



VERKAUF VON GEMISCHT GENUTZTEN GEBÄUDEN



Werden sowohl privat als auch betrieblich – also gemischt genutzte Wohnhäuser – verkauft, kann es zu einem Verlust der Hauptwohnsitzbefreiung kommen und es droht eine erhebliche Steuermehrbelastung.

Werden als Hauptwohnsitz genutzte Gebäude (etwa Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen etc) veräußert, so ist der daraus erzielte Veräußerungsgewinn in der Regel von der Einkommensteuer befreit. Vorsicht ist aus ertragsteuerlicher Sicht jedoch dann geboten, wenn das private Wohnhaus zugleich auch betrieblich, etwa als Arztordination, genutzt wird. Abhängig vom Ausmaß der tatsächlichen betrieblichen Nutzung kann es im Falle eines späteren Verkaufs des gemischt genutzten Wohnhauses sogar zum gänzlichen Verlust der Hauptwohnsitzbefreiung und damit zu einer erheblichen Steuermehrbelastung kommen.

Gebäude in betrieblichen und in privaten Teil aufteilen

Werden einzelne bestimmt abgrenzbare Teile eines einheitlichen Gebäudes betrieblich, andere hingegen privat genutzt, ist das Gebäude in einen betrieblichen und in einen privaten Teil aufzuteilen. Die Aufteilung hat dabei **nach der Nutzfläche** der unterschiedlich (betrieblich und privat) genutzten Gebäudeteile zu erfolgen. Überwiegt die betriebliche Nutzung einzelner Räumlichkeiten, so ist die Räumlichkeit als betrieblicher Teil des Gebäudes in die Berechnung des Nutzungsverhältnisses einzubeziehen.

Eine derartige **Aufteilung** ist jedoch dann **nicht vorzunehmen, wenn** der betrieblichen oder der privaten Nutzung dienende Gebäudeteil im Verhältnis zum Gesamtgebäude **weniger als 20 %** beträgt (untergeordnete Bedeutung). In diesem Fall liegt zur Gänze Betriebsvermögen (wenn die private Nutzfläche weniger als 20 % beträgt) oder zur Gänze Privatvermögen (wenn die betriebliche Nutzfläche weniger als 20 % beträgt) vor. Die Frage des Ausmaßes der betrieblichen Nutzung eines gemischt genutzten Gebäudes ist nicht nur für die Höhe der steuerlich absetzbaren Abschreibung bzw der absetzbaren Aufwendungen maßgeblich, sondern im Falle eines späteren Verkaufs auch für die Höhe der etwaig zu erfassenden steuerpflichtigen stillen Reserven entscheidend.

Betriebliche Nutzung weniger als 20 %

Nutzt ein Arzt beispielsweise lediglich **15 %** seiner Eigentumswohnung als Ordinationsräumlichkeiten und den Rest als privaten Hauptwohnsitz, so tritt (bei Vorliegen sämtlicher Voraussetzungen) im Falle der Veräußerung der Eigentumswohnung auch für den betrieblich genutzten Teil keine Steuerpflicht ein, da die Wohnung steuerlich zur Gänze dem Privatvermögen zuzuordnen ist (weniger als 20% betriebliche Nutzung) und somit für die gesamte Wohnung die **Hauptwohnsitzbefreiung** zur Anwendung gelangt.

Betriebliche Nutzung zwischen 20 % und 33 %

Werden hingegen etwa **25 %** der Wohnung als Ordinationsräumlichkeiten verwendet, so liegt **anteilig** in diesem Ausmaß Betriebsvermögen vor. Mangels Anwendbarkeit der Hauptwohnsitzbefreiung für den betrieblich genutzten Teil ist jener Teil des Veräußerungsgewinns, der auf den betrieblichen Teil entfällt, steuerpflichtig und lediglich der privat genutzte Teil der Wohnung steuerfrei.

Betriebliche Nutzung von mehr als 33 %

Umfassen die Ordinationsräumlichkeiten mehr als 33 % der gesamten Wohnungsnutzfläche, so steht die **Hauptwohnsitzbefreiung** gänzlich (somit auch für den privat genutzten Teil) **nicht mehr zu**, da diese Befreiung das Vorliegen einer Eigentumswohnung voraussetzt, die mindestens zu $\frac{2}{3}$ der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dient.

Werden daher Gebäude sowohl betrieblich als auch privat genutzt, so ist das **konkrete Ausmaß der betrieblichen Nutzung für die weitere steuerliche Behandlung** entscheidend. Im Ausmaß der betrieblichen Nutzung können zwar zunächst die Abschreibung, sonstige nicht zuordenbare anteilige Aufwendungen sowie die anteiligen Finanzierungskosten steuermindernd als Betriebsausgaben geltend gemacht werden. Im Falle eines späteren Verkaufs droht jedoch – bei Überschreiten bestimmter Nutzungsgrenzen – eine erhebliche Steuermehrbelastung. Bei der Festlegung der betrieblichen Nutzung gemischt genutzter Gebäude sind daher bereits im Vorfeld zahlreiche Aspekte zu berücksichtigen und anhand der Umstände des Einzelfalls zu beurteilen.

Wenn wir unser „eccontis informiert“ noch an eine andere e-mail-Adresse senden sollen, klicken Sie bitte [bestellen](#). Sollten Sie kein „eccontis informiert“ mehr erhalten wollen, klicken Sie bitte [abmelden](#).

Diese Information wird dem Nutzer freigiebig zur eigenen Information zur Verfügung gestellt. Aufgrund der gebotenen Knappheit kann diese Information eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. eccontis übernimmt bei Verwendung der hier angeführten Informationen keine Haftung für Schäden, welcher Art auch immer. eccontis übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts.

Medieninhaber und Herausgeber: **eccontis** treuhand gmbh wirtschaftsprüfungs- und steuerberatungsgesellschaft, 4048 Linz-Puchenau, Karl-Leitl-Straße 1