

Hauptwohnsitzbefreiung

Ist das Arbeitszimmer inkludiert?

Unter bestimmten – ganz restriktiven – Voraussetzungen können Ausgaben für ein Arbeitszimmer in den eigenen vier Wänden abgezogen werden. Doch was, wenn man sein Domizil verkaufen will? Wirkt sich der Steuerabzug für ein Arbeitszimmer dann negativ aus?

Fällt bei der Veräußerung von Immobilien ein Gewinn an, dann ist dieser in der Regel zu versteuern. Es sei denn, man hat die Immobilie als Hauptwohnsitz genutzt und kann von der sogenannten Hauptwohnsitzbefreiung Gebrauch machen.

Was besagt die Hauptwohnsitzbefreiung konkret? Dank der Hauptwohnsitzbefreiung ist der Gewinn aus dem Verkauf einer Immobilie dann steuerfrei, wenn die Liegenschaft

- entweder seit der Anschaffung zwei Jahre durchgehend direkt vor dem Verkauf als Hauptwohnsitz gedient hat oder

- innerhalb der letzten zehn Jahre vor dem Verkauf fünf Jahre durchgehend der Hauptwohnsitz gewesen ist.

Steuerfrei sind bei Vorliegen dieser Voraussetzungen sowohl für der Veräußerungserlös auf das Gebäude als auch auf den Grund und Boden (max. 1.000 m² Grund).

Arbeitszimmer

Inwieweit die Geltendmachung eines steuerlichen Arbeitszimmers die Steuerbelastung beim Immobilienverkauf beeinflusst, hängt von der Größe des Arbeitszimmers ab. Damit die Hauptwohnsitzbefreiung überhaupt greift, müssen mindestens zwei Drittel der Wohnung den eigenen Wohnzwecken dienen. Dabei ist es unschädlich, wenn Teile der Gesamtnutzfläche von nahen Angehörigen unentgeltlich für Wohnzwecke genutzt werden.

Zur Gesamtnutzfläche zählen nur Räume, die betrieblich genutzt



Von Mag. Susanne Glawatsch, MEDplan
© MEDplan

werden oder die bewohnbar gestattet sind. Schädlich ist beispielsweise die Nutzung für betriebliche Zwecke, als häusliches Arbeitszimmer im Rahmen der nichtselbstständigen Einkünfte oder die Vermietung für fremde Wohnzwecke, wenn diese insgesamt mehr als 1/3 der Nutzfläche umfasst.

Die Eigenschaft als Eigenheim oder Eigentumswohnung muss während des gesamten Zeitraumes gewahrt sein. Für die Hauptwohnsitzbefreiung ist auch das (wirt-

schaftliche) Eigentum des Veräußerers während der gesamten Behaltedauer erforderlich.

Weniger als ein Fünftel der Gesamtnutzfläche

Weiters gilt auch in diesem Fall die 80/20-Regelung für die Aufteilung in Privat- bzw. Betriebsvermögen. Werden mindestens 80 Prozent der Immobilie als Privatdomizil genutzt, zählt das Gebäude zum Privatvermögen. Ist das Arbeitszimmer kleiner als 20 Prozent der gesamten Nutzfläche, dann wird der Veräußerungsgewinn zur Gänze von der ImmoEST befreit. Er muss nicht in einen betrieblich und einen privat genutzten Anteil aufgeschlüsselt werden.

Zwischen einem Fünftel und Drittel der Gesamtnutzfläche

Wenn das Arbeitszimmer mehr als 20 Prozent, aber nicht mehr als

33 Prozent der Gesamtnutzfläche beträgt, ist der Verkauf in einen betrieblichen und einen privaten Anteil aufzuteilen.

Beispiel: Ein Freiberufler wohnt und arbeitet in seiner Eigentumswohnung und nutzt sein Arbeitszimmer als Büro. Dieses beträgt 25 Prozent der gesamten Wohnungsfläche. In diesem Fall handelt es sich bei diesem Arbeitszimmer um Betriebsvermögen. Der Anteil, der darauf entfällt, sind betriebliche Einkünfte, die nicht unter die Hauptwohnsitzbefreiung fallen.

Neben der Hauptwohnsitzbefreiung, gibt es auch die Herstellerbefreiung als weitere Ausnahmen von der Immobilienertragsteuer. ■

*Mag. Susanne Glawatsch ist geschäftsführende Gesellschafterin der Steuer- und Unternehmensberatungskanzlei MEDplan.
susanne.glawatsch@medplan.at*