

Der Mittelpunkt der Lebensinteressen ist auch für die Hauptwohnsitzbefreiung maßgebend

Die Veräußerung von (bebauten) Grundstücken im privaten Bereich löst regelmäßig Immobilienertragsteuer aus. Die Veräußerung von (privaten) Eigenheimen oder Eigentumswohnungen samt Grund und Boden ist jedoch dann steuerfrei, wenn die Voraussetzungen für die sogenannte Hauptwohnsitzbefreiung erfüllt sind. Durch die Hauptwohnsitzbefreiung soll der Veräußerungserlös ungeschmälert zur Schaffung eines neuen Hauptwohnsitzes zur Verfügung stehen. Dies ist der Fall, wenn das Eigenheim dem Veräußerer ab der Anschaffung oder Herstellung (Fertigstellung) bis zur Veräußerung für mindestens zwei Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient hat und der Hauptwohnsitz aufgegeben wird. Ebenso wird von der Besteuerung abgesehen, wenn Eigenheim bzw. 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 (GZ RV/7101281/2017 vom 28.9.2021) mit einem Fall zu beschäftigen, in dem für den Verkauf der Eigentumswohnung rund 10 Jahre nach der Anschaffung die Hauptwohnsitzbefreiung geltend gemacht werden sollte, wobei zusätzlich zu dieser Wohnung regelmäßig eine kleinere Mietwohnung genutzt wurde, um die Arbeitswege der beiden berufstätigen Eltern und die Schulwege der beiden Kinder möglichst in Einklang bringen zu können. In der Eigentumswohnung habe sich das Familienleben während der Wochenenden ab Freitagnachmittag, der schulfreien Zeit, den Feiertagen und Fenstertagen usw. abgespielt. Bedeutsam ist überdies, dass die Familie in der kleineren Mietwohnung hauptgemeldet gewesen war und somit bei rein wörtlicher Auslegung der Bestimmung, die Hauptwohnsitzbefreiung für die Eigentumswohnung nicht angewendet werden kann.

Das BFG setzte sich im Rahmen der Entscheidungsfindung auch mit der Bedeutung des Begriffs Hauptwohnsitz auseinander - ein solcher liegt dann vor,

wenn jemand eine Wohnung innehat unter Umständen, die darauf schließen lassen, dass er die Wohnung beibehalten und benutzen wird. Für die Bestimmung des Hauptwohnsitzes kommt der Hauptwohnsitzmeldung keine materiell-rechtliche Bedeutung zu, wobei in Zweifelsfällen die polizeiliche An- und Abmeldung als Indiz gesehen werden kann. Entscheidend ist dem BFG folgend viel mehr der Mittelpunkt der Lebensinteressen. Der Mittelpunkt der Lebensinteressen ist auch im internationalen Steuerrecht ein wichtiges Kriterium, wenn es darum geht, dass die beteiligten Staaten die finale Ansässigkeit und die damit verbundene unbeschränkte Steuerpflicht der betroffenen Person klären (siehe dazu z.B. Beitrag aus dem September 2021). Auch im vorliegenden Fall mit mehreren Wohnsitzen innerhalb Österreichs ist für die Bestimmung des Mittelpunkts der Lebensinteressen entscheidend, zu welchem Wohnsitz die engeren persönlichen und wirtschaftlichen Beziehungen bestehen.

Während das Innehaben des Wohnsitzes unstrittig erfüllt war, ist eine ununterbrochene tatsächliche Benützung der Wohnung für die Annahme eines Wohnsitzes (i.S.d. BAO) nicht erforderlich. Der VwGH-Rechtsprechung folgend lässt bereits eine mehrwöchige jährliche Nutzung den Schluss zu, dass die Wohnung auch tatsächlich weiterhin behalten und genutzt werden soll. Bei der Bestimmung des Mittelpunkts der Lebensinteressen ist auf das Gesamtbild der persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse abzustellen, wobei in der Regel die persönlichen Beziehungen bedeutsamer als die wirtschaftlichen Beziehungen sind. Wichtig sind insbesondere familiäre Bindungen, Betätigungen gesellschaftlicher, religiöser und kultureller Art und andere Aktivitäten zur Entfaltung persönlicher Interessen und Neigungen.

Im konkreten Fall erachtet das BFG es als plausibel, dass die zwischenzeitliche melderechtliche Hauptwohnsitzbegründung in der kleineren Mietwohnung lediglich deshalb erfolgt ist, um Betreuungs- bzw. Ausbildungsplätze für die beiden Kinder erhalten zu können. Nachvollziehbar ist auch, dass die deutlich kleinere Wohnung gerade für den Aufenthalt unter der Woche (während der Schulzeit) in den Abend- und Nachtstunden genutzt wurde – überdies war diese Wohnung durch die kürzeren Arbeitswege attraktiv. Interessant ist hierbei auch eine Parallele zur steuerlichen Geltendmachung der Kosten für doppelte Haushaltsführung. Eine bloße Nutzung als arbeitsplatznahe Wohnung im Rahmen der doppelten Haushaltsführung begründet demnach keinen Hauptwohnsitz, da dieser grundsätzlich am Familienwohnsitz anzunehmen ist. Überdies wurde von

Nachbarn und Schwiegereltern glaubhaft bestätigt, dass die Familienfeiern und auch Treffen mit Freunden ausschließlich in der Eigentumswohnung stattgefunden haben. Die engeren persönlichen Beziehungen zu den Großeltern (und die räumliche Nähe zu ihnen in der größeren Wohnung) zeigten sich auch darin, dass die Kinderbetreuung im Krankheitsfalle durch die Großeltern ausschließlich und von Anbeginn an in der Eigentumswohnung erfolgt ist.

Insgesamt sind die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Hauptwohnsitzbefreiung erfüllt, sodass für den Verkauf der Eigentumswohnung, welche immer den Mittelpunkt der Lebensinteressen gebildet hat, keine Immobilienertragsteuer anfällt.

Bild: © Adobe Stock - chinnarach