

## Mandanten-Info

Häusliches  
Arbeitszimmer

# Häusliches Arbeitszimmer

Steuern sparen mit dem Homeoffice



Mandanten-Info

## **Häusliches Arbeitszimmer**

# Inhalt

<b>1. Die Grundregeln.....</b>	<b>1</b>
1.1 Die Neuerungen der Grundregeln im Überblick.....	1
1.2 Die teils noch geltenden Grundregeln im Überblick.....	3
<b>2. Die arbeitszimmerunabhängige Homeoffice-Pauschale ....</b>	<b>5</b>
<b>3. Aufwendungen für Arbeitsmittel .....</b>	<b>8</b>
<b>4. Uneingeschränkter Werbungskosten- und Betriebsausgabenabzug für Ihr Arbeitszimmer .....</b>	<b>9</b>
<b>5. Arbeitszimmer im Betriebsvermögen .....</b>	<b>15</b>
<b>6. Homeoffice-Pauschale statt eingeschränktem Werbungskosten- und Betriebsausgabenabzug für Ihr Arbeitszimmer.....</b>	<b>18</b>
<b>7. Mehrere und geteilte Arbeitszimmer .....</b>	<b>19</b>
<b>8. Unterschiedliche Nutzung des häuslichen Arbeitszimmers .....</b>	<b>20</b>
<b>9. Lernen im häuslichen Arbeitszimmer .....</b>	<b>21</b>
<b>10. Nebentätigkeiten im (Un-)Ruhestand .....</b>	<b>22</b>
<b>11. Besondere Aufzeichnungspflichten für Unternehmer und Selbstständige .....</b>	<b>23</b>
<b>12. So muss Ihr häusliches Arbeitszimmer beschaffen sein... 23</b>	
<b>13. Ihr Arbeitszimmer ist „außerhäuslich“ .....</b>	<b>26</b>
<b>14. Der beruflich oder betrieblich genutzte Raum ist kein Arbeitszimmer .....</b>	<b>27</b>
<b>15. Sie erhalten einen Zuschuss oder vermieten das Arbeitszimmer an Ihr Arbeit gebendes Unternehmen ....</b>	<b>28</b>
<b>16. Das Finanzamt „ante portas“ .....</b>	<b>29</b>

## 1. Die Grundregeln

### 1.1 Die Neuerungen der Grundregeln im Überblick

Seit der Coronavirus-Krise hat das Arbeiten zuhause neue Bedeutung erhalten. Dies nicht nur, weil lange Zeit für viele ein Arbeiten in Präsenz nicht möglich war, sondern auch, weil sowohl Arbeitnehmer<sup>1</sup> als auch Arbeitgeber die damit verbundenen Freiheiten und Vorteile entdeckt haben. Mit dem Jahressteuergesetz (JStG) 2022 hat auch der Gesetzgeber das Arbeiten zuhause steuerlich attraktiver gemacht, nachdem er zuvor jahrelang die Bedingungen der steuerlichen Anerkennung sukzessive verschärft hatte. Aber auch jetzt gilt noch: Die Grundregeln sind im Großen und Ganzen dieselben geblieben.

Die gesetzliche Grundlage für die Anerkennung respektive die Nichtanerkennung eines häuslichen Arbeitszimmers ist § 4 Abs. 5 Satz 1 Nr. 6b des Einkommensteuergesetzes (EStG). Er gilt – obwohl „nur“ von Betriebsausgaben“ und „Gewinn“ die Rede ist – genauso auch für Werbungskosten und Überschüsse (§ 9 Abs. 5 EStG).

#### **§ 4 Abs. 5 Satz 1 Nr. 6b und 6c EStG in der Fassung des JStG 2022:**

*... Die folgenden Betriebsausgaben dürfen den Gewinn nicht mindern: ...*

*6b.: Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer sowie die Kosten der Ausstattung. Dies gilt nicht, wenn das Arbeitszimmer den Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Betätigung bildet. Anstelle der Aufwendungen kann pauschal ein Betrag von 1 260 Euro (Jahrespauschale) für das Wirtschafts- oder Kalenderjahr abgezogen werden. Für jeden vollen Kalendermonat, in dem die Voraussetzungen nach Satz 2 nicht vorliegen, ermäßigt sich der Betrag von 1 260 Euro um ein Zwölftel;*

---

<sup>1</sup> In dieser Publikation wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit in der Regel das generische Maskulinum verwendet. Die verwendete Sprachform bezieht sich auf alle Menschen, hat ausschließlich redaktionelle Gründe und ist wertneutral.

*6c. für jeden Kalendertag, an dem die betriebliche oder berufliche Tätigkeit überwiegend in der häuslichen Wohnung ausgeübt und keine außerhalb der häuslichen Wohnung belegene erste Tätigkeitsstätte aufgesucht wird, kann für die gesamte betriebliche und berufliche Betätigung ein Betrag von 6 Euro (Tagespauschale), höchstens 1 260 Euro im Wirtschafts- oder Kalenderjahr, abgezogen werden. Steht für die betriebliche oder berufliche Tätigkeit dauerhaft kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung, ist ein Abzug der Tagespauschale zulässig, auch wenn die Tätigkeit am selben Kalendertag auswärts oder an der ersten Tätigkeitsstätte ausgeübt wird. Der Abzug der Tagespauschale ist nicht zulässig, soweit für die Wohnung Unterkunftskosten im Rahmen der Nummer 6a oder des § 9 Absatz 1 Satz 3 Nummer 5 abgezogen werden können oder soweit ein Abzug nach Nummer 6b vorgenommen wird;...*

Jetzt, unabhängig von dem Vorliegen eines häuslichen Arbeitszimmers, wird ganz allgemein das Arbeiten zuhause, ob am Küchentisch oder in einer Schlafzimmer-Ecke, steuerlich mit einer Homeoffice-Pauschale in Höhe von täglich 6 Euro für 210 Tage (= 1.260 Euro jährlich) belohnt (§ 4 Abs. 5 Satz 1 Nr. 6c EStG).

Die weniger guten Nachrichten:

- Nicht zulässig ist der Abzug der Homeoffice-Tagespauschale, wenn für die Wohnung Unterkunftskosten, etwa doppelte Haushaltsführung, geltend gemacht werden können, oder wenn ein häusliches Arbeitszimmer geltend gemacht wird.
- Die Homeoffice-Pauschale ist ein Teil des Arbeitnehmer-Pauschetrags (2022: 1.200 Euro; 2023: 1.230 Euro), wird also nicht gesondert gewährt.
- Aufpassen müssen diejenigen, die von ihrem Arbeitgeber einen Zuschuss zum Arbeitszimmer erhalten (haben). Dieser Zuschuss ist (lohn-) steuerpflichtig.

## 1.2 Die teils noch geltenden Grundregeln im Überblick

Die gesetzliche Grundlage für die Anerkennung respektive die Nichtanerkennung eines häuslichen Arbeitszimmers ist § 4 Abs. 5 Satz 1 Nr. 6b des Einkommensteuergesetzes (EStG). Er gilt – obwohl „nur“ von „Betriebsausgaben“ und „Gewinn“ die Rede ist – genauso auch für Werbungskosten und Überschüsse (§ 9 Abs. 5 EStG), also auch für Arbeitnehmer.

