



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

# Info für S T E U E R Z A H L E R

Wien, Juni 2016

## BFG ZUR HAUPTWOHNSITZBEFREIUNG BEIM VERKAUF VON EIGENHEIMEN<sup>©</sup>

Durch die **Hauptwohnsitzbefreiung** soll die Besteuerung beim **Grundstücksverkauf** im **Privatbereich** unter bestimmten Voraussetzungen verhindert werden. Grund dafür ist auch, dass der Veräußerungserlös aus dem Hauptwohnsitz vollumfänglich für die Reinvestition in eine neue Immobilie verwendet werden soll.

Die **Hauptwohnsitzbefreiung** gilt in **zwei Fällen**, nämlich

- wenn der Veräußerer ab der Anschaffung bis zur Veräußerung für **mindestens zwei Jahre** die Eigentumswohnung bzw das Eigenheim samt Grund und Boden **durchgehend als Hauptwohnsitz** genutzt hat und dieser Hauptwohnsitz aufgegeben wird **oder**
- Eigenheim/Eigentumswohnung **innerhalb** der letzten **10 Jahre** vor der Veräußerung **mindestens 5 Jahre** durchgehend als Hauptwohnsitz gedient haben und der Hauptwohnsitz aufgegeben wird.

Das **BFG** hatte sich unlängst mit der Anwendbarkeit der Hauptwohnsitzbefreiung auseinanderzusetzen (GZ RV/4100952/2015 vom 3.12.2015 und GZ RV/7102376/2015 vom 24.3.2016).

Im ersten Fall ging es um die Frage, ob die **Hauptwohnsitzbefreiung** auch dann **gegeben** ist, wenn die **Abmeldung** des früheren Hauptwohnsitzes **nicht rechtzeitig** erfolgt ist und somit die für die Hauptwohnsitzbefreiung wichtige **fünffährige durchgehende Nutzung** des späteren Hauptwohnsitzes (der dann verkauft wurde) gemessen am **Melderegister** nicht erfüllt gewesen wäre. Das BFG überzeugte jedoch das **Gesamtbild**, welches dafür spricht, dass **schon länger kein Hauptwohnsitz mehr** an der **früheren Wohnstätte** bestanden hatte. Begründet wurde dies unter anderem mit Stromrechnungen, die einen **eklatanten Rückgang des Stromverbrauchs** zeigten, wie auch mit einem Rückgang des Warm- und Kaltwasserverbrauchs. Nach der Ansicht des BFG kann sich nämlich bei dem Verbrauch von nur 1m<sup>3</sup> Warm- und 1m<sup>3</sup> Kaltwasser für ein gesamtes Jahr und bei **gar keinem Bezug von Warmwasser** im Folgejahr die Frage nach der **tatsächlichen Nutzung der Wohnung** überhaupt nicht stellen. Ebenso lässt der **Bezug einer Tageszeitung** an die später veräußerte Wohnadresse darauf schließen, dass hier schon länger ein Hauptwohnsitz bestand und somit die Anwendung der **Hauptwohnsitzbefreiung** bei Veräußerung der Wohnung gerechtfertigt ist.

© Klienten-Info (09.06.2016)

s:\daten\_topaudit\info\info für steuerzahler (77)\bfg zur hauptwohnsitzbefreiung beim verkauf von eigenheimen.docx

Seite 1 von 2

Dieser Newsletter ist ein kostenloses Service unserer Kanzlei. Sie erhalten diesen Newsletter weil Sie dem Stingl-Top Audit Newsletterversand zugestimmt haben. Sollten Sie dieses Service nicht mehr in Anspruch nehmen wollen, genügt ein E-Mail an uns. Die Inhalte in diesem Newsletter stellen lediglich eine allgemeine Information dar. Stingl-Top Audit haftet nicht für Schäden, welcher Art auch immer, die aufgrund der hier angebotenen Informationen entstehen. Stingl-Top Audit übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts des Newsletter.



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

In dem **anderen Fall** war strittig, ob die Anwendung der **Hauptwohnsitzbefreiung** auf **zwei nebeneinanderliegende Grundstücke** erfolgen kann. Die Eigentümer wollten bei dem zeitgleichen Verkauf der beiden aneinandergrenzenden Grundstücke die **Hauptwohnsitzbefreiung für beide Grundstücke** geltend machen. Es handelt sich dabei einerseits um ein Grundstück mit Garten und renovierungsbedürftigem Einfamilienhaus und andererseits um ein unbebautes Grundstück mit einem größeren Garten – bei diesem Grundstück waren die Verkäufer der Ansicht, dass es über keinen eigenen Zugang verfügt und dies ein starkes Argument für die Anwendung der Hauptwohnsitzbefreiung auf beide Grundstücke darstellt. Das **BFG folgte dieser Ansicht jedoch nicht** und sah die **Hauptwohnsitzbefreiung nur auf das Grundstück mit dem renovierungsbedürftigen Einfamilienhaus** anwendbar. Begründet wurde dies vor allem damit, dass es sich **laut Grundbuch um zwei getrennte, eigenständige Grundstücke** (mit verschiedenen Einlagenzahlen und Grundstücksnummern) handelt und auch **unterschiedliche Eigentumsverhältnisse** vorliegen – ein Grundstück gehörte einem der Verkäufer alleine während bei dem anderen Grundstück beide Verkäufer jeweils Hälfteigentümer waren. Außerdem ist noch zu berücksichtigen, dass die **Hauptwohnsitzbefreiung als Gebäudebefreiung** zu sehen ist und nur jener Grund und Boden befreit sein soll, der üblicherweise als Bauplatz benötigt wird bzw. insoweit er der Nutzung des Eigenheims oder Eigentumswohnung **als Garten oder Nebenfläche dient**. Der Umstand, dass die beiden Grundstücke in einem einzigen Vorgang veräußert wurden, begründet jedoch keine Hauptwohnsitzbefreiung für beide Grundstücke.