



Tipp des Monats Mai 2014

Vorsicht beim Verkauf!

Immobilien – Verkauf - Arbeitszimmer

Zur Zeit ist der Immobilienmarkt viel in Bewegung, es wird viel verkauft bzw. gekauft. So können sich bei einem guten Verkaufspreis ungewollte Nebenwirkungen auftretend, in Form eines vorhandenen und steuerlich geltend gemachten Arbeitszimmers.

Folgendes Beispiel verdeutlicht die Situation. Eine steuerpflichtige Person, in der Hauptsache Angestellter, übt nebenberuflich noch eine Selbständigkeit aus und nutzt dafür ein Arbeitszimmer im eigenen Haus/Wohnung.

Dieses wurde ab Übergabe (1.1.2013) genutzt und seinerzeit mit 200.000 EUR incl. Nebenkosten angeschafft. Von der Gesamtwohnfläche 150qm wurden für die Nebentätigkeit 15qm (10%) genutzt.

Als Betriebsausgaben ergeben sich max. 1.250 EUR jährlich für das Arbeitszimmer, da es sich nur um eine Nebentätigkeit handelt und das Angestelltenverhältnis im Vordergrund steht.

Mit Übergabe (31.12.2014) wird das Grundstück für 250.000 EUR verkauft. An Nebenkosten entstanden 5.000 EUR.

Bei der Steuererklärung 2014 muss ein Gewinn aus der Veräußerung erklärt werden. Hier gibt es zwei Ansatzmöglichkeiten. Die erste Prüfung ist, handelt es sich bei dem Zimmer um Betriebsvermögen oder nicht.

Wird die Nebentätigkeit als gewerbliche (z.B. Handelsvertretung) ausgeführt unterliegt der Gewinn auch noch der Gewerbesteuer.

Hier hilft der § 8 Einkommensteuereinführungsvorordnung (EStDV).

Liegt der Wert der Nutzung unter 20% vom Gesamtwert und ist dieser nicht größer als 20.500 EUR, liegt kein Betriebsvermögen vor.

In unserem Beispiel beträgt der anteilige Anschaffungswert 20.000 EUR (10% von 200.000) und liegt knapp unter dem Wert von 20.500 und ist somit kein Betriebsvermögen.

Somit liegt nur ein privates Veräußerungsgeschäft gem. § 23 Einkommensteuergesetz (EStG) für das Arbeitszimmer vor. Selbst wenn der Verkauf nach zehn Jahren erfolgt, da eine betriebliche Nutzung vorliegt.

Der Rest des Objektes ist generell davon nicht betroffen, da er zu eigenen privaten Wohnzwecken genutzt wurde.

Es ergibt sich folgender Gewinn:

Veräußerungspreis	250.000	anteilig	25.000
Veräußerungskosten	-5.000	anteilig	-500
Anschaffungskosten	-200.000	anteilig	-20.000
Ergebnis = Veräußerungsgewinn			4.500

Also beachten Sie diese Angaben beim Verkauf einer zum Teil auch betrieblich genutzten Wohnung.

Bei Fragen oder Unklarheiten zu diesem Thema wenden Sie sich bitte an Ihren Steuerberater.

Ihr Steuerberater Sven Sievers

Alle Steuertipps ab dem Jahr 2002 finden Sie auf <http://www.stbsievers.de>

Steuerberater Sven Sievers - Glißmannweg 7 - 22457 Hamburg - Telefon 040 559 86 50 - Fax 040 559 86 525

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass zwischenzeitliche Änderungen im Steuerrecht die hier angegebenen Hinweise außer Kraft gesetzt, oder eingeschränkt haben können.

©copyright 2014 by Steuerberater S. Sievers, Hamburg