

**Sascha Woellke**  
*Diplom-Kaufmann (univ.)*  
**Steuerberater**

Dachauer Straße 28  
80335 München

Tel.: 089 / 21 89 73 80 – 10  
Fax: 089 / 21 89 73 80 – 25  
e-mail: kanzlei@woellke.de

## Merkblatt

# Das beruflich oder betrieblich genutzte Arbeitszimmer

## Inhalt

- |  |   |
|--|---|
| <b>1 Allgemeines</b>   | <b>6 Absetzbare Raumkosten</b>  |
| <b>2 Was ist ein häusliches Arbeitszimmer?</b>               | <b>7 Berechnung der Bürofläche</b>                                    |
| <b>3 Komplettabzug bei Tätigkeitsmittelpunkt</b>             | <b>8 Besondere oder zeitlich verteilte Nutzung des Arbeitszimmers</b> |
| 3.1 Es liegt nur eine Tätigkeit vor                          | 8.1 Mehrere betriebliche und berufliche Tätigkeiten im Arbeitszimmer  |
| 3.2 Es liegen mehrere Tätigkeiten vor                        | 8.2 Nutzung des Arbeitszimmers durch mehrere Personen                 |
| <b>4 Beschränkter Abzug bei fehlendem Alternarbeitsplatz</b> | 8.3 Nicht ganzjährige Nutzung des häuslichen Arbeitszimmers           |
| <b>5 Gestaltungen für den Komplettabzug</b>                  | <b>9 Besonderheiten bei Selbständigen</b>                             |
| 5.1 Außerhäusliches Arbeitszimmer                            |   |
| 5.2 Betriebsstätte   |   |
| 5.3 Vermietungsmodell mit Arbeitgeber                        |   |

## 1 Allgemeines

Das Arbeiten von zu Hause aus wird immer beliebter und einfacher. Moderne Telekommunikationstechniken machen es Arbeitnehmern und Selbständigen möglich, auch in ihrer privaten Wohnung jederzeit für Mitarbeiter, Kunden oder Lieferanten erreichbar zu sein. Wird eine haupt- oder nebenberufliche Tätigkeit im häuslichen Arbeitszimmer ausgeübt, können die dadurch entstehenden Kosten allerdings nicht in jedem Fall in der Einkommensteuererklärung als Werbungskosten oder Betriebsausgaben geltend gemacht werden.

### Geltende Abzugsbeschränkungen

Aufwendungen für das häusliche Arbeitszimmer können nach dem Einkommensteuergesetz nur **in zwei Fallkonstellationen** als Betriebsausgaben bzw. Werbungskosten abgezogen werden:

- Ein **unbegrenzter Abzug** der Kosten ist möglich, wenn das häusliche Arbeitszimmer den **Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Betätigung** bildet und der Arbeitnehmer bzw. Selbständige dort diejenigen Handlungen vornimmt und Leistungen erbringt, die für den ausgeübten Beruf wesentlich und prägend sind.
- Ein **begrenzter Abzug bis maximal 1.250 €** pro Jahr ist möglich, wenn im Arbeitszimmer zwar nicht der Tätigkeitsmittelpunkt liegt, für die betriebliche oder berufliche Tätigkeit des Erwerbstätigen jedoch **kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung steht**. Mit dieser Begrenzung will der Gesetzgeber den typischerweise entstehenden Aufwand für ein häusliches Arbeitszimmer mit einer Durchschnittsgröße von 12 bis 14 m<sup>2</sup> abdecken.

Sofern Sie als Erwerbstätiger nicht in eine der zwei obigen Kategorien fallen, können Sie die Kosten eines häuslichen Arbeitszimmers **nicht steuerlich abziehen**.

#### Beispiel 1

Arbeitnehmer A nutzt in seiner Mietwohnung ein Arbeitszimmer, in dem sich nicht sein Tätigkeitsmittelpunkt befindet; zudem verfügt er noch über einen Alternativarbeitsplatz im Betrieb seines Arbeitgebers. In 2014 hat A Mietaufwendungen in Höhe von 6.000 € getragen, an Nebenkosten hat er 2.200 € gezahlt. Das Arbeitszimmer ist 15 m<sup>2</sup> groß. Die gesamte Größe der Wohnung beläuft sich auf 60 m<sup>2</sup>.

#### Lösung

Auf das Arbeitszimmer entfallen 1/4 der Kosten, das heißt 2.050 €. Da das Arbeitszimmer steuerlich jedoch keine Anerkennung findet (kein Tätigkeitsmittelpunkt, vorhandener Alternativarbeitsplatz), kann A die Kosten nicht als Werbungskosten absetzen.

#### Abwandlung 1

A steht für seine berufliche Tätigkeit kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung.

#### Lösung

A kann für das Arbeitszimmer Kosten in Höhe von 1.250 € geltend machen.

#### Abwandlung 2

Das Arbeitszimmer bildet den Mittelpunkt seiner gesamten beruflichen Tätigkeit.

#### Lösung

A kann die gesamten angefallenen Kosten in Höhe von 2.050 € in seiner Einkommensteuererklärung als Werbungskosten abrechnen.

#### Hinweis

Nehmen Sie innerhalb eines Kalenderjahres eine Nutzungsänderung des Arbeitszimmers vor (z.B. Nutzung zunächst als Arbeitszimmer, ab Juli 2014 dann als Kinderzimmer), können Sie nur die Aufwendungen für die Zeiten abziehen, in denen eine **berufliche Nutzung** bestand und

- kein Alternativarbeitsplatz vorhanden war (= beschränkter Abzug) bzw.
- der Tätigkeitsmittelpunkt im Arbeitszimmer lag (= unbeschränkter Kostenabzug).

### Wie ein Komplettabzug erreicht werden kann

Die obigen Abzugsbeschränkungen gelten jedoch nur, wenn der Raum begrifflich ein häusliches Arbeitszimmer ist (siehe hierzu Punkt 2). Sofern der Arbeitsraum als „außerhäusliches Arbeitszimmer“ (siehe hierzu Punkt 5.1) oder als „Betriebsstätte“ (siehe hierzu Punkt 5.2) qualifiziert werden kann, sind die Raumkosten **steuerlich stets in voller Höhe** als Werbungskosten oder Betriebsausgaben absetzbar. Dies gilt auch dann, wenn ein **steuerlich anzuerkennendes Vermietungsmodell** zwischen Arbeitnehmer und Arbeitgeber eingerichtet wurde (siehe hierzu Punkt 5.3).

