



Sonderinformation | Kein privater Veräußerungsgewinn auf häusliches Arbeitszimmer bei Verkauf einer selbstgenutzten Immobilie

BFH, Urteil vom 01.03.2021 (IX R 27/19), veröffentlicht am 22.07.2021

Wird eine zu eigenen Wohnzwecken genutzte Eigentumswohnung innerhalb der zehnjährigen Haltefrist veräußert, ist der Veräußerungsgewinn auch insoweit gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 EStG von der Besteuerung ausgenommen, als er auf ein zur Erzielung von Überschusseinkünften genutztes häusliches Arbeitszimmer entfällt (entgegen BMF-Schreiben vom 05.10.2000, BStBl I 2000, 1383, Rz 21).

1. Grundsätzliches

Die Veräußerung von Grundstücken im Privatvermögen ist steuerbar, sofern der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre beträgt (§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 1 EStG). Davon ausgenommen sind Grundstücke, die ausschließlich eigenen Wohnzwecken dienen (§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 1 und 3 EStG).

2. Urteilsfall

Fraglich war, ob ein auf ein häusliches Arbeitszimmer entfallender Gewinn bei der Veräußerung einer zu eigenen Wohnzwecken genutzten Immobilie innerhalb der zehnjährigen Haltefrist ebenfalls nicht steuerbar ist. Die Finanzverwaltung verneinte dies bereits mit BMF-Schreiben vom 05.10.2000 (BStBl I 2000, 1383, Rz. 21), was auch das FG Baden-Württemberg so sah (Urteil v. 23.07.2019, Az. 5 K 338/19).

Der BFH entschied jedoch mit Urteil v. 01.03.2021 (IX R 27/19), dass bei der Veräußerung einer zu eigenen Wohnzwecken genutzten Eigentumswohnung innerhalb der zehnjährigen Haltefrist ein auf das häusliche Arbeitszimmer entfallender Gewinn ebenfalls nicht steuerbar ist. Der BFH ordnet das häusliche Arbeitszimmer somit der Eigennutzung zu.

3. Hinweise

Das Urteil ist ausschließlich zu Arbeitszimmern ergangen, die zur Erzielung von Überschusseinkünften (z. B. Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit, Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung) genutzt werden.

Wird das Arbeitszimmer dagegen zur Erzielung von Gewinneinkünften verwendet (z. B. Einkünfte aus Gewerbebetrieb oder Einkünfte aus selbstständiger Arbeit) kann Betriebsvermögen vorliegen, welches im Zeitpunkt der Entnahme oder Veräußerung grundsätzlich zu erfassen ist.



Wichtiger Hinweis

Bitte beachten Sie, dass die obigen Ausführungen nur eine unverbindliche Zusammenstellung nach heutigem Stand darstellen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.



Michael Ammer

Steuerberater

michael.ammer@sonntag-partner.de

Tel.: + 49 821 57058 - 0

Fax: + 49 821 57058 - 153

Über SONNTAG Wirtschaftsprüfung. Steuer. Recht.:

Expertise und Kompetenz bei SONNTAG – hier werden viele Disziplinen vereint.

An vier süddeutschen Standorten sind die Experten bundesweit sowie im internationalen Umfeld tätig und betreuen und beraten die Mandanten rund um die Themen Wirtschaftsprüfung, Steuern und Recht.

Die jeweilig projektbezogene Teamzusammenstellung sowie der integrierte und multidisziplinäre Ansatz zielen auf eine präzise und lösungsorientierte Betreuung ab - fachübergreifend und aus einer Hand, je nach dem individuellen Bedarf der Mandanten.

Abschließende Hinweise

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter

<https://www.sonntag-partner.de/>