

IMMO-EST UND HAUPTWOHNSITZBEFREIUNG



Ein neues Grundstück sollte bereits vor Verkauf des alten Grundstücks erworben und mit den Bauarbeiten zeitnah begonnen werden, um unter die Hauptwohnsitzbefreiung zu fallen.

Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen unterliegen im Regelfall der Immobilienertragsteuer mit dem besonderen Steuersatz in der Höhe von 30 %. Unter bestimmten Umständen, wie beispielsweise im Rahmen der Veräußerung und damit einhergehenden Aufgabe des Hauptwohnsitzes, sind diese Einkünfte jedoch von der Steuerpflicht ausgenommen. Der Verwaltungsgerichtshof (VwGH) hatte nun die Rechzeitigkeit einer solchen Aufgabe des Hauptwohnsitzes zu beurteilen.

Dreieinhalbjähriges Nutzungsrecht behalten

Der Steuerpflichtige veräußerte mehrere zum Teil landwirtschaftlich genutzte Liegenschaften, wobei er auf einem der Grundstücke seit mehreren Jahrzehnten seinen Hauptwohnsitz hatte. **Er gab den Hauptwohnsitz jedoch nicht unverzüglich nach der Veräußerung auf, sondern behielt sich ein dreieinhalbjähriges Nutzungsrecht.** Innerhalb dieser Zeit kaufte er ein neues Grundstück, auf dem er schlussendlich ein Haus errichtete und einen neuen Hauptwohnsitz begründete. Für die Einkünfte aus der Veräußerung machte er anteilig die Hauptwohnsitzbefreiung geltend. Das Finanzamt versagte die Anwendung der Hauptwohnsitzbefreiung, da die Aufgabe nicht rechtzeitig erfolgt sei. Nach einer Beschwerde an das Bundesfinanzgericht (BFG) wurde dem Steuerpflichtigen teilweise Recht gegeben. Der Steuerpflichtige habe **bereits drei Monate nach dem Verkauf der alten Liegenschaft eine neue erworben.** Da die Grundstücke außerdem hinsichtlich Größe und geplanter Bebauung ungewöhnlich wären, sei eine längere Dauer zur Suche eines passenden Grundstücks für ein Eigenheim und den landwirtschaftlichen Betrieb zu gewähren. Gegen die Entscheidung des BFG wurde Amtsrevision erhoben, welcher der VwGH stattgab.

Entscheidung des VwGH

Der VwGH stellt zunächst fest, dass dem Veräußerer für die Anwendbarkeit der Hauptwohnsitzbefreiung eine **angemessene Frist bei der Aufgabe des Hauptwohnsitzes einzuräumen sei. Je nach den Umständen des Einzelfalls könne diese auch über ein Jahr betragen.** Diese könne jedoch nur dann gewährt werden, wenn der Steuerpflichtige sich um eine rasche Aufgabe des alten bzw Begründung des neuen Hauptwohnsitzes bemühe und durch Umstände außerhalb seiner Einflussphäre daran gehindert werde. Im gegenständlichen Fall sah der VwGH diese Voraussetzungen nicht als gegeben an. Die **Einräumung eines dreieinhalbjährigen Nutzungsrechts** noch vor der Veräußerung lege die Absicht nahe, den Hauptwohnsitz für einen längeren Zeitraum nicht aufzugeben. Die neue Liegenschaft sei erst einige Monate nach Abschluss des Kaufvertrages erworben worden, die Bauanzeige sei erst nach Ablauf eines vollen Jahres erfolgt. Das BFG habe nicht ausreichend begründet,

warum die Lage und Größe des Grundstücks besondere Umstände begründen würden und damit eine entsprechend lange Frist zu rechtfertigen wäre. Im Ergebnis sei die **Hauptwohnsitzbefreiung unanwendbar** und die Erkenntnis des BFG aufzuheben.

Fazit

Dem Gesetzeswortlaut ist zunächst nicht zu entnehmen, wann genau die **Aufgabe des Hauptwohnsitzes** erfolgen muss, um die Anwendbarkeit der **Steuerbefreiung** nicht zu gefährden. Die Rechtsprechung des VwGH macht jedoch deutlich, dass **keine absolute Frist gilt, sondern diese von den Umständen des Einzelfalls abhängig ist**. Zeigt sich, wie durch die Einräumung eines längerfristigen Nutzungsrechts, dass bereits im Vorhinein keine zeitnahe Aufgabe des alten Hauptwohnsitzes geplant war, wird die Befreiung zu versagen sein. In der Praxis wird es empfehlenswert sein, das neue Grundstück bei entsprechenden finanziellen Möglichkeiten bereits vor Verkauf des alten Grundstücks zu erwerben und mit den Bauarbeiten zeitnah zu beginnen, um unter die Hauptwohnsitzbefreiung zu fallen.



Wenn wir unser „eccontis informiert“ noch an eine andere E-Mail-Adresse senden sollen, klicken Sie bitte [bestellen](#). Sollten Sie kein „eccontis informiert“ mehr erhalten wollen, klicken Sie bitte [abmelden](#).

Diese Information wird dem Nutzer freigiebig zur eigenen Information zur Verfügung gestellt. Aufgrund der gebotenen Knappheit kann diese Information eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. eccontis übernimmt bei Verwendung der hier angeführten Informationen keine Haftung für Schäden, welcher Art auch immer. eccontis übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts.

Medieninhaber und Herausgeber: eccontis steuerberatung gmbh, 4048 Linz-Puchenau, Karl-Leitl-Straße 1