

Privates Veräußerungsgeschäft hinsichtlich eines entnommenen Arbeitszimmers?

FÜR EINKOMMENSTEUERPFLICHTIGE

Die Kläger erwarben im Jahr 2003 eine Eigentumswohnung, von der ein Raum (18,04 %) bis Ende 2006 als betriebliches Arbeitszimmer genutzt wurde, dem Betriebsvermögen zugeordnet war und anschließend erfolgsneutral ins Privatvermögen überführt wurde. Nach der erfolgsneutralen Entnahme ins Privatvermögen wurde die Wohnung zunächst selbst genutzt, später vermietet und 2013 verkauft. Das beklagte Finanzamt war der Ansicht, dass mit der Entnahme des Arbeitszimmers im Jahr 2006 eine neue 10-Jahresfrist begann und somit der auf diesen Anteil entfallende Veräußerungsgewinn steuerpflichtig sei. Nach Ansicht der Kläger ist das Arbeitszimmer kein selbstständig veräußerbares Wirtschaftsgut und die Wohnung insgesamt zu betrachten, sodass kein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft vorliegt.

Das Finanzgericht München hält die Klage für begründet (Az. 13 K 1234/22). Aus dem Verkauf der Eigentumswohnung seien keine steuerpflichtigen Einkünfte aus einem privaten Veräußerungsgeschäft gemäß § 23 EStG entstanden. Nach Auffassung des Finanzgerichts hat mit der Entnahme des Arbeitszimmers aus dem Betriebsvermögen ins Privatvermögen keine separate Frist im Sinne des § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG begonnen. Das Grundstück sei vielmehr in seiner Gesamtheit in Bezug auf den Tatbestand des § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG zu betrachten.

Dieser Beitrag gibt den Stand zum Zeitpunkt der Ausgabe (April 2026) wieder und ersetzt keine individuelle Beratung. Sprechen Sie uns an: +49 8122 228850 · renate.orthuber@stb-orthuber.de