

Besteuerung eines Arbeitszimmers im Rahmen von privaten Veräußerungsgeschäften

Die Gewinne aus den Verkäufen von selbstgenutztem Wohneigentum sind auch innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren nach dem Kauf in vollem Umfang steuerfrei, wenn das selbstgenutzte Wohneigentum im Zeitraum zwischen Anschaffung/Fertigstellung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde.

Gleiches gilt, etwas anders gerechnet, wenn das selbstgenutzte Wohneigentum im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde.

In dem bislang und auch noch immer geltenden Schreiben des Bundesfinanzministeriums (BMF) vom 5.10.2000, IV C 3 - S 2256 - 263/00 stellte das BMF dar, dass „Wirtschaftsgüter, die zur vorübergehenden Beherbergung von Personen bestimmt sind (z.B. Ferienwohnungen), nicht Wohnzwecken dienen“. Ebenfalls nicht zu Wohnzwecken dienen nach Tz. 5.2 des BMF-Schreibens häusliche Arbeitszimmer mit der Folge der Besteuerung, „selbst wenn der Abzug der Aufwendungen als Betriebsausgaben oder Werbungskosten nach § 4 Abs. 5 Satz 1 Nr. 6b, § 9 Abs. 5 EStG ausgeschlossen oder eingeschränkt ist“.

Der 8. Senat des Finanzgerichts Köln ging mit seinem Urteil vom 20.3.2018 (8 K 1160/15) neue Wege, da die Gewinne aus dem Verkauf von selbstgenutztem Wohneigentum auch dann in vollem Umfang steuerfrei sind, wenn zuvor Werbungskosten für ein häusliches Arbeitszimmer abgesetzt wurden.

Das Finanzamt wollte den Veräußerungsgewinn des auf das Arbeitszimmer entfallenden Teils des selbstgenutzten Wohneigentums der Besteuerung unterwerfen, da insoweit keine steuerfreie eigene Wohnnutzung i. S. des § 23 EStG vorliege.

Der Senat argumentierte, dass das Arbeitszimmer in den privaten Wohnbereich integriert wäre und kein selbständiges Wirtschaftsgut darstellen würde, weil es nicht unabhängig von den anderen Teilen der Wohnung veräußerbar ist.

Der Senat führte in seinem Urteil weiter aus: *„Wäre ein solches Vorgehen noch diskutabel, wenn die Kosten des häuslichen Arbeitszimmers generell dem steuerlich relevanten Bereich zuzuordnen wären, so dass die Aufwendungen insoweit generell abzugsfähig wären, ist dies unter Berücksichtigung der gesetzgeberischen Grundentscheidung ... nicht der Fall. Denn die Norm enthält den Grundsatz, dass für häusliche Arbeitszimmer ein generelles Abzugsverbot besteht.“*

Nach Auffassung des Senats ist insoweit vielmehr eine reziproke Behandlung dergestalt angezeigt, dass entweder die Aufwendungen für das häusliche Arbeitszimmer grundsätzlich steuerlich zu berücksichtigen sind und damit einhergehend im Rahmen des § 23 EStG der auf das häusliche Arbeitszimmer entfallende Gewinn zu besteuern ist, oder umgekehrt das häusliche Arbeitszimmer in jedweder steuerlicher Hinsicht unberücksichtigt bleibt.“

Das beklagte Finanzamt legte Revision beim Bundesfinanzhof unter dem Az. IX R 11/18 ein.

- Prof. Bartsch -
Steuerberater