

Autor: Dipl.-Kfm. Dipl.-Ing. Ronald K. Haffner, Steuerberater, Berlin

PRESSEMITTEILUNG

Neuigkeiten zum Arbeitszimmer bei eigener Immobilie!

Wird eine Immobilie (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung) innerhalb von 10 Jahren nach dem Erwerb veräußert, so ist die eingetretene Wertsteigerung grundsätzlich steuerpflichtig. Ausnahmen gibt es nur für selbstgenutzte Objekte (Mindestselbstnutzung im Jahr des Verkaufs und den beiden vorangegangenen Jahren) oder wenn diese unentgeltlich (Schenkung/Erbschaft) übertragen wurde und die Voreigentümer die 10-Jahres-Frist bereits durchlaufen haben. Die Nutzung eines häuslichen Arbeitszimmers wurde bisher durch die Finanzverwaltung nicht als „Selbstnutzung“ gesehen, so dass die darauf entfallende Wertsteigerung als steuerpflichtig behandelt wurde.



Günstige Ansicht einiger Finanzgerichte

Das Finanzgericht Baden-Württemberg sah das anders und unterwarf bei der Veräußerung einer innerhalb der 10-Jahres-Frist selbst genutzten Immobilie auch die anteilig auf das häusliche Arbeitszimmer entfallende Wertsteigerung nicht der Besteuerung, obwohl die Kosten für das Arbeitszimmer in den Vorjahren steuerlich im Rahmen der Einkommensteuererklärung geltend gemacht wurden (Beschluss vom 23.7.2019, 5 K 338/19). Damit teilt das FG Baden-Württemberg die Meinung der Finanzgerichte München (14.1.2019, 5 V 2627/18) und Köln (20.3.2018, 8 K 1160/15).

Letztes Wort hat der Bundesfinanzhof (BFH)

Gegen die Entscheidung wurde durch die Finanzverwaltung Revision eingelegt, die beim BFH unter dem Aktenzeichen IX R 27/19 anhängig ist. Dies ist deshalb erheblich, da das Finanzgericht Münster schon im Jahre 2003 genau anders herum, also im Sinne der Finanzverwaltung, entscheiden hatte (28.8.2003, 11 K 6243/01 E).

Hinweis für die Praxis: Fälle offenhalten

Der Ratschlag lautet daher: Legen Sie fristgerecht Einspruch gegen einen etwaigen Steuerbescheid ein, der die Wertsteigerung des häuslichen Arbeitszimmers als steuerpflichtig betrachtet. Stellen Sie zugleich den Antrag auf Ruhen des Verfahren bis zur demnächst erwarteten Entscheidung des BFH.

Aktueller Hinweis für die Arbeit im Homeoffice

Die genannten Grundsätze sollten analog auch für die Arbeit im Homeoffice gelten. Auch hier dürfte die Nutzung der Wohnung, und sei es die Küche, nicht zur Steuerpflicht der Wertsteigerung führen. Seit 1.1.2020 können pro Tag 5 Euro, maximal 600 Euro pro Jahr, pauschal für Mehraufwendungen für die Nutzung der Wohnung steuerlich geltend gemacht werden. Das gilt aber nur für Tage, an denen tatsächlich im Homeoffice gearbeitet wurde. Hier ist anzuraten, sich eine Arbeitgeberbescheinigung mit der genauen Anzahl der Tage geben zu lassen. Auch können die Homeoffice-Pauschale und die Kosten für das häusliche Arbeitszimmer nicht nebeneinander geltend gemacht werden. Ein Wahlrecht, das jeweils Günstigere zu wählen, steht Steuerpflichtigen aber zu.

Im Zweifel fragen Sie die www.expertendiesichlohnende.de



Zu den Themen dieser Ausgabe erhalten Sie gern weitere Auskünfte. Wir vermitteln Ihnen Experten für Zeitungs-, Rundfunk- und Fernsehinterviews.

Dipl.-Fw.(FH) Beatrice **Leißering-Bänsch**, Steuerberaterin, 030/ 3479 340

Miriam **Bujarsky**, Steuerberaterin, 030/ 9404 3020

Honsa **Ehmke**, Steuerberater, 035752/ 9120

Dipl.-Kfvr. Katrin **Fischer**, Steuerberaterin WP, 030/ 2062 4611 0

Maria **Frantsuzova** Steuerberaterin, 030/ 4019 240

Dipl.-Kfm. Dipl.-Ing. Ronald K. **Haffner**, Steuerberater, 030/ 2039 0600

Marion **Jakus**, Steuerberaterin, 030/ 2290 8876 0

Anne **Klingbeil**, Steuerberaterin, 030/ 8599 870

Dipl.-Kfm. Sebastian **Merla**, Steuerberater FB Int. StR, 030/ 8877 7381

Dieter **Schellerhoff**, Steuerberater, 030/ 3910 5183

Patrick **Straßer**, Steuerberater, 030/ 4883 880

Dipl.-BW Robert **Wichmann**, Steuerberater FB Int. StR, 030/ 8953 880

Wolfgang **Wawro**, Steuerberater, 030/ 8417 560

