BUSCHEK
STEUERBERATUNG & WIRTSCHAFTSPRÜFUNG

Sonderausgabe: Arbeitszimmer und Homeoffice-Pauschale

01 | 2023

Für alle Steuerpflichtigen

(Häusliches) Arbeitszimmer und Homeoffice-Pauschale: Neue Spielregeln beim steuerlichen Abzug der Aufwendungen

| Beim **(häuslichen) Arbeitszimmer** stellt sich oft die Frage, ob die Aufwendungen **voll abziehbar sind, nur zum Teil oder gar nicht.** Mit Wirkung **ab 2023** wurde der Abzug durch das Jahressteuergesetz 2022 neu geregelt und zumindest **teilweise vereinfacht.** Zudem wurde die bislang befristet geltende **Homeoffice-Pauschale** dauerhaft im Einkommensteuergesetz verankert. Grund genug, das Arbeitszimmer aus steuerlicher Sicht näher zu betrachten. |

1. Arbeitszimmer: Abzug der Kosten bis 2022

Bei den **Aufwendungen für das häusliche Arbeitszimmer** ist wie folgt zu unterscheiden:

- Die Kosten für ein häusliches Arbeitszimmer sind grundsätzlich **nicht als Betriebsausgaben oder Werbungskosten abzugsfähig**.
- Stellt das Arbeitszimmer jedoch den **Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Betätigung** dar, besteht keine Abzugsbeschränkung.
- Bildet das Arbeitszimmer zwar nicht den Mittelpunkt der Betätigung, steht aber für die betriebliche oder berufliche Tätigkeit **kein anderer Arbeitsplatz** zur Verfügung, sind nachgewiesene Kosten **bis zu 1.250 EUR** abziehbar (keine Pauschale).

Beachten Sie | Die folgenden Ausführungen **(Gliederungspunkt 2. bis 6.)** basieren im Wesentlichen auf einem Schreiben des Bundesfinanzministeriums (BMF-Schreiben vom 6.10.2017, Az. IV C 6 - S 2145/07/10002: 019). Sie sind **auch für die neue Rechtslage ab 2023 relevant.**

2. Aufwendungen

Zu den **Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer** zählen insbesondere die Kosten **für die Ausstattung des Zimmers** (z. B. Tapeten, Teppiche, Fenstervorhänge, Gardinen und Lampen). **Anteilig** zu berücksichtigen sind u. a.:

- **Miete (bzw. Abschreibungen für das Gebäude,** wenn es sich im Eigentum des Steuerpflichtigen befindet),
- **Schuldzinsen** für Kredite, die zur Anschaffung, Herstellung oder Reparatur des Gebäudes oder der Eigentumswohnung verwendet worden sind,
- **Wasser- und Energiekosten,**
- Reinigungskosten,
- **Grundsteuer,** Müllabfuhrgebühren, Schornsteinfegergebühren, Gebäudeversicherungen,
- **Renovierungskosten.**

PRAXISTIPP | Die als **Arbeitsmittel** zu qualifizierenden Gegenstände (z. B. Computer, Aktenschränke, Regale) sind von den Abzugsbeschränkungen für ein häusliches Arbeitszimmer nicht betroffen. Hier sind mitunter aber die Regelungen zu geringwertigen Wirtschaftsgütern (GWG) zu beachten, wonach die Anschaffungskosten ggf. abzuschreiben sind. Bei Anschaffungskosten bis zu 800 EUR (netto) erfolgt jedoch ein sofortiger Abzug.

3. Mittelpunktfälle

Bei der Frage, ob das Arbeitszimmer den Mittelpunkt der betrieblichen und beruflichen Tätigkeit bildet, ist **der inhaltliche (qualitative) Schwerpunkt** der Betätigung des Steuerpflichtigen entscheidend. Der **zeitliche (quantitative) Umfang** der Nutzung hat nur eine indizielle Bedeutung.