Ist der Arbeitsraum hingegen unstrittig ein häusliches Arbeitszimmer (z.B. in der Privatwohnung belegener Büroraum), so kann ein kompletter Kostenabzug nur erreicht werden, wenn Sie dem Finanzamt glaubhaft darlegen können, dass Sie **schwerpunktmäßig von zu Hause aus arbeiten** und somit Ihren Tätigkeitsmittelpunkt im Arbeitszimmer haben.

In der Praxis kommt es vor allem bei **Tätigkeiten im Außendienst** (kein anderer Arbeitsplatz vorhanden) immer wieder zu Abgrenzungsproblemen, ob der Büroaufwand voll oder nur mit 1.250 € steuermindernd abgezogen werden darf. Die schwierige Differenzierung in der Praxis rührt auch daher, dass sich die Finanzgerichte

sehr oft mit Einzelfällen beschäftigen müssen und dabei selten **allgemeingültige Antworten** zum Arbeitszimmerabzug liefern können.

Dieses Merkblatt erklärt, wann das Finanzamt ein häusliches Arbeitszimmer akzeptiert, mit welchen Gestaltungen ein Komplettabzug der Raumkosten erreicht werden kann, welche Kosten absetzbar sind und welche Sonderregelungen beachten werden müssen.

## 2 Was ist ein häusliches Arbeitszimmer?

Ein häusliches Arbeitszimmer ist ein zu einer Wohnung gehörender Raum, der nahezu ausschließlich zu beruflichen oder betrieblichen Zwecken genutzt wird. Unter „beruflichen“ oder „betrieblichen“ Zwecken werden in erster Linie Arbeiten verstanden, die im Zusammenhang mit steuerpflichtigen Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit (Arbeitslohn), aus einer unternehmerischen Tätigkeit oder aus Vermietung und Verpachtung stehen. Dabei ist ein häusliches Arbeitszimmer ein Raum, der

- seiner Lage, Funktion und Ausstattung nach **in die häusliche Sphäre** des Berufstätigen eingebunden ist (z.B. als Teil der Privatwohnung),
- vorwiegend der Erledigung **gedanklicher, schriftlicher, verwaltungstechnischer oder -organisatorischer Arbeiten** dient und
- nahezu **ausschließlich betrieblich bzw. beruflich genutzt** wird (> 90 %).

Sind eine oder mehrere dieser Voraussetzungen nicht erfüllt, erkennen die Finanzämter den Arbeitsraum nicht als häusliches Arbeitszimmer an. Kann der Erwerbstätige dann auch keine Einordnung als außerhäusliches Arbeitszimmer oder Betriebsstätte erreichen, kann er die Raumkosten somit nicht steuerlich geltend machen.

In der Praxis stehen häufig folgende „Fußangeln“ der Anerkennung eines häuslichen Arbeitszimmers entgegen:

### Fehlende räumliche Trennung von den Privaträumen

Bislang galt die Regel, dass nur ein **separater Raum** in der Privatwohnung ein häusliches Arbeitszimmer sein kann. Nicht anerkannt wurden Arbeitsbereiche, die lediglich durch Vorhänge oder Raumteiler vom privaten Wohnraum abgetrennt waren. Finanzämter akzeptierten daher in der Vergangenheit auch **keine Arbeitsecken**, die der Erwerbstätige in einem ansonsten privat genutzten Raum eingerichtet hatte (z.B. im Wohnzimmer).

Das Finanzgericht Köln hat jedoch mit Urteil vom 19.05.2011 (Az. 10 K 4126/09) entschieden, dass auch bei einer Arbeitsecke im Wohnzimmer **ein anteiliger Abzug der Raumkosten** möglich ist.

### Hinweis

Sofern das Finanzamt einen Kostenabzug wegen fehlender räumlicher Trennung des Arbeitsbereichs von den Privaträumen nicht anerkennt, können Sie dagegen **Einspruch einlegen** und sich auf das oben genannte Urteil beziehen. Sofern die Kosten dann nicht sofort anerkannt werden, kann so zumindest ein **Ruhen des Verfahrens** erreicht werden, da zu dieser Frage noch Verfahren beim Bundesfinanzhof (BFH) anhängig sind (Az. X R 32/11; GrS 1/14). Gehen diese Verfahren zugunsten der Steuerzahler aus, können Sie als Einspruchsführer davon dann **in Ihrem eigenen Fall** profitieren.

### Hinweis

Das oben beschriebene Problem der fehlenden räumlichen Abgrenzung besteht auch, wenn der Raum ein sogenanntes **Durchgangszimmer** ist - das heißt, Privaträume nur durch das häusliche Büro erreicht werden können, so dass auch in diesem Fall ein Einspruch nützlich sein kann.

### Zu kleiner übriger Wohnraum

Die übrige private Wohnfläche muss für die Bedürfnisse eines Erwerbstätigen und seiner Familie ausreichen, damit ein häusliches Arbeitszimmer überhaupt anerkannt wird. Ist der verbleibende Wohnraum sehr klein, gibt es Schwierigkeiten bei der steuerlichen Anerkennung.

### Beispiel

Frau B bewohnt ein 40-qm-Appartment und setzt ein 25 qm großes Arbeitszimmer in der Einkommensteuererklärung an.

### Ergebnis

Bei diesen Flächenanteilen wird es kaum möglich sein, ein Arbeitszimmer nahezu ausschließlich betrieblich oder beruflich zu nutzen, da für die Privatnutzung lediglich noch 15 qm übrig blieben.

### Hinweis

In einem Urteil vom 25.08.2010 entschied das FG Rheinland-Pfalz (Az. 2 K 2331/09), dass ein **38 qm großes Arbeitszimmer** bei einer **Gesamtwohnfläche von 73 qm** nicht anzuerkennen ist, da für die private Nutzung dann kaum mehr Raum zur Verfügung steht. Diese Entscheidung liegt ebenfalls dem BFH zur Beurteilung vor (Az. III R 62/11). Dieses anhängige Verfahren wird vom BFH jedoch erst nach dem oben genannten anhängigen Verfahren (Az. GrS 1/14) verhandelt werden.

### Nahezu ausschließliche betriebliche oder berufliche Nutzung

Ein häusliches Arbeitszimmer wird vom Finanzamt aberkannt, wenn es nicht **nahezu ausschließlich beruflich oder betrieblich** genutzt wird. Nach ei-

nem Verwaltungsschreiben des Bundesfinanzministeriums (BMF) ist eine untergeordnete **private Mitbenutzung von unter 10 %** jedoch erlaubt. Ist der private Nutzungsanteil höher, erkennen die Finanzämter die Raumkosten **komplett** ab. Wer sein Arbeitszimmer **nur wenige Stunden** in der Woche für seine berufliche oder betriebliche Tätigkeit nutzt, ging daher bisher häufig leer aus.

