

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin Ri in der Beschwerdesache Bf, Adr1, vertreten durch Stb, Adr2, über die Beschwerde vom 29.08.2016 gegen den Einkommensteuerbescheid 2015 der belangten Behörde Finanzamt AB vom 20.05.2016, zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

## Entscheidungsgründe

### A) Nachfolgendes ergibt sich aus der Aktenlage:

1.) Die Beschwerdeführerin (im Folgenden kurz Bf.) bezieht Pensionseinkünfte. Mit Kaufvertrag vom 30.03.2015 veräußerte sie die in ihrem Alleineigentum stehende Liegenschaft, EZ, KG AC, mit einer Grundstücksfläche von 1.780m<sup>2</sup> um einen Kaufpreis von Euro 350.000,00.

Für dieses Grundvermögen „gemischt genutztes Grundstück“ war mit Bescheid vom 01.01.2009 zu EW-AZ aaaa ein Einheitswert in Höhe von Euro 21.220,47 festgestellt worden.

2.) In der am 17.03.2016 elektronisch übermittelten Einkommensteuererklärung für 2015 wurden unter Kennzahl 572 pauschal ermittelte Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen in der Höhe von Euro 16.077,04 (14% der Hälfte des Veräußerungserlöses) angesetzt. Die auf die Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen entfallende und abgeführt

anrechenbare Immobilienertragsteuer wurde in Kennzahl 576 in Höhe von Euro 4.019,00 berücksichtigt.

3.) Mit Bescheid gem. § 299 BAO hob das Finanzamt den erklärungsgemäß ergangenen Einkommensteuerbescheid für das Jahr 2015 vom 13.5.2016 auf und erließ mit gleichen Datum als neuen Sachbescheid den streitgegenständlich bekämpften **Einkommensteuerbescheid vom 20.5.2016** für das Jahr 2015.

Begründend führte die Abgabenbehörde aus, dass die Begriffe „Eigenheim“ und „Eigentumswohnung“ nach der Legaldefinition des § 18 Abs. 1 Z 3 lit.b EStG 1988 auszulegen sind.

Demnach ist ein Eigenheim ein Wohnhaus mit nicht mehr als zwei Wohnungen, wenn mindestens 2/3 der Gesamtnutzfläche eigenen Wohnzwecken dienen.

Da diese Voraussetzungen nicht vorliegen, konnte die Hauptwohnsitzbefreiung nicht berücksichtigt werden. Der gesamte Veräußerungserlös war daher der Immobilienertragsteuer zu unterziehen.

4.) Die fristgerecht erhobene **Beschwerde vom 29.08.2016** richtet sich gegen die Nichtberücksichtigung der Hauptwohnsitzbefreiung und die sich ergebende Festsetzung der Steuer für Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen (besonderer Steuersatz von 25%) in Höhe von Euro 12.250,00.

Bezugnehmend auf die Stellungnahme des vertragserrichtenden öffentlichen Notars ergebe sich die in Anspruch genommene Hauptwohnsitzbefreiung unter Zugrundelegung des Kaufvertrages weil

- die Verkäuferin auf der veräußerten Liegenschaft ihren Hauptwohnsitz gehabt habe (belegt durch den Melderegisterauszug an der Anschrift der veräußerten Liegenschaft), und weil
- sich keine Hinweise darauf ergeben, dass die Bf. ihren Hauptwohnsitz jemals befreierungsschädlich aufgegeben hätte, was die Vorschreibungen der Steuern und Gebühren durch die Gemeinde und die vorgelegten Stromabrechnungen für die letzten Jahre durch einen entsprechender Verbrauch belegen würden.

Tatsache sei, dass die Vermietung von zwei Geschäftslokalen (579 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche - hiervon 165 m<sup>2</sup> vermietet an zwei Geschäftsinhaber und weiters 414 m<sup>2</sup> Privatnutzung laut Aufstellung) bei Weitem als untergeordnet einzustufen sei.

Der Stellungnahme des öffentlichen Notars vom 14.06.2016 zufolge, betrage die Privatnutzung der Liegenschaft 71%, sodass die Qualifizierung der Liegenschaft als Eigenheim gegeben sei.