Inhaltsübersicht

1.	Arbeitszimmer: Abzug der Kosten bis 2022	**Seite 1**
2.	Aufwendungen	**Seite 1**
3.	Mittelpunktfälle	**Seite 1**
4.	Anderer Arbeitsplatz	**Seite 2**
5.	Außerhäusliches Arbeitszimmer	**Seite 2**
6.	Nur teilweise beruflich genutzt	**Seite 2**
7.	Homeoffice-Pauschale: Rechtslage bis 2022	**Seite 2**
8.	Rechtslage ab 2023 (mit Beispielen)	**Seite 3**
9.	Häusliches Arbeitszimmer bei Verkauf der Immobilie	**Seite 4**

Geht der Steuerpflichtige **nur einer betrieblichen oder beruflichen Tätigkeit nach,** die in qualitativer Hinsicht gleichwertig sowohl im häuslichen Arbeitszimmer als auch am außerhäuslichen Arbeitsort erbracht wird, liegt der Mittelpunkt der gesamten Betätigung dann im häuslichen Arbeitszimmer, wenn der Steuerpflichtige **mehr als die Hälfte** der Arbeitszeit im häuslichen Arbeitszimmer tätig wird.

Übt ein Steuerpflichtiger hingegen **mehrere Tätigkeiten nebeneinander** aus, ist

nicht auf eine Einzelbetrachtung der jeweiligen Betätigung abzustellen. Vielmehr sind alle Tätigkeiten **in ihrer Gesamtheit** zu erfassen.

Beispiele

Bei einem **Verkaufsleiter,** der zur Überwachung von Mitarbeitern und zur Betreuung von Großkunden auch im Außendienst tätig ist, kann das häusliche Arbeitszimmer **Tätigkeitsmittelpunkt** sein, wenn er dort die für den Beruf wesentlichen Leistungen (z. B. Organisation der Betriebsabläufe) erbringt (BFH 13.11.2002, Az. VI R 104/01).

Bei einem **Ingenieur,** dessen Tätigkeit durch die Erarbeitung theoretischer, komplexer Problemlösungen im häuslichen Arbeitszimmer geprägt ist, kann dieses auch dann **der Mittelpunkt der beruflichen Betätigung** sein, wenn die Betreuung von Kunden im Außendienst ebenfalls zu seinen Aufgaben gehört (BFH 13.11.2002, Az. VI R 28/02).

Demgegenüber liegt der **Tätigkeitsschwerpunkt** bei einem Handelsvertreter **außerhalb des häuslichen Arbeitszimmers,** wenn die Tätigkeit nach dem Gesamtbild der Verhältnisse durch die Arbeit **im Außendienst** geprägt ist, auch wenn die zu Hause verrichteten Tätigkeiten zur Erfüllung der beruflichen Aufgaben unerlässlich sind (BFH 13.11.2002, Az. VI R 82/01).

Bei einer **Ärztin, die Gutachten** über die Einstufung der Pflegebedürftigkeit erstellt und dazu ihre Patienten ausschließlich außerhalb des häuslichen Arbeitszimmers untersucht und dort (vor Ort) alle erforderlichen Befunde erhebt, **liegt der qualitative Schwerpunkt nicht im häuslichen Arbeitszimmer,** in welchem lediglich die Tätigkeit begleitende Aufgaben erledigt werden (BFH 23.1.2003, Az. IV R 71/00).

4. Anderer Arbeitsplatz

Ein anderer Arbeitsplatz i. S. der Vorschrift ist grundsätzlich jeder Arbeitsplatz, der **zur Erledigung büromäßiger Arbeiten** geeignet ist. Weitere Anforderungen an die Beschaffenheit des Arbeitsplatzes werden nicht gestellt. Somit sind die **konkreten Arbeitsbedingungen und Umstände** (z. B. Lärmbelästigung oder Publikumsverkehr) grundsätzlich **unbeachtlich.**

Beachten Sie | Ein eigener, **räumlich abgeschlossener Arbeitsbereich ist nicht erforderlich.**

Beispiele

Ein **Poolarbeitsplatz** ist nur ein anderer Arbeitsplatz, wenn ihn der Steuerpflichtige in dem konkret erforderlichen Umfang und in der konkret erforderlichen Art und Weise tatsächlich nutzen kann (BFH 26.2.2014, Az. VI R 37/13). Eine jederzeitige Zugriffsmöglichkeit ist zwar nicht erforderlich, es muss aber gewährleistet sein, dass der Arbeitnehmer seine beruflichen Tätigkeiten in dem konkret erforderlichen Umfang dort erledigen kann.

Ein **Lehrer** hat für seine Unterrichtsvorbereitung in der Schule keinen Schreibtisch. Das jeweilige Klassenzimmer oder das Lehrerzimmer stellt keinen Arbeitsplatz im Sinne der Abzugsbeschränkung dar.