Gegen die Aberkennung der kompletten Kosten in solchen Fällen entwickelt sich jedoch Widerstand in der Rechtsprechung. In einem neueren Vorlagebeschluss hat der BFH die Auffassung geäußert, dass bei einer (zeitlich) nur teilweisen beruflichen Nutzung des Arbeitszimmers zumindest ein **anteiliger Kostenabzug** möglich sein muss. Geklagt hatte ein Vermieter, der seine zwei Mehrfamilienhäuser in seinem heimischen Büro verwaltet hatte und dem ein Abzug der Kosten aufgrund der zeitlichen Geringfügigkeit seiner Tätigkeit komplett verwehrt worden war. Die Frage der Kostenaufteilung muss nun abschließend **vom Großen Senat** des BFH geklärt werden.

#### Hinweis

Wenn Ihnen ein anteiliger Kostenabzug in einem gleichgelagerten Fall verwehrt worden ist, können Sie sich bei einem Einspruch auf das Verfahren **GrS 1/14** berufen und ein **Ruhen des Verfahrens** beantragen.

### Ausstattung mit Privatgegenständen

Auch wenn das Arbeitszimmer mit allzu vielen Privatgegenständen ausgestattet ist, erkennt das Finanzamt das Arbeitszimmer häufig nicht an. Denn Gegenstände wie Fernseher, Klavier, private Literatur, Kleiderschrank, Bügelbrett, Bett oder Heimtrainer sprechen für eine private Nutzung des Raums. Der BFH hat jedoch entschieden, dass einzelne „bürofremde“ (private) Einrichtungsgegenstände durchaus im Arbeitszimmer vorhanden sein dürfen, darunter

- eine Couch,
- ein Klappbett,
- Jagdwaffen und -trophäen und
- Musikinstrumente.

## 3 Komplettabzug bei Tätigkeitsmittelpunkt

Sofern der Arbeitsraum begrifflich ein häusliches Arbeitszimmer ist (siehe unter Punkt 2), können die Raumkosten nur dann **in voller Höhe** als Werbungskosten oder Betriebsausgaben abgezogen werden, wenn sich dort auch Ihr **Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Betätigung** befindet. Dies ist der Fall, wenn nach Würdigung des Gesamtbilds der Verhältnisse und der Tätigkeitsmerkmale dort diejeni-

gen Handlungen vorgenommen und Leistungen erbracht werden, die für die konkret ausgeübte betriebliche oder berufliche Tätigkeit **wesentlich und prägend** sind. Der **zeitliche Umfang** der Nutzung des häuslichen Arbeitszimmers ist zweitrangig. Maßgebend ist der qualitative und nicht der zeitliche Schwerpunkt.

Es müssen zwei Fallgestaltungen unterschieden werden:

### 3.1 Es liegt nur eine Tätigkeit vor

#### Außendienst

In vielen Fällen, in denen das Berufsbild eines Erwerbstätigen eine außerhäusliche Tätigkeit vorsieht, kann der Tätigkeitsmittelpunkt häufig nicht im Arbeitszimmer nachgewiesen werden. So akzeptiert das Finanzamt beispielsweise das Arbeitszimmer von **Handels- oder Pharmavertretern** in der Regel nicht als Tätigkeitsmittelpunkt, obwohl diese keinen anderen Arbeitsplatz für ihre vor- und nachbereitenden Arbeiten zur Verfügung haben. Somit bleibt ihnen ein Komplettabzug der Raumkosten häufig verwehrt. Die Begründung der Verweigerung: Die Kerntätigkeit des Arbeitnehmers ist der Außendienst und nicht die Verwaltungstätigkeit im Arbeitszimmer.

#### Qualitativ gleichwertige Arbeitsorte

Übt ein Erwerbstätiger hingegen eine betriebliche oder berufliche Tätigkeit aus, die **in qualitativer Hinsicht gleichwertig** sowohl im häuslichen Arbeitszimmer als auch am außerhäuslichen Einsatzort erbracht werden, liegt der Tätigkeitsmittelpunkt immer dann im häuslichen Arbeitszimmer, wenn der Erwerbstätige **mehr als die Hälfte seiner Arbeitszeit** dort verbringt. In diesem Sonderfall kann also die zeitliche Nutzung **ausnahmsweise** über den Tätigkeitsmittelpunkt bestimmen.

#### Beispiel

Ein angestellter Softwareentwickler arbeitet montags bis mittwochs im heimischen Büro. Donnerstags und freitags fährt er in seine Softwarefirma (gleichwertige Tätigkeit).

#### Ergebnis

Da er an drei von fünf Arbeitstagen in seinem Arbeitszimmer programmiert, liegt dort sein Tätigkeitsmittelpunkt, die Raumkosten sind somit **in voller Höhe** absetzbar.

Insoweit lässt sich eine zeitlich umfangreiche Nutzung des Arbeitszimmers also als Indiz dafür werten, dass das Büro in der Wohnung der Mittelpunkt der gesamten beruflichen Tätigkeit eines Arbeitnehmers oder Selbständigen ist. Umkehrschluss: Eine nur geringfügige Nutzung spricht eher gegen den dortigen Tätigkeitsmittelpunkt, so dass der Aufwand nicht als Werbungskosten oder Betriebsausgabe absetzbar ist.

### Kein Tätigkeitsmittelpunkt

In folgenden Fällen haben Rechtsprechung und Finanzverwaltung einen Tätigkeitsmittelpunkt im Arbeitszimmer nicht anerkannt (kein voller Kostenabzug):

- **bei Lehrern**, denn die prägenden Merkmale ihres Berufs liegen im Unterrichten. Diese Leistung wird in der Schule erbracht. Sie können die Arbeitszimmerkosten auch dann nicht in voller Höhe abziehen, wenn sie die überwiegende Zeit zuhause mit Vor- und Nachbereitungen verbringen;
- **bei Handelsvertretern**, bei denen die Arbeit im Außendienst berufsprägend ist. Das gilt auch, wenn die zuhause erledigten Verwaltungsaufgaben hierfür unerlässlich sind;
- **bei Architekten**, die neben der Planung auch die Bauüberwachung außer Haus übernehmen;
- **bei Schriftstellern**, die auch eine **Vortragstätigkeit** ausüben. Sie haben ihren Tätigkeitsschwerpunkt nicht im häuslichen Arbeitszimmer, wenn sie den Großteil ihrer Einnahmen aus ihrer Vortragstätigkeit erzielen;
- **bei Richtern**, denn die prägenden Tätigkeiten werden im Gericht ausgeübt.