Damit sind folgende Grundsätze klar:

1. Wenn Sie im Homeoffice arbeiten dürfen, ist und bleibt Ihr „eigentlicher“ Arbeitsplatz bei Ihrem Arbeitgeber. Folge: Die steuerliche Anerkennung des häuslichen Arbeitszimmers wird Ihnen verweigert, weil es nicht der Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Betätigung ist. Trost: Sie können die Homeoffice-Pauschale (6 Euro täglich für höchstens 210 Tage) steuermindernd ansetzen.
2. Wenn Sie keinen anderen Arbeitsplatz außer Ihrem häuslichen Arbeitszimmer haben, dann waren die Aufwendungen, die Sie steuerlich geltend machen durften, bis inklusive 2022 auf höchstens 1.250 Euro gedeckelt.
3. Ist Ihr Arbeitszimmer der Mittelpunkt Ihrer gesamten betrieblichen oder beruflichen Tätigkeit, dürfen Sie alle Kosten, die damit verbunden sind, steuerlich als Betriebsausgaben oder Werbungskosten ansetzen – das Finanzamt muss sie in solchen Fällen anerkennen. Aber: Sie haben auch die Wahl, ob Sie statt der Einzelposten nicht besser die 1.260 Euro Homeoffice-Pauschale wählen. Am besten ist, Sie sprechen mit Ihrem Steuerberater über Ihre Optionen.

### **Wichtig**

Ein Arbeitszimmer, das aner kennenswert ist, muss anerkannt werden, gleichgültig, ob es für die Tätigkeit erforderlich ist oder nicht (BFH vom 08.03.2017 – IX R 52/14).

Wer genau liest, der bemerkt, dass hier nur von „häuslich“ und von „Arbeitszimmer“ die Rede ist. Das wiederum bedeutet: Kosten für Räume, die beruflich oder betrieblich genutzt werden, die zwar Arbeitszimmer, aber eben nicht „häuslich“ sind oder für Räume, in denen nicht büromäßig gearbeitet, sondern z. B. lediglich gelagert wird, sind nach wie vor in voller Höhe als Werbungskosten oder Betriebsausgaben absetzbar.

Auch Kosten für Arbeitsmittel, die die 800 Euro-Grenze (ohne Umsatzsteuer) einhalten, sind in voller Höhe als Werbungskosten oder Betriebsausgaben absetzbar. Übersteigen die Kosten diese Grenze für so genannte geringwertige Wirtschaftsgüter (GWG), sind sie über ihre gewöhnliche Nutzungsdauer hinweg abzuschreiben.

### **Wichtig**

Bei der 800-Euro-Grenze handelt es sich um einen Netto-Betrag, bei der der Umsatzsteueranteil (= Vorsteuer) nicht enthalten ist. Da Arbeitnehmer und umsatzsteuerliche Kleinunternehmer keine Vorsteuer abziehen können, dürfen sie GWG im Brutto-Einkaufswert sofort als Werbungskosten oder Betriebsausgaben ansetzen! Der Brutto-Einkaufspreis für ein GWG, das dem 19 %-igen Umsatzsteuersatz unterliegt, beträgt 952 Euro, beim 7 %-igen Umsatzsteuersatz, wie etwa für Bücher oder Zeitschriften, 856 Euro. Übersteigen die Brutto-Einkaufspreise diese Grenzen auch nur um einen einzigen Cent, liegen keine GWG mehr vor. Sie müssen dann regulär (nach den AfA-Tabellen) abschreiben oder Sie können Sie die Abschreibung über Sammelposten nutzen (siehe nächste Wichtig-Information).

Aufwendungen bis 250 Euro im Jahr dürfen ohne Aufzeichnungen (Inventarisierung) in voller Höhe als Betriebsausgaben oder Werbungskosten geltend gemacht werden (§ 6 Abs. 2 EStG).

**Wichtig**

Die unternehmerischen Regelungen über die Abschreibung von GWG (§ 6 Abs. 2a EStG; „Sammelposten“) greifen auch bei den Einkünften aus nicht selbstständiger Tätigkeit (§ 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 7 Satz 2 EStG).

Bei allen Regelungen, die Sie zur legalen Erhaltung der steuerlichen Abzugsfähigkeit Ihres häuslichen Arbeitszimmers treffen, sollten Sie sich mit Ihrem Steuerberater in Verbindung setzen, damit Ihnen in anderen Bereichen keine irreparablen Nachteile entstehen.

## 2. Die arbeitszimmerunabhängige Homeoffice-Pauschale

Das – in der Coronavirus-Krise teils erzwungene – Arbeiten von zuhause aus und die Beschaffung der dafür notwendigen Infrastruktur, wie beispielsweise ein neues Smartphone, ein schnellerer oder leiserer Drucker, eine bessere Webcam, ein Notebook oder Tablet oder ..., sollte steuerlich gefördert werden. Diese Förderung erfolgte unabhängig vom Nachweis eines separaten Arbeitszimmers. Anders ausgedrückt: Auch wenn die Arbeit zuhause am Küchentisch, in einer Schlafzimmer-Ecke oder auf dem Wohnzimmer-Sofa erledigt wird, haben Sie Anspruch auf die Homeoffice-Pauschale.

Wer während der Coronavirus-Krise von zuhause aus arbeitete, konnte 5 Euro pro Tag geltend machen. Gedeckelt war die Pauschale auf 600 Euro pro Jahr. Seit 2023 dürfen Sie 6 Euro pro Tag an 210 Tagen geltend machen, so dass Sie auf einen Homeoffice-Höchstbetrag von jährlich 1.260 Euro kommen. Dieser Abzug ist auch neben dem Abzug von Fahrtkosten für die Fahrten zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte zulässig. Nur dann, wenn Sie eine doppelte Haushaltsführung geltend machen, wird Ihnen die Homeoffice-Pauschale verwehrt. Eine steuerfreie Arbeitgebererstattung bleibt ausgeschlossen.



Früher mussten Sie den ganzen Tag zuhause arbeiten, wenn Sie den Abzug beanspruchen wollten. Seit 2023 dürfen Sie die Pauschale auch für die Tage beanspruchen, an denen Sie beispielsweise zu einem Kunden oder Lieferanten gereist sind. Aber Sie dürfen nur kurz reisen, denn Sie müssen „überwiegend“ zuhause arbeiten. Die Reisekosten können Sie geltend machen – sie „stören“ den Anspruch auf Homeoffice-Tagespauschale nicht.

An solchen Tagen dürfen Sie auch Ihre erste Tätigkeitsstätte, die außerhalb Ihrer Wohnung liegt, nicht aufgesucht haben. Anders ausgedrückt: Wenn Sie die Entfernungspauschale (§ 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 4 EStG) geltend machen (wollen), wird Ihnen die Homeoffice-Pauschale für diesen Tag verweigert. Ob Ihnen ein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung steht, ist dagegen in solchen Fällen für den Anspruch Ihrer Homeoffice-Pauschale gleichgültig.

**Beispiel:** Der angestellte Bauingenieur B begutachtet am 08.03.2023 zunächst die Fortschritte auf der Baustelle, danach fährt er nach Hause und erledigt dort in den restlichen 6 Arbeitsstunden die anstehenden Büroarbeiten und Berichte. B kann sowohl die Reisekosten als auch die Homeoffice-Tagespauschale steuerlich ansetzen.

