

Hauptwohnsitzbefreiung bei Immobilienverkauf: VwGH bezieht auch Zeiten als Mieter in 5-Jahres-Frist ein

Der Verkauf von Eigenheim bzw. Eigentumswohnung mit Erfüllung der Hauptwohnsitzbefreiung hat zuletzt den Verwaltungsgerichtshof (VwGH) wiederholt beschäftigt. Denn gemäß § 30 Abs. 2 Z 1 lit.b EStG sind Einkünfte aus der Veräußerung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen inklusive Grund und Boden steuerfrei, wenn sie innerhalb der letzten 10 Jahre für mindestens 5 Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz genutzt wurden und der Hauptwohnsitz aufgegeben wird. Die komplexe Gesetzeslage wurde nun zugunsten eines erleichterten steuerfreien Verkaufs aufgrund der Anrechnung der Zeiten als Mieter/in ausjudiziert und hat in der Folge auch bereits Eingang in die Einkommensteuerrichtlinien (EStR) gefunden.



AUSGANGSSITUATION: KAUF UND VERKAUF EINER MIETKAUFWOHNUNG ERFOLGTEN BINNEN EINES JAHRES

Im behandelten Fall (VwGH 24.01.2018, Ra 2017/13/005) hatte ein Bauträger zum Zeitpunkt der erstmaligen Vermietung im Jahr 2007 mit dem Mieter keine Vereinbarung über einen möglichen späteren Eigentumserwerb abgeschlossen. Trotz der fehlenden Kaufoption vereinbarten die Parteien nach mehr als 5 Jahren einen Eigentumswechsel. Der Käufer verkaufte seinerseits die Eigentumswohnung jedoch bereits nach weniger als einem Jahr wieder weiter. In der Entscheidung war für den VwGH das langjährige wirtschaftliche Eigentum nicht erforderlich, sondern die tatsächliche Hauptwohnsitznutzung von mehr als 5 Jahren und die Aufgabe des Hauptwohnsitzes reichten aus, um den Verkauf nicht der Immobilienertragsteuer unterwerfen zu müssen.

EINKOMMENSTEUERRICHTLINIEN (ESTR) WURDEN IM MAI 2018 AN DIE RECHTSPRECHUNG ANGEPAST

Mit 7. Mai 2018 ist diese Rechtsprechung auch in den Einkommensteuerrichtlinien (Randziffer 6642) verankert worden. Demnach ist es nun unerheblich, ob sich ein Eigenheim bzw. eine Eigentumswohnung über die gesamte 5-Jahres-Frist im Eigentum befunden hat. Maßgeblich ist lediglich, dass dies – nach ausreichend langer Bewohnung – zum Zeitpunkt des Verkaufs und bei der Aufgabe des Hauptwohnsitzes der Fall war.

UNSER FAZIT

Beim Verkauf von Eigenheim bzw. Eigentumswohnung ist für die Hauptwohnsitzbefreiung bei Berechnung der 5-Jahres-Frist nicht auf den Rechtstitel (Eigentum) der Nutzung abzustellen. Eigentum muss bloß im Zeitpunkt der Veräußerung vorliegen, zuvor kann der Hauptwohnsitz durchaus auch als Mieter/in bewohnt werden, um einen steuerfreien Immobilienverkauf zu ermöglichen.