### 3.2 Es liegen mehrere Tätigkeiten vor

Üben Sie dagegen mehrere betriebliche und berufliche Tätigkeiten nebeneinander aus, ist **keine Einzelbetrachtung** der jeweiligen Betätigung vorzunehmen. In diesen Fällen müssen vielmehr alle Tätigkeiten **in ihrer Gesamtheit** gesehen werden. Dabei unterscheidet die Finanzverwaltung im Grundsatz zunächst einmal zwischen vier verschiedenen Fallgruppen:

- **Bei allen einzelnen Erwerbstätigkeiten werden jeweils die wichtigsten Arbeiten im heimischen Büro verrichtet:** Das Arbeitszimmer bildet den qualitativen Schwerpunkt der Gesamttätigkeit (Komplettabzug).
- **Die außerhäuslichen Tätigkeiten bilden jeweils den qualitativen Schwerpunkt der Einzeltätigkeiten:** Das häusliche Arbeitszimmer wird auch nicht durch die Summe der darin verrichteten Arbeiten zum Mittelpunkt der Gesamttätigkeit (kein Komplettabzug).
- **Die einzelnen Aktivitäten lassen sich keinem Schwerpunkt zuordnen:** Das häusliche Arbeitszimmer bildet nicht den Mittelpunkt der Gesamttätigkeit (kein Komplettabzug).
- **Lediglich für eine Einzeltätigkeit bildet das häusliche Arbeitszimmer den qualitativen Mittelpunkt, im Hinblick auf die übrigen Aktivitäten ist dies jedoch nicht der Fall:** Das Arbeitszimmer wird regelmäßig nicht als Tätigkeitsmittelpunkt anerkannt (kein Komplettabzug).

### Beispiel für letzte Fallgruppe

Ein kaufmännischer Angestellter übt seine nebenberufliche Tätigkeit als Versicherungsvertreter im häuslichen Arbeitszimmer aus.

### Ergebnis

Da der qualitative Mittelpunkt **nur hinsichtlich der Teiltätigkeit** als Versicherungsvertreter im Arbeitszimmer liegt, der Hauptberuf jedoch in der Firma ausgeübt wird, befindet sich der Mittelpunkt der **gesamten** beruflichen und betrieblichen Tätigkeit nicht im häuslichen Arbeitszimmer. Somit ist **kein Komplettabzug** der Raumkosten möglich.

## 4 Beschränkter Abzug bei fehlendem Alternativarbeitsplatz

Befindet sich Ihr Tätigkeitsmittelpunkt zwar nicht im häuslichen Arbeitszimmer, für Ihre betriebliche oder berufliche Tätigkeit steht Ihnen aber **kein anderer Arbeitsplatz** zur Verfügung, ist der Abzug der Raumkosten **bis zur Höhe von 1.250 € pro Jahr** zugelassen.

### Hinweis:

Hierbei handelt es sich **nicht** um einen **Pauschbetrag**, der unabhängig von den tatsächlich entstandenen Kosten abgezogen werden kann, sondern um einen **Höchstbetrag**.

Ein anderer Arbeitsplatz in diesem Sinne ist grundsätzlich jede Räumlichkeit, die zur Erledigung büromäßiger Arbeiten geeignet ist; weitere Anforderungen an seine Beschaffenheit werden nicht gestellt. Der andere Arbeitsplatz steht allerdings nur dann für die betriebliche oder berufliche Tätigkeit zur Verfügung, wenn Sie diesen in dem konkret erforderlichen Umfang und in der konkret erforderlichen Art und Weise tatsächlich nutzen können.

Keinen „anderen Arbeitsplatz“ haben beispielsweise

- **Lehrer**, denen an der Schule kein angemessener Arbeitsraum zur Verfügung steht und die ihre Unterrichtsvorbereitung zu Hause durchführen müssen,
- **Angestellte im Außendienst**, für die der Arbeitgeber kein Büro zur Verfügung stellt,
- Personen, die im **Nebenberuf** auf einen häuslichen Arbeitsplatz angewiesen sind,
- **Orchestermusiker**, die keine Möglichkeit haben, im Konzertsaal zu üben, und dies daher im häuslichen Arbeitszimmer tun,
- **angestellte Krankenhausärzte**, denen für ihre freiberufliche **Gutachtertätigkeit** im Krankenhaus kein Arbeitsplatz zur Verfügung steht,
- **EDV-Berater**, die außerhalb ihrer regulären Arbeitszeit vom heimischen Büro Bereitschaftsdienste ausüben, weil sie dafür den Arbeitsplatz beim Arbeitgeber nicht nutzen können,

- **Bankangestellte** mit erheblichem Arbeitspensum, das auch außerhalb der üblichen Bürozeiten verrichtet werden muss und wofür der reguläre Arbeitsplatz nicht zur Verfügung steht.

Diese Berufsgruppen können somit häufig zumindest den **beschränkten Kostenabzug** beantragen.

Die Beantwortung der Frage, ob Sie ihren anderen Arbeitsplatz in dem konkret erforderlichen Umfang und in der konkret erforderlichen Art und Weise nutzen können, hängt dabei sowohl von der Beschaffenheit des Arbeitsplatzes selbst (Größe, Lage, Ausstattung) als auch von den Rahmenbedingungen seiner Nutzung (Ausgestaltung des Arbeitsverhältnisses, Verfügbarkeit des Arbeitsplatzes bzw. Zugang zu dem betreffenden Gebäude) ab.

#### Hinweis

Arbeitnehmer, Unternehmer und Freiberufler müssen dem Finanzamt konkret darlegen, dass ein anderer Arbeitsplatz für die jeweilige betriebliche oder berufliche Tätigkeit nicht zur Verfügung steht. Die Art der Tätigkeit kann hierfür Anhaltspunkte bieten.

#### Zu kleines oder zu lautes Büro beim Arbeitgeber

In einem neueren Urteil hat der BFH entschieden, dass ein beschränkter Kostenabzug für das häusliche Arbeitszimmer eröffnet sein kann, wenn der Hauptarbeitsplatz beim Arbeitgeber **zu klein** oder **zu laut** ist (Az. VI R 4/14, n.v.). Dies gilt aber nur, wenn **arbeitsschutzrechtliche Vorgaben** (z.B. zur Größe des Dienstzimmers, zu den Grenzwerten der Lärm- und Vibrations-Arbeitsschutzverordnung) nicht eingehalten werden. Diesen Umstand müssen Sie im Regelfall durch ein **Sachverständigengutachten** nachweisen.