### **Wichtig**

Diese Einschränkungen gelten nicht, wenn Ihnen für die betriebliche oder berufliche Tätigkeit dauerhaft kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung steht und Sie als Arbeitnehmer dann die erste Tätigkeitsstätte besuchen. Steht Ihnen also kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung, dürfen Sie dann, wenn Sie die Tätigkeit am gleichen Kalendertag auch an der ersten Tätigkeitsstätte ausüben, sowohl die Entfernungspauschale als auch die Homeoffice-Tagespauschale geltend machen. Voraussetzung aber auch hier: Sie müssen überwiegend zuhause gearbeitet haben. „Überwiegend“ bedeutet: mehr als die Hälfte Ihrer Arbeitszeit.

Was ein Arbeitnehmer aufwendet, um seinen Arbeitsplatz zu erwerben, zu sichern oder seine Einnahmen zu erhalten, darf er als Werbungskosten direkt bei seinen Einnahmen steuermindernd abziehen (§ 9 Abs. 1 EStG). Jeder Arbeitnehmer hat eine Werbungskostenpauschale in Höhe von 1.230 Euro (2023). Die darf er in Anspruch nehmen, ohne belegen zu müssen, dass er überhaupt so viel für seine Arbeit aufgewendet hat. Wer mehr aufgewendet hat, und dies belegen kann, der darf natürlich auch mehr geltend machen.

### **Wichtig**

Die Homeoffice-Pauschale wird in die Werbungskostenpauschale eingerechnet und nicht zusätzlich gewährt. Es profitiert also nur derjenige davon, der so hohe Werbungskosten im Jahr hat, dass er den Pauschbetrag überschreitet. Arbeitsmittel können Sie zusätzlich zur Homeoffice-Pauschale geltend machen.

Wenn der häusliche Arbeitsplatz – wie bei Telearbeit – speziellen Anforderungen genügen muss, kann und darf der Arbeitgeber verlangen, dass der Mitarbeiter nur von diesem Arbeitsplatz aus arbeitet. Will er ihn verlegen, kann der Arbeitgeber dies genehmigen oder verbieten. Wurde dagegen mit Ihnen vereinbart, dass sie „mobil“ arbeiten dürfen, sind Sie frei in der Wahl ihres Arbeitsplatzes, der durchaus auch im Ausland liegen kann.

### **Wichtig**

Sprechen Sie unbedingt mit Ihrem Steuerberater, wenn Sie vom Ausland aus tätig sein wollen. Denn unter Umständen droht eine doppelte Besteuerung Ihres Einkommens, sofern Sie Ihre Tätigkeit in einem anderen Staat erbracht haben und dieser Staat kein Doppelbesteuerungsabkommen mit Deutschland geschlossen hat.

Aber auch für Ihren Arbeitgeber kann das Arbeiten vom Ausland aus möglicherweise negative steuerliche Folgen dergestalt haben, dass eine steuerpflichtige Betriebsstätte begründet wird. Diese Gefahr ist besonders dann virulent, wenn Sie ein Arbeitszimmer in der ausländischen Immobilie an Ihren Arbeitgeber vermietet haben.

### 3. Aufwendungen für Arbeitsmittel

Wird Ihr häusliches Arbeitszimmer steuerlich anerkannt, können Sie auch die notwendigen Einrichtungsgegenstände für das Arbeitszimmer, wie z. B. Fußbodenbelag oder Deckenleuchten, steuerlich ansetzen.

Haben die Einrichtungsgegenstände nicht mehr als 800 Euro (ohne Umsatzsteuer) gekostet, können sie im Jahr der Anschaffung in voller Höhe als Betriebsausgaben bzw. Werbungskosten angesetzt werden. Ansonsten müssen die Anschaffungskosten anteilig über die Jahre der voraussichtlichen Nutzungsdauer verteilt steuerlich als Werbungskosten angesetzt werden.

Aber auch wenn Sie „nur“ eine „Arbeitsecke“ haben oder Ihr Arbeitszimmer steuerlich nicht anerkannt wird, können Sie Arbeitsmittel wie etwa Schreibtisch, Schreibtisch-Stuhl, Regale, Schrank, Lampe, Papierkorb, Fotokopierer, Drucker, PC, Telefon, Fax, Internet etc. steuerlich uneingeschränkt als Werbungskosten geltend machen (BMF vom 16.06.1998 – IV B 2 – S 2145 – 59/98; BFH vom 21.11.1997 – VI R 4/97, BStBl. 1998 II S. 351). Voraussetzung: Sie nutzen diese Gegenstände weit überwiegend beruflich. Die steuerliche Anerkennung von Arbeitsmitteln ist nicht gekoppelt an die steuerliche Anerkennung der Umgebung, in der die Arbeitsmittel stehen oder gebraucht werden.

Sie brauchen diese Arbeitsmittel nicht „neu“ zu beschaffen, sondern können Sie auch gebraucht kaufen. Betragen die Anschaffungskosten mehr als 800 Euro (ohne Umsatzsteuer) müssen Sie den Gegenstand abschreiben – aber nicht über die gesamte, sondern nur über die ab Kauf noch verbleibende restliche Nutzungsdauer.

Auch bisher privat genutzte Gegenstände können Sie „umwidmen“ und sie beruflich oder betrieblich nutzen (BFH vom 02.02.1990 – VI R 22/86, BStBl. 1990 II S. 684). Beraten Sie sich mit Ihrem Steuerberater, zu welchen Werten Sie diese früher privat genutzten Gegenstände steuerlich geltend machen können und wie Sie die Abschreibungen steuergünstig gestalten.

### Abschreibungsmöglichkeiten

Netto-Anschaffungswert	Brutto-Anschaffungswert 19 %	Brutto-Anschaffungswert 7 %	Abschreibungsmöglichkeit
Bis 250 Euro	297,50 Euro	267,50 Euro	Sofortabschreibung ohne Verzeichnis
Zwischen 250,01 Euro und 800 Euro	297,51 – 952 Euro	267,01 – 856 Euro	Sofortabschreibung mit Verzeichnis
Zwischen 800,01 Euro und 1.000 Euro	952,01 – 1.190 Euro	856,01 – 1.070 Euro	Poolabschreibung oder Regelabschreibung
Über 1.000 Euro	1.190,01 Euro	1.070,01 Euro	Regelabschreibung

## 4. Uneingeschränkter Werbungskosten- und Betriebsausgabenabzug für Ihr Arbeitszimmer

Bei demjenigen, für den das häusliche Arbeitszimmer den Mittelpunkt der gesamten beruflichen und betrieblichen Betätigung bildet, erkennt das Finanzamt die Kosten uneingeschränkt als Betriebsausgaben oder Werbungskosten an (§ 4 Abs. 5 S. 1 Nr. 6b EStG).

### **Wichtig**

Arbeitsrechtlich wird zwischen „Telearbeit“, „Homeoffice“, „Remote Work“ oder „Mobile Work“ unterschieden. Dabei ist nur „Telearbeit“ gesetzlich definiert (§ 2 Abs. 7 ArbStättV). Die anderen Begriffe sind unbestimmt. Der Unterschied wird wichtig, wenn es sich um arbeitsrechtliche oder sozialversicherungsrechtliche Fragen, wie beispielsweise bei Unfällen, aber auch bei Arbeitsschutz, Datenschutz, Ausstattung, Zurverfügungstellen von Arbeitsmitteln u. ä. dreht.

