

# W+M-Ratgeber: Neuigkeiten zum Arbeitszimmer bei eigener Immobilie!



Wird eine Immobilie (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung) innerhalb von 10 Jahren nach dem Erwerb wieder veräußert, so ist die Wertsteigerung grundsätzlich steuerpflichtig. Ausnahmen gibt es nur für selbst genutzte Objekte (Mindestselbstnutzung im Jahr des Verkaufs und den beiden vorangegangenen Jahren) oder wenn dieses unentgeltlich (Schenkung/Erbschaft) übertragen wurde und die Voreigentümer die 10-Jahres-Frist bereits durchlaufen haben. Die Nutzung eines Arbeitszimmers wurde bisher durch die Finanzverwaltung nicht als „Selbstnutzung“ gesehen, sondern die anteilige Wertsteigerung wurde als steuerpflichtig behandelt. Ein Expertentipp von Dipl.-Kfm. Dipl.-Ing. Ronald K. Haffner, Steuerberater, Berlin.

## **Ansicht des Finanzgerichtes Baden-Württemberg**

Das Finanzgericht Baden-Württemberg sah das anders und unterwarf die Wertsteigerung der Immobilie anteilig für das Arbeitszimmer nicht der Besteuerung, obwohl die Kosten für das Arbeitszimmer in den Vorjahren steuerlich im Rahmen der Einkommensteuererklärung geltend gemacht wurden (Beschluss vom

23.7.2019 – 5 K 338/19). Damit teilt das FG Baden-Württemberg die Meinung der Finanzgerichte München (14.1.2019 – 5 V 2627/18) und Köln (20.3.2018 – 8 K 1160/15).

**Aber Vorsicht: Revision beim BFH ist anhängig**

Gegen die Entscheidung wurde durch die Finanzverwaltung Revision eingelegt, die jetzt am BFH unter dem Aktenzeichen IX R 27/19 anhängig ist. Dies ist deshalb erheblich, da das Finanzgericht Münster schon im Jahre 2003 genau anders herum entscheiden hatte (28.8.2003 – 11 K 6243/01 E).

**Hinweis für die Praxis: Alle Fälle offen halten**

Der zentrale Ratschlag lautet daher: Legen Sie sofort Einspruch gegen einen etwaigen Steuerbescheid ein, der die Wertsteigerung des Arbeitszimmers steuerpflichtig gestaltet. Stellen Sie zugleich den Antrag auf ruhendes Verfahren, bis zur bestandskräftigen Entscheidung des Bundesfinanzhofes.

Im Zweifel fragen Sie die [www.expertendiesichlohn.de](http://www.expertendiesichlohn.de).