Ein **Orchestermusiker** hat im Konzertsaal keine Möglichkeit zu üben. Hierfür hat er sich ein häusliches Arbeitszimmer eingerichtet (= kein anderer Arbeitsplatz vorhanden).

Es liegt auch kein anderer Arbeitsplatz vor, wenn **ein angestellter Krankenhausarzt eine freiberufliche Gutachtertätigkeit ausübt** und ihm im Krankenhaus dafür kein Arbeitsplatz zur Verfügung steht.

Es steht kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung, wenn dieser **wegen Gesundheitsgefahr** nicht nutzbar ist (BFH 26.2.2014, Az. VI R 11/12).

5. Außerhäusliches Arbeitszimmer

Liegt ein **außerhäusliches Arbeitszimmer oder eine (häusliche) Betriebsstätte** vor, sind die Kosten in voller Höhe abzugsfähig. Auf den Tätigkeitsmittelpunkt oder einen weiteren Arbeitsplatz kommt es somit nicht an. Hier ist wie folgt abzugrenzen:

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs ist das häusliche Arbeitszimmer ein Raum, der in die **häusliche Sphäre** des Steuerpflichtigen eingebunden ist und vorwiegend der Erledigung gedanklicher, schriftlicher oder verwaltungstechnischer Arbeiten dient (so z. B. BFH 26.3.2009, Az. VI R 15/07). Der Nutzung entsprechend ist das häusliche Arbeitszimmer typischerweise mit Büromöbeln eingerichtet, wobei **der Schreibtisch** regelmäßig das zentrale Möbelstück darstellt.

Beachten Sie | In die häusliche Sphäre eingebunden ist ein als Arbeitszimmer genutzter Raum regelmäßig dann, **wenn er zur privaten Wohnung oder zum Wohnhaus des Steuerpflichtigen gehört.** Dies betrifft nicht nur die Wohnräume, sondern **ebenso Zubehörräume.**

MERKE | Nicht unter die Abzugsbeschränkung für ein häusliches Arbeitszimmer fallen Räume, die ihrer Ausstattung und Funktion nach nicht einem Büro entsprechen (beispielsweise Betriebsräume, Lagerräume, Ausstellungsräume), selbst wenn diese ihrer Lage nach mit dem Wohnraum des Steuerpflichtigen verbunden und so in dessen häusliche Sphäre eingebunden sind (vgl. z. B. BFH 26.3.2009, Az. VI R 15/07).

6. Nur teilweise beruflich genutzt

Kosten für ein häusliches Arbeitszimmer wirken sich nur dann steuermindernd aus, wenn die Räume **nahezu ausschließlich für betriebliche oder berufliche Zwecke genutzt werden** (BFH 27.7.2015, GrS 1/14).

MERKE | Aufwendungen für Räume, die z. B. zu 60 % beruflich und zu 40 % privat genutzt werden, sind steuerlich nicht abziehbar. Auch Aufwendungen für eine „Arbeitsecke" sind nicht abzugsfähig, da diese Räume schon ihrer Art und ihrer Einrichtung nach auch privaten Wohnzwecken dienen.

7. Homeoffice-Pauschale: Rechtslage bis 2022

Im Zuge der Corona-Pandemie wurde befristet für die Jahre 2020 bis 2022 durch § 4 Abs. 5 Nr. 6b S. 4 Einkommensteuergesetz (EStG) **eine Homeoffice-Pauschale** eingeführt. Diese gilt **für Unternehmer und Arbeitnehmer.**

Für die **Veranlagungszeiträume 2020 bis 2022** kann für jeden Tag, an dem der Steuerpflichtige **ausschließlich** zu Hause betrieblich oder beruflich tätig wird, ein pauschaler **Betrag von 5 EUR (maximal 600 EUR im Jahr)** abgezogen werden (entspricht jährlich 120 Tagen). **Fahrtkosten** können für diese Tage (mangels durchgeführter Fahrten) nicht geltend gemacht werden.

Beachten Sie | Die Pauschale kann sowohl angewendet werden, wenn

- die **Voraussetzungen für ein häusliches Arbeitszimmer nicht vorliegen** (z. B. Tätigkeit am Küchentisch),

- als auch, wenn die Voraussetzungen vorliegen und der Steuerpflichtige **auf die Einzelermittlung der Aufwendungen verzichten will**.