Ein häusliches Arbeitszimmer ist dann der Mittelpunkt der gesamten beruflichen und betrieblichen Tätigkeit, wenn es nach dem „Gesamtbild der Verhältnisse den Schwerpunkt aller betrieblichen und beruflichen Tätigkeiten, die zu steuerpflichtigen oder auch steuerfreien Einnahmen führen“, darstellt.

### **Wichtig**

Ein häusliches Arbeitszimmer setzt voraus, dass der jeweilige Raum ausschließlich oder nahezu ausschließlich für betriebliche oder berufliche Zwecke genutzt wird (BFH vom 27.07.2015 – GrS 1/14). Sie dürfen also nicht – wie Sie das beispielsweise bei „gemischten“ Reisen, also beruflich oder geschäftlich bedingten Reisen, die Sie mit privaten Zwecken koppeln, tun dürfen – den nach objektiven Kriterien geschätzten privaten Teil herausrechnen und den „Rest“ steuerlich als Betriebsausgabe oder Werbungskosten geltend machen. Nicht notwendig dagegen ist, dass Sie für Ihre Tätigkeit ein häusliches Arbeitszimmer benötigen (BFH vom 03.04.2019 – VI R 46/17). Es genügt für den Abzug, wenn der Raum ausschließlich oder nahezu ausschließlich für betriebliche oder berufliche Zwecke genutzt wird.

Bei der Qualifikation des häuslichen Arbeitszimmers als Mittelpunkt der Gesamttätigkeit wird auch nicht nach Einkunftsquellen unterschieden. Wer mehreren Tätigkeiten nachgeht (und daraus Einkünfte erzielt), kann die Arbeitszimmerkosten nicht uneingeschränkt geltend machen, wenn sich auch nur für eine der Einkunftsquellen der Tätigkeitsmittelpunkt außerhalb des Arbeitszimmers befindet. In diesen Fällen ist es auch gleichgültig, wie viele Einkünfte Sie aus der „Quelle“ erzielen, deren Tätigkeitsmittelpunkt in Ihrem Arbeitszimmer liegt. Wer also beispielsweise als Lohnbuchhalter in einer Personalabteilung arbeitet und nebenher in seinem häuslichen Arbeitszimmer (finanziell) supererfolgreich Computer-Spiele entwirft und programmiert, darf dennoch seine Arbeitszimmerkosten für eine nebenberufliche selbstständige Tätigkeit nicht in voller Höhe ansetzen, weil der Mittelpunkt seiner gesamten beruflichen Tätigkeit an seiner Arbeitsstelle belegen ist (BMF vom 02.03.2011 – IV C 6 – S 2145/07/10002).

Wie lange Sie in Ihrem Arbeitszimmer arbeiten oder wie viel Geld Sie mit einer Tätigkeit in Ihrem Arbeitszimmer verdienen, ist lediglich ein Indiz, aber kein Beweis dafür, dass es der Mittelpunkt Ihrer gesamten Tätigkeit ist.

Für Heimarbeiter mit etwa Telearbeit, Telefontätigkeit oder Übersetzungen, die ausschließlich zu Hause arbeiten, ist das Arbeitszimmer zweifelsfrei Mittelpunkt der gesamten beruflichen und betrieblichen Tätigkeit. Ein Tankstelleninhaber dagegen wird in aller Regel hauptsächlich in seiner Tankstelle tätig (BFH vom 06.07.2005 – XI R 87/03), ein Handwerker in seiner Werkstatt, ein Außendienstmitarbeiter bei seinen Kunden, ein Unternehmenstrainer bei der Seminartätigkeit in den Seminarräumen (Finanzgericht/FG Baden-Württemberg vom 11.08.2006 – 3 V 14/05).

Wer also seinen Beruf nicht nur im Arbeitszimmer, sondern auch teilweise außer Haus ausübt, für den ist sein Arbeitszimmer nur dann der Mittelpunkt seiner Betätigung, wenn die darin erbrachten Arbeiten den qualitativen Schwerpunkt der Einzeltätigkeiten darstellen (BMF vom 02.03.2011 – IV C 6 – S 2145/07/10002).

Für die Annahme des Mittelpunkts einer beruflichen Tätigkeit genügt es folglich nicht, dass das häusliche Arbeitszimmer zentrale Ausgangs- und Anlaufstelle der beruflichen Betätigung ist und den Vor- und Nacharbeiten dient. Maßgebend ist vielmehr, dass die Tätigkeit schwerpunktmäßig im Arbeitszimmer ausgeübt wird. Das heißt: Sobald der maßgebende Mittelpunkt der betrieblichen oder beruflichen Tätigkeit an einem anderen Ort ist, entfällt die uneingeschränkte steuerliche Anerkennung des häuslichen Arbeitszimmers.

Werden Sie als Arbeitnehmer oder Selbstständiger und Unternehmer auch außerhalb Ihres Arbeitszimmers tätig, z. B. zum Besuch von Kunden oder Seminaren, können Sie die Kosten für das Arbeitszimmer dennoch als Werbungskosten oder Betriebsausgaben geltend machen. Voraussetzung: Die in Ihrem Arbeitszimmer ausgeübte Tätigkeit prägt Ihren Beruf im Wesentlichen und die Tätigkeiten im Außendienst sind nur von untergeordneter Bedeutung. Der zeitliche Rahmen stellt hier ein Indiz für die Nutzung des Arbeitszimmers dar. So klar diese Abgrenzung klingen mag, so unüberschaubar und – teilweise auch willkürlich anmutend – sind die Unterscheidungen und Abgrenzungen, die die Finanzrechtsprechung vornimmt, sodass keine allgemeingültigen Aussagen getroffen oder gar Empfehlungen gegeben werden können.

**Wichtig**

Bei einem häuslichen Arbeitszimmer, das steuerlich anzuerkennen ist, dürfen Sie keine Aufwendungen für Nebenräume, wie beispielsweise Küche oder Toilette oder Flur geltend machen, auch wenn Sie sich in der Küche Ihren „Arbeitskaffee“ kochen oder vom Arbeitszimmer aus direkt in die Toilette gehen und wieder zurück oder den Flur (mit-) benützen müssen, um in Ihr Arbeitszimmer zu kommen. Wenn diese „Nebenräume“ in die häusliche Sphäre eingebunden sind und zu einem nicht unerheblichen Teil privat genutzt werden, können Sie dafür keine – auch keine anteiligen – Betriebsausgaben oder Werbungskosten geltend machen (BFH vom 17.02.2016 – X R 26/13).

„Kleiner Ausflug“ ins Arbeits- und Sozialversicherungsrecht: Wenn Sie auf dem Weg vom Arbeitszimmer in ein anderes Zimmer, in die Küche oder auf die Toilette verunglücken, gilt dies nicht als Arbeitsunfall (Sozialgericht/SG München vom 04.07.2019 – S 40 U 227/18).