#### Baufälliger Alternativarbeitsplatz

Wenn vom Arbeitsplatz Ihres Arbeitgebers aufgrund von Baumängeln eine **Gesundheitsgefahr** ausgeht, liegt nach der Rechtsprechung des BFH (Az. VI R 11/12) kein „anderer Arbeitsplatz“ vor. Daher können Sie für ein häusliches Arbeitszimmer die Raumkosten beschränkt abziehen.

## 5 Gestaltungen für den Komplettabzug

Wie eingangs beschrieben, gibt es **verschiedene Ausnahmetatbestände**, in denen ein steuerlicher Komplettabzug der Raumkosten unabhängig von der Frage gewährt wird, ob und wo ein Erwerbstätiger seinen **Tätigkeitsmittelpunkt** hat bzw. ob ihm für die Arbeiten noch **ein anderer Arbeitsplatz** zur Verfügung steht. Die verschiedenen Gestaltungen in der Übersicht:

### 5.1 Außerhäusliches Arbeitszimmer

Wer ein außerhäusliches Arbeitszimmer eingerichtet hat, unterliegt nicht den steuerlichen Abzugsbeschränkungen, die für häusliche Arbeitszimmer gelten, er kann seine Raumkosten **stets in voller Höhe** abziehen. Voraussetzung ist, dass der Büroraum **deutlich vom privaten Wohnbereich abgetrennt** ist; es darf keine direkte Verbindung zu den Privaträumen bestehen.

#### Hinweis

Um eine „Außerhäuslichkeit“ herzustellen und so einen Komplettabzug der Raumkosten zu erreichen, haben Bauherren in der Praxis häufig ihre Hausgrundrisse steuerlich „optimiert“. Neubauten wurden gezielt so geplant, dass sich das Arbeitszimmer nur über einen **separaten Hauseingang** erreichen ließ, während Zwischentüren zu den Privaträumen nicht eingeplant bzw. nachträglich zugemauert wurden.

Nach der neueren BFH-Rechtsprechung genügt eine räumliche Abtrennung von den Privaträumen allein allerdings nicht mehr, um ein außerhäusliches Arbeitszimmer einzurichten. Die Bundesrichter haben die neue (zusätzliche) Voraussetzung formuliert, dass eine **„allgemeine Verkehrsfläche“** durchschritten werden muss, um vom Arbeitszimmer in die Privatwohnung zu gelangen. Es muss also ein Weg dazwischen liegen, der auch von fremden Dritten genutzt werden kann (z.B. ein gemeinsames Treppenhaus in einem Mehrfamilienhaus).

#### Hinweis

Wer in seinem Einfamilienhaus **zwei separate Hauseingänge** für Arbeitszimmer und Wohnbereich eingeplant hat, hat **somit keine Garantie mehr für einen Komplettabzug**. Denn zwischen den beiden Eingängen liegt **Privatgelände**, keine „allgemeine Verkehrsfläche“. In einem gleichgelagerten Fall hatte der BFH den Arbeitsraum als häusliches Arbeitszimmer klassifiziert und nur einen beschränkten Kostenabzug bis maximal 1.250 € zugelassen.

#### Ein- und Zweifamilienhäuser

Nach der neueren BFH-Rechtsprechung dürfte ein Komplettabzug der Raumkosten aufgrund eines außerhäuslichen Arbeitszimmers in **allein bewohnten Ein- und Zweifamilienhäusern** somit häufig nicht mehr möglich sein, da es dort an allgemein zugänglichen Verkehrsflächen fehlt. Ein Komplettabzug ist nur noch dann denkbar, wenn im Arbeitszimmer

- **reger Publikumsverkehr** herrscht,
- **familienfremde Arbeitnehmer** beschäftigt sind oder
- der Erwerbstätige einen **Teil seines Wohnhauses vermietet**, so dass der Weg zwischen Arbeitszimmer und Privatwohnung durch allgemeine Verkehrs-

fläche führt, der auch von den Mietern mitgenutzt wird.

Wichtig für letztgenannte Gestaltung ist, dass Eigentümer und Mieter **denselben Zugangsbereich** zum Haus bzw. dasselbe Treppenhaus nutzen. Die BFH-Rechtsprechung hat selbst fremdübliche **Mietverhältnisse mit Angehörigen** anerkannt, um eine allgemeine Verkehrsfläche zu schaffen.

### Mehrfamilienhäuser

Erwerbstätige, die in einem Mehrfamilienhaus wohnen (zur Miete oder im Eigentum), können **durch die Anmietung einer separaten „Arbeitszimmerwohnung“** leichter ein außerhäusliches Arbeitszimmer einrichten. Aufgrund mehrerer Miet- oder Eigentumsparteien im Haus existiert hier bereits in der Regel eine „allgemein zugängliche Verkehrsfläche“ (z.B. gemeinsamer Eingangsbereich, Treppenhaus), die eine „Außerhäuslichkeit“ des Arbeitszimmers herstellt und somit einen Komplettabzug der Raumkosten eröffnet. So hat der BFH beispielsweise eine **Dachgeschosswohnung in einem Dreifamilienhaus**, die auf einer anderen Etage als die Privatwohnung lag, als außerhäusliches Arbeitszimmer anerkannt.

#### Hinweis

Bei **direkt gegenüberliegenden Wohnungen** hat der BFH in der Vergangenheit jedoch keine Außerhäuslichkeit angenommen. Demnach genügt ein **einzig**er Schritt durch das gemeinsame Treppenhaus nicht, um ein Arbeitszimmer der häuslichen Sphäre zu entziehen. In diesem Fall bleibt das Arbeitszimmer häuslich, so dass die entsprechenden Abzugsbeschränkungen gelten (siehe hierzu Punkt 1). Eine Anmietung auf einer anderen Etage als die Privatwohnung ist somit aus steuerlicher Sicht vorteilhafter.

Auch **Kellerräume** in Mehrfamilienhäusern können als außerhäusliche Arbeitszimmer anerkannt werden, wenn sie **separat angemietet** wurden (eigener Mietvertrag).

## 5.2 Betriebsstätte

Die Kosten für betrieblich oder beruflich genutzte Räume können auch dann **in voller Höhe** abgezogen werden, wenn sie nicht den Charakter eines Büros haben, sondern eine **Betriebsstätte** sind. In diesen Fällen gelten die Abzugsbeschränkungen für häusliche Arbeitszimmer nicht.

Eine solche steuergünstige Einordnung ist für Räume möglich, die ihrer Ausstattung und Funktion nach nicht einem Büro entsprechen.

