

VwGH bestätigt

Hauptwohnsitzbefreiung für stille Reserven in Grund und Boden

Das Einkommensteuerrecht **begünstigt** die **Aufgabe** bzw. **Veräußerung** von **Betrieben**, wenn sie deshalb erfolgt, weil der Betriebsinhaber ein gewisses Alter erreicht hat und sich zur Ruhe setzen möchte bzw. aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr zur Weiterführung in der Lage ist. Eine **besondere Begünstigung** steht dem Betriebsinhaber zu, wenn er seinen **Hauptwohnsitz in dem Betriebsgebäude** hat und es zu einer **Betriebsaufgabe** kommt. § 24 Abs. 6 EStG sieht nämlich vor, dass bei der Übernahme von Gebäudeteilen bzw. ganzen Gebäuden **ins Privatvermögen** auf Antrag die Aufdeckung der stillen Reserven **unterbleibt**, soweit bestimmte Voraussetzungen (etwa die Vollendung des 60. Lebensjahres und Einstellung der Erwerbstätigkeit) erfüllt sind. Diese so genannte **„Hauptwohnsitzbefreiung“** soll soziale Härtefälle vermeiden, die eintreten würden, wenn der Steuerpflichtige wegen der Betriebsaufgabe stille Reserven besteuern müsste, die er nicht realisieren könnte, ohne gleichzeitig seinen Wohnsitz zu verkaufen. Schließlich fließen **bei Betriebsaufgabe keine liquiden Mittel** zu, die zur Begleichung der Steuerschuld verwendet werden könnten.

Der **VwGH** hatte in seiner Entscheidung vom 28.10.2009 (GZ 2009/15/0168) mit der Frage zu tun, ob sich die **Hauptwohnsitzbefreiung auch** auf die **stillen Reserven im Grund und Boden** erstreckt. Strittig war im konkreten Fall, ob die Hauptwohnsitzbefreiung nur den betrieblich genutzten Teil des Hauses betrifft oder auch auf den korrespondierenden Teil des Grund und Bodens anzuwenden ist. Der **VwGH** hat - wie schon in einer früheren Entscheidung (GZ 2005/14/0038 vom 14.12.2006) - **bestätigt**, dass der Sinn der **Befreiung** auf das **gesamte Wirtschaftsgut „Gebäude“** abzielt und darunter nicht nur die bautechnische Einheit, sondern **auch** der **Grund und Boden** zu verstehen ist. Ebenso hat der VwGH die Vermutung entkräftet, dass sich die Befreiung nicht auf den Grund und Boden erstreckt, da die Hauptwohnsitzbefreiung nur auf Gewinnermittler gem. § 4 Abs. 1 bzw. Abs. 3 EStG abziele und bei diesen ja die Wertänderungen von Grund und Boden sowieso keine Rolle spielen.

Damit es auch **langfristig** zu **keiner Besteuerung** der stillen Reserven bei Gebäuden, auf welche die Hauptwohnsitzbefreiung angewendet wird, kommt, ist es notwendig, dass das Gebäude bzw. der Gebäudeteil nach der Betriebsaufgabe zu **keiner weiteren Einkünfteerzielung** durch den Steuerpflichtigen bzw. durch einen unentgeltlichen Rechtsnachfolger genutzt wird. Außerdem darf es innerhalb von **fünf Jahren nach** der **Betriebsaufgabe** nicht zu einer Veräußerung des Gebäudes bzw. des Gebäudeteils kommen.