5.) Das Finanzamt trug dem Vorbringen der Bf. nicht Rechnung und wies die Beschwerde mittels **Beschwerde vorentscheidung vom 10.11.2016** als unbegründet ab, wobei wie folgt begründend ausgeführt wurde:

a) Die Begriffe „Eigenheim“ und „Eigentumswohnung“ sind nach der Legaldefinition des § 18 Abs. 1 Z3 lit.b EStG 1988 auszulegen.

Hiernach ist ein Eigenheim ein Wohnhaus mit nicht mehr als zwei Wohnungen, wenn mindestens 2/3 der Gesamtnutzfläche eigenen Wohnzwecken dienen. Diese Voraussetzungen lägen nicht vor.

Einerseits handle es sich um ein gemischtgenutztes Grundstück und nicht um ein Wohnhaus mit maximal zwei Wohnungen.

Andererseits sei die seitens des Vertragserrichters angestellte Ermittlung einer Privatnutzung der Liegenschaft in Höhe von 71% und eine Nutzung zum Zwecke der Fremdvermietung in Höhe von 29% nicht zutreffend.

b) Insbesondere wurde dargelegt:

*„Auf Basis der vorgelegten Unterlagen in der Beschwerde und der durchgeföhrten Ermittlungen der Abgabenbehörde, stellen sich die Nutzflächen und die räumliche Aufteilung des Gebäudes wie folgt dar:*

**Hauptgebäude:**

**Erdgeschoß:**

- Wohnung 82 m<sup>2</sup> - Nutzung zur Erzielung von Einkünften durch Vermietung an einen Zahnarzt;

- Wohnung 63 m<sup>2</sup> - Lt. Ermittlungen der Abgabenbehörde besteht eine eigene abgeschlossene Wohneinheit die in den vergangenen Jahren teilweise fremdvermietet war. Bei einer Nachschau im Jahre 2012 wurde festgestellt, dass die Wohnung an eine Frau D vermietet war. Nach der Vermietung befand sich die Wohnung jedoch in einem desolaten Zustand, weshalb sie vorübergehend nicht benutzbar war. Nach erfolgter Sanierung der Wohnung wurde sie mittels Aushang wieder zur Vermietung angeboten. Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken der Abgabepflichtigen ist aufgrund der Ermittlungen der Abgabenbehörde auszuschließen. Der Käufer der Liegenschaft vermietet die Wohnung derzeit an eine Unternehmerin.

**Obergeschoß:**

Wohnung 145 m<sup>2</sup> - Nutzung zu eigenen Wohnzwecken der Abgabepflichtigen.

**Nebengebäude:**

**Erdgeschoß:**

- Wohnung 83 m<sup>2</sup> - Nutzung zur Erzielung von Einkünften durch Vermietung an eine Firma.

- Dachboden 83 m<sup>2</sup> - lt. Aktenlage keine Nutzung zu Wohnzwecken oder zu Vermietungszwecken.

- Keller 83 m<sup>2</sup> - lt. Aktenlage keine Nutzung zu Wohnzwecken oder Vermietungszwecken.

.....

*Eigenheim ist ein Wohnhaus mit nicht mehr als zwei Wohnungen, wenn mindestens zwei Drittel der Gesamtnutzfläche eigenen Wohnzwecken dienen; unschädlich ist es aber, wenn mehr als 1/3 der Gesamtnutzfläche von nahen Angehörigen oder fremden Dritten unentgeltlich für Wohnzwecke genutzt werden.*

*Zur Gesamtnutzfläche zählen nur Räume, die betrieblich genutzt werden oder die bewohnbar ausgestattet sind. Schädlich ist beispielsweise die Nutzung für betriebliche Zwecke, oder als häusliches Arbeitszimmer im Rahmen der nichtselbständigen Einkünfte oder die Vermietung für fremde Wohnzwecke (VwGH 27.8.1991, 90/14/0240), wenn diese insgesamt mehr als 1/3 der Nutzfläche umfasst. Die Eigenschaft als Eigenheim muss während des gesamten Zeitraums der Nutzung als Hauptwohnsitz gewahrt sein. Nach den Einkommensteuerrichtlinien ist von der Hauptwohnsitzbefreiung auch ein Nebengebäude erfasst, wenn es für die Nutzung für selbständige Wohnzwecke oder betriebliche Zwecke nicht geeignet ist.*

