

VwGH zur Begrenzung der größtmäßigen Steuerbefreiung bei Veräußerung des Hauptwohnsitzes

Die **Steuerbefreiung** für den Verkauf einer Immobilie, die dem Steuerpflichtigen als **Hauptwohnsitz** gedient hat, stellt eine wichtige **Ausnahme von der Immobilienertragsteuer** dar. Strittig ist dabei die Frage, ob der gesamte Veräußerungserlös steuerfrei bleiben kann oder ob der eine Größe von **1.000 m²** übersteigende **Grundanteil steuerverfangen** ist. Diese Grenze wird von der **Finanzverwaltung** in Rz 6334 der Einkommensteuerrichtlinien gezogen. Eine **Entscheidung des BFG** im Jahr 2015 (GZ RV/2101044/2014 vom 17.4.2015, siehe auch KI 08/15) hat die **Anwendbarkeit** dieser **Begrenzung** mit 1.000 m² Grundanteil **abgelehnt**. Das **Verfahren** wurde allerdings auf Antrag der Finanzverwaltung beim VwGH **fortgesetzt**.

Nach **Auffassung des VwGH** (GZ Ro 2015/15/0025 vom 29.3.2017) ist die Befreiungsbestimmung dahingehend auszulegen, dass dem begünstigten Eigenheim "**Grund und Boden**" in jenem Ausmaß zuzuordnen ist, das **üblicherweise als Bauplatz** erforderlich ist. Die Beurteilung, welche Grundstücksgröße üblicherweise für einen Bauplatz erforderlich ist, erfolgt nach der **Verkehrsauffassung**. Im Ergebnis hat der VwGH damit eine **größenabhängige Begrenzung** der Steuerfreiheit anerkannt. Es ist davon auszugehen, dass die Finanzverwaltung die in den Einkommensteuerrichtlinien verankerte Grenze mit einem Grundanteil von maximal 1.000 m² weiter anwenden wird. Allerdings ist eine solch **starre Grenzziehung** i.S.d. Frage, welche Fläche üblicherweise als Bauplatz erforderlich ist, dem Erkenntnis des VwGH nicht zu entnehmen. Somit ist es auch **nicht ausgeschlossen**, dass **Grundanteile**, die **1.000 m² übersteigen**, von der **Hauptwohnsitzbefreiung umfasst** sind. Eine abschließende Rechtsicherheit besteht daher leider weiterhin nicht.