

Hauptwohnsitzbefreiung - es bleibt bei der Begrenzung von 1.000 m

Veräußerungen von Eigenheimen und Eigentumswohnungen samt Grund und Boden fallen nicht unter die Steuerpflicht (Immobilienwertsteuer), wenn sie dem Verkäufer durchgehend ab der Anschaffung oder Herstellung (hier gilt der Zeitpunkt der Fertigstellung) und für mindestens 2 Jahre (1. Tatbestand) oder für mindestens 5 Jahre innerhalb der letzten 10 Jahre vor der Veräußerung (2. Tatbestand) als Hauptwohnsitz gedient haben und jeweils der Hauptwohnsitz aufgegeben wurde.

Es hat bereits der jahrelangen Praxis der Finanzverwaltung entsprochen, dass ein steuerfreier Verkauf der Hauptwohnsitzimmobilie nur bis maximal 1.000 m² des mitumfassten Grund und Bodens reicht. Grundstücksflächen bis 1.000 m² werden somit als von der Besteuerung befreit angesehen, der darüberhinausgehende Anteil ist steuerpflichtig. Die Begrenzung auf 1.000 m² ergibt sich nicht unmittelbar aus dem Gesetz, sondern hat die Finanzverwaltung in den Einkommensteuerrichtlinien (Rz 6634) festgelegt und stellt wohl eine Art "Luxustangente" für Grundstücke dar.

In einer aktuellen Entscheidung hat der Verwaltungsgerichtshof (VwGH GZ Ro 2022/15/0020 vom 24.4.2024) die bereits bestehende Rechtsprechung präzisiert und die konkrete Begrenzung auf 1.000 m² bestätigt. Im Anlassfall ging es um die Frage, ob die üblicherweise erforderliche Größe eines Bauplatzes im Rahmen einer typisierenden Betrachtung festzulegen ist oder die Verhältnisse vor Ort zu berücksichtigen sind. Nach der Entscheidung des VwGH ist somit eine typisierende Betrachtung vorzunehmen, da ein Bauplatz von 1.000 m² in der Regel als ausreichend anzusehen ist. Im Gegenzug dazu sind die Lage und die Bebauung des konkreten Grundstücks nicht relevant. Es kann somit nicht argumentiert werden, dass ein Bauplatz am Land in der Regel größer ist als in der Stadt.

In diesem Zusammenhang ist durchaus kritisch anzuführen, dass diese

typisierende Betrachtungsweise auch zu Widersprüchen führen kann. Ein größeres Grundstück im ländlichen Raum kann deshalb teilweise steuerverfangen sein, während ein deutlich wertvolleres, aber kleineres Grundstück in städtischer Lage unter Umständen steuerfrei veräußert werden kann. Insgesamt sorgt die Entscheidung des VwGH für mehr Klarheit, auch wenn weiterhin keine gesetzliche Grundlage für die spezifische Begrenzung besteht.

Wie bereits in einer früheren VwGH-Entscheidung ausgeführt, ist die Begrenzung der Hauptwohnsitzbefreiung auf eine Grundstücksfläche von 1.000 m² rechnerisch typischerweise mittels Sachwertmethode zu lösen. Demnach ist der (Verkaufs)Preis einer bebauten Liegenschaft im Verhältnis des Verkehrswertes des Grund und Bodens einerseits und des Verkehrswertes des Gebäudes andererseits zu schätzen und entsprechend aufzuteilen.

Bild: © itchaznong - stock.adobe.com