

VwGH zur Hauptwohnsitzbefreiung bei Eigentumswohnungen

Immobilien



Die Hauptwohnsitzbefreiung iSd § 30 Abs 2 Z 1 EStG stellt dem Wortlaut zufolge neben „Eigenheimen“ auch auf „Eigentumswohnungen“ ab. (Auch) nach Ansicht des VwGH ([22.11.2017, Ra 2017/13/0002](#)) ist eine Eigentumswohnung iSd der Hauptwohnsitzbefreiung nur eine solche, an der Wohnungseigentum iSd WEG 2002 begründet worden ist. Eine Wohnung in einem Zinshaus, die vom Alleineigentümer benützt wird, fällt nicht unter diesen Begriff.

Allgemein

Wie bereits in einigen Tax-News-Beiträgen ausgeführt (vgl beispielsweise [Tax News 01/2018, 10/2017](#)), sieht die sogenannte „Hauptwohnsitzbefreiung“ des § 30 Abs 2 EStG eine grundsätzliche Steuerfreiheit für die Veräußerung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen samt Grund und Boden vor, sofern die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind (dh das Eigenheim/die Eigentumswohnung diene dem Steuerpflichtigen über einen bestimmten Zeitraum als Hauptwohnsitz und dieser wird aufgegeben).

Dabei sind für die Anwendung der Befreiung die Begriffe „Eigenheim“ und „Eigentumswohnung“ iSd § 30 Abs 2 EStG nach der Legaldefinition des § 18 Abs 1 Z 3 lit b EStG auszulegen (vgl EStR 2000 Rz 6633). Demnach ist:

- ein Eigenheim ein Wohnhaus mit nicht mehr als zwei Wohnungen
- eine Eigentumswohnung eine Wohnung iSd Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) oder eine vergleichbare ausländische Wohnung

wenn mindestens zwei Drittel der Gesamtnutzfläche eigenen Wohnzwecken dienen.

Der VwGH beschäftigte sich jüngst im unten angeführten Erkenntnis mit dem Begriff der Eigentumswohnung iSd § 30 Abs 2 EStG.

[VwGH 22.11.2017, Ra 2017/13/0002](#)

In dem Rechtsmittelverfahren handelte es sich um folgenden Sachverhalt:

Die Revisionswerberin war Eigentümerin eines (in ihrem Privatvermögen befindlichen) Zinshauses mit mehreren Wohnungen, das sie um Juni 2014 verkaufte. Die Dachgeschosswohnung nutzte sie seit über 10 Jahren als Hauptwohnsitz. Bei der Einkommensteuerveranlagung 2014 begehrte sie, dass der auf die Dachgeschosswohnung entfallende Teil des Verkaufspreises unter die Hauptwohnsitzbefreiung nach § 30 Abs 2 Z 1 EStG falle.

Das Finanzamt und das BFG folgten dieser Ansicht nicht, weil keine Eigentumswohnung (und auch kein Eigenheim) vorliege. Der gesamte Veräußerungserlös sei daher als Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen iSd § 29 Z 2 iVm § 30 EStG zu erfassen.

Der VwGH wies die Revision als unbegründet ab und führte diesbezüglich aus:

Nach dem klaren Wortlaut der Regelung, die mit der aus den Erläuterungen zur Regierungsvorlage zum BudBG 2011 in Verbindung mit jenem zum 1. StabG 2012 hervorgehenden Absicht des Gesetzgebers übereinstimmt, bezieht sich die Befreiungsbestimmung nur auf Wohnungen, an denen Wohnungseigentum iSd WEG 2002 begründet worden ist; allenfalls reicht vorläufiges Wohnungseigentum

iSd § 45 WEG 2002 (wobei dies im gegenständlichen Fall nicht geklärt werden musste).

Eine Wohnung eines Zinshauses, die vom Alleineigentümer benützt wird, fällt nicht unter diesen Begriff. Der VwGH geht aufgrund des Wortlautes der Regelung ausdrücklich davon aus, dass der Gesetzgeber den Fall eines Eigentümers eines Zinshauses, der eine Wohnung selbst nützt, mitbedacht hat.

Im gegenständlichen Fall muss daher der Veräußerungserlös uneingeschränkt als Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen gem § 29 Z 2 iVm § 30 EStG erfasst und (abzüglich der Anschaffungskosten) dem besonderen, 25 %igen Steuersatz gem § 30a Abs 1 EStG (idF vor StRefG 2015/2016) unterworfen werden.

Markus Vaishor

Director, Tax

T +43 1 31332-3652

mvaishor@kpmg.at

Katrin Postlmayr

Associate, Tax

T +43 1 31332-3154

kpostlmayr@kpmg.at

kpmg.at