



Immobilienverertragsteuer: VwGH bremst bei Hauptwohnsitz- Steuerbefreiung

DR. CHRISTIAN SPARLINEK, MBA

Steuerfrei ist die Veräußerung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen samt Grund und Boden, wenn es sich dabei um den Hauptwohnsitz des Steuerpflichtigen handelt. Nach dem Einkommensteuergesetz sind dabei zwei Fälle zu unterscheiden:

Der Hauptwohnsitz (Mittelpunkt der Lebensinteressen) ist wie bisher das Einfamilienhaus oder die Eigentumswohnung, in dem der Verkäufer seit der Anschaffung und bis zur Veräußerung durchgehend für mindestens zwei Jahre gewohnt hat. Die Hauptwohnsitzbefreiung kommt auch dann zum Tragen, wenn der Verkäufer innerhalb der letzten zehn Jahre (vor der Veräußerung) mindestens fünf Jahre durchgehend in diesem Haus oder dieser Wohnung als „Hauptwohnsitz“ gewohnt hat („5 aus 10-Regelung“).

In dem vom VwGH entschiedenen Fall war der Verkäufer Eigentümer einer 3.646 m² großen, mit einem Haus samt Garage bebauten Liegenschaft. Der Anteil der bebauten Fläche belief sich auf 317 m². Das Haus diente dem Verkäufer von April 2002 bis September 2012 als Hauptwohnsitz. Am 31.05.2012 unterfertigte der Verkäufer einen Vertrag über die Veräußerung der Liegenschaft um einen Kaufpreis von € 3,2 Mio. Im selben Jahr wurde die Liegenschaft dem Käufer übergeben.

Das Finanzamt unterwarf die Veräußerung der Liegenschaft zum Teil der ImmoEST. Dem Verkäufer stünde zwar grundsätzlich die sogenannte Hauptwohnsitzbefreiung gem.

§ 30 Abs. 2 EStG 1988 zu, die jedoch nur ein Grundstück bis zu einer Fläche von maximal 1.000 m² mitumfasse. Der Verkaufserlös für die darüber hinausgehende Fläche (mehr als € 2 Mio.) unterliege der ImmoEST (die ImmoEST wurde mit dem „Stabilitätsgesetz 2012“ eingeführt und beträgt 30 % vom Mehrerlös beim Verkauf von Liegenschaften gegenüber den Anschaffungskosten).

Das Bundesfinanzgericht änderte den Bescheid des Finanzamtes „wegen Rechtswidrigkeit seines Inhalts“ und argumentierte, dem Gesetz könne keine größen- oder betragsmäßige Beschränkung des Begriffes Eigenheim entnommen werden, sodass die Veräußerung des Wohnhauses samt der 3.646 m² großen Liegenschaft von der Steuerpflicht ausgenommen sei.



Spannend wird die Interpretation der Wortfolge „die üblicherweise als Bauplatz erforderliche Grundstücksgröße“ – ein absoluter Wert oder abhängig von der Lage (Ost-/West-Österreich, Stadt oder Land)?

THEMEN IN DIESER AUSGABE

- Immobilienverertragsteuer:
VwGH bremst bei Hauptwohnsitz-
Steuerbefreiung
- Ab 01.01.2018: GmbH-Gründung ohne
Notariatsakt
- Abschaffung des Pflegeregresses:
Für Betroffene ein Meilenstein
- Recht amüsant

Damit ist nun (vorläufig) Schluss. Der VwGH entschied anders: Der unbestimmte Begriff des Eigenheims „samt Grund und Boden“ bedürfe der Auslegung. Die Befreiungsbestimmung des § 30 Abs. 2 Ziff. 1 EStG 1988 (Hauptwohnsitzbefreiung) sei dahingehend auszulegen, dass dem begünstigten Eigenheim „Grund und Boden“ in jenem Ausmaß zuzuordnen ist, das „üblicherweise als Bauplatz erforderlich ist“. Nur in diesem Ausmaß erstrecke sich die Steuerbefreiung auch mit dem mitveräußerten „Grund und Boden“. Die Beurteilung, welche Grundstücksgröße üblicherweise für einen Bauplatz erforderlich ist, erfolge nach der Verkehrsauffassung.

