

# Veräußerung der selbst genutzten Wohnung

---

Der Gewinn aus der Veräußerung der selbstgenutzten Wohnung ist auch hinsichtlich des Arbeitszimmers steuerfrei, wenn das Arbeitszimmer im Rahmen der Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit genutzt wurde.

Wird eine Immobilie innerhalb von 10 Jahren nach der Anschaffung wieder verkauft, ist der Gewinn grundsätzlich steuerpflichtig. Er wird den übrigen Einkünften hinzugerechnet und mit diesen nach dem normalen tariflichen Steuersatz versteuert. Eine Ausnahme gilt aber in bestimmten Fällen für die selbstgenutzte Wohnung.

Nach § 23 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 EStG ist der Gewinn aus dem Verkauf der selbstgenutzten Wohnung in zwei Fällen steuerfrei, auch wenn sie innerhalb von 10 Jahren nach der Anschaffung verkauft wird. Nach der 1. Alternative ist Voraussetzung, dass die Wohnung während des gesamten Zeitraums zwischen der Anschaffung und dem Verkauf zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde. Sie darf also niemals vermietet gewesen sein. Eine bestimmte Mindestdauer verlangt das Gesetz hierfür nicht.

Die zweite Alternative ist etwas komplizierter: Voraussetzung für die Steuerfreiheit ist, dass die Wohnung im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren ununterbrochen zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde. Dies heißt aber nicht, dass die Wohnung volle drei Jahre zu eigenen Wohnzwecken genutzt worden sein muss. Es genügt, wenn sie am ersten Tag der Veräußerung, im gesamten vorangegangenen Jahr und am letzten Tag des davor liegenden Jahres zu eigenen Wohnzwecken genutzt worden ist. Wird die Wohnung beispielsweise im Jahre 2021 verkauft, genügt es, wenn sie vom 31.12.2019 bis zum 1.1.2021 ununterbrochen selbst bewohnt wurde. In der Praxis fragt man den Verkäufer, ob er in der Wohnung an den letzten beiden Sylvester gewohnt hat.

Streitig war bisher, ob der Gewinn in diesen Fällen auch insoweit steuerfrei ist, wie er auf das häusliche Arbeitszimmer entfällt. Nach Ansicht der Finanzverwaltung sollte der Gewinn insoweit nicht steuerfrei sein, weil ein Arbeitszimmer nicht zu Wohnzwecken genutzt werde. Der BFH hat diese Frage jetzt mit Urteil vom 1.3.2021 (IX R 27/19) jedoch zugunsten der Steuerpflichtigen entschieden. Nach seiner Ansicht wird die selbstgenutzte Wohnung insgesamt und damit auch hinsichtlich des Arbeitszimmers zu eigenen Wohnzwecken genutzt, da es in den häuslichen Bereich eingebunden ist. Dies gelte auch dann, wenn der Steuerpflichtige die Kosten für das Arbeitszimmer als Werbungskosten geltend gemacht hat.

Dies gilt allerdings nur, wenn das Arbeitszimmer im Rahmen der sogenannten Überschusseinkünfte genutzt wird, also insbesondere für die Erzielung von Einkünften aus nichtselbständiger. Wird das Arbeitszimmer dagegen für eine gewerbliche oder freiberufliche Tätigkeit verwendet, gilt die Steuerbefreiung des § 23 abs. 1 Nr. 1 Satz 3 EStG nicht für den Teil des Gewinns, der auf das Arbeitszimmer entfällt. Denn dabei handelt es sich um sog Gewinneinkünfte, sodass das Arbeitszimmer zum Betriebsvermögen des Steuerpflichtigen gehört (BFH, Urt. vom

16.6.2020, VIII R 15/17, BStBl. II 2020, S. 841). Obwohl die Kosten für das Arbeitszimmer gem. § 4 Abs. 5 EStG nur eingeschränkt abgezogen werden konnten, ist der Gewinn in der vollen Höhe der Differenz zwischen dem Buchwert und dem Veräußerungserlös zu versteuern.

**Gern stehen wir Ihnen für Fragen rund um das Thema zur Verfügung!**