



Arbeitszimmer: schlau oder Supergau?

Der Ansatz eines häuslichen Arbeitszimmers kann Jahr für Jahr zu einer lukrativen Steuerersparnis führen. Wird das Haus oder die Wohnung dann aber verkauft, kann dieser über viele Jahre nützlich gewesene Absetzposten plötzlich ganz schrecklich zum Bumerang werden.

// TEXT: STB DR. VERENA MARIA ERIAN, STB RAIMUND ELLER, STB MAG. EVA MESSENLECHNER



© HOFER

Die Ärztesteuerberater vom Team Jünger:
StB Dr. Verena Maria Erian, StB Mag. Eva Messenlechner
und StB Raimund Eller, v. l.

Grund für den Bumerangeffekt ist die seit April 2012 wirksame Immobilienertragsteuer. Damit müssen nun auch Zugewinne aus der Veräußerung privater Immobilien versteuert werden. Vorher war das nur dann der Fall, wenn die Veräußerung innerhalb von zehn Jahren (Spekulationsfrist) nach der Anschaffung erfolgte. Seit 2012 sind nun aber auch Privatverkäufe mit einer Steuer von 30 Prozent des Veräußerungsgewinnes (Differenz zwischen Verkaufspreis und den damaligen Anschaffungskosten) belegt. Wurde das Objekt bereits vor dem 1. April 2002 angeschafft, so reduziert sich diese Steuer im Ergebnis auf 4,2 Prozent des Veräußerungserlöses. Aber auch das ist bei den aktuellen Immobilienpreisen immer noch ein satter Betrag.

Rettung Hauptwohnsitzbefreiung

Handelt es sich bei dem Verkaufsobjekt um Ihren Hauptwohnsitz, so kann Sie die sogenannte Hauptwohnsitzbefreiung retten. Diese greift dann, wenn Sie am betroffenen Domizil entweder seit Anschaffung ununterbrochen mindestens zwei Jahre Ihren Hauptwohnsitz hatten oder dies in den letzten zehn Jahren mindestens fünf Jahre der Fall war und mindestens $\frac{1}{3}$ der Gesamtnutzfläche zu eigenen Wohnzwecken gedient haben.

Keine Hauptwohnsitzbefreiung

Nimmt das Arbeitszimmer nun mehr als ein Drittel der Gesamtnutzfläche ein, so

ist die Hauptwohnsitzbefreiung gänzlich dahin.

Hauptwohnsitzbefreiung bröckelt

Zudem ist bereits ab einer Nutzung von 20 Prozent Vorsicht geboten. Beträgt die Fläche des Arbeitszimmers 20 Prozent oder mehr, ist es als Betriebsvermögen zu qualifizieren. Im Falle einer Veräußerung ist damit die Hauptwohnsitzbefreiung zwar nicht zur Gänze, aber immerhin anteilig im Ausmaß des vorliegenden Betriebsvermögens verloren. Bei einer betrieblichen Nutzung Ihres Eigenheimes im Ausmaß von 20 bis 33 Prozent erfolgt somit eine Aufteilung in einen betrieblich genutzten und einen privat genutzten Teil. Die Hauptwohnsitzbefreiung kommt dann nur für den privat genutzten Teil zur Anwendung.

Tipp

Wenn Sie ein Arbeitszimmer in Ihrem privaten Wohnungsverband haben, ist in einem ersten Schritt zu prüfen, ob dieser Raum den Mittelpunkt der beruflichen/betrieblichen Tätigkeit darstellt und nach der Art der Tätigkeit unbedingt notwendig ist. Nur dann ist die steuerliche Absetzbarkeit überhaupt möglich. Ist diese Hürde geschafft, so gilt es in einem zweiten Schritt darauf zu achten, dass die Größe des gegenständlichen Arbeitszimmers im Falle einer späteren Veräußerung nicht mit der Hauptwohnsitzbefreiung in Konflikt gerät.

DIE DOSIS MACHT DAS GIFT

Arbeitszimmer < 20 % der Gesamtnutzfläche

Beispiel: Ein Arzt nutzt für seine Gutachter Tätigkeit sein privates Arbeitszimmer mit einer Fläche von 25 Quadratmetern. Die Gesamtnutzfläche seiner Wohnung beträgt 200 Quadratmeter. Damit nimmt das Arbeitszimmer nur 12,5 Prozent der Gesamtfläche ein und die Hauptwohnsitzbefreiung steht zur Gänze zu.

zwischen 20 und 33 %:

Ist beim genannten Arbeitszimmer noch eine Bibliothek mit 15 Quadratmetern dabei, erreicht die betriebliche Nutzung 40 Quadratmeter und somit 20 Prozent der Gesamtnutzfläche. Damit greift die Befreiung nur noch für den privaten Anteil.

> $\frac{1}{3}$ der Gesamtnutzfläche

Hätte diese Bibliothek stolze 42 Quadratmeter, erreicht das Arbeitszimmer insgesamt 33,35 Prozent der Gesamtnutzfläche, womit die Hauptwohnsitzbefreiung zur Gänze verloren geht.