

Steuerfreier Hausverkauf auch mit Arbeitszimmer

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat kürzlich entschieden, dass der anteilig auf das Arbeitszimmer entfallende Veräußerungsgewinn ebenfalls nicht steuerpflichtig ist. Grundsätzlich müssen Eigentümer ihr selbstgenutztes Wohneigentum beim Verkauf nicht versteuern, wenn sie die gesamte Fläche ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt haben. Unklar war bisher, zumindest aus Sicht der Finanzverwaltung, ob auch ein vorhandenes häusliches Arbeitszimmer Teil des privaten Wohnbereiches ist, da dieses ja beruflich genutzt wird.

Dies hat der BFH, das höchste deutsche Steuergericht, nun verbindlich geklärt. Somit unterliegt der gesamte Veräußerungsgewinn nicht der Einkommensteuer.

Zu beachten ist jedoch, dass sich die Situation anders darstellt, wenn sich Teile der Immobilie im so genannten Betriebsvermögen befinden. Dies ist zum Beispiel dann der Fall, wenn ein (Mit-)Eigentümer selbstständig tätig ist und im Rahmen dieser selbstständigen Tätigkeit ein Arbeitszimmer nutzt. In diesem Fall führt jeder Veräußerungsvorgang der Immobilie – auch unabhängig von der 10-Jahres-Haltefrist – immer zu einem steuerrelevanten Sachverhalt in Höhe der anteiligen Nutzungsquote, die auf das Arbeitszimmer entfällt.

Arbeitnehmern bleibt dieses „steuerliche Problem“ nach dem BFH-Urteil erspart, trotz der zuvor, auch über Jahre, geltend gemachten Werbungskosten für ein häusliches Arbeitszimmer.

Falls das Finanzamt dies im Einzelfall immer noch anders sehen sollte, kann mit Hinweis auf dieses neue BFH-Urteil Einspruch eingelegt werden.