**Beispiele: für anerkannte „Mittelpunkt“-Arbeitszimmer:**

- Einer Stewardess wurde das häusliche Arbeitszimmer zunächst nicht anerkannt. Sie hatte argumentiert, es für die Flugvorbereitung und -nachbereitung sowie für Fortbildungen wie beispielsweise Erste-Hilfe-Nachschulungen zu benötigen. Obwohl die Fluggesellschaft ihr bescheinigt hatte, dass kein individueller Arbeitsplatz zur Verfügung stehe, lehnte das Finanzgericht Düsseldorf (vom 24.04.2017 – 8 K 1262/15 E) die Anerkennung zunächst ab, weil der Umfang der Tätigkeiten es nicht glaubhaft erscheinen, dass sie hierfür ein Arbeitszimmer vorgehalten habe. Es liege deshalb keine ins Gewicht fallende berufliche Nutzung vor. Der Bundesfinanzhof (vom 03.04.2019 – VI R 46/17) hat das Arbeitszimmer, obwohl nicht erforderlich, dagegen anerkannt.



- Arbeitnehmer, der aufgrund einer Vereinbarung mit dem Arbeitgeber mehr als die Hälfte der Arbeitszeit im häuslichen Arbeitszimmer tätig wird. Voraussetzung: Die Tätigkeiten, die im Arbeitszimmer und dem Unternehmen ausgeübt werden, sind qualitativ gleichwertig. Das ist etwa der Fall, wenn an zwei Tagen in der Woche in der Firma und an drei Tagen zu Hause gearbeitet wird. Dann ist es gleichgültig, dass an den Tagen der Arbeit im häuslichen Arbeitszimmer auch im Unternehmen hätte gearbeitet werden können (Verfügung der Oberfinanzdirektion Münster vom 21.03.2013 – Kurzinfo ESt 6/2013).
- Versicherungsmathematiker, der wöchentlich an zwei Tagen im Betrieb seines Arbeitgebers und an drei Tagen am häuslichen Telearbeitsplatz arbeitete (H 9.14 Telearbeitsplatz LStH; BFH vom 23.05.2006 – VI R 21/03, BStBl. 2006 II S. 600).
- Gerichtsvollzieher, der 60 % bis 65 % seiner Geschäfte allein durch Innendiensttätigkeit im eigenen Arbeitszimmer erledigte (FG Nürnberg vom 26.10.2006 – IV 83/2006).
- Fachjournalist (Hessisches FG vom 08.09.2004 – 8 K 1112/00, EFG 2005 S. 518).
- Kfz-Sachverständiger (BFH vom 21.02.2003 – VI R 84/02, BFH/NV 2003 S. 1042).

**Beispiele: für nicht als „Mittelpunkt“ anerkannte Arbeitszimmer:**

- Versicherungsmakler: Er erbringt seine eigentliche Tätigkeit beim Kunden und bereitet sie zu Hause nur vor (FG Köln vom 26.06.2000 – 10 K 965/00, EFG 2000 S. 1054).
- Hochschullehrer: Er erbringt seine eigentliche Tätigkeit im Vorlesungssaal und bereitet sie zu Hause nur vor (BFH vom 22.02.2006 – IV B 10/05, BFH/NV 2006 S. 1088; BFH vom 27.10.2011, VI R 71/10, BStBl. 2012 II S. 234). Das gilt auch während eines Forschungssemesters (BFH vom 16.06.2010 – VI B 18/10, BFH/NV 2010 S. 1810).
- Lehrer: Er erbringt seine eigentliche Tätigkeit durch Unterricht in der Schule (BFH vom 26.02.2003 – VI R 125/01; BMF-Schreiben vom 03.04.2007, BStBl. 2007 I S. 442). Das gilt auch für Ausbilder von Lehrern an einem Studienseminar (FG Köln vom 17.04.2013 – 4 K 1778/10).
- Angestellte Handelsvertreter (FG München vom 15.11.2000 – 10 K 3634/99, EFG 2001 S. 272).

- Unternehmensberater (BFH vom 18.04.2012 – X R 58/09, BFH/NV 2012 S. 1768).
- Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer mit externer Kanzlei (FG Düsseldorf vom 05.09.2012, 15 K 682/12 F, EFG 2012 S. 2270).
- Betriebsprüfer der Finanzverwaltung (FG Baden-Württemberg vom 21.01.2013 – 9 K 2096/12, EFG 2013 S. 767).
- Berufsbetreuer (BFH vom 23.05.2013 – VIII B 153/12, BFH/NV 2013 S. 1233),
- Alleinerziehende Buchhalterin, die halbtags im Büro und halbtags für dasselbe Unternehmen von zuhause aus arbeitet, kann das Homeoffice nur zu maximal 1.250 Euro (damaliger Höchstbetrag) geltend machen (FG Rheinland-Pfalz vom 11.08.2015 – 3 K 1544/13).

### Hinweis

Wer eher „steuerfaul“ ist, unter „Belegsammelphorie“ leidet und sich die Mühe ersparen will, die Kosten für ein häusliches Arbeitszimmer, das den Mittelpunkt der gesamten Tätigkeit darstellt, exakt auszurechnen, der kann sich mit der Homeoffice-Tagespauschale in Höhe von 6 Euro zufrieden geben. Allerdings dürfte diese Variante geradezu regelmäßig die finanziell schlechtere sein, denn die Pauschale darf nur für die vollen Monate angesetzt werden, in denen das Arbeitszimmer der Mittelpunkt der gesamten Tätigkeit war. Bei wem das beispielsweise nur in sieben Monaten der Fall war, der kann statt 1.260 Euro lediglich 735 Euro geltend machen.

## 5. Arbeitszimmer im Betriebsvermögen

Wer sich sein Arbeitszimmer im Eigenheim eingerichtet hat, bei dem droht der Anteil an Gebäude und Grundstück, der dem Arbeitszimmer entspricht, Betriebsvermögen zu werden.

Der steuerliche Nachteil: Verkaufen Sie Ihr Eigenheim oder geben Sie Ihre selbstständige respektive unternehmerische Tätigkeit auf,

müssen Sie die Wertsteigerung des Arbeitszimmers versteuern. Ist dagegen das gesamte Grundstück kein Betriebsvermögen, sind die Wertsteigerungen in der Regel steuerfrei.

Im Privatvermögen bleibt das Unternehmer- oder Selbständigen-Arbeitszimmer nur dann, wenn es von „untergeordneter Bedeutung“ ist. Das heißt: Nur wenn der anteilige Wert des Arbeitszimmers – inklusive des anteiligen Grund und Bodens(!) – nicht mehr als 20% des Werts des gesamten Grundstücks oder der Eigentumswohnung und nicht mehr als 20.500 Euro beträgt, ist das Arbeitszimmer kein Betriebsvermögen (§ 8 Einkommensteuereinführungsvorordnung/ESTDV).

### **Achtung**

Je nachdem, wann Sie Ihr Eigenheim gebaut oder erworben haben, können erhebliche stille Reserven darin schlummern. Als „stille Reserve“ bezeichnet man den Unterschied zwischen (fiktivem) Verkaufspreis und den Anschaffungskosten. Sollten Sie Ihr steuerlich anerkanntes häusliches Arbeitszimmer in Ihrem Eigenheim haben und sollten Sie mit dem Gedanken spielen, die Tätigkeit, die Sie bislang im häuslichen Arbeitszimmer ausgeübt haben, aufzugeben, sollten Sie unbedingt rechtzeitig mit Ihrem Steuerberater Kontakt aufnehmen, um die möglichen Folgen der Betriebsaufgabe zu besprechen.