PRAXISTIPP | Auch hier können neben der Pauschale Aufwendungen für Arbeitsmittel nach den allgemeinen Regelungen und Grundsätzen als Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben abgesetzt werden. Auch Telefon- und Internetkosten sind durch die Homeoffice-Pauschale nicht abgegolten (vgl. BMF-Schreiben vom 9.7.2021, Az. IV C 6 - S 2145/19/10006 :013).

8. Rechtslage ab 2023

Durch das Jahressteuergesetz 2022 wurde der Abzug der Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer **mit Wirkung ab 2023** neu geregelt. Auch bei der Homeoffice-Pauschale haben sich Änderungen ergeben.

Zunächst zur **Homeoffice-Pauschale:** Diese wurde von 5 auf **6 EUR pro Tag** erhöht. Zudem wurde der Höchstbetrag von 600 auf 1.260 EUR angehoben (also **maximal 210 Tage im Jahr)**.

MERKE | Die Homeoffice-Pauschale ist für jeden Kalendertag abzugsfähig, an dem die betriebliche oder berufliche Tätigkeit überwiegend in der häuslichen Wohnung ausgeübt und keine außerhalb der häuslichen Wohnung belegene erste Tätigkeitsstätte aufgesucht wird. Steht für die betriebliche oder berufliche Tätigkeit dauerhaft kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung, ist ein Abzug der Homeoffice-Pauschale zulässig, auch wenn die Tätigkeit am selben Kalendertag auswärts oder an der ersten Tätigkeitsstätte ausgeübt wird.

Nun zum **häuslichen Arbeitszimmer:** Soweit **der Mittelpunkt** der gesamten betrieblichen und beruflichen Betätigung **im häuslichen Arbeitszimmer** liegt, bleiben die Aufwendungen **in voller Höhe** abziehbar. Anstelle des Abzugs der tatsächlichen Aufwendungen ist aber **ein pauschaler Abzug in Höhe von 1.260 EUR** möglich (Wahlrecht).

Bei dieser Jahrespauschale **(Kürzung um 1/12** für jeden vollen Kalendermonat, in dem die Voraussetzungen nicht vorliegen) handelt es sich um einen **personenbezogenen Betrag,** weil er sich **am Höchstbetrag der Homeoffice-Pauschale** (ab 2023: 1.260 EUR) orientiert.

MERKE | Liegt der Mittelpunkt der Betätigung nicht im häuslichen Arbeitszimmer, steht den Steuerpflichtigen aber kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung, kann nur noch die Homeoffice-Pauschale abgezogen werden. Der auf 1.250 EUR gedeckelte Abzug von Aufwendungen ist ab 2023 nicht mehr möglich.

Liegen die Voraussetzungen für den Abzug der Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer nicht im gesamten Kalenderjahr vor und **wird die Jahrespauschale gekürzt** („1/12"; vgl. oben), kann **für diesen Kürzungszeitraum die Homeoffice-Pauschale** zu gewähren sein.

Die dargestellten Neuregelungen werden **nun anhand von Beispielen** veranschaulicht:

Unbegrenzter Abzug (Mittelpunktfälle)

EF und EM (Ehepaar) betreiben ein Online-Unternehmen ausschließlich im gemeinsamen häuslichen Arbeitszimmer.

Um die darauf entfallenden Kosten steuerlich abzusetzen, haben sie bisher einmal pro Jahr die Gesamtkosten des Hauses zusammengestellt (Abschreibung, Schuldzinsen, Energiekosten, Versicherungen etc.) und den auf das Arbeitszimmer entfallenden Anteil ermittelt. Das waren ca. 1.500 EUR, wovon EF und EM jeweils die Hälfte (750 EUR) angesetzt haben.

Lösung: EF und EM haben ab 2023 folgende Möglichkeiten:

- Sie können die anteiligen Aufwendungen (wie bisher) im Einzelnen ermitteln und den jeweiligen Anteil absetzen.

- Allerdings können sie sich auch dafür entscheiden, die Jahrespauschale von jeweils 1.260 EUR in Anspruch zu nehmen. Das sollten die Ehegatten insbesondere dann tun, wenn die individuellen tatsächlichen Aufwendungen (wie hier) nicht mehr als 1.260 EUR betragen.

Begrenzter Abzug (kein anderer Arbeitsplatz)

Lehrerin L hat den Mittelpunkt ihrer beruflichen Tätigkeit in einer Gesamtschule. Dort steht ihr aber kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung.

