

HAUPTWOHNSITZBEFREIUNG BIS MAXIMAL 1.000 M²



Das Bundesfinanzgericht hat die Ansicht der Finanzverwaltung, dass die Hauptwohnsitzbefreiung nur bis zu 1.000 m² Grundstücksfläche zur Anwendung kommt, bestätigt.

Die Besteuerung von Gewinnen aus der Veräußerung von privaten Grundstücken erfolgt durch die Immobilienertragsteuer (Immo-ESt), wobei nicht der reguläre Einkommensteuertarif, sondern ein Sondersteuersatz von 30 % zur Anwendung gelangt. Es gibt aber auch Steuerbefreiungen. Unter anderem ist die Veräußerung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen samt Grund und Boden steuerfrei, wenn es sich dabei um den Hauptwohnsitz des Steuerpflichtigen handelt (Hauptwohnsitzbefreiung).

Der Hauptwohnsitz (Mittelpunkt der Lebensinteressen) ist das Eigenheim (Wohnhaus mit nicht mehr als 2 Wohnungen) oder die Eigentumswohnung, in der der Verkäufer seit der Anschaffung und bis zur Veräußerung durchgehend für mindestens zwei Jahre gewohnt hat. Die Hauptwohnsitzbefreiung kommt auch dann zum Tragen, wenn der Verkäufer innerhalb der letzten zehn Jahre (vor der Veräußerung) **mindestens fünf Jahre durchgehend in diesem Haus oder dieser Wohnung als "Hauptwohnsitzer"** gewohnt hat ("5 aus 10-Regelung").

Umfang der Hauptwohnsitzbefreiung

Die Hauptwohnsitzbefreiung stellt eine Gebäudebefreiung dar, wobei auch der Grund und Boden insoweit einbezogen wird, als der Grund und Boden der Nutzung des Eigenheims oder der Eigentumswohnung als Garten oder Nebenfläche dient. Dies gilt bis zu einem Flächenausmaß, das „üblicherweise als Bauplatz“ erforderlich ist. Die Beurteilung, welche Grundstücksgröße üblicherweise für einen Bauplatz erforderlich ist, erfolgt nach der Verkehrsauffassung.

Entscheidungen BFG

In zwei Fällen hatte sich nun das Bundesfinanzgericht (BFG) mit der Frage auseinander zu setzen, **welche Grundstücksgröße üblicherweise für den Bau eines Einfamilienhauses benötigt wird**. In den gegenständlichen Entscheidungen hatten die Liegenschaften eine Größe von 3.637 m² bzw 2.890 m², wovon 264 m² bzw 300 m² bebaut waren. Das Finanzamt war der Ansicht, dass nur 1.000 m² Grund und Boden durch die Hauptwohnsitzbefreiung steuerfrei mitveräußert werden können. Das BFG führte aus, dass die Hauptwohnsitzbefreiung die Fläche umfasst, auf der das Gebäude errichtet ist, und darüber hinaus so viel an das Gebäude umgebender Fläche, als üblicherweise (wohl unter Einbeziehung der örtlichen Bauvorschriften) als Bauplatz erforderlich ist; dies seien aber

wohl **keinesfalls mehr als 1.000 m²**. Aufgrund dessen **unterliegen nur das Gebäude und der Grund und Boden im Ausmaß bis zu maximal 1.000 m² der Hauptwohnsitzbefreiung**. Es wurde dagegen Revision beim Verwaltungsgerichtshof (VwGH) eingebracht.

Das BFG hat mit diesen Entscheidungen die Ansicht der Finanzverwaltung, dass die Hauptwohnsitzbefreiung nur bis zu 1.000 m² Grundstücksfläche zur Anwendung kommt, bestätigt. Es bleibt nun die Entscheidung des VwGHs abzuwarten.



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 freigeigig 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