Für die Berechnung des Gewinns aus der Aufgabe einer selbstständigen Tätigkeit ist der Buchwert, der sich nach dem Abzug der Abschreibungen für das häusliche Arbeitszimmer ergibt, auch dann maßgeblich, wenn die Abziehbarkeit der Aufwendungen für das häusliche Arbeitszimmer während der Ausübung der selbstständigen Tätigkeit der Höhe nach beschränkt war (§ 4 Abs. 5 Satz 1 Nr. 6b EStG). Eine Gewinnkorrektur im Hinblick auf den nicht abzugsfähigen Teil der Abschreibung kommt nicht in Betracht (BFH vom 16.06.2020 – VIII R 15/17). Diese Handhabung verstößt nicht gegen den Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (Artikel 3 Abs. 1 GG).

**Achtung**

Wenn Sie in Ihrem Eigenheim ein früher betrieblich genutztes häusliches Arbeitszimmer hatten, das zum Betriebsvermögen gehörte, kann es dann, wenn Sie das Haus oder die Eigentumswohnung mit Gewinn verkaufen, fraglich sein, ob Sie nicht den „Spekulationsgewinn“ auf den Arbeitszimmer-Anteil versteuern müssen, sofern Sie das Arbeitszimmer vor weniger als zehn Jahren aus dem Betriebsvermögen ins Privatvermögen entnommen haben (Finanzgericht München vom 14.01.2019 – 15 V 2627/18). Sprechen Sie mit Ihrem Steuerberater über die möglichen Folgen dieser Sichtweise.

**Wichtig**

Auch wenn das Arbeitszimmer zum Betriebsvermögen gehört, gelten die Abzugsbeschränkungen (BFH vom 15.10.2014 – VIII R 8/11), sofern das häusliche Arbeitszimmer nicht den Mittelpunkt der gesamten beruflichen und betrieblichen Tätigkeit bildet. In solchen Fällen bleibt Ihnen aber die Homeoffice-Pauschale, die Sie als Betriebsausgabe geltend machen können.

Sind Sie umsatzsteuerlicher Unternehmer oder haben zur Umsatzsteuer optiert, können Sie die anteilig aufs Arbeitszimmer entfallende Umsatzsteuer als Vorsteuer geltend machen. Dazu muss das Arbeitszimmer aber (umsatzsteuerlich) Unternehmervermögen sein und der Anteil des Arbeitszimmers muss mindestens 10 % des Gesamtgebäudes betragen (§ 15 Abs. 1b Umsatzsteuergesetz/UStG).

Vor diesem Hintergrund scheint eine Option zur Umsatzsteuer vorteilhaft. Bei einer Option entschließen Sie sich freiwillig, Umsatzsteuer auf Ihre Leistungen von den Kunden zu fordern und im Gegenzug Vorsteuer, also die Umsatzsteuer, die Sie auf bezogene Leistungen bezahlen, beim Finanzamt geltend machen zu können. Sie sollten jedoch die möglichen Folgen bedenken:

- Preissensible Kunden könnten „abspringen“.
- Sie müssen regelmäßig Umsatzsteuer-Voranmeldungen und eine Umsatzsteuer-Jahreserklärung machen.
- Sie sind auf fünf Jahre an Ihre Option gebunden.
- Wenn Sie ausschließlich oder hauptsächlich umsatzsteuerfreie Umsätze in Ihrem häuslichen Arbeitszimmer erwirtschaften, können Sie die bezahlte Vorsteuer nicht geltend machen.
- Aber auch wenn Sie umsatzsteuerpflichtige Umsätze erwirtschaften, ist der Vorsteuerabzug auf den Teil des Grundstücks beschränkt, der unternehmerisch genutzt wird.

Bevor Sie hier also etwas unternehmen und sich für fünf Jahre binden, sollten Sie mit Ihrem Steuerberater Rücksprache halten!

## 6. Homeoffice-Pauschale statt eingeschränktem Werbungskosten- und Betriebsausgabenabzug für Ihr Arbeitszimmer

Wenn für Ihre berufliche oder betriebliche Tätigkeit kein anderer alternativer Arbeitsplatz außer dem häuslichen Arbeitszimmer zur Verfügung steht, das häusliche Arbeitszimmer aber nicht den Mittelpunkt der gesamten betrieblichen/beruflichen Tätigkeit bildet, konnten Sie bis Ende 2022 die Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer als Betriebsausgaben oder Werbungskosten geltend machen – allerdings nicht uneingeschränkt, sondern auf lediglich 1.250 Euro gedeckelt.

### Hinweis

Diese Möglichkeit gibt es seit 2023 nicht mehr. Ab jetzt greift immer (!) – außer dann, wenn Ihr Arbeitszimmer der Mittelpunkt der gesamten betrieblichen oder beruflichen Tätigkeit ist – die Homeoffice-Tagespauschale von 6 Euro täglich, maximal 1.260 Euro jährlich.

Damit hat sich die Steuerlage für Sie vereinfacht – und in aller Regel sogar verbessert. Arbeiten Sie jetzt zwei Tage im Homeoffice, obwohl Sie einen anderen Arbeitsplatz in Ihrer Firma haben, können Sie 6 Euro für jeden Tag im Homeoffice geltend machen – früher: nichts!

## 7. Mehrere und geteilte Arbeitszimmer

Bis 2022 galt: Auch wenn Sie mehrere anerkenbare Arbeitszimmer an verschiedenen Wohnorten haben, durften Sie den Höchstbetrag von 1.250 Euro nur einmal geltend machen (BFH vom 09.05.2017 – VIII R 15/15). Diese Einschränkung ist mit der seit 2023 geltenden Homeoffice-Pauschale ohnehin obsolet, da Sie 6 Euro pro Tag Homeoffice geltend machen können, sofern Sie in „irgendeinem“ Homeoffice arbeiten – vorausgesetzt, Sie haben mit Ihrem Arbeitgeber „mobiles Arbeiten“ vereinbart. Beim mobilen Arbeiten dürfen Sie von einem selbst gewählten Ort aus arbeiten, Sie müssen also nicht zuhause in Ihren vier Wänden sitzen.

### Hinweis

Haben Sie eine doppelte Haushaltsführung und sind Sie auch in der Wohnung an Ihrem Zweitwohnsitz, also am Beschäftigungsort, im Homeoffice tätig, können Sie auch – trotz der doppelten Haushaltsführung – die Homeoffice-Pauschale als Werbungskosten oder Betriebsausgaben geltend machen (§ 9 Absatz 1 Satz 3 Nr. 5 EStG). Aber hier ist die Homeoffice-Pauschale nur für die Tage abzugsfähig, an denen Sie ausschließlich Ihrer beruflichen oder betrieblichen Tätigkeit in der Wohnung am Beschäftigungsort ausüben. Nicht schädlich ist, dass Sie auch die doppelte Haushaltsführung steuerlich geltend machen.

Teilten Sie sich Ihr häusliches Arbeitszimmer mit einer anderen Person, beispielsweise Ihrem Ehepartner, oder mehreren anderen Personen, dann durfte jeder von Ihnen die Aufwendungen geltend machen, die er auch selbst getragen hat. Voraussetzung war, dass jeder Einzelne aus Ihrer „Arbeitszimmer-Gemeinschaft“ das häusliche Arbeitszimmer uneingeschränkt geltend machen konnte, weil ihm kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung stand. Diese Variante gibt es seit 2023 nicht mehr, sie wurde durch die Homeoffice-Pauschale abgelöst. Das heißt: Jeder, bei dem die Voraussetzungen vorliegen, kann nunmehr die Homeoffice-Pauschale geltend machen.