Als Betriebsstätte können insbesondere folgende Räume anerkannt werden:

- Lager- und Ausstellungsräume
- Tonstudios

- Werkstätten
- Lagerräume für Waren und Werbematerial
- Praxisräume mit regem Publikumsverkehr

Die Vorteile einer Einordnung als Betriebsstätte sind vielschichtig, denn ein Komplettabzug der Kosten ist **unabhängig** davon möglich, ob

- der Raum mit den Privaträumen unmittelbar verbunden ist,
- allgemeine Verkehrsfläche zwischen Raum und Privatwohnung liegt,
- der Tätigkeitsmittelpunkt in der Betriebsstätte liegt und
- ein Alternativarbeitsplatz zur Verfügung steht.

Für die Annahme einer Betriebsstätte sprechen insbesondere folgende Argumente:

- Es fehlt an einer **klassischen Büroausstattung** (Bücherregale, Schreibtisch, Aktenschranke etc.),
- es herrscht **reg**er Publikumsverkehr im betrieblich genutzten Zimmer und
- **familienfremde Angestellte** sind in diesem Raum tätig.

## 5.3 Vermietungsmodell mit Arbeitgeber

Die Rechtsprechung des BFH hat in der Vergangenheit ein **Vermietungsmodell** herausgebildet, das einen unbeschränkten Abzug der Raumkosten eröffnet und von Arbeitnehmern genutzt werden kann. Danach kann ein Arbeitnehmer einen Raum seiner Wohnung/seines Hauses als Büroraum **an seinen Arbeitgeber vermieten** und anschließend selbst für berufliche Zwecke nutzen. Der Vorteil dieser Gestaltung: Der Arbeitgeber kann die kompletten Mietaufwendungen als Betriebsausgaben abziehen, der Arbeitnehmer muss zwar Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung versteuern, kann aber die anteiligen Raumkosten als Werbungskosten abziehen (z.B. anteilige Gebäude-AfA für das Zimmer, Grundsteuern etc.).

#### Hinweis

Abzugsbeschränkungen, wie sie beim häuslichen Arbeitszimmer gelten (z.B. zum Tätigkeitsmittelpunkt), sind in diesem Fall nicht zu beachten.

### Arbeitgeberseitiges Interesse muss überwiegen

Die Finanzverwaltung erkennt dieses Vermietungsmodell grundsätzlich an, wenn das Mietverhältnis vorrangig den **Interessen des Arbeitgebers** dient. Diese Sachlage muss sich deutlich aus der Vertragsgestaltung und der tatsächlichen Durchführung des Mietverhältnisses ergeben. Für ein betriebliches Interesse des Arbeitgebers spricht in erster Linie, dass dem Arbeitnehmer im Unternehmen **kein geeignetes Arbeitszim-**

mer zur Verfügung steht und eine ausdrückliche, schriftliche Vereinbarung über die Nutzungsbedingungen vorliegt.

### Arbeitnehmerseitiges Interesse überwiegt

Dient die Nutzung hingegen in erster Linie den **Interessen des Arbeitnehmers**, so sind die Mietzahlungen als Gegenleistung für das **Zurverfügungstellen der Arbeitskraft** anzusehen, so dass sie als Arbeitslohn anzusetzen sind. In diesem Fall ist das Vermietungsmodell gescheitert und die Raumkosten sind im Vermietungsbereich nicht mehr abziehbar.

Für den Arbeitslohncharakter der Mieteinnahmen spricht, wenn der Arbeitnehmer im Betrieb des Arbeitgebers über einen weiteren Arbeitsplatz verfügt und die Nutzung des häuslichen Arbeitszimmers vom Arbeitgeber lediglich gestattet oder geduldet wird. In diesem Fall ist grundsätzlich von einem vorrangigen Interesse des Arbeitnehmers an der Nutzung des häuslichen Arbeitszimmers auszugehen.

#### Hinweis

Von dem beschriebenen Vermietungsmodell sollten Sie nur Gebrauch machen, wenn Ihr Arbeitgeber hieran tatsächlich ein **vorrangiges Interesse** hat. Eine Anmietung **allein aus steuerlichen Gründen** hält der Prüfung des Finanzamts nicht stand.

## 6 Absetzbare Raumkosten

Die folgenden Aufwendungen können dem Arbeitszimmer zugerechnet werden und sind unter den oben genannten Voraussetzungen anteilig abziehbar:

- Miete (wenn die Wohnung angemietet ist)
- Nebenkosten (z.B. Strom, Wasser, Gas)
- Reinigungskosten (z.B. Lohn für Putzfrau)
- Hausratversicherung
- Gebäudeversicherung
- Müllabfuhr- und Schornsteinfegergebühren
- Grundsteuer
- Fahrstuhlkosten
- Anwaltskosten in Zusammenhang mit der Wohnung  
Steht die Wohnung bzw. das Haus **in Ihrem Eigentum**, sind statt Mietzahlungen abziehbar:
- Gebäudeabschreibung (regelmäßig 2 % pro Jahr), Absetzungen für außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche Abnutzung sowie Sonderabschreibungen
- Zinsen für Kredite, die zur Anschaffung, Herstellung oder Reparatur des Hauses oder der Eigentumswohnung verwendet worden sind

- Kosten für Gartenerneuerung, wenn bei einer Reparatur des Gebäudes Schäden am Garten verursacht worden sind
- Erbbauzinsen

Auch Kosten für die **Ausstattung des Zimmers**, wie beispielsweise Tapeten, Teppiche, Fenstervorhänge, Gardinen und Deckenlampen gehören zu den Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer. Diese Kosten können **komplett** dem Arbeitszimmer zugerechnet werden. Eine **nur anteilige Einbeziehung** (nach Wohnfläche) muss nicht erfolgen, da diese Kosten ausschließlich auf das Arbeitszimmer entfallen.

### Luxusgegenstände

Luxusgegenstände wie beispielsweise Kunstgegenstände, die vorrangig der Ausschmückung des Arbeitszimmers dienen, gehören zu den nicht abziehbaren Aufwendungen der Lebensführung. Anders kann es jedoch sein, wenn der Berufstätige in seinem häuslichen Arbeitszimmer Repräsentationsaufgaben wahrnimmt.

### Arbeitsmittel separat absetzbar

Keine Raumkosten sind die **Aufwendungen für Arbeitsmittel** (z.B. Bürostuhl, Schreibtischlampe, PC, Büromöbel). Diese können, sofern für diese die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen, auch dann abgezogen werden, wenn das Arbeitszimmer selbst steuerlich nicht anerkannt wird. Denn Arbeitsmittel gehören nicht zur Ausstattung des Arbeitszimmers.

