

Wirtschaftliche Belastung nicht maßgeblich für Hauptwohnsitzbefreiung

Die Frage nach der **Hauptwohnsitzbefreiung** für die Ausnahme von der **Immobilienwertsteuer** wirft immer neue Konstellationen auf. Entscheidend für die **Steuerbefreiung privater Grundstücksveräußerungen** ist, dass der Hauptwohnsitz aufgegeben wird und der Veräußerer ab der Anschaffung/Herstellung bis zur Veräußerung diese Immobilie für **mindestens zwei Jahre durchgehend** als **Hauptwohnsitz** genutzt hat. **Alternativ** greift die Befreiung auch dann, wenn der Hauptwohnsitz aufgegeben wird und er **innerhalb** der letzten **10 Jahre** vor der Veräußerung **mindestens 5 Jahre** als Hauptwohnsitz gedient hat - diese Befreiung bedingt keine unmittelbare (zeitliche) Nutzung als Hauptwohnsitz vor der Veräußerung.

Das **Bundesfinanzgericht** hatte sich (GZ RV/5100672/2018 vom 12.7.2018) mit einem Sachverhalt auseinanderzusetzen, in dem ein Steuerpflichtiger seinen Hauptwohnsitz aufgrund von familiären Streitigkeiten aufgeben musste und aus dem **gemeinsamen Haushalt auszog**. Für die Veräußerung des zu Beginn gemeinsam genutzten Reihenhauses sollte die Hauptwohnsitzbefreiung geltend gemacht werden. Das **BFG** sah jedoch **keine** der beiden **Befreiungstatbestände als erfüllt** an. Die geforderte **fünfjährige durchgehende Nutzung** war weder vor Auszug aus dem Reihenhaus noch während des zweiten Einzugs in das Reihenhaus (ohne früherer Lebensgefährtin) erfüllt - selbst dann nicht, wenn man entgegen der Bestimmung die beiden Zeiträume zusammenzählen würde. Dabei macht es auch **keinen Unterschied**, dass der Steuerpflichtige auch **während seines Auszugs** aus dem Reihenhaus **weiterhin** die **Kreditraten** begleichen musste - der Zeitraum einer solchen **wirtschaftlichen Belastung** hat **keine Relevanz für die Geltendmachung der Hauptwohnsitzbefreiung**.