*Materiellrechtliche Beurteilung:*

*Beim gegenständlichen Gebäude handelt es sich jedenfalls um kein Eigenheim im Sinne des § 18 Abs. 1 Z 3 EStG, weil selbst das Hauptgebäude schon drei getrennt voneinander nutzbare Wohneinheiten aufweist, wovon zwei Einheiten (zumindest teilweise) zur Vermietung an Fremde genutzt wurden. In einer Gesamtbetrachtung mit dem Nebengebäude ergeben sich jedenfalls zumindest vier Wohneinheiten. Da in Anbetracht dieses Umstandes das Gebäude von vornherein nicht als Eigenheim zu qualifizieren war, kommt der Nutzflächenbetrachtung (zwei Drittel der Gesamtnutzfläche für Wohnzwecke) keine Relevanz mehr zu, und war schon aus diesem Grunde die Hauptwohnsitzbefreiung zu versagen (siehe auch RV/0162-K/06 v. 11.10.2007).*

*Bezugnehmend auf die o.a Ausführungen ist darüber hinaus festzustellen, dass auch aus Sicht der Nutzflächenbetrachtung, die Voraussetzungen nicht erfüllt werden, da auf Grund der Aktenlage bzw. des o.a. Sachverhaltes lediglich das OG des Hauptgebäudes im Ausmaß von 145 m<sup>2</sup> zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde.*

*Auch in typisierender Betrachtungsweise des Gebäudes selbst liegt nach der Baugestaltung und der Zweckbestimmung des Gebäudes kein Eigenheim im Sinne des § 18 Abs. 1 Z 3 vor, weil es sich viel mehr insgesamt um ein Geschäftshaus / Zinshaus handelt, welches sowohl zur Einnahmenerzielung als auch zu Wohnzwecken verwendet wurde. Dies kommt auch im Kaufvertrag v. 30.3.2015 zum Ausdruck, in dem die Liegenschaft als Zinshaus bezeichnet wird....“*

6.) Mit Schreiben vom 21.12.2016 begehrte die Bf. die Vorlage der Beschwerde an das Bundesfinanzgericht.

7.) Über Ersuchen des Bundesfinanzgerichtes übermittelt die Käuferin Kopien der Mietverträge bezüglich der im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages bestehenden Mietverhältnisse.

8.) Per Mail wurden diese an den steuerlichen Vertreter der Bf. übermittelt und festgehalten:

*„bezugnehmend auf das heute geführte Telefongespräch werden in der Anlage zwei Mietverträge zur gefälligen Kenntnisnahme übermittelt.*

*Diese wurden vom Käufer über Ersuchen des Bundesfinanzgerichtes, die im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages am 30.03.2015 laut Punkt „zweitens“ des Kaufvertrages bestehenden Mietverhältnisse bekannt zu geben, vorgelegt.*

*Diesen Mietverträgen zufolge, war der linke Teil des Erdgeschosses aufgrund des Mietvertrages vom 22.06.2001 an Mieter zum Betrieb einer Zahnarztpraxis im Ausmaß von 103 m<sup>2</sup> vermietet und ebenfalls*

*ein weiterer Teil im Ausmaß vom 83<sup>2</sup> im Nebengebäude (siehe dazu auch Bestätigung der Mieterin Mieterin vom 07.03.2015 über den Erhalt des – offensichtlich als Kaution – hinterlegten Sparbuches am 07.03.2015).*

*Der vom Eingang rechts liegende Gebäudeteil war zwar im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages nicht vermietet, doch ergibt sich aus den Akten des Finanzamtes, dass jener Teil, der derzeit an ein Friseurgeschäft vermietet ist (im Erdgeschoss rechts vom Eingang des Haupthauses, 63 m<sup>2</sup>) zuvor Vermietungszwecken diente, sich aber in einem derart desolatem Zustand befand, dass vor einer weiteren Vermietung Investitionen unabdingbar war. Laut Aussage der derzeitigen Mieterin, Frau Mieterin2 (Niederschrift vom 09.11.2016), hat diese im Sommer 2015 mit Sanierungsarbeiten begonnen, da die Räumlichkeiten nicht bezugsfertig waren (so waren keine Estriche vorhanden). Ihres Wissens waren die Räume seit dem Auszug der Vormieterin, Frau D nicht mehr genutzt worden.*