### 8. Unterschiedliche Nutzung des häuslichen Arbeitszimmers

Wer mehrere Tätigkeiten parallel ausübt, der kann – vorausgesetzt, das häusliche Arbeitszimmer bildet den Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Tätigkeit – die Aufwendungen für das Arbeitszimmer uneingeschränkt als Betriebsausgaben oder Werbungskosten geltend machen, muss sie aber aufteilen im Verhältnis des Nutzungsumfangs. Liegt der Mittelpunkt einzelner Tätigkeiten außerhalb des häuslichen Arbeitszimmers, können die anteiligen Aufwendungen auch für diese Tätigkeiten geltend gemacht werden.

Können die Kosten für eine oder mehrere Tätigkeiten steuerlich geltend gemacht werden, kann man sie anteilig insgesamt bis zum Höchstbetrag abziehen.

#### **Wichtig**

Wie in der Corona-Krise erlebbar, ändern sich Lebenssituationen auch unterjährig, sodass sich auch die Nutzung eines häuslichen Arbeitszimmers innerhalb eines Wirtschafts- oder Kalenderjahrs ändern kann. Dann dürfen die Arbeitszimmer-Aufwendungen nur für den Zeitraum uneingeschränkt geltend gemacht werden, in dem das häusliche Arbeitszimmer den Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Betätigung gebildet hat.

So kann beispielsweise ein bislang Angestellter im Laufe des Jahres arbeitslos werden und sich dann in einem dafür neu geschaffenen häuslichen Arbeitszimmer auf seine Selbstständigkeit vorbereiten, indem er sich fortbildet oder den Business-Plan schreibt. Weiß der Angestellte – was bei einer ordentlichen Kündigung in der Regel der Fall ist –, ab wann er arbeitslos sein wird, und bereitet er während der Noch-Anstellung das Arbeitszimmer für eine spätere Nutzung vor, bei der dann die Abzugsvoraussetzungen vorliegen, kann er die darauf entfallenden Aufwendungen entsprechend berücksichtigen (BFH vom 23.05.2006 – VI R 21/03).

### **Wichtig**

Wenn Ihr Arbeitszimmer der Mittelpunkt Ihrer gesamten beruflichen und betrieblichen Betätigung ist und Sie dort aber unterschiedliche Einkünfte, etwa aus Gewerbebetrieb und selbstständiger Tätigkeit, erzielen, müssen Sie die Arbeitszimmerkosten nach dem Umfang der zeitlichen(!) Nutzung des Arbeitszimmers für die einzelnen Tätigkeiten auf die einzelnen Einkunftsarten aufteilen.

Arbeiten Sie in unterschiedlichen Jobs von Zuhause aus, teilen Sie die 6 Euro Homeoffice-Pauschale bis zum Höchstbetrag von 1.260 Euro auf Ihre verschiedenen Tätigkeiten auf. Mehr als insgesamt sechs Euro pro Tag dürfen Sie aber nicht geltend machen.

## **9. Lernen im häuslichen Arbeitszimmer**

Wer zu Hause ein Arbeitszimmer für die eigene Berufsausbildung benutzt, kann die Aufwendungen dafür steuerlich geltend machen.



### **Wichtig**

Ausbildungskosten sind Sonderausgaben. Damit können die Aufwendungen bis zu insgesamt 6.000 Euro als Sonderausgaben abgezogen werden (§ 10 Abs. 1 Nr. 7 Satz 1 EStG).

Wer sich dagegen zu Hause im Arbeitszimmer berufsbegleitend oder in Elternzeit fortbildet, kann die Homeoffice-Pauschale bis zu 1.260 Euro jährlich als Betriebsausgaben oder Werbungskosten geltend machen.

## **10. Nebentätigkeiten im (Un-)Ruhestand**

Wer als Rentner oder Pensionär in seinem häuslichen Arbeitszimmer einer (Neben-)Beschäftigung nachgeht, etwa indem er beratend tätig ist oder Hausverwaltung macht, für den liegt der Mittelpunkt der (Neben-)Tätigkeit respektive einer nicht nur geringfügigen Vermögensverwaltung im häuslichen Arbeitszimmer (BFH vom 11.11.2014 – VIII R 3/12, BStBl. 2015 II S. 382).

### **Wichtig**

Das Finanzamt darf Renten und Pensionen nicht mit einbeziehen, wenn es darum geht, zu prüfen, für welche Einkünftezielung das häusliche Arbeitszimmer Mittelpunkt ist. Für diese Prüfung sind nämlich nur Einkünfte aus Tätigkeiten maßgebend, die im Jahr der Arbeitszimmernutzung ausgeübt wurden, nicht Einkünfte aus früheren Tätigkeiten (BFH vom 11.11.2014 – VIII R 3/12, BStBl. 2015 II S. 382).

## 11. Besondere Aufzeichnungspflichten für Unternehmer und Selbstständige

Wer Unternehmer oder Selbstständiger ist, muss über die Aufwendungen, die dem häuslichen Arbeitszimmer zuzurechnen sind, besondere Aufzeichnungen führen (§ 4 Abs. 7 EStG). Besondere Aufzeichnungen heißt, dass alle Arbeitszimmerkosten auf einem gesonderten Konto gebucht werden respektive eine gesonderte Auflistung über die Kosten des häuslichen Arbeitszimmers der Steuererklärung beigefügt wird.

Die Immobilien-Finanzierungskosten, die anteilig auf das häusliche Arbeitszimmer entfallen, können geschätzt werden. Das muss auch nicht monats- oder gar tageweise erfolgen. Es genügt, wenn am Ende des Wirtschafts- oder Kalenderjahrs die Aufteilung anhand der Jahresabrechnung des Kredit gebenden Instituts erfolgt. Auch die verbrauchsabhängigen Kosten, also z. B. Wasser- oder Energiekosten, können Sie schätzen und nach der jährlichen Abrechnung ansetzen. Bei den Abschreibungen genügt es, wenn sie einmal jährlich, möglichst bald, nachdem das Kalender- oder Wirtschaftsjahr abgelaufen ist, aufgezeichnet werden.

## 12. So muss Ihr häusliches Arbeitszimmer beschaffen sein

Damit ein Arbeitszimmer steuerlich überhaupt als solches anerkannt werden kann, muss es mehrere Kriterien erfüllen. Zunächst muss es ein eigener Raum sein, also durch feste Bauteile wie Decken, Wände, Fenster und Türen umschlossen und damit auch gegenüber der restlichen Wohnung abgeschlossen sein.

Wohnen Sie zur Miete, können Sie für Ihr Arbeitszimmer die anteilige Miete einschließlich aller Umlagen und sonstigen Mietnebenkosten steuerlich als Werbungskosten oder Betriebsausgaben geltend machen. Ebenso die anteiligen Kosten für Heizung, Reinigung, Wasser, Müllabfuhr, Strom, Schornsteinfeger, Hausratversicherung und auch die Schönheitsreparaturen für die Wohnung.

