



PETER MÜLLER

WIRTSCHAFTSTREUHÄNDER – STEUERBERATER

Steuerliche Beurteilung

Für die steuerliche Beurteilung in welcher Höhe Sonderausgaben im Sinne des § 18 EStG bzw. in welcher Höhe Betriebsausgaben/Werbungskosten steuerlich abgesetzt werden können, habe ich folgende Annahmewerte unterstellt:

Kaufpreis:

67 qm x 1.200 € = 80.400

Finanzierung: Darlehen über € 80.400 mit 4% Zinsen,

RZ mtl. ca 594 € mit einer Laufzeit von 15 Jahren

Zinsaufwand im ersten Jahr zirka € 3.073

Nutzung des Raumes:

a) für private Wohnbedürfnisse Nettogeschossfläche lt. plan 65qm

zeitliche Nutzung:

am Morgen	7 Uhr - 8 Uhr =	1 Stunde
zu Mittag	12 Uhr – 13 Uhr=	1 Stunde
am Abend	18 Uhr – 23 Uhr=	<u>5 Stunden</u>
	gesamt	<u>7 Stunden</u>

b) für Büroraum Nettogeschossfläche lt. plan 55qm

8 Uhr – 12 Uhr	4 Stunden
13 Uhr- 18 Uhr	<u>5 Stunden</u>
gesamt	<u>9 Stunden</u>

Ermittlung des Nutzungsanteils

Der Nutzungsanteil wird aufgrund der unterschiedlichen Nutzung der Nettogeschossflächen und der unterschiedlichen zeitlichen Nutzung wie folgt ermittelt:

a) für private Wohnbedürfnisse		
65qm x 7 Stunden=	455	Nutzungsanteil = 43,22%
b) für Nutzung als Büroraum		
55qm x 9 Stunden=	<u>495</u>	Nutzungsanteil = 56,78%
gesamt	<u>950</u>	

Aus dem ermittelten Nutzungsanteil wird die Auffassung vertreten, dass folgende steuerlichen Absetzungen wie folgt möglich sind:

a) als Sonderausgaben für die Schaffung und Nutzung als Wohnraum

jährliche Rückzahlung für das Darlehen

zur Schaffung von Wohnraum

RZ gesamt € 7.128 jährlich, dv 43,22%= € 3.080 steuerlich absetzbare
Sonderausgaben



PETER MÜLLER
WIRTSCHAFTSTREUHÄNDER – STEUERBERATER

- b) als Betriebsausgaben für die Nutzung als Büroraum
Es wird die Annahme unterstellt, dass er den Büroraum mehr als 50% zeitlich für seine betriebliche/berufliche Tätigkeit nutzt.

aa) Zinsaufwand gesamt 3.073 dv 56,78% =	€ 1.744 als Betriebsausgaben absetzbar
bb) AfA 3% von € 80.400, dv 56,78% Nutzungsanteil=	€ 1.369 als BA absetzbar
cc) jährliche Betriebskosten geschätzt mit 1.200 € dv 56,78% Nutzungsanteil=	€ 681 als BA absetzbar

Nachdem im Vorfeld des Vertriebes des dargestellten Architekturmodells über die steuerliche Absetzbarkeit vonseiten der Kunden bereits Anfragen an meinen Klienten gerichtet wurden, ist eine Beurteilung und steuerrechtliche Würdigung der dargelegten Sachverhalte durch die Finanzbehörde von besonderer Wichtigkeit.

mit freundlichen Grüßen

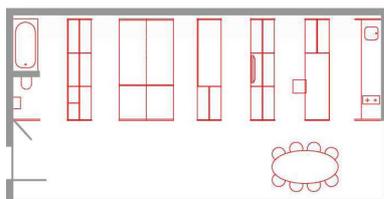


PETER MÜLLER
WIRTSCHAFTSTREUHÄNDER – STEUERBERATER

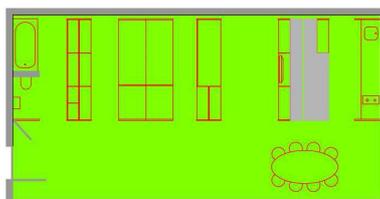
Nägelesgarten 10 A-6850 Dornbirn
Tel: 05572/23168 Fax: 05572/23168-4 E-Mail: office@stb-mueller.at ATU 36154905

Beilage:

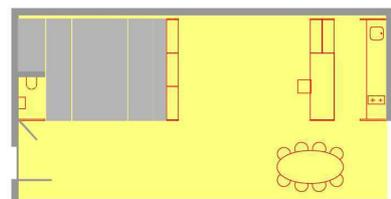
1 Planskizze von der elastische_WOHNUNG



allgemein netto/bruttogeschossfläche 67m2/75m2



wohnen nettogeschossfläche 65m2



arbeiten nettogeschossfläche 55m2