



# INFO FÜR STEUERZAHLER

Wien, September 2013

## ARBEITSZIMMER SCHÄDLICH FÜR HAUPTWOHNSITZBEFREIUNG?®

Durch das 1. StabG 2012 sind Verkäufe von Immobilien seit 1. April 2012 steuerpflichtig. Wie bereits bekannt, ist bei der Besteuerung von im Privatvermögen gelegenen Immobilien zwischen „Alt- und Neufällen“ zu unterscheiden. Wobei Altfälle mit einer effektiven Steuerbelastung von **3,5%** bzw. „umgewidmete Altfälle“ mit **15%** des **Veräußerungserlöses** belastet sind. „Neufälle“ sind mit einem Steuersatz von **25%** auf den **Veräußerungsgewinn** zu besteuern.

Von der Immobilienertragsteuer sind private Grundstücksveräußerungen ua **befreit**, wenn diese als **Hauptwohnsitz** gedient haben. Die Steuerbefreiung gilt sowohl für das Gebäude als auch für den Grund und Boden. Die Immobilie muss entweder seit Anschaffung **zwei Jahre** durchgehend oder innerhalb der vor Verkauf liegenden **letzten zehn Jahren** während **fünf Jahren** durchgehend als Hauptwohnsitz gedient haben.

Für den Fall, dass der Steuerpflichtige einen Raum als steuerliches **Arbeitszimmer** nutzte und das Eigenheim oder die Eigentumswohnung in der Folge veräußert wird, kann es zum gänzlichen bzw teilweisen **Verlust** der Befreiungen kommen, da mindestens **zwei Drittel der Gesamtnutzflächen** eigenen Wohnzwecken dienen muss! Andernfalls kommt es zum gänzlichen Entfall der Hauptwohnsitzbefreiung. Hinzu kommt allerdings, dass eine weitere Grenze zu beachten ist. Sofern das Arbeitszimmer weniger als **20 Prozent** der Gesamtnutzfläche beträgt, hat **keine Aufteilung** des Gebäudes / der Wohnung in einen betrieblich und privat genutzten Anteil zu erfolgen. **Zwischen 20 Prozent und 33 Prozent** betrieblicher Nutzung ist das Eigenheim in einen **betrieblich genutzten Teil und einen privat genutzten Teil** aufzuteilen, wobei nur für den privat genutzten Teil die Hauptwohnsitzbefreiung zur Anwendung gelangt. Bei **Überschreiten der 33 Prozent** geht die Hauptwohnsitzbefreiung wie vorstehend ausgeführt, gänzlich **verloren**.

**Tipp:** *Der Wunsch nach einem möglichst großen Arbeitszimmer steht daher in Konflikt mit dem Verlust der Hauptwohnsitzbefreiung.*

Dieser Newsletter ist ein kostenloses Service unserer Kanzlei.  
Sie erhalten diesen Newsletter weil Sie dem „Stingl – Top Audit Newsletter“ zugestimmt haben. Sollten Sie dieses Service nicht mehr in Anspruch nehmen wollen, genügt ein Email an uns.

Detailinfo über

Telefon: + 43 (1) 604 01 51 – 0

Fax: + 43 (1) 604 01 51 – 25

Email: [office@stingl.com](mailto:office@stingl.com)