

BFG zur Frist zwischen Verkauf und Aufgabe des Hauptwohnsitzes zur Erlangung der Hauptwohnsitzbefreiung

Wenngleich die Zeiten von durch Zeitablauf **steuerfreien Grundstücksveräußerungen** (Stichwort **Spekulationsfrist**) vorüber sind, gibt es immer noch die **Hauptwohnsitzbefreiung**, welche eine prinzipielle Steuerpflicht von **privaten Grundstücksveräußerungen** verhindern kann. Eine solche **Hauptwohnsitzbefreiung** liegt etwa dann vor, wenn ein (bebautes) Grundstück seit der Anschaffung für **mehr als zwei Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz** gedient hat und nach dem 31.3.2012 verkauft wird. Entscheidend für diese Begünstigung ist auch die **Zeitspanne** zwischen **Veräußerung** und **Aufgabe des Hauptwohnsitzes**, da ein **enger zeitlicher Zusammenhang** gefordert wird. Außerdem gibt es noch die so genannte „**5 aus 10-Regelung**“, nach der die **Hauptwohnsitzbefreiung** auch dann zusteht, wenn **innerhalb** der letzten **10 Jahre vor der Veräußerung mindestens 5 Jahre durchgehend** in dieser Wohneinheit der **Hauptwohnsitz** begründet wurde.

Das **Bundesfinanzgericht** (BFG) hatte sich in **zwei unterschiedlichen Fällen** (GZ RV/6100633/2014 vom 28.10.2014 und GZ RV/7100571/2014 vom 7.11.2014) mit zwei Konstellationen auseinanderzusetzen, deren Gemeinsamkeit darin bestand, dass die Steuerpflichtigen jeweils auf die Anwendung der Hauptwohnsitzbefreiung bestanden. In dem **ersten Sachverhalt** ging es darum, dass der Hauptwohnsitz mit **Juli 2012** (Vertragsunterzeichnung) **verkauft** wurde, der **Auszug** aus der verkauften Doppelhaushälfte aber **erst Ende Dezember 2013** erfolgte, da sich die **Bauarbeiten** für den neuen Hauptwohnsitz **verzögert** hatten. Das **Finanzamt verneinte** aufgrund dieser **langen Dauer** (rund 1,5 Jahre) zwischen Verkauf und Aufgabe des Hauptwohnsitzes die **Hauptwohnsitzbefreiung**, da der **Hauptwohnsitz zu spät aufgegeben** worden sei. Die **Einkommensteuerrichtlinien** sehen hierfür eine **Toleranzgrenze von 1 Jahr** vor (früher waren es nur 6 Monate). Das BFG teilte die Ansicht des Finanzamts unter Berücksichtigung des **Sinn und Zwecks** der **Hauptwohnsitzbefreiung** nicht. Durch die Befreiung soll nämlich sichergestellt

werden, dass der **Erlös** aus der Veräußerung des alten Hauptwohnsitzes **ungeschmälert** zur **Schaffung** eines **neuen Hauptwohnsitzes** zur Verfügung steht. Die überschrittene **1-Jahres-Frist** kann im vorliegenden Fall **nur als Indiz** gewertet werden, weil bei planmäßigem Bauverlauf besagte Frist eingehalten worden wäre. Da im konkreten Fall die **Steuerpflichtigen** auch **nicht** für die Verzögerungen **verantwortlich** waren und der inhaltliche **Zusammenhang** zwischen der **Veräußerung des alten Wohnsitzes und der Schaffung des neuen Wohnsitzes eindeutig** gegeben war, sah das **BFG** die **tatsächliche Frist** zwischen Verkauf und Aufgabe des Hauptwohnsitzes von **rund 1,5 Jahren** als noch **angemessen** an und **bejahte die Hauptwohnsitzbefreiung**.

In dem **anderen Sachverhalt verneinte** das **BFG** jedoch die **Hauptwohnsitzbefreiung**. Dies, obwohl das Eigenheim (in den 70er Jahren) für **über drei Jahre durchgehend** als **Hauptwohnsitz** gedient hatte und somit die Voraussetzung der durchgehenden Nutzung von zumindest zwei Jahren gegeben war. Da **jedoch** dieser **Hauptwohnsitz** Ende 1973 an einen anderen Ort **verlegt wurde** und es **erst** im **Jahr 2012** zum **Verkauf** des Eigenheims (ursprünglicher Hauptwohnsitz) **kam**, sah das **BFG** ein **zu weites zeitliches Auseinanderklaffen** zwischen **Aufgabe des Hauptwohnsitzes** und **Verkauf des Wohnobjekts**. **Der Hauptwohnsitz war zu früh aufgegeben worden**, wodurch die Hauptwohnsitzbefreiung verhindert wird. Die von der Verwaltungspraxis gewährte **Toleranz** für den Verkaufszeitpunkt von **1 Jahr** vor bzw. nach Aufgabe des Hauptwohnsitzes war jedenfalls **weit überschritten** worden.