

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin A in der Beschwerdesache B gegen den Bescheid des Finanzamt Braunau Ried Schärching vom 11.03.2014, St.Nr.483/2006, betreffend Einkommensteuer 2012 zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird abgewiesen.

Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) unzulässig.

Entscheidungsgründe

Der nunmehrige Beschwerdeführer (= Bf) brachte gegen seinen Einkommensteuerbescheid 2012 rechtzeitig Beschwerde ein, da die "Steuer für Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen" zu Unrecht vorgeschrieben wurde, der Verkauf sei nicht steuerbar:

Im Wesentlichen führte er dazu aus, dass er ein Haus am 10.05.2010 gekauft habe, er sei mit seiner Lebensgefährtin (mit der er seit 2008 im gemeinsamen Haushalt lebe) sofort dort als Hauptwohnsitz eingezogen, die Anmeldung erfolgte am 14.06.2010.

Nach Parifizierung habe er 53/376 Anteile dieses Hauses am 12.09.2012 an seine Lebensgefährtin verkauft: Zwischen Kauf des Hauses durch ihn und Verkauf der Wohnungseigentumsanteile an seine Lebensgefährtin liegen mehr als zwei Jahre, sie leben "hier immer noch den gemeinsamen Wohnsitz", weshalb der Verkauf nicht steuerbar sei. Außerdem könne er die Berechnung der Anteile für die Anschaffungskosten nicht nachvollziehen. Er berechnete nach der Gesamtfläche und der Fläche des verkauften Anteiles unter Zugrundelegung des Verkaufserlöses einen Verlust, der bei der Steuerberechnung zu berücksichtigen sei.

Das Finanzamt wies die Beschwerde mit BVE ab, da der Hauptwohnsitz im betreffenden Haus nicht aufgegeben wurde. Hinsichtlich des Beschwerdepunktes "Berechnung der Bemessungsgrundlage" wurde expliziert, dass sie aufgrund von Anteilen und nicht Flächen (Quadratmeter) erfolgt.

In einem rechtzeitig gestellten Vorlageantrag führte der Bf im Wesentlichen aus, dass er den Kaufpreis des Hauses in der Form berichtigte, als "mit dem Tag des Besitzüberganges monatlich 1.000,00 € abzugsfrei für zwölf Monate auf ein Konto des Verkäufers (für die Nutzung der Liegenschaft) überwiesen wurde. Spätestens am letzten Tag des zwölften Monats nach Besitzübergang war der Gesamtkaufpreis abzüglich der monatlich geleisteten Kaufpreisteilbeträge zu leisten. Es handelte sich also um einen Mietkauf mit Anrechnung der zwölf Mal geleisteten Teilbeträge auf den Gesamtkaufpreis". Nur weil er einen Teil des Gebäudes als Wohnungseigentum an die Lebensgefährtin verkauft habe, könne er nicht seinen Hauptwohnsitz aufgeben.

Aus dem Akteninhalt ist ersichtlich, dass das betreffende Haus nach Parifizierung drei Einheiten aufwies:

Top 1 wurde als Büro, Lager, Garage, Tankraum etc. für den Taxibetrieb des Bf's verwendet;

Top 2 besteht aus einer Wohnung im Erdgeschoss und Obergeschoss;

Top 3 (verkauft an die Lebensgefährtin) besteht aus Eingang im Erdgeschoss, Stiegenpodest und Dachraum im Dachboden.

Aus dem vorliegenden Kaufvertrag/Haus ergibt sich unter II (Kaufpreisabwicklung) a) "Vereinbarung zur Bezahlung des Kaufpreises", dass der Käufer = Bf sich verpflichtet, beginnend mit dem Tag des Besitzüberganges monatlich 1.000,00 € auf das vom Verkäufer namhaft gemachte Konto zu überweisen. Die monatlichen Ratenzahlungen "sind monatlich im Vorhinein bei Gewährung eines 5-tätigen Respiros zur Zahlung fällig". Unter b) wird vereinbart, dass der sodann verbleibende Restkaufpreis bis spätestens zwölf Monate ab Besitzübergang abzugsfrei auf ein Treuhandkonto bei der Notartreuhandbank zu überweisen sei.

Im Falle des Rücktrittes verbleibt der allfällig erlegte Teilkaufpreis, der den monatlichen Ratenzahlungen von 1.000,00 € entspricht und für die Nutzung der Liegenschaft in diesem Zeitraum von beiden Seiten als angemessen betrachtet wird, samt der hinterlegten Kautions beim Verkäufer.

Über die Beschwerde wurde erwogen:

Gemäß § 30 Abs. 1 EStG 1988 sind private Grundstücksveräußerungen Veräußerungsgeschäfte von Grundstücken, soweit sie keinem Betriebsvermögen angehören.