Ob Arbeitsmittel komplett im Jahr der Anschaffung abgesetzt werden dürfen oder die Aufwendungen über mehrere Jahre abgeschrieben werden müssen, richtet sich nach der Höhe der Anschaffungskosten:

Betragen sie **maximal 410 € netto** (487,90 € brutto), so ist ein **Sofortabzug** als Betriebsausgabe oder Werbungskosten im Jahr der Anschaffung möglich.

Sind die Anschaffungskosten höher, müssen Arbeitsmittel über ihre **mehrfähige Nutzungsdauer** hinweg abgeschrieben werden. Der Abschreibungszeitraum ist bei jedem Arbeitsmittel unterschiedlich. Er richtet sich nach den amtlichen AfA-Tabellen des BMF (abrufbar unter [www.bundesfinanzministerium.de](http://www.bundesfinanzministerium.de), Suchwort „AfA-Tabellen“).

#### Hinweis

Selbständige müssen bei der Abschreibung von Arbeitsmitteln im Rahmen ihrer Gewinnermittlung besondere Regeln beachten und zwischen den vier Preiskategorien bis 150 €, bis 410 €, bis 1.000 € und über 1.000 € differenzieren.

## 7 Berechnung der Bürofläche

Die auf ein häusliches Arbeitszimmer entfallenden anteiligen Aufwendungen (siehe unter Punkt 6) sind nach dem Verhältnis der durch die Wohnflächenverordnung



ermittelten Wohnfläche der Wohnung zur Fläche des häuslichen Arbeitszimmers aufzuteilen. Es ergibt sich folgende Berechnung:

$$\frac{\text{Fläche Arbeitszimmer}}{\text{Gesamtwohnfläche inkl. Arbeitszimmer}} \times 100$$

Das Ergebnis ist der **prozentuale Anteil**, zu dem die Kosten der Wohnung bzw. des Hauses abgezogen werden dürfen.

**Beispiel**

Die Gesamtkosten des Hauses belaufen sich auf 4.000 €. Das Eigenheim weist eine Gesamtfläche von 100 qm auf, wovon auf das Arbeitszimmer eine Fläche von 20 qm entfällt.

Gesamtfläche (einschließlich Arbeitszimmer, ohne Nebenräume)	100 qm
Fläche des Arbeitszimmers	20 qm
abziehbarer Anteil somit (20/100tel)	20 %
Gesamtkosten	4.000 €
absetzbar sind (20 % x 4.000 €)	800 €

**Arbeitszimmer im Kellerraum**

Wenn das häusliche Arbeitszimmer **im Keller** liegt, stellt sich für Sie die Frage, ob Sie bei der Berechnung der Wohnflächenanteile **die komplette Kellerfläche** in die Gesamtwohnfläche einrechnen müssen, so dass sich Ihr abziehbarer Raumkostenanteil vermindert. Ein Urteil des BFH aus 2014 schafft hier Abhilfe (Az. VIII R 3/12): Das Gericht entschied, dass die Fläche der übrigen Kellerräume bei der Kostenaufteilung unberücksichtigt bleiben kann, wenn der beruflich genutzte Kellerraum seiner Funktion, baulichen Beschaffenheit, Lage und Ausstattung nach dem **Standard eines Wohnraums** entspricht. In diesem Fall ist der abziehbare Kostenteil somit nach dem Verhältnis der Arbeitszimmerfläche zur **reinen Wohnfläche zuzüglich der Arbeitszimmerfläche** zu ermitteln.

**8 Besondere oder zeitlich verteilte Nutzung des Arbeitszimmers**

**8.1 Mehrere betriebliche und berufliche Tätigkeiten im Arbeitszimmer**

Üben Sie mehrere betriebliche und berufliche Tätigkeiten **nebeneinander** aus und bildet das häusliche Arbeitszimmer den Mittelpunkt der **gesamten** Betätigung, so müssen Sie die Aufwendungen für das Arbeitszimmer entsprechend dem Nutzungsumfang der darin ausgeübten Tätigkeiten zuordnen. Liegt dabei der Mittel-

punkt **einzelner Tätigkeiten** außerhalb des Arbeitszimmers, ist der Abzug der anteiligen Aufwendungen möglich.

Steht für einzelne Tätigkeiten **kein anderer Arbeitsplatz** zur Verfügung und befindet sich der Gesamttätigkeitsmittelpunkt nicht im häuslichen Arbeitszimmer, können Sie die Aufwendungen bis zur Höhe von 1.250 € abziehen. Dabei sind die Aufwendungen für das Arbeitszimmer entsprechend dem Nutzungsumfang den darin ausgeübten Tätigkeiten zuzuordnen.

Soweit der Kostenabzug für eine oder mehrere Tätigkeiten möglich ist, lassen sich diese anteilig insgesamt bis zum Höchstbetrag abziehen. Eine Vervielfachung der 1.250 € ist ausgeschlossen, da es sich um einen objektbezogenen Höchstbetrag handelt. Somit verbleibt es auch dann beim Abzug von insgesamt maximal 1.250 €, wenn Sie im Arbeitszimmer **mehreren Tätigkeiten** nachgehen (z.B. gewerblicher Tätigkeit und Arbeitnehmerstätigkeit) und Ihnen für jede dieser Tätigkeiten **kein anderer Arbeitsplatz** zur Verfügung steht.

**Beispiel**

Ein Angestellter nutzt sein Arbeitszimmer zu 40 % für seine nichtselbständige Tätigkeit und zu 60 % für eine unternehmerische Nebentätigkeit. Nur für die Nebentätigkeit steht ihm kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung. An Aufwendungen sind für das Arbeitszimmer insgesamt 2.500 € entstanden. Diese sind nun nach dem Nutzungsverhältnis aufzuteilen.

**Lösung**

Auf die nichtselbständige Tätigkeit entfallen 40 % von 2.500 € = 1.000 €, die nicht abgezogen werden können. Auf die Nebentätigkeit entfallen 60 % von 2.500 € = 1.500 €, die bis zu 1.250 € im Jahr als Betriebsausgaben bei der unternehmerischen Nebentätigkeit abgezogen werden können.

**8.2 Nutzung des Arbeitszimmers durch mehrere Personen**

Grundsätzlich gilt: Jede Person, die das heimische Büro nutzt, darf die Aufwendungen abziehen, die sie getragen hat. Steht allen Personen jeweils dem Grunde nach nur ein Abzug in beschränkter Höhe zu, muss der Höchstbetrag von 1.250 € dabei auf die einzelnen Personen **nach ihrem Nutzungsanteil** aufgeteilt werden. Der Höchstbetrag wird **nicht mehrfach** gewährt. Das Gleiche gilt auch, wenn nur einem Nutzenden ein beschränkter Abzug zusteht.

