



## IMMOBILIENERTRAGSTEUER UND HAUPTWOHNSITZ



Wird eine Liegenschaft verkauft, die dem Verkäufer zuvor als Hauptwohnsitz gedient hat, so ist die Veräußerung grundsätzlich von der Besteuerung (Immobilienwertsteuer) befreit. Soweit das zur Liegenschaft zählende Grundstück jedoch die Größe „eines für ein Eigenheim üblichen Bauplatzes“ überschreitet, ist der Verkauf dieses Teils steuerpflichtig.

Veräußerungen von Grundstücken, die keinem Betriebsvermögen angehören, sind in Höhe der Immobilienwertsteuer (= 30 %) steuerpflichtig. Der Grundstücksbegriff umfasst den nackten Grund und Boden, ein Gebäude einschließlich Gebäude auf fremdem Grund (Superädifikate) und grundstücksgleiche Rechte. Der Gesetzgeber hat jedoch Einzelfälle von der generellen **Steuerpflicht befreit**, wie etwa die Veräußerung von selbst hergestellten Gebäuden oder die Veräußerung von Grundstücken infolge eines behördlichen Eingriffs. Eine weitere Befreiung von der Steuerpflicht ist die sogenannte **Hauptwohnsitzbefreiung**.

### Zwei Drittel der Gesamtnutzfläche zu Wohnzwecken

Die Hauptwohnsitzbefreiung kann in jenen Fällen in Anspruch genommen werden,

- in denen Eigenheime oder Eigentumswohnungen veräußert werden und diese dem Veräußerer entweder ab der Anschaffung oder Herstellung bis zur Veräußerung für mindestens 2 Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient haben und der Hauptwohnsitz aufgegeben wird oder
- innerhalb der letzten 10 Jahre vor der Veräußerung mindestens 5 Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient haben und der Hauptwohnsitz aufgegeben wird.

Ein Eigenheim ist ein Wohnhaus mit nicht mehr als zwei Wohnungen, wenn mindestens zwei Drittel der Gesamtnutzfläche des Gebäudes Wohnzwecken dienen.

Die Hauptwohnsitzbefreiung ist als Gebäudebefreiung konzipiert, allerdings erstreckt sie sich auch auf den Grund und Boden, soweit dieser dem Eigenheim oder Eigentumswohnung als Garten oder Nebenfläche dient. Nach Ansicht der Finanzverwaltung ist dies bei **Grundstücksflächen bis zu 1.000 m<sup>2</sup>** jedenfalls der Fall. Ein darüberhinausgehender Grundanteil ist jedoch steuerpflichtig.

Von der Hauptwohnsitzbefreiung für das Gebäude sind grundstücksgleiche Rechte (zB Baurechte) nicht umfasst.

### **VwGH – Erkenntnis zur Hauptwohnsitzbefreiung**

An den Verwaltungsgerichtshof gelangte vor kurzem ein Fall, bei dem der Steuerpflichtige unter Inanspruchnahme der Hauptwohnsitzbefreiung sein Wohnhaus mitsamt einer Grundstücksfläche von ca 3.700 m<sup>2</sup> verkaufte. Während das Finanzamt die Veräußerung der Liegenschaft aufgrund der die 1.000 m<sup>2</sup> übersteigenden Fläche zum Teil der Immobilienertragsteuer unterwarf, **entschied das Bundesfinanzgericht (2. Instanz), dass die gesamte Grundstücksfläche steuerbefreit sei.**

Der **Verwaltungsgerichtshof hob die Entscheidung** des Bundesfinanzgerichts mit der Begründung **auf**, dass zwar bei einem bebauten Grundstück das Gebäude und der Grund und Boden ein einheitliches Wirtschaftsgut bilden, allerdings zu dem einheitlichen Wirtschaftsgut nur jene Grundstücksfläche gehört, die nach der Verkehrsauffassung mit dem Gebäude eine Einheit bildet. Für die Größe dieser Grundstücksfläche stellt der Verwaltungsgerichtshof auf jenes Ausmaß ab, das nach der Verkehrsauffassung üblicherweise als Bauplatz erforderlich ist.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass die vom Steuerpflichtigen verkaufte Grundstücksfläche, die die **Größe eines für ein Eigenheim üblichen Bauplatzes übersteigt, steuerpflichtig** ist. Eine exakte Benennung, wie groß ein Bauplatz „nach der Verkehrsauffassung“ ist, blieb der Verwaltungsgerichtshof leider schuldig. Es ist somit weiterhin unklar, bis zu welcher konkreten Größe der Grundanteil im Einzelfall steuerbefreit ist. Einziger Anhaltspunkt bleibt derzeit die von der Finanzverwaltung angenommene 1.000 m<sup>2</sup> Grenze.

Wenn wir unser „econtis informiert“ noch an eine andere e-mail-Adresse senden sollen, klicken Sie bitte [bestellen](#). Sollten Sie kein „econtis 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. econtis übernimmt bei Verwendung der hier angeführten Informationen keine Haftung für Schäden, welcher Art auch immer. econtis übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts.

Medieninhaber und Herausgeber: **econtis** treuhand gmbh wirtschaftsprüfungs- und steuerberatungsgesellschaft, 4048 Linz-Puchenu, Karl-Leitl-Straße 1