

# VwGH verneint Herstellerbefreiung bei Dachbodenausbau

Bei der Veräußerung von **Immobilien** im **privaten Bereich** sieht und sah der Gesetzgeber besondere **Steuerbefreiungstatbestände** vor wie z.B. die **Hauptwohnsitzbefreiung** (siehe auch den Beitrag zur Immobilienbesteuerung neu) oder die **Befreiung selbst hergestellter Gebäude**. Sinn und Zweck dieser Begünstigungen ist einerseits die **Ersatzbeschaffung** eines Gebäudes nicht durch die Besteuerung zu erschweren und andererseits bei der Herstellerbefreiung für das finanzielle **Baurisiko** zu **entschädigen**. Der VwGH hatte sich unlängst (GZ 2008/13/0128 vom 25.4.2012) mit dem Fall auseinanderzusetzen, in dem zunächst **Miteigentum** an einer bebauten Liegenschaft **erworben** wurde und es nach Wohnraumschaffung durch **Dachbodenausbau** zum **Verkauf** dieser Wohnungen kam. Da die **Veräußerung innerhalb der Spekulationsfrist** erfolgte, war strittig, ob die Ausnahme für selbst hergestellte Gebäude anzuwenden ist.

Diese **Herstellerbefreiung** - in der Fassung **vor** der „**Immobilienbesteuerung neu**“ - beschränkt sich auf das **Gebäude**, ausgenommen die Voraussetzungen für die Hauptwohnsitzbefreiung liegen vor. Dem **VwGH** folgend ist ein **Dachbodenausbau** bzw. die Herstellung von Dachgeschoßwohnungen **kein selbst hergestelltes Gebäude**, da damit der Verkehrsauffassung folgend Baumaßnahmen zur **erstmaligen Errichtung eines Gebäudes** im Sinne eines **Hausbaus** gemeint sind. Die Baumaßnahmen für den **Dachbodenausbau** führen demnach **nicht zur Befreiung**, sie sind aber bei der Ermittlung der Höhe des Spekulationsergebnisses kürzend zu berücksichtigen (sofern sie noch nicht steuermindernd berücksichtigt wurden, etwa im Rahmen der Vermietung und Verpachtung).

Der **Tatbestand** des selbst hergestellten Gebäudes ist **eng auszulegen** - Sanierungen und Renovierungen eines bestehenden Gebäudes fallen nicht darunter. Für die geänderte **Rechtslage** im Zuge der „**Immobilienbesteuerung neu**“ hat das VwGH-Erkenntnis **ebenso** Bedeutung. Die **Steuerbefreiung für selbst hergestellte Gebäude** gilt weiterhin, wobei seit 1. April 2012 **zusätzlich**

zu berücksichtigen ist, dass das Gebäude im **Verkaufszeitpunkt** innerhalb der **letzten 10 Jahre nicht** zur Erzielung von Einkünften gedient haben darf.