Der Gerichtshof bestärkt mit seiner Entscheidung die Praxis der Finanzverwaltung, wonach die Steuerbefreiung beim Verkauf des Eigenheims das Gebäude und die umgebende Grundstücksfläche größtmäßig (laut Ansicht der Finanz mit 1.000 m²) beschränkt ist. Der Verkauf der darüber hinausgehenden Grundstücksfläche ist steuerpflichtig!

Ab 01.01.2018: GmbH-Gründung ohne Notariatsakt

MAG. ALEXANDER PIERMAYR

Mit dem Ziel, Unternehmensgründungen unbürokratischer zu gestalten, wurde mit dem Deregulierungsgesetz 2017 die Möglichkeit geschaffen, die Errichtung einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung ohne Notariatsakt vorzunehmen. Dies soll durch das Ersparnis von Kosten und Mühen den Anreiz zur Aufnahme einer selbstständigen Tätigkeit erhöhen.

Die wesentlichste Bestimmung in diesem Zusammenhang wurde als § 9a des GmbH-Gesetzes eingefügt. Gegenüber der üblichen, formstrengen GmbH-Gründung ist die Möglichkeit dieser sogenannten vereinfachten Gründung allerdings **erheblich eingeschränkt**:

Zulässig ist die Inanspruchnahme dieser vereinfachten Gründung nur für Ein-Mann-Gesellschaften und nur dann, wenn der einzige Gesellschafter eine natürliche Person und zugleich einziger Geschäftsführer ist. Zulässig ist die Inanspruchnahme

der Gründungsprivilegierung, also die Reduktion der Stammeinlage auf vorerst € 10.000,00.

Wohl über das Ziel der möglichst weitgehenden Vereinfachung und Standardisierung hinausgeschossen wird mit der Beschränkung dieser Art der GmbH-Gründung auf Gesellschaftsverträge, die ausschließlich den gesetzlichen Mindestinhalt des § 4 Abs. 1 GmbHG aufweisen. Damit und mit der Einschränkung auf Gesellschaften mit einem einzigen Gesellschafter als natürliche Person, sind Gesellschaftsgründungen von anderen Gesellschaften welcher Art auch immer ebenso ausgeschlossen, wie Regelungen über die Abtretung von Geschäftsanteilen oder auch nur die Teilung des Geschäftsanteils zum Zwecke der (späteren) Abtretung. Dies hat schon zu erheblicher Kritik an dieser neu geschaffenen Art der Gründung geführt. Als besondere Gefahr wird dabei gesehen, dass die Inanspruchnahme der standardisierten

GmbH-Gründung häufig den Bedürfnissen eines Gründers insbesondere auch hinsichtlich der Vorsorge für spätere Entwicklungen kaum gerecht werden kann.

Wie diese ab 01.01.2018 mögliche vereinfachte GmbH-Gründung in der Praxis umgesetzt wird, ist derzeit noch offen. Das Gesetz legt lediglich fest, dass die Gründung in elektronischer Form und auf eine Weise zu erfolgen hat, bei der die Identität des Gesellschafters zweifelsfrei festgestellt werden kann. Die Details werden einer – erst zu erlassenden – Verordnung des Justizministers vorbehalten.



FAZIT

AUFGRUND DES ÄUßERST EINGESCHRÄNKTEN ANWENDUNGSBEREICHS WIRD DAS ZIEL DER ENTBÜROKRATISIERUNG VON GESELLSCHAFTSGRÜNDUNGEN MIT DER EINFÜHRUNG DER VEREINFACHTEN GMBH-GRÜNDUNG NUR RUDIMENTÄR ERREICHT. DIESER ENGE ANWENDUNGSBEREICH ERFORDERT ZUDEM ERST RECHT EINE GRÜNDLICHE ANALYSE UND BERATUNG DER EIGNUNG DER DABEI ENTSTEHENDEN EIN-MANN-GMBH FÜR DIE KONKRETEN GESCHÄFTSZWECKE.

