in Fruchtgenussrecht oder Wohnrecht besitzen.

Diese beiden Kriterien gelten auch für den Ehepartner, sofern die Ehe in Gütergemeinschaft geschlossen wurde.

Beim Erfüllen dieser Voraussetzungen steht dem Käufer eine Reihe von steuerlichen Begünstigungen zu, welche sowohl für die Mehrwertsteuer als auch für die Registersteuer gelten.

Im Zuge der Corona-Maßnahmen werden die Fristen für die Steuerbegünstigungen, die im Zeitraum 23. Februar – 31. Dezember 2020 verfallen, entsprechend bis Jahresende ausgesetzt. Sprich der Zeitraum wird bei der Fristenberechnung nicht berücksichtigt und dementsprechend werden die Fristen verlängert.

### **Verlegung Wohnsitz bei Kauf einer Erstwohnung**

Der Zeitraum von 18 Monaten für die Verlegung des Wohnsitzes in die Gemeinde, in welcher sich die Erstwohnung befindet, wird ausgesetzt. Die Frist für die 18 Monate beginnt bekanntlich am Tag des Kaufvertrages.

Beispiel: Am 10. Februar 2020 hat Herr Mustermann einen Kaufvertrag für seine Erstwohnung in Lana unterzeichnet. Der Zeitraum für die Verlegung des Wohnsitzes nach Lana beginnt am 10. Februar, wird ab 23.

Februar ausgesetzt und geht ab 1. Januar 2021 weiter.

### **Verkauf der Erstwohnung innerhalb von 5 Jahren nach dem Kauf**

Der Zeitraum von 1 Jahr für den Kauf einer neuen Erstwohnung, falls die vorherige Erstwohnung innerhalb der Sperrfrist von fünf Jahren veräußert wurde, wird ausgesetzt.

Beispiel: Frau Maier hat ihre Erstwohnung am 15. Mai 2020 verkauft. Die Frist für den Kauf einer neuen Erstwohnung startet erst mit 1. Januar 2021.

### **Kauf der neuen Erstwohnung bei Verkauf**

Ich verkaufe meine Erstwohnung. Bei einem erneuten Kauf einer Erstwohnung habe ich Anrecht auf ein Steuerguthaben. Das Steuerguthaben beträgt max. die Gebühr/Steuer, welche ich beim ersten Kauf bezahlt habe.

Um das Steuerguthaben zu nutzen, muss ich innerhalb eines Jahres ab dem Verkauf der Erstwohnung, eine neue Erstwohnung kaufen. Diese Frist von 1 Jahr wurde ausgesetzt

Beispiel: Herr Klaus hat am 10. März 2020 seine Erstwohnung verkauft. Um in den Genuss des Steuerguthabens zu kommen, muss er innerhalb 31. Dezember 2021 eine neue Erstwohnung kaufen.

### **Verkauf der Erstwohnung**

Wenn ich bereits eine Wohnung besitze und eine Erstwohnung kaufe, muss ich meine erste Wohnung verkaufen. Die Frist von 1 Jahr wurde auch ausgesetzt.

Beispiel: Frau Müller, bereits im Besitz einer Wohnung, hat am 10. Juni 2020 ihre Erstwohnung gekauft. Sie hat aufgrund der Fristenaussetzung bis zum 31. Dezember 2021 Zeit ihre bisherige Wohnung zu verkaufen.

Wenn die obigen Voraussetzungen nicht erfüllt werden, verliert der Käufer den Anspruch auf die Steuerbegünstigungen für die Erstwohnung und somit auch das Recht auf eine ermäßigte Register- oder Mehrwertsteuer. In diesen Fällen wird er vom Finanzamt aufgefordert, die Steuerdifferenz – einschließlich Strafen und Zinsen – nachzuzahlen.

**Dr. Reinhold Kofler**

**Wirtschaftsprüfer und Steuerberater**

**Boznerstrasse, 78 – Lana**

**[info@drkofler.it](mailto:info@drkofler.it)**

**Tel. 0473 550329**