Gemäß Abs. 2 Z 1 lit. a leg.cit. sind von der Besteuerung ausgenommen Einkünfte aus der Veräußerung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen samt Grund und Boden (§ 18 Abs. 1 Z 3 lit. b), wenn sie dem Veräußerer ab der Anschaffung bis zur Veräußerung für mindestens zwei Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient haben und der Hauptwohnsitz aufgegeben wird.

Laut Jakom/Kanduth-Kristen EStG, 2012, § 30 Tz 26 und 31 besteht der Zweck der Hauptwohnsitzbefreiung darin, dass der Veräußerungserlös ungeschmälert zur Schaffung eines neuen Hauptwohnsitzes zur Verfügung stehen solle (siehe RV 1680 BlgNR XXIV, GP, 8). Daher sei Voraussetzung, dass der Hauptwohnsitz aufgegeben wird.

Wird ein Eigenheim mit zwei Wohnungen nur anteilig veräußert und bleibt der Hauptwohnsitz bestehen, so greift die Hauptwohnsitzbefreiung nicht, weil Voraussetzung für deren Anwendung die Aufgabe des Hauptwohnsitzes ist.

Angewendet auf den beschwerdegegenständlichen Sachverhalt ist nun festzuhalten, dass unbestritten zum einen ist, dass zwischen Anschaffung des Gebäudes und Verkauf des beschwerdegegenständlichen Top 3 an die Lebensgefährtin zwei Jahre vergingen sowie das Gebäude seit Kauf (also mindestens zwei Jahre) dem Bf als Hauptwohnsitz dient sowie dieser nicht aufgegeben wurde.

Aus der Diktion des § 30 Abs. 2 Z 1 lit. a EStG 1988 geht eindeutig hervor, dass die Tatbestände "ab der Anschaffung bis zur Veräußerung für mindestens zwei Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient haben" sowie "der Hauptwohnsitz aufgegeben wird" kumulativ vorzuliegen haben und ergibt sich dies auch aus der oben zitierten Literatur, weshalb das alleinige Vorliegen des Zeitraumes des Hauptwohnsitzes von der Anschaffung bis zur Veräußerung für mindestens zwei Jahre durchgehend nicht ausreicht, um den Vorteil der Hauptwohnsitzbefreiung zu erhalten, sondern dazu unumgänglich erforderlich ist, dass auch der Hauptwohnsitz aufgegeben wird.

Bei Beachtung der zitierten Absicht des Gesetzgebers bei Schaffung der Hauptwohnsitzbefreiung, nämlich das ungeschmälerte zur Verfügungstellen des Veräußerungserlöses zur Schaffung eines neuen Hauptwohnsitzes zu gewährleisten, ist offenkundig, dass dieser Sachverhalt beschwerdegegenständlich nicht gegeben ist, da der Bf ja selbst ausführt, dass sein Hauptwohnsitz im beschwerdegegenständlichen Gebäude weiter besteht und er nicht seinen Hauptwohnsitz aufgeben könne, "nur weil er einen Teil des Gebäudes als Wohnungseigentum an seine Lebensgefährtin verkauft" habe.

Es ist somit schon aufgrund des weiterbestehenden Hauptwohnsitzes des Bf's im beschwerdegegenständlichen Gebäude eine Subsumierung des beschwerdegegenständlichen Sachverhaltes unter § 30 Abs. 2 Z 1 lit. a EStG 1988 nicht möglich.

Nebenbei ist zu bemerken, dass auch die nach dem Kauf des Gebäudes erfolgte Parifizierung keinen Einfluss auf die gegenständliche rechtliche Behandlung des beschwerdegegenständlichen Sachverhaltes hat, da in der o.a. Literatur ausgeführt wird, dass auch bei Bestehen zweier Wohnungen in einem Eigenheim die Hauptwohnsitzbefreiung dann nicht greift, wenn der Hauptwohnsitz des Verkäufers im betreffenden Gebäude beibehalten wird. – Bei analoger Anwendung auf den beschwerdegegenständlichen Fall ist demnach die Beibehaltung des Hauptwohnsitzes durch den Bf im gegenständlichen Gebäude der Hauptwohnsitzbefreiung bei Verkauf des Top 3, das erst nach dem Kauf durch Parifizierung entstand, schädlich.

Da im Vorlageantrag die Berechnung der Besteuerung nicht mehr moniert wurde, ist sie gegenständlich nicht mehr zu behandeln.

Aufgrund des o.a. weiteren Bestehens des Hauptwohnsitzes des Bf's im beschwerdegegenständlichen Gebäude ist auch auf das eventuelle Vorliegen eines Mietkaufes nicht einzugehen.

Es war aus den angeführten Gründen spruchgemäß zu entscheiden.

Eine Revision ist nicht zulässig, da die Rechtsfrage im Gesetz so eindeutig geklärt und gelöst ist, dass nur eine Möglichkeit der Auslegung in Betracht zu ziehen ist.

Linz, am 30. Juli 2014