

Einschränkung der Hauptwohnsitzbefreiung: Bestätigung einer größenmäßigen Beschränkung durch den VwGH

Seit dem 1. April 2012 unterliegen grundsätzlich sämtliche Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken der Einkommensteuerpflicht (Immobilienvertragssteuer). Als Grundstücke gelten dabei Grund und Boden, Gebäude (inkl. Eigentumswohnungen) und grundstücksgleiche Rechte (z. B. Baurechte). Von der Besteuerung ist jedoch - bei Erfüllen der entsprechenden Voraussetzungen - die Veräußerung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen samt Grund und Boden ausgenommen, wenn es sich dabei um den Hauptwohnsitz des/der Steuerpflichtigen handelt.

BISHERIGE RECHTSPRECHUNG: 1.000 M²-GRENZE WURDE ANGEZWEIFELT

An den Verwaltungsgerichtshof (VwGH) gelangte nun ein Fall, bei dem ein Steuerpflichtiger seinen Hauptwohnsitz mitsamt einer Grundstücksfläche von ca. 3.700 m² (bebauter Anteil: ca. 300 m²) um EUR 3,2 Mio veräußerte. Während das Finanzamt noch unter Berufung auf die Einkommensteuerrichtlinien die Ansicht vertrat, dass nur 1.000 m² der Liegenschaft der Hauptwohnsitzbefreiung unterliegen, kam nach Beschwerde des Eigentümers das Bundesfinanzgericht (BFG) zur Entscheidung, dass die gesamte Grundstücksfläche und nicht lediglich eine Fläche im Ausmaß von 1.000 m² steuerbefreit sei.

STEUERBEFREIUNG NUR FÜR ÜBLICHERWEISE ERFORDERLICHEN BAUPLATZ

Der VwGH (29.03.2017; 2015/15/0025) hat das Erkenntnis des BFG wegen Verkennung der Rechtslage nun verworfen und folgt damit der Argumentation des Finanzamtes. Die Hauptwohnsitzbefreiung wurde vom Höchstgericht so ausgelegt, dass „Grund und Boden“ nur in jenem Ausmaß dem begünstigten Eigenheim zugeordnet werden kann, der üblicherweise als Bauplatz erforderlich ist. Wenn die vom Steuerpflichtigen verkaufte Grundstücksfläche die Größe eines, für ein Eigenheim üblichen, Bauplatzes laut Verkehrsauffassung übersteigt, ist der Verkauf somit steuerpflichtig.



UNSER FAZIT

Mit der Entscheidung durch den VwGH wurde nun klargestellt, dass bei der Hauptwohnsitzbefreiung der auf den Grund und Boden entfallende Kaufpreisanteil nicht generell steuerfrei ist. Da man sich auf die Steuerfreiheit des „üblicherweise erforderlichen Bauplatzes“ stützte, fiel rein rechtlich die starre 1.000 m²-Grenze. Bestenfalls wird die Finanzverwaltung daher wohl auf die 1.000 m²-Grenze zurückgreifen. Möglich ist aber auch, dass auf den üblicherweise erforderlichen Bauplatz abgestellt wird, dessen Ausmaß auch unterhalb dieser Grenze liegen könnte. In der Praxis gestaltet sich zudem auch die Aufteilung des Gesamtkaufpreises zwischen Grund und Boden sowie Gebäude schwierig.