

BFG zur Begrenzung der Hauptwohnsitzbefreiung mit 1.000m² Grundfläche

Die **Steuerbefreiung** für den Verkauf einer **Immobilie**, die dem Steuerpflichtigen als **Hauptwohnsitz gedient** hat, stellt eine wichtige **Ausnahme** von der **Immobilienwertsteuer** dar. Schon nach der Vorgängerbestimmung im Zusammenhang mit Spekulationsgeschäften war es **strittig**, ob dabei der **gesamte Veräußerungserlös steuerfrei** bleiben kann oder ob der eine Größe von **1.000m² übersteigende Grundanteil steuerverfangen** ist. Letztgenannte Begrenzung ist nach Ansicht der **Finanzverwaltung** (Rz 6634 der Einkommensteuerrichtlinien) anzuwenden, so dass **trotz Hauptwohnsitzbefreiung bei größeren Grundstücken eine teilweise Steuerpflicht** bestehen soll. Begründet wird dies damit, dass als Bauplatz für ein Eigenheim üblicherweise eine Grundstückgröße von maximal 1.000m² erforderlich sein soll. In einer jüngst ergangenen **Entscheidung des BFG** (GZ RV/2101044/2014 vom 17.4.2015) wurde dieser **pauschalen**, lediglich auf die Grundstücksgröße abstellenden **Sichtweise** der Finanz eine **Abfuhr erteilt**. Nach Auffassung des BFG kann mit dem Gesetzesbegriff „**Eigenheim samt Grund und Boden**“ **keine starre Größenbeschränkung** des Grund und Bodens gemeint sein, weil regelmäßig für die ortsübliche Größe des Bauplatzes vom Steuerpflichtigen **nicht beeinflussbare Faktoren** (z.B. die Ausmaße des Grundstücks, der vorgeschriebene Abstand zur Straße, Bebauungsdichte usw.) **maßgeblich** sind. Das **Fehlen** einer größen- und betragsmäßigen **Beschränkung des Gebäudeteiles** auf der einen Seite und die Existenz einer **umfangmäßigen Beschränkung für den Grund und Boden** auf der anderen Seite würde nach zutreffender Auffassung des BFG mitunter zu **merkwürdigen Ergebnissen** führen. Beispielsweise würde die Veräußerung einer luxuriösen Villa im dicht bebauten Innenstadtbereich auf einem 1.000m² großen Grundstück zur Gänze steuerfrei bleiben während die Veräußerung eines kleinen Landhauses auf einem 2.000m² großen Grundstück teilweise steuerpflichtig wäre. Da eine solche Auslegung dem Gesetzgeber nicht unterstellt werden kann, hat das **BFG** die **Anwendbarkeit der 1.000m²-Grenze** im Beschwerdefall **verneint**. Mangels expliziter Rechtsprechung des VwGH, welcher Anteil an Grund und Boden von

der Eigenheimbefreiung erfasst ist, wurde eine Revision zugelassen. Eine **abschließende Klärung** wird daher wieder einmal erst durch ein **Höchstgericht** möglich sein.