Ihren Unterricht bereitet sie daher in einem häuslichen Arbeitszimmer vor und nach. Um die darauf entfallenden Kosten abzusetzen, hat L bisher einmal pro Jahr die Gesamtkosten des Hauses zusammengestellt und den auf das Arbeitszimmer entfallenden Anteil ermittelt. Das waren jährlich rund 1.500 EUR.

Lösung: Bisher konnte L die tatsächlichen Aufwendungen – gedeckelt auf den Höchstbetrag von 1.250 EUR – steuerlich absetzen. Ab 2023 gibt es diese Abzugsmöglichkeit nicht mehr. L kann die Aufwendungen für die Arbeiten im Arbeitszimmer nun durch die Homeoffice-Pauschale geltend machen (maximal 1.260 EUR jährlich).

Homeoffice mit Auswärtstätigkeit

Arbeitnehmer AN ist an einem Tag am Vormittag für fünf Stunden im Homeoffice tätig. Am Nachmittag fährt er für drei Stunden zu einem Kunden (Auswärtstätigkeit).

Lösung: Bisher konnte AN nur die Kosten der Auswärtstätigkeit absetzen. Ab dem Jahr 2023 kann er zusätzlich die Pauschale von 6 EUR geltend machen, da er seine Tätigkeit an diesem Tag überwiegend im Homeoffice erbracht hat. Wären die zeitlichen Komponenten umgekehrt (drei Stunden Homeoffice und fünf Stunden Außendienst), könnte AN nur die Kosten der Auswärtstätigkeit und nicht die Homeoffice-Pauschale absetzen.

Homeoffice mit Fahrt zur ersten Tätigkeitsstätte

Arbeitnehmer AN ist an einem Tag am Vormittag für fünf Stunden im Homeoffice tätig. Am Nachmittag fährt er dann für drei Stunden zu seiner ersten Tätigkeitsstätte bei seinem Arbeitgeber.

Lösung: AN kann lediglich die Entfernungspauschale für die Fahrt zur ersten Tätigkeitsstätte absetzen. Die Homeoffice-Pauschale ist nicht zu berücksichtigen.

Wie bereits ausgeführt, gibt es in den Fällen **„kein anderer Arbeitsplatz"** ab dem Jahr 2023 nur noch die Möglichkeit, **die Homeoffice-Pauschale** anzusetzen. Um einen Ersatz zu schaffen, wurde **eine Sonderregelung** eingeführt (vgl. die Ausführungen im ersten MERKE-Kasten unter dem Gliederungspunkt 8).

■ Fortführung zu: Begrenzter Abzug (kein anderer Arbeitsplatz)

L hat ermittelt, dass sie im Jahr 2023 an 180 Tagen in der Schule Unterricht geleistet hat. An den 180 Nachmittagen hat sie dann den Unterricht im Arbeitszimmer nach- bzw. für den folgenden Tag vorbereitet. An 40 Tagen hat sie ausschließlich im Arbeitszimmer gearbeitet.

Lösung: Ohne die Sonderregelung könnte L die Homeoffice-Pauschale nur für 40 Tage beanspruchen (40 Tage × 6 EUR = 240 EUR). An den weiteren 180 Tagen würde ein Abzug ausscheiden, da sie ihre erste Tätigkeitsstätte aufgesucht hat. Für diese Tage könnte sie jedoch die Entfernungspauschale ansetzen.

Aufgrund der Sonderregelung werden jedoch auch diese 180 Tage für die Homeoffice-Pauschale berücksichtigt, sodass L die Pauschale für insgesamt 220 Tage nutzen kann. Das sind dann 1.320 EUR (220 Tage × 6 EUR); jedoch greift die Deckelung auf den Höchstbetrag von 1.260 EUR. Die Fahrtkosten zur ersten Tätigkeitsstätte (180 Tage) kann L parallel absetzen.

Effektiv wird L durch den Wegfall der Abzugsmöglichkeiten für ihr häusliches Arbeitszimmer nicht schlechter gestellt. Sie kann sogar jährlich 10 EUR mehr absetzen als bis dato.

9. Häusliches Arbeitszimmer bei Verkauf der Immobilie

Dass ein häusliches Arbeitszimmer **bei der Veräußerung der Immobilie** unter Umständen zur Steuerfalle werden kann, verdeutlicht das folgende Beispiel:

■ Beispiel

Der ledige Syndikusanwalt M ist (hauptberuflich) in einem mittelständischen Industrieunternehmen angestellt und (nebenberuflich) als Rechtsanwalt selbstständig tätig.