Abschaffung des Pflegeregresses: Für Betroffene ein Meilenstein

MAG. DORIS PROSSLINER

Mit breiter Mehrheit wurde vor der Sommerpause im Nationalrat für eine Abschaffung des Pflegeregresses gestimmt und diese Entscheidung auch vom Bundesrat getragen. Die neuen Verfassungsbestimmungen verbieten es den Ländern künftig, auf das Vermögen von PflegeheimbewohnerInnen und Ihrer Angehörigen bzw. ErbInnen zurückzugreifen. Die mit 01.01.2018 in Kraft tretende Bestimmung findet sich in Zukunft in § 330a ASVG (Allgemeines Sozialversicherungsgesetz) und wurde folgender Gesetzestext in das Sozialversicherungs-Zuordnungsgesetz (SV-ZG) BGBl 125/2017 eingebaut. Wörtlich lautet diese Bestimmung:

§ 330a ASVG (Verfassungsbestimmung)

„Ein Zugriff auf das Vermögen von in stationären Pflegeeinrichtungen aufgenommenen Personen, deren Angehörigen, Erben/Erbinnen und Geschenknnehmer/Inne/n im Rahmen der Sozialhilfe zur Abdeckung der Pflegekosten ist unzulässig.“

Diese Regelung gilt ab 01.01.2018 und dürfen ab diesem Zeitpunkt Ersatzansprüche nicht mehr geltend



gemacht werden, laufende Verfahren sind einzustellen. Insoweit Landesgesetze dem entgegenstehen, treten die betreffenden Bestimmungen zu diesem Zeitpunkt außer Kraft.

Damit ist künftig eine Gleichstellung sämtlicher in Pflegeheimen betreuter Personen gewährleistet, unabhängig davon, ob diese Personen zeitlebens Vermögen ansparnten bzw. enge Familienangehörige besaßen, die zur Zahlung von Heimkosten verpflichtet werden konnten.

In Zukunft werden für die Finanzierung eines Heimplatzes lediglich Pension und Pflegegeld des Betroffenen herangezogen und bleibt bislang Ersparnes unangetastet. Mit der Abschaffung des Pflegeregresses wurde die in der Praxis vorherrschende unterschiedliche Handhabung und Regelung, was bislang den Zugriff auf das Vermögen von PflegeheimbewohnerInnen bzw. Familienangehörigen betraf, beseitigt. Es gibt für ganz Österreich eine einheitliche Regelung.

Mit 01.01.2018 müssen in Pflegeheimen zu Betreuende nicht mehr befürchten, dass Ersparnes „verloren“ geht.

Recht amüsant

Ein Obdachloser steht wegen eines Diebstahls vor Gericht.

Auf die Frage des Richters, was er von Beruf sei, antwortet der Obdachlose:
„Arbeitgeber, Herr Vorsitzender!“

Darauf donnert es zurück: „Ha, wem geben Sie denn schon Arbeit?“
Treuherzig entgegnet der Obdachlose: „Ihnen zum Beispiel...“

KSPP Rechtsanwälte

Öffnungszeiten:

Montag bis Donnerstag 8.00 - 17.00
Freitag 8.00 - 14.00

**Informieren Sie sich auch über unsere
Website [www. anwaelte-linz.at](http://www.anwaelte-linz.at)**



Impressum:

Medieninhaber, Herausgeber, Verleger:

**SPARLINEK PIERMAYR PROSSLINER
RECHTSANWÄLTE KG**

Stelzhamerstraße 12, 4020 Linz

Erscheinungsort: Linz

Die Angaben dieser Klienteninformation sind sorgfältig recherchiert, können jedoch eine persönliche Beratung nicht ersetzen. Jede Gewährleistung und Haftung ist ausgeschlossen.