

Hauptwohnsitzbefreiung auch bei Genossenschaftswohnungen

Der wirtschaftliche **Sinn und Zweck** der Hauptwohnsitzbefreiung liegt bekanntermaßen darin, den **Veräußerungserlös** aus der alten Wohnung **ungeschmälert** zur **Schaffung eines neuen Hauptwohnsitzes** zur Verfügung zu haben. Dem **Gesetzeswortlaut** folgend wird für diese Begünstigung – neben der **Aufgabe des alten Hauptwohnsitzes** – gefordert, dass das veräußerte Eigenheim **entweder** ab der Anschaffung bis zur Veräußerung für **mindestens zwei Jahre durchgehend** als Hauptwohnsitz gedient hat oder dass das veräußerte Eigenheim dem Veräußerer **innerhalb** der letzten **zehn** Jahre vor der Veräußerung **mindestens fünf Jahre** durchgehend als Hauptwohnsitz gedient hat. Diese zweite Möglichkeit ist insbesondere dadurch gerechtfertigt, dass eine ununterbrochene Aufrechterhaltung des Hauptwohnsitzes bei einer unbegrenzten Steuerhängigkeit der Immobilie als unverhältnismäßige Anforderung für eine Steuerbefreiung anzusehen wäre.

Der **VwGH** hatte sich unlängst (GZ Ra 2017/13/0005 vom 24. Jänner 2018) mit der Situation zu beschäftigen, in welcher ein **Mieter einer Genossenschaftswohnung** zu einem späteren Zeitpunkt **Eigentum** an dieser Wohnung erwarb. Kurz darauf **verkaufte** er die **Wohnung** und wollte die **Hauptwohnsitzbefreiung** in Anspruch nehmen, um den **Veräußerungserlös steuerfrei** stellen zu können. Da der Zeitraum zwischen Begründung von Wohnungseigentum und Veräußerung jedenfalls zu kurz für die auf zwei Jahre abstellende Hauptwohnsitzbefreiung war, setzte sich der VwGH mit dem Wortlaut sowie dem **Sinn und Zweck** des anderen Befreiungstatbestands auseinander. Der **Wortlaut** erfordert (lediglich) die **durchgehende Nutzung** der Wohnung als **Hauptwohnsitz für fünf Jahre** innerhalb von zehn Jahren vor der Veräußerung. Auf einen bestimmten **Rechtstitel** während der Nutzung, d.h. auf die Nutzung als **Wohnungseigentümer kommt es** hingegen **nicht an**.

Somit wirkt auch **im konkreten Fall** die **Hauptwohnsitzbefreiung**, weil auf die bestimmte **Dauer** als **Hauptwohnsitz insgesamt** abzustellen ist. Wird dieser Zeitraum in Form der längeren Nutzung als Mieter der Genossenschaftswohnung und deutlich kürzeren Zeitspanne als Wohnungseigentümer erreicht, so soll der **Erlös** aus dem späteren Verkauf der Wohnung (**trotzdem**) **ungeschmälert** zur

Schaffung eines neuen Hauptwohnsitzes genutzt werden können. Der VwGH folgte damit ebenso wenig der Ansicht des BFG wie auch der **Finanzverwaltung**, welche **bisher** bei **Mietkaufmodellen keine** Anwendungsmöglichkeit der **Hauptwohnsitzbefreiung** gesehen hat. Das **BFG** war der Ansicht gewesen, dass für die Hauptwohnsitzbefreiung ein Eigenheim bzw. eine Eigentumswohnung genutzt werden müsse und demnach zumindest **wirtschaftliches Eigentum** hätte vorliegen müssen.