

Hauptwohnsitzbefreiung bei Veräußerungsverlust

Eine in der Praxis sehr wesentliche Steuerbefreiung ist die sogenannte Hauptwohnsitzbefreiung: Bei einer Veräußerung von Eigenheimen (Wohnhaus mit nicht mehr als zwei Wohnungen) oder Eigentumswohnungen, die bisher als Hauptwohnsitz gedient haben, bleibt der Veräußerungserlös grundsätzlich steuerfrei. Die dahinterstehende Überlegung ist, dass der Erlös ungeschmälert für den Kauf eines neuen Hauptwohnsitzes zur Verfügung stehen soll. Im Detail sind die Regelungen der Hauptwohnsitzbefreiung komplex, weshalb diese Bestimmung regelmäßig Gegenstand steuerlicher Judikatur ist. In einem unlängst vor dem BFG geführten Verfahren (GZ RV/6100029/2018 vom 3.11.2025) ging es um mehrere unterschiedliche Fragestellungen. Zunächst bestätigte das BFG die (höchstgerichtliche) Judikatur, dass die Steuerbefreiung nur bis zu einer Größe des Grund und Bodens von 1.000 m² anzuwenden ist.

Bis 1.000 m² bildet der Grund und Boden mit dem Gebäude ein einheitliches Wirtschaftsgut (Wirtschaftsgut 1), während der über 1.000 m² hinausgehende Grundstücksteil ein separates Wirtschaftsgut (Wirtschaftsgut 2) darstellt. Diese Sichtweise führt dazu, dass der Veräußerungspreis auf diese zwei Wirtschaftsgüter aufzuteilen ist. Im Anlassfall lag die Grundstücksfläche bei rund 1.400 m². Die vom Finanzamt vorgenommene Aufteilung des Verkaufspreises führte dazu, dass für das Wirtschaftsgut 1 (1.000 m² Grund und Boden inklusive Gebäude) – wohl aufgrund recht hoher Errichtungskosten für das Gebäude – ein Verlust entstanden ist, während für das Wirtschaftsgut 2 (400 m² Grund und Boden) aufgrund Wertsteigerungen der Bodenwerte ein Gewinn ermittelt wurde. Obwohl in einer Gesamtbetrachtung ein Verlust entstanden ist, wurde vom Finanzamt für den Gewinn aus der über die Befreiung hinausgehenden Grundstücksveräußerung Steuer vorgeschrieben, während der Verlust aus den ersten 1.000 m² (inklusive Gebäude) als steuerfrei aufgrund der Hauptwohnsitzbefreiung behandelt wurde (und damit "ins Leere" ging).

Da die Hauptwohnsitzbefreiung nach dem Gesetzeswortlaut auch negative

Einkünfte umfasst, ist die Verlustverwertung bei enger Gesetzesauslegung ausgeschlossen. Laut BFG ist jedoch die Bestimmung im Wege einer teleologischen Reduktion im konkreten Fall nicht anzuwenden und eine Verrechnung der negativen Einkünfte aus Wirtschaftsgut 1 (Grund und Boden bis 1.000 m² samt darauf errichtetem Gebäude) mit den positiven Einkünften aus Wirtschaftsgut 2 (restlicher Grund und Boden im Ausmaß von 400 m²) zuzulassen. Eine mangelnde Verlustausgleichsmöglichkeit führt nämlich dazu, dass der Hauptwohnsitzverkäufer, der sich ohnehin bereits insgesamt in einer Verlustsituation befindet, auch noch dadurch benachteiligt ist, dass er Einkommensteuer für die nicht ausgleichsfähigen Gewinne zu entrichten hätte. Dieses Ergebnis lässt sich nach Ansicht des BFG nicht mit dem Begünstigungszweck der Hauptwohnsitzbefreiung in Einklang bringen. Da das Finanzamt Revision eingebracht hat, bleibt die finale Beurteilung durch die Höchstgerichte abzuwarten.

Bild: © Adobe Stock - amnajv