

Hauptwohnsitzbefreiung erfordert entgeltlichen Erwerb der Immobilie

Eine wichtige Ausnahme von der **Immobilienwertsteuer** auf **private Grundstücksveräußerungen** stellt die **Hauptwohnsitzbefreiung** dar. Sie kommt dann zur Anwendung, wenn entweder das veräußerte Eigenheim/die Eigentumswohnung **ab der Anschaffung bis zur Veräußerung für mindestens zwei Jahre durchgehend** als Hauptwohnsitz gedient hat (und der Hauptwohnsitz aufgegeben wird) oder wenn das veräußerte Eigenheim/die Eigentumswohnung dem Veräußerer **innerhalb der letzten zehn Jahre** vor der Veräußerung mindestens **fünf Jahre durchgehend** als Hauptwohnsitz gedient hat (und der Hauptwohnsitz aufgegeben wird). Das **BFG** hatte sich unlängst (GZ RV/3100894/2016 vom 13.12.2017) mit dem Fall auseinanderzusetzen, in dem das Eigenheim von der Großmutter geschenkt worden war, das Haus erst **nach** einer gründlichen **Renovierung** vom Beschenkten bezogen werden konnte und wenige Jahre danach von diesem verkauft wurde. Mit Hinweis auf die zweijährige durchgehende Nutzung als Hauptwohnsitz sollte die Hauptwohnsitzbefreiung geltend gemacht werden.

Da im konkreten Fall die **Hauptwohnsitzbefreiung** in Form **fünfjähriger durchgehender Nutzung** (innerhalb der letzten zehn Jahre) **keinesfalls erreicht** werden konnte, analysierte das BFG die Voraussetzungen für die zweite Form der Hauptwohnsitzbefreiung im Detail. Der Gesetzeswortlaut stellt dabei darauf ab, dass die Eigentumswohnung „ab der Anschaffung bis zur Veräußerung“ für **mindestens zwei Jahre durchgehend** als Hauptwohnsitz gedient hat. Allerdings **erfordert eine Anschaffung** jedenfalls einen **entgeltlichen Erwerb** und nicht den (unentgeltlichen) Erwerb durch Schenkung, Erbschaft oder Vermächtnis. Da im vorliegenden Fall das Eigenheim geschenkt worden war, kann auch diese Form der **Hauptwohnsitzbefreiung nicht in Anspruch genommen** werden. Die **Veräußerung** unterliegt daher der **Immobilienwertsteuer**.

Alle Angaben sind ohne Gewähr.