



Zweijähriger Hauptwohnsitz verhindert Einkünfte aus Spekulationsgeschäften

Grundsätzlich unterliegen die Wertsteigerungen von (bebauten) Grundstücken, wenn sie innerhalb von zehn Jahren verkauft werden, der Einkommensteuer. Dabei sieht das Gesetz drei Fälle der Steuerbefreiung vor. Im Nachfolgenden soll die Hauptwohnsitzbefreiung genau dargestellt werden. Grund: Oftmals werden Hauptwohnsitze zu spät begründet oder zu früh aufgegeben, wodurch die Steuerbefreiung unwiderruflich verloren geht.

Beispiel ohne Hauptwohnsitzbefreiung: Jemand hat am 1.2.2000 einen Vertrag über den Kauf eines Grundstückes im Wert von € 100.000,00 abgeschlossen. Am 1.6.2006 wird dieses Grundstück um € 150.000,00 verkauft. Die Zeitspanne zwischen Anschaffung (= Abschluss des Kaufvertrages am 1.2.2000) und Veräußerung (= Vertrag über Verkauf am 1.7.2006) beträgt sechs Jahre und vier Monate. Da die Zeitspanne weniger als zehn Jahre beträgt, unterliegt die Wertsteigerung von € 50.000,00 der Einkommensteuer. Man spricht in diesem Fall auch von Spekulationssteuer. Eine Spekulationsabsicht ist nicht notwendig.

Nun sieht das Gesetz die **Hauptwohnsitzbefreiung** vor. Befreit sind Eigenheime und Eigentumswohnungen inkl. max. 1.000 m² Grund. Die Befreiung setzt voraus, dass

- das Eigenheim (diese und nachfolgende Ausführungen gelten auch für Eigentumswohnungen) von der **Anschaffung bis zur Veräußerung ununterbrochen Hauptwohnsitz** gewesen ist und
- die tatsächliche Verwendung als Hauptwohnsitz zwischen Anschaffung und Veräußerung **mindestens zwei Jahre** betragen hat.

Für die Frage der ununterbrochenen Nutzung ist es nicht befreiungsschädlich, wenn das Eigenheim für einen angemessenen Zeitraum der **Adaptierung** (ca. sechs Monate) im Anschluss an die Anschaffung leersteht. Auch ist es problemlos, wenn der Hauptwohnsitz erst einige Zeit nach Abschluss des Kaufvertrages begründet werden kann, weil die Übergabe für einen späteren Zeitpunkt vereinbart ist. Die Aufgabe des Hauptwohnsitzes ist frühestens mit Beginn konkreter Verkaufshandlungen zulässig (z. B. Beauftragung eines Maklers).

Im Fall der **unentgeltlichen** Übertragung des Eigenheims oder der Eigentumswohnung sind folgende Fälle zu unterscheiden:

- Wenn **sowohl der Geschenkgeber als auch der Geschenknehmer** das Eigenheim seit der Anschaffung gemeinsam ununterbrochen als Hauptwohnsitz benutzt haben und die Zweijahresfrist bereits abgelaufen ist, so ist die Steuerbefreiung wirksam.
- Liegt im Falle einer **Schenkung kein gemeinsamer ununterbrochener Hauptwohnsitz** vor, so steht die Steuerbefreiung dem Rechtsnachfolger zu, wenn er seinen Hauptwohnsitz spätestens mit der Schenkungsübernahme in das Eigenheim verlegt. Ein Leerstehen für den Zeitraum der Adaptierung ist unschädlich. Die Steuerbefreiung setzt auch dann die Einhaltung der Zweijahresfrist voraus, wenn der unentgeltliche Rechtsnachfolger das Eigenheim bereits als Hauptwohnsitz genutzt (z. B. un- oder entgeltlich gemietet) hat.



- Im Erbfall muss **nur der Erblasser** die Voraussetzungen für die Begünstigung erfüllt haben. Das heißt, der Erbe muss das Eigenheim sofort veräußern, wenn der Erblasser ununterbrochen den Hauptwohnsitz seit mindestens zwei Jahren innegehabt hat. Verkauft er das Gebäude nicht gleich nach dem Erbfall, fällt die Befreiung wieder weg. Ist der Erblasser vor Ablauf der Zweijahresfrist gestorben und benutzt der Erbe das Eigenheim als Hauptwohnsitz, sind die Hauptwohnsitzzeiten des Erben und Erblassers für die Fristberechnung zusammenzurechnen.