

BFG zur Hauptwohnsitzbefreiung beim Verkauf von Eigenheimen

Durch die **Hauptwohnsitzbefreiung** soll die Besteuerung beim **Grundstücksverkauf** im **Privatbereich** unter bestimmten Voraussetzungen verhindert werden. Grund dafür ist auch, dass der Veräußerungserlös aus dem Hauptwohnsitz vollumfänglich für die Reinvestition in eine neue Immobilie verwendet werden soll. Die **Hauptwohnsitzbefreiung** gilt in **zwei Fällen**, nämlich wenn der Veräußerer ab der Anschaffung bis zur Veräußerung für **mindestens zwei Jahre** die Eigentumswohnung bzw. das Eigenheim samt Grund und Boden **durchgehend als Hauptwohnsitz** genutzt hat und dieser Hauptwohnsitz aufgegeben wird **oder** Eigenheim/Eigentumswohnung **innerhalb** der letzten **10 Jahre** vor der Veräußerung **mindestens 5 Jahre** durchgehend als Hauptwohnsitz gedient haben und der Hauptwohnsitz aufgegeben wird.

Das **BFG** hatte sich unlängst mit der Anwendbarkeit der Hauptwohnsitzbefreiung auseinanderzusetzen (GZ RV/4100952/2015 vom 3.12.2015 und GZ RV/7102376/2015 vom 24.3.2016). Im ersten Fall ging es um die Frage, ob die **Hauptwohnsitzbefreiung** auch dann **gegeben** ist, wenn die **Abmeldung** des früheren Hauptwohnsitzes **nicht rechtzeitig** erfolgt ist und somit die für die Hauptwohnsitzbefreiung wichtige **fünfjährige durchgehende Nutzung** des späteren Hauptwohnsitzes (der dann verkauft wurde) gemessen am **Melderegister** nicht erfüllt gewesen wäre. Das BFG überzeugte jedoch das **Gesamtbild**, welches dafür spricht, dass **schon länger kein Hauptwohnsitz mehr** an der **früheren Wohnstätte** bestanden hatte. Begründet wurde dies unter anderem mit Stromrechnungen, die einen **eklatanten Rückgang des Stromverbrauchs** zeigten, wie auch mit einem Rückgang des Warm- und Kaltwasserverbrauchs. Nach der Ansicht des BFG kann sich nämlich bei dem Verbrauch von nur 1m³ Warm- und 1m³ Kaltwasser für ein gesamtes Jahr und bei **gar keinem Bezug von Warmwasser** im Folgejahr die Frage nach der **tatsächlichen Nutzung der Wohnung** überhaupt nicht stellen. Ebenso lässt der **Bezug einer Tageszeitung** an die später veräußerte Wohnadresse darauf schließen, dass hier schon länger ein Hauptwohnsitz bestand und somit die Anwendung der **Hauptwohnsitzbefreiung** bei Veräußerung der Wohnung gerechtfertigt ist.

In dem **anderen Fall** war strittig, ob die Anwendung der **Hauptwohnsitzbefreiung** auf **zwei nebeneinanderliegende Grundstücke** erfolgen kann. Die Eigentümer wollten bei dem zeitgleichen Verkauf der beiden aneinandergrenzenden Grundstücke die **Hauptwohnsitzbefreiung für beide Grundstücke** geltend machen. Es handelt sich dabei einerseits um ein Grundstück mit Garten und renovierungsbedürftigem Einfamilienhaus und andererseits um ein unbebautes Grundstück mit einem größeren Garten - bei diesem Grundstück waren die Verkäufer der Ansicht, dass es über keinen eigenen Zugang verfügt und dies ein starkes Argument für die Anwendung der Hauptwohnsitzbefreiung auf beide Grundstücke darstellt. Das **BFG folgte dieser Ansicht** jedoch **nicht** und sah die **Hauptwohnsitzbefreiung nur** auf das **Grundstück mit** dem renovierungsbedürftigen **Einfamilienhaus** anwendbar. Begründet wurde dies vor allem damit, dass es sich **laut Grundbuch** um **zwei getrennte, eigenständige Grundstücke** (mit verschiedenen Einlagenzahlen und Grundstücksnummern) handelt und auch **unterschiedliche Eigentumsverhältnisse** vorliegen - ein Grundstück gehörte einem der Verkäufer alleine während bei dem anderen Grundstück beide Verkäufer jeweils Miteigentümer waren. Außerdem ist noch zu berücksichtigen, dass die **Hauptwohnsitzbefreiung** als **Gebäudebefreiung** zu sehen ist und nur jener Grund und Boden befreit sein soll, der üblicherweise als Bauplatz benötigt wird bzw. insoweit er der Nutzung des Eigenheims oder Eigentumswohnung **als Garten oder Nebenfläche dient**. Der Umstand, dass die beiden Grundstücke in einem einzigen Vorgang veräußert wurden, begründet jedoch keine Hauptwohnsitzbefreiung für beide Grundstücke.