**Beispiel 1**

A und B nutzen gemeinsam ein häusliches Arbeitszimmer jeweils zu 50 %. Die Gesamtaufwendungen betragen 4.000 €. Sowohl A als auch B steht für die im häuslichen

Arbeitszimmer ausgeübte betriebliche oder berufliche Tätigkeit kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung.

**Lösung**

A und B können jeweils 625 € (50 % des begrenzten Abzugs) als Betriebsausgaben oder Werbungskosten abziehen.

**Beispiel 2**

Wie Beispiel 1. Für A bildet das häusliche Arbeitszimmer jedoch den Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Betätigung.

**Lösung**

A kann 2.000 € als Betriebsausgaben oder Werbungskosten abziehen. B steht für die im häuslichen Arbeitszimmer ausgeübte Tätigkeit kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung und kann daher - wie zuvor - nur 625 € abziehen.

**8.3 Nicht ganzjährige Nutzung des häuslichen Arbeitszimmers**

Ändern sich die Nutzungsverhältnisse des Arbeitszimmers unterjährig, also innerhalb eines Wirtschafts- oder Kalenderjahres, können nur diejenigen Aufwendungen in voller Höhe abgezogen werden, die auf den Zeitraum entfallen, in dem das häusliche Arbeitszimmer den Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Betätigung bildete. Für den übrigen Zeitraum kommt ein beschränkter Abzug in Betracht, sofern währenddessen kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung stand. Der Höchstbetrag von 1.250 € darf auch bei nicht ganzjähriger Nutzung eines häuslichen Arbeitszimmers in voller Höhe abgesetzt werden.

**Beispiel 1**

Ein Arbeitnehmer hat von Januar bis Juni den Mittelpunkt seiner gesamten betrieblichen und beruflichen Tätigkeit in seinem häuslichen Arbeitszimmer. Im zweiten Halbjahr übt er die Tätigkeit im Büro bei seinem Arbeitgeber aus.

**Lösung**

Die Aufwendungen für das Arbeitszimmer, die auf das erste Halbjahr entfallen, sind in voller Höhe als Werbungskosten abziehbar. Für das zweite Halbjahr kommt kein Abzug in Betracht.

**Beispiel 2**

Ein Arbeitnehmer nutzt sein häusliches Arbeitszimmer nur nach Feierabend und am Wochenende für seine nichtselbständige Tätigkeit (Alternativarbeitsplatz im Betrieb vorhanden). Seit dem 15.06. ist er in diesem Raum auch schriftstellerisch tätig. Aus der schriftstellerischen Tätigkeit erzielt er Einkünfte aus selbständiger Arbeit. Nunmehr nutzt er sein Arbeitszimmer zu 30 % für die nichtselbständige und zu 70 % für die schriftstellerische Tätigkeit, wofür ihm kein

anderer Arbeitsplatz zur Verfügung steht. Die Gesamtaufwendungen für das Arbeitszimmer betragen für das ganze Jahr 5.000 €.

**Lösung**

Von den 5.000 € entfallen auf den Zeitraum ab 15.06. (5.000 € x (6,5 Monate/12 Monate) =) 2.708 €. Der auf die nichtselbständige Tätigkeit entfallende Kostenanteil ist insgesamt nicht abziehbar.

Auf die selbständige Tätigkeit entfallen 70 % von 2.708 € = 1.896 €, die bis zum Höchstbetrag von 1.250 € als Betriebsausgaben abgezogen werden können. Eine zeitanteilige Kürzung des Höchstbetrags muss nicht vorgenommen werden.

**9 Besonderheiten bei Selbständigen**

Bei den Gewinneinkünften (Unternehmer, Freiberufler, Landwirte, Beteiligte an einer betrieblichen Personengesellschaft) müssen die Aufwendungen für das Arbeitszimmer nach dem Gesetz einzeln und getrennt von den sonstigen Betriebsausgaben aufgezeichnet werden. Ansonsten können sie nicht berücksichtigt werden. Die Pflicht zur besonderen Aufzeichnung ist erfüllt, wenn die Kosten fortlaufend, zeitnah und

- bei Bilanzierung auf besonderen Konten im Rahmen der Buchführung gebucht und
- bei Einnahmenüberschussrechnung von Anfang an getrennt von den sonstigen Betriebsausgaben einzeln aufgezeichnet werden.

Wenn sich bei Selbständigen das häusliche Arbeitszimmer **im Eigenheim** befindet, muss die Versteuerung der sogenannten **stillen Reserven** einkalkuliert werden. Denn bei ihnen wird das häusliche Arbeitszimmer automatisch Betriebsvermögen, wenn der Marktwert der betrieblichen Fläche

- mehr als 20 % des Gesamtwerts des Grundstücks
- oder mehr als 20.500 € beträgt.

Negative Folge: Wird Jahrzehnte später die selbständige Tätigkeit eingestellt, muss eine **Entnahme** in Höhe des dann gültigen Werts des häuslichen Arbeitszimmers versteuert werden. Das kann bei steigenden Immobilienpreisen teuer werden.

**Hinweis zur Umsatzsteuer**

Unabhängig davon, ob das Arbeitszimmer ertragsteuerlich anerkannt wird, lässt sich die Vorsteuer entsprechend der betrieblichen Nutzung absetzen. Denn die Beschränkungen bei der Umsatzsteuer betreffen nicht die ertragsteuerlich aberkannten Kosten für das häusliche Arbeitszimmer.

Steht das Haus oder die Wohnung im Eigentum von Ehegatten, dürfen die Rechnungen auch auf den Namen der Eheleute ausgestellt sein; insoweit steht dem Miteigentü-

## Merkblatt

mergatten der Vorsteuerabzug für seinen betrieblich genutzten Gebäudeanteil zu. Das gilt neben der Umsatzsteuer aus der Gebäudeherstellung auch für die laufenden Kosten.

### **Hinweis**

Erfährt das Finanzamt etwa im Rahmen einer Außenprüfung oder aufgrund anderer Informationen erst im Nachhinein, welche Tätigkeiten ein Selbständiger tatsächlich außerhalb und welche im häuslichen Arbeitszimmer ausgeübt hat, und wird der volle Abzug von Betriebsausgaben rückwirkend gestrichen, so ist auch noch eine Änderung von bestandskräftigen Steuerbescheiden möglich. Denn hierbei handelt es sich um die Berichtigung wegen einer neuen Tatsache zu Ungunsten des Steuerzahlers, die bis zur Verjährung erlaubt ist.

Wir stehen Ihnen gerne für weitere Fragen zur Verfügung.

Rechtsstand: April 2015

Alle Informationen und Angaben in diesem Mandanten-Merkblatt haben wir nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.

---