M hat mit Wirkung zum 1.1.2021 eine Eigentumswohnung (160 qm Nutzfläche) für 150.000 EUR erworben. Einen Raum (16 qm) nutzt er als häusliches Arbeitszimmer für seine nebenberufliche Tätigkeit als Rechtsanwalt. Im Rahmen der Einnahmen-Überschussrechnung hat er 1.250 EUR (Rechtslage bis einschließlich 2022) als Betriebsausgaben geltend gemacht.

Beachten Sie | Ein Syndikusanwalt kann für sein häusliches Arbeitszimmer grundsätzlich nur den begrenzten Betriebsausgabenabzug geltend machen (vgl. BFH 13.4.2010, Az. VIII R 27/08).

Mit Wirkung zum 2.1.2023 wurde die Wohnung für 200.000 EUR verkauft. Die Veräußerungskosten (Makler etc.) haben 4.000 EUR betragen.

Frage: Muss M einen Veräußerungsgewinn versteuern?

Nach den Einkommensteuerrichtlinien (R 4.2 Abs. 7 S. 1 EStR) gehört das Arbeitszimmer **grundsätzlich zum notwendigen Betriebsvermögen**, da es ausschließlich und unmittelbar für eigenbetriebliche Zwecke genutzt wird. Eine Ausnahme besteht allerdings bei **Grundstücksteilen von untergeordnetem Wert.**

Nach § 8 Einkommensteuer-Durchführungsverordnung (EStDV) müssen eigenbetrieblich genutzte Grundstücksteile **nicht als Betriebsvermögen** behandelt werden, **wenn**

- ihr Wert nicht mehr als ein Fünftel des gemeinen Werts des gesamten Grundstücks **und**
- nicht mehr als 20.500 EUR beträgt.

Das häusliche Arbeitszimmer umfasst vorliegend **nur 10 % der gesamten Nutzfläche.** Da darüber hinaus auch die **nominelle Wertgrenze von 20.500 EUR unterschritten** ist, ist das häusliche Arbeitszimmer im Ergebnis nicht (zwingend) als Betriebsvermögen zu behandeln, sodass insoweit **eine Versteuerung** des Veräußerungsgewinns **unterbleiben** kann.

MERKE | Aufwendungen für einen eigenbetrieblich genutzten Grundstücksteil sind auch dann als Betriebsausgaben abzugsfähig, wenn der Grundstücksteil wegen seines untergeordneten Werts nicht als Betriebsvermögen behandelt wird (R 4.7 Abs. 2 EStR).

Wird das häusliche Arbeitszimmer nicht im Betriebsvermögen, sondern **im Privatvermögen** gehalten, war lange strittig, wie hier zu verfahren ist. Doch nach einer Entscheidung des Bundesfinanzhofs (BFH 1.3.2021, Az. IX R 27/19) besteht nun Klarheit – und zwar **zugunsten der Steuerpflichtigen** und entgegen der bisherigen Sichtweise der Finanzverwaltung.

Zum Hintergrund: Die Besteuerung des Veräußerungsgewinns eines **innerhalb des Zehnjahreszeitraums** veräußerten Grundstücks wird vermieden, wenn

- das Wirtschaftsgut im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung **ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken** oder
- im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren **zu eigenen Wohnzwecken** genutzt wurde. Dies regelt § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 S. 3 EStG.

Nach der Entscheidung des Bundesfinanzhofs **ist der Gewinn** aus dem Verkauf eines selbstgenutzten Wohneigentums **auch insoweit steuerfrei,** als er auf ein zur Erzielung von Überschusseinkünften (beispielsweise Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit) **genutztes häusliches Arbeitszimmer** entfällt.

MERKE | Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch hinsichtlich eines in der – im Übrigen selbst bewohnten – Eigentumswohnung befindlichen häuslichen Arbeitszimmers vor.

Denn nach den Ausführungen des Bundesfinanzhofs gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass der Gesetzgeber ein häusliches Arbeitszimmer von der Begünstigung ausnehmen wollte.

Rechtsstand: März 2023

↘ HAFTUNGSAUSSCHLUSS
Der Inhalt des Rundschreibens ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Komplexität und der ständige Wandel der Rechtsmaterie machen es notwendig, Haftung und Gewähr auszuschließen. Das Rundschreiben ersetzt nicht die individuelle persönliche Beratung.