

## Steuertipp Juni 2020

### Eigenbetrieblich genutzte Grundstücksteile als Betriebsvermögen

Grundsätzlich ist es so, dass Grundstücksteile, die eigenbetrieblich genutzt werden, nicht als Betriebsvermögen behandelt werden müssen, wenn ihr Wert nicht mehr als ein Fünftel des gemeinen Werts des Grundstücks und dieser nicht mehr als 20.500,00 EUR beträgt.

Diese Wertgrenze besteht bereits seit 1996 unverändert. Dagegen sind die Immobilienpreise in der Zwischenzeit teils um mehr als das Doppelte gestiegen. Unter Berücksichtigung der angestiegenen Immobilienpreise werden einige eigenbetrieblich genutzte Grundstücksteile die Wertgrenze inzwischen übersteigen und gehören zum notwendigen Betriebsvermögen.

Dies hat dann u.a. zur Folge, dass das bisherige häusliche Arbeitszimmer dem Betriebsvermögen zuzuordnen ist und im Falle einer Betriebsaufgabe oder Veräußerung die anteiligen stillen Reserven aufgedeckt und versteuert werden müssen. Dies gilt allerdings nur für ausschließlich betrieblich genutzte Räume. Räume, die sowohl betrieblich als auch privat genutzt werden, stellen kein Betriebsvermögen dar.

Die Finanzverwaltung ist dazu angehalten, diese Grundstücksteile zu überprüfen und ggfs. als Betriebsvermögen zu berücksichtigen. Es wird dann geprüft, ab wann Betriebsvermögen vorliegt und anschließend der Einlagewert ermittelt. Dabei ist zu beachten, dass die bisher nicht vorgenommene anteilige Gebäudeabschreibung nur nachgeholt werden kann, wenn die jeweiligen Bescheide noch änderbar sind.

*Der Inhalt des Artikels ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Komplexität und der ständige Wandel der Rechtsmaterie machen es notwendig, Haftung und Gewähr auszuschließen. Diese Information ersetzt nicht die individuelle persönliche Beratung. Bitte setzen Sie sich gegebenenfalls mit uns zwecks Terminvereinbarung in Verbindung.*