*Damit ist aber der Ansicht des FA, dass das Erdgeschoss im Hauptgebäude nicht der privaten Nutzung zuzurechnen ist, durchaus zuzustimmen.*

*Bei einem der V+V zuzurechnenden Ausmaß laut vorliegenden Mietverträgen (103 + 83 + 63 = 249) errechnet sich ein „privater Anteil“ von 43% (24900 : 579).*

*Für die Abgabe einer Stellungnahme wird als Termin der 6.12.2017 (einlangend) vorgemerkt.“*

Anmerkung: Der Vertragserichter ging in seiner Erklärung von einer Gesamtwohnnutzfläche von **579m<sup>2</sup>** aus.

Das Ergänzungersuchen blieb unbeantwortet.

9.) Im Zuge einer telefonischen Kontaktaufnahme durch den Vertragserichter am 05.12.2017 wurde die Sach- und Rechtslage erörtert und auf die getroffenen Feststellungen verwiesen, insbesondere darauf, dass kein Eigenheim iSd § 18 Abs. 1

EStG 1988 vorgelegen habe und jedenfalls auch das Erfordernis einer „privaten“ Nutzung von mindestens zwei Dritteln der Gesamtwohnfläche nicht gegeben war.

## **B) Über die Beschwerde wurde erwogen:**

1.) Folgender Sachverhalt wird festgestellt:

Die Bf. veräußerte mit Kaufvertrag vom 30.03.2015 die streitgegenständliche Liegenschaft EZ, KG AC, mit einer Grundstücksfläche von 1.780m<sup>2</sup> um einen Kaufpreis von Euro 350.000,00.

Die Bf. bewohnte das im Hauptgebäude gelegene Obergeschoss, rund 145m<sup>2</sup>, und hatte auf der veräußerten Liegenschaft ihren Hauptwohnsitz (laut Meldebestätigung seit 23.03.1962).

Diese Liegenschaft war als Grundvermögen „gemischt genutztes Grundstück“ bewertet und war mit Bescheid vom 01.01.2009 zu EW-AZ aaaa ein Einheitswert in Höhe von Euro 21.220,47 festgestellt worden.

Auf der Liegenschaft befanden sich ein Haupt- und ein Nebengebäude [bezüglich der genauen m<sup>2</sup>-Angaben siehe Punkt 5.a].

Im Zeitpunkt der Verkaufes bestanden zwei aufrechte Mietverhältnisse (vgl. Punkt „zweitens“ des Kaufvertrage):

Diesen Mietverträgen zufolge, waren im Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses der linke Teil des Erdgeschosses aufgrund des Mietvertrages vom 22.06.2001 an Mieter zum Betrieb einer Zahnarztpraxis im Ausmaß von 103 m<sup>2</sup> sowie ein weiterer Teil im Ausmaß vom 83 m<sup>2</sup> im Nebengebäude (siehe dazu auch Bestätigung der Mieterin Mieterin vom 07.03.2015 über den Erhalt des – offensichtlich als Kaution – hinterlegten Sparbuches am 07.03.2015) vermietet gewesen.

Erhebungen des Finanzamtes zufolge war der im Erdgeschoss vom Eingang des Hauptgebäudes rechts liegende Gebäudeteil (im Ausmass von 63 m<sup>2</sup>) im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages zwar nicht vermietet, doch hatte dieser Teil, der derzeit an ein Friseurgeschäft vermietet ist, zuvor Vermietungszwecken gedient. Infolge des schlechten baulichen Zustandes mussten vor einer weiteren Vermietung Investitionen vorgenommen werden (siehe Aussage der derzeitigen Mieterin in der Niederschrift vom 09.11.2016). Ihres Wissens waren die Räume seit dem Auszug der Vormieterin mehr genutzt worden bzw. nicht benutzbar (mangels Estrich etc.).

