



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

Info für IMMOBILIEN

Wien, Juli 2015

HAUPTWOHNSITZBEFREIUNG UND GRUND UND BODEN[©]

Von der **Immobilienvertragsbesteuerung** ausgenommen ist ua die Veräußerung von **Eigenheimen** inklusive **Grund und Boden**, wenn Sie dem Veräußerer ab der Anschaffung bis zur Veräußerung für mindestens zwei 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.

Im § 30 EStG zur ImmoEST wird auf die **Definition** des **Eigenheimes** zu den Sonderausgaben verwiesen. Nach der Judikatur und den erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage soll nur der Grund von der Befreiung erfasst sein, der üblicherweise als Bauplatz benötigt wird. Die Einkommensteuerrichtlinien (Rz 6634 EStR) definieren einen üblicherweise benötigten Bauplatz (in Anlehnung an die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum Grunderwerbsteuergesetz) als **Grundstück** mit einer Größe von **maximal 1000 m²**.

In einer aktuellen Entscheidung des Bundesfinanzgerichtshofes (BFG 17.4.2015, RV/2101044/2014 (Revision zugelassen)), vertrat dieser die Meinung, dass, sich allein an der absoluten Grundstücksgröße zu orientieren, unsachlich wäre, weil sie den Veräußerungserlös von Gebäuden in einem Raum mit geringer Bebauungsdichte zum Teil erfasst, wohingegen die Veräußerung von Gebäuden in Gebieten mit höherer Bebauungsdichte gänzlich steuerfrei bleiben würde.

Im Anlassfall gab es zu einem Wohnhaus einen großen Garten, wobei die **Wohnfläche** des Hauses **250 m²** betragen hat, die bebaute Fläche **317 m²** und die gesamte **Liegenschaft 3646 m²**. Da der Garten jedoch nicht zur Bebauung geeignet war, hat der Bundesfinanzgerichtshof eine gänzliche **Steuerfreiheit** der Veräußerung akzeptiert.

Tipp: Die vom Bundesfinanzgericht geäußerte Rechtsansicht deckt sich mit den von uns in den Besprechungen mit dem Ministerium bereits öfters im Rahmen der Richtlinienbesprechungen geäußerten Kritik. Eine Revision der BFG-Entscheidung wurde an dem Verwaltungsgerichtshof zugelassen, so dass noch dies Entscheidung zur endgültigen Klarstellung abzuwarten ist.

web www.stingl.com
tel +43 (1) 604 01 51 --0
adr Laxenburger Straße 83
A-1100 Wien