

Artikel in der

Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 24.08.2007

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Rechtsanwalt · FA StR
Gregor-B. Sprißler
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Diplom-Kaufmann
Dr. Michael S. Korte
Steuerberater

Spekulationssteuer ist schnell fällig

Arbeitszimmer kann zur teuren Steuerfalle werden/ Immer wieder Anlass für Streit vor Finanzgerichten

Die Spekulationsfrist für Grundstücke beträgt 10 Jahre. Wird ein Grundstück innerhalb dieser 10-Jahres-Frist veräußert, so ist der Veräußerungsgewinn nur dann nicht steuerpflichtig, wenn das Objekt vor Veräußerung lange genug zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird. Ein besonderes Problem ist vorhanden, wenn in dem betreffenden Gebäude aber ein häusliches Arbeitszimmer vorhanden ist.

Beim Arbeitszimmer gibt es immer wieder Anlass für große steuerliche Debatten und Streit vor den Finanzgerichten. So führt die neue Beschränkung der steuerlichen Anerkennung auf solche Arbeitszimmer, wenn diese den Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Tätigkeit darstellen, zu großer Streitanzichtigkeit. Vorher gab es eine betragsmäßige Beschränkung auf 1.250,00 € die jetzt aber vollständig aufgehoben wurde.

Gründe für Veräußerung unbeachtlich

Grundsätzlich ist zunächst darauf hinzuweisen, dass es nach Meinung der Finanzämter völlig unerheblich ist, aus welchen Gründen das Einfamilienhaus innerhalb von 10 Jahren veräußert wurde. Es spielt hier keine Rolle, ob dieses wegen Geldnot, Krankheit oder aus beruflichen veranlassten Umzügen erfolgte.

Dieses Problem wird künftig von besonderer Brisanz sein bei solchen Fällen, bei denen z. B. in der Vergangenheit keinerlei Steuervergünstigung für das Arbeitszimmer möglich war. Denn nur in den Fällen, in denen die Arbeitszimmer den Mittelpunkt der beruflichen Tätigkeit darstellen, gibt es derzeit überhaupt noch einen Kostenabzug. Trotzdem bleibt es dabei, dass immer in allen Fällen, wo ein Arbeitszimmer im Sinne der steuerlichen Vorschriften vorhanden ist, ein solcher steuerlicher Spekulationsgewinn droht. Die Finanzverwaltung davon nämlich davon aus, dass häusliche Arbeitszimmer grundsätzlich nicht zu Wohnzwecken dienen. Die Steuerfreiheit gibt es bekanntlich immer nur, wenn die Nutzung zu Wohnzwecken nachgewiesen werden kann. Selbst in solchen Fällen, wenn keinerlei Abzug als Betriebsausgaben oder Werbungskosten für das Arbeitszimmer vorgenommen wurde, droht trotzdem diese Versteuerung der anteiligen Spekulationsgewinne bezogen auf das Arbeitszimmer.

Verhältnis der Nutzflächen maßgeblich

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten und der Veräußerungspreis sind zur Ermittlung des steuerpflichtigen Veräußerungsgewinnes aufzuteilen, wobei grundsätzlich das Verhältnis der Nutzflächen des Arbeitszimmers zur Nutzfläche des gesamten Gebäudes maßgebend ist. Soweit Veräußerungsgeschäfte vorliegen, bei denen der Hauseigentümer das Grundstück nach dem 31.07.1995 angeschafft hat, mindern sich die Anschaffungs- oder Herstellungskosten noch um Absetzungen für Abnutzung etc.. Gleiches gilt, wenn der Steuerzahler das Objekt nach dem 31.12.1998 fertig gestellt und veräußert hat. Hierbei gibt es nämlich in der Praxis oft Fehleinschätzungen: der Veräußerer der Immobilie geht davon aus, dass er wirtschaftlich einen Verlust erlitten hat, weil er weniger für das Haus an Veräußerungserlös erzielt, als er selbst aufgewendet hat. Dabei übersieht er aber, dass in den beschriebenen Fällen die Abschreibung von den Anschaffungskosten abzuziehen ist und insofern letztlich eine Nachversteuerung der zwischenzeitlich geltend gemachten Abschreibungen erfolgt.

Finanzämter prüfen tatsächliche Nutzung

Kann dem Finanzamt dokumentiert werden, dass es sich nicht um ein Arbeitszimmer im Sinne der steuerlichen Vorschriften handelt und somit der Raum letztlich den Wohnräumen zuzurechnen ist, erspart man sich die Versteuerung des Spekulationsgewinns. Hier sollte man entsprechende Dokumentationen bereithalten. Denn in allen Fällen, wo dem Finanzamt aktenkundig ist, dass eine Nutzung als Arbeitszimmer stattgefunden hat, wird das Finanzamt eine eventuelle Versteuerung des anteiligen Spekulationsgewinnes sehr intensiv überprüfen.

Stand August / 2007

Alle Angaben ohne Gewähr
Copyright © 2005 Korte & Partner