Bereits im Zuge einer Nachschau im Jahr 2012 waren die Gebäudeteile im EG seitens des Finanzamtes besichtigt und festgehalten worden, dass die Bf. damals bemängelte, die ehemalige Mieterin der Wohnung habe offensichtlich nie gelüftet und dass daher eine Generalsanierung erforderlich wäre, um den Gebäudeteil (Wohnung) überhaupt wieder vermieten bzw. nutzen zu können.

Demnach ist zusammenfassend festzuhalten, dass die im Erdgeschoss des Hauptgebäudes gelegenen zwei (Wohn-) Einheiten sowie das Erdgeschoss im Nebengebäude der Vermietung zuzuordnen sind.

## 2.) Rechtslage:

Private Grundstücksveräußerungen - § 30 EStG idF BGBI 112/2012 - lautet auszugsweise:

**§ 30 (1) EStG 1988** : *Private Grundstücksveräußerungen sind Veräußerungsgeschäfte von Grundstücken, soweit sie keinem Betriebsvermögen angehören. Der Begriff des Grundstückes umfasst Grund und Boden, Gebäude und Rechte, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen (grundstücksgleiche Rechte). Bei unentgeltlich erworbenen Grundstücken ist auf den Anschaffungszeitpunkt des Rechtsvorgängers abzustellen. Bei Tauschvorgängen ist § 6 Z 14 sinngemäß anzuwenden.*

### (2) Von der Besteuerung ausgenommen sind die Einkünfte:

1. Aus der Veräußerung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen samt Grund und Boden (§ 18 Abs. 1 Z 3 lit. b), wenn sie dem Veräußerer

a) ab der Anschaffung bis zur Veräußerung für mindestens zwei Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient haben und der Hauptwohnsitz aufgegeben wird oder

b) innerhalb der letzten zehn Jahre vor der Veräußerung mindestens fünf Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient haben und der Hauptwohnsitz aufgegeben wird.

...

### § 18 (1) EStG 1988 normiert: ...

3. Ausgaben zur Wohnraumschaffung oder zur Wohnraumsanierung: ...

b) *Beträge, die verausgabt werden zur Errichtung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen, die in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem Staat des Europäischen Wirtschaftsraumes, mit dem eine umfassende Amtshilfe besteht, gelegen sind. Eigenheim ist ein Wohnhaus mit nicht mehr als zwei Wohnungen, wenn mindestens zwei Drittel der Gesamtnutzfläche des Gebäudes Wohnzwecken dienen. Das Eigenheim kann auch im Eigentum zweier oder mehrerer Personen stehen. Das Eigenheim kann auch ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden sein. Eine Eigentumswohnung muss mindestens zu zwei Dritteln der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen. Das Eigenheim oder die Eigentumswohnung muss unmittelbar*

*nach Fertigstellung dem Steuerpflichtigen für einen Zeitraum von zumindest zwei Jahren als Hauptwohnsitz dienen. Auch die Aufwendungen für den Erwerb von Grundstücken zur Schaffung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen durch den Steuerpflichtigen oder durch einen von ihm Beauftragten sind abzugsfähig.*

Befreit ist nach dem Gesetzeswortlaut des § 30 (1) EStG 1988 das in § 18 Abs. 1 lit. b EStG 1988 definierte „Eigenheim“ samt Grund und Boden.

Der Gesetzgeber will, wie den Materialen zur Regierungsvorlage und der vorhin zitierten Kommentierungen zur Regierungsvorlage zu entnehmen ist, unter dem Titel „Private Grundstücksveräußerungen“ die durch die Veräußerung von bebauten und unbebauten Grundstücken zwischen Anschaffung und Veräußerung eintretenden oftmals realisierten beträchtlichen Wertsteigerungen von Grundstücken, Eigenheimen und Eigentumswohnungen (grundsätzlich) der Besteuerung unterziehen. Tatbestandsbegründend ist die Veräußerung und damit die entgeltliche Übertragung von Grundstücken, Eigenheimen und Eigentumswohnungen.

Eigenheim iSd § 18 Abs. 1 lit. b EStG 1988 ist ein Wohnhaus mit nicht mehr als zwei Wohnungen, wenn mindestens zwei Dritteln der Gesamtnutzfläche des Gebäudes Wohnzwecken dienen.

### 3.) Streitgegenständlich folgt:

Unter Zugrundelegung der vom Finanzamt in der Beschwerdevorentscheidung dargelegten und seitens der Bf. unwidersprochen gebliebenen m<sup>2</sup>-Angaben hinsichtlich der Gebäudeausmasse, die sich mit dem im Beschwerdeverfahren vorgelegten Mietverträgen decken, und den Ergebnissen der vom Finanzamt getätigten Erhebungen ist unstrittig davon auszugehen, dass sich auf der in Rede stehenden Liegenschaft mehr als zwei Wohneinheiten befanden.

Ebenso ist unstrittig davon auszugehen, dass die im Erdgeschoss des Nebengebäudes und des Hauptgebäudes gelegenen Wohneinheiten bzw. Einheiten der Vermietung dienten. Bestand hinsichtlich der links vom Eingang gelegenen Einheit im Zeitpunkt der Unterzeichnung des Kaufvertrages ein aufrechtes Mietverhältnis, so ergibt sich auf Basis der seitens des Finanzamtes gepflogenen Erhebungen auch hinsichtlich des rechts vom Eingang im Erdgeschoss gelegenen Gebäudeteiles, dass dieser Vermietungszwecken diente und vermietet gewesen war. Dass bezüglich dieser Einheit im Zeitpunkt des Verkaufes infolge des nicht vermietungsfähigen Zustandes kein aufrechtes Mietverhältnis bestand, vermag an dieser Zuordnung nichts zu ändern, bestand nach den Erhebungsergebnissen des Finanzamtes weiterhin die Vermietungsabsicht.

Infolge des Umstandes, dass die als gemischt genutztes Grundstück bewertete Liegenschaft mehr als zwei Wohneinheiten aufwies, von denen zumindest zwei

im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung vermietet waren, handelt es sich beim gegenständlichen Gebäude um kein Eigenheim im Sinne des § 18 Abs. 1 Z 3 EStG, weil selbst das Hauptgebäude schon drei getrennt voneinander nutzbare Wohneinheiten aufweist, wovon zwei Einheiten (zumindest teilweise) zur Vermietung an Fremde genutzt wurden und zudem ein weiteres aufrechtes Mietverhältnis bezüglich des Erdgeschosses im Nebengebäude bestand.

In einer Gesamtbetrachtung mit dem Nebengebäude ergeben sich jedenfalls zumindest vier Wohneinheiten.

Damit fehlt eine erforderliche Voraussetzung für die Anwendung der Hauptwohnsitzbefreiung nach § 30 (1)a EStG 1988.

Ist in Anbetracht dieses Umstandes das Gebäude von vornherein nicht als Eigenheim zu qualifizieren, kommt der Beantwortung der Frage, ob nun mindestens zwei Drittel der Gesamtnutzfläche des Gebäudes eigenen privaten Wohnzwecken dienten, keine Relevanz mehr zu, und war schon aus diesem Grunde die Hauptwohnsitzbefreiung zu versagen.

Ergänzend wird festgehalten, dass auch aus Sicht der Nutzflächenbetrachtung die Voraussetzungen für eine private Nutzung von mindestens 2/3 der Wohnnutzfläche nicht erfüllt werden, wie die im Vorhalt vom 22.11.2017 dargelegte Berechnung zeigt (siehe Punkt 8.)).

Auch in typisierender Betrachtungsweise des Gebäudes selbst liegt nach der Baugestaltung und der Zweckbestimmung des Gebäudes kein Eigenheim im Sinne des § 18 Abs. 1 Z 3 vor, weil es sich viel mehr insgesamt um ein Geschäftshaus / Zinshaus handelt, welches sowohl zur Einnahmenerzielung als auch zu Wohnzwecken verwendet wurde. Dies kommt auch im Kaufvertrag v. 30.3.2015 zum Ausdruck, in dem die Liegenschaft als Zinshaus bezeichnet wird.

Auf Basis dieser Ausführungen war spruchgemäß zu entscheiden.

### C) Zulässigkeit einer Revision

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Da hinsichtlich der Frage des Vorliegens eines Eigenheims iSd § 18 Abs. 1 Z 3 EStG 1988 keine uneinheitliche Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes gegeben ist, liegt keine Frage von grundsätzlicher Bedeutung vor.

Klagenfurt am Wörthersee, am 18. Dezember 2017