Wer in den eigenen vier Wänden wohnt, kann als Werbungskosten oder Betriebsausgaben für das Arbeitszimmer die anteiligen Kosten geltend machen für Heizung, Reinigung, Wasser, Müllabfuhr, Strom, Schornsteinfeger, Glas-, Wasser-, Brand- und Hausratversicherung, Verwaltergebühr, Grundsteuer, Gebäudeinstandhaltungskosten, Schuldzinsen und vor allem die anteilige Gebäudeabschreibung.

### **Wichtig**

Wenn Sie Ihr selbstgenutztes Wohneigentum mit Gewinn verkaufen, dann ist dieser Gewinn auch dann vollumfänglich steuerfrei, wenn Sie zuvor Werbungskosten für ein häusliches Arbeitszimmer geltend gemacht haben (Finanzgericht Köln vom 20.03.2018 – 8 K 1160/15. Gegen das Urteil wurde Revision eingelegt. Es ist nunmehr beim Bundesfinanzhof unter dem Aktenzeichen IX R 11/18 anhängig. Auch nach Ansicht des Finanzgerichts Baden-Württemberg (vom 23.07.2019 – 5 K 338/19) gilt die Ausnahme von der Besteuerung eines privaten Veräußerungsgeschäfts selbst dann für die gesamte Wohnung, wenn innerhalb der zehnjährigen Frist eine weit überwiegend zu eigenen Wohnzwecken genutzte Wohnung veräußert wird, in der sich ein häusliches Arbeitszimmer befindet. Auch gegen dieses Urteil ist die Revision beim BFH unter dem Aktenzeichen IX R 27/19 anhängig.

Bereits jetzt hat der Bundesfinanzhof (BFH vom 01.03.2021 – IX R 27/19) entschieden, dass dann, wenn eine zu eigenen Wohnzwecken genutzte Eigentumswohnung innerhalb der zehnjährigen Haltefrist veräußert wird, der Veräußerungsgewinn auch insoweit gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 EStG von der Besteuerung ausgenommen ist, als er auf ein zur Erzielung von Überschusseinkünften genutztes häusliches Arbeitszimmer entfällt.

Sprechen Sie mit Ihrem Steuerberater, ob und wie Sie dieses Urteil und die anhängigen Musterverfahren nutzen können.

Um die anteiligen Kosten zu berechnen, setzen Sie die Quadratmeterzahl Ihres Arbeitszimmers ins Verhältnis zur gesamten Quadratmeterzahl Ihrer Wohnung. Keller, Dachboden, Trockenräume oder Vorratskammern lassen Sie außen vor. Den so ermittelten Prozentsatz wenden Sie auf die Gesamtkosten an.

Selbst wenn die Wohnung oder das Haus beiden Ehepartnern gemeinsam gehört, müssen die anteiligen Arbeitszimmer-Kosten – mit Ausnahme der grundstücksbezogenen Kosten – nicht aufgeteilt werden. Sie können ungemindert als Werbungskosten oder Betriebsausgaben geltend gemacht werden, und zwar einschließlich der auf das Arbeitszimmer anteilig entfallenden Schuldzinsen. Sie haben auch dann Anspruch auf den vollen Werbungskostenabzug von Aufwendungen für Ihr Arbeitszimmer, wenn Sie gemeinsam mit Ihrem nicht-ehelichen Partner eine Wohnung angemietet haben (FG Düsseldorf vom 09.09.2022 - 3 K 2483/20 E).

Wie ein Arbeitszimmer eingerichtet ist, darüber hat das Finanzamt „eigentlich“ nicht zu befinden. Grundsätzlich aber muss die Einrichtung angemessen sein. Was als angemessen gilt, hängt nicht davon ab, wie die übrige Wohnung eingerichtet ist, sondern davon, ob „Publikumsverkehr“ oder „Repräsentationsaufgaben“ im häuslichen Arbeitszimmer wahrgenommen werden müssen. Wenn nicht, haben noch nicht einmal Poster als Ausstattung eine steuerliche Überlebenschance, geschweige denn Gemälde oder teure Designerteppiche.

„Richtige“ Durchgangszimmer – auch solche zum einzigen Balkon der Wohnung – werden selten als Arbeitszimmer anerkannt. Wer aber das Arbeitszimmer nur durchlaufen muss, um ins eigene Schlafzimmer oder eine Abstellkammer zu kommen, hat Erfolgchancen. Dann ist das „Durchgehen“ eine unschädliche private Mitnutzung.

Auch das Arbeitszimmer in einer Drei-Zimmer-Wohnung, in der ansonsten eine vierköpfige Familie wohnt, hat kaum eine Chance auf steuerliche Anerkennung, weil „genügend Restwohnraum“ fehlt.

Sie dürfen das Arbeitszimmer privat (mit-)benutzen, wenn diese Privatnutzung von untergeordneter Bedeutung ist. Untergeordnet bedeutet: Etwa 10 % Privatnutzung sind „erlaubt“.

### **Wichtig**

Nach wie vor „unerlaubt“ im Sinne von „werden garantiert nicht anerkannt“ sind Arbeitsecken in einem ansonsten privat genutzten Raum, etwa dem Wohnzimmer oder dem Schlafzimmer (BFH vom 17.02.2016 – X R 32/11). Die „Arbeits-ecke“ kann auch nicht einfach prozentual in Bezug auf die Gesamt-Wohnfläche geschätzt werden. Hier aber können Sie die Homeoffice-Pauschale in Höhe von höchstens 1.260 Euro jährlich ansetzen, wenn die sonstigen Voraussetzungen gegeben sind.

## **13. Ihr Arbeitszimmer ist „außerhäuslich“**

Das Finanzamt darf nicht einfach die Grundsätze, die die Rechtsprechung zum häuslichen Arbeitszimmer entwickelt hat, auf ein außerhalb der Wohnung gelegenes Arbeitszimmer anwenden. Das heißt mit anderen Worten: Wenn Sie sich außerhalb Ihrer Wohnung ein Arbeitszimmer anmieten, muss dies steuerlich anerkannt werden, sofern sich das Arbeitszimmer nicht noch innerhalb des häuslichen Machtbereichs befindet.

### **Wichtig**

Da es teilweise nicht einsehbar ist, warum manche Arbeitszimmer, obwohl außerhalb der eigentlichen Wohnung belegen, „nicht mehr dem häuslichen Machtbereich“ zugeordnet werden, andere dagegen schon, sollen Sie hier mit Ihrem Steuerberater Rücksprache halten, bevor Sie ein außerhäusliches Arbeitszimmer anmieten.

Dass ein Arbeitszimmer außerhalb des häuslichen Machtbereichs liegt, gilt auch, wenn Sie in der Wohnung von Verwandten oder anderen nahe stehenden Personen einen Raum mieten, um darin zu arbeiten.

Grundsätzlich sollten Sie für „außerhäusliche“ Arbeitszimmer immer einen Mietvertrag abschließen und die ortsübliche Miete nicht nur vereinbaren, sondern auch wie vereinbart bezahlen.

Allerdings sei hier vor „Überkreuz-Mietmodellen“ („Vermietest du mir dein Arbeitszimmer, vermiete ich dir mein Arbeitszimmer“) ausdrücklich gewarnt. Es ist fast sicher, dass das Finanzamt diese Konstruktion wegen des Missbrauchs steuerlicher Gestaltungsmöglichkeiten (§ 42 Abgabenordnung/AO) nicht anerkennen wird.

## **14. Der beruflich oder betrieblich genutzte Raum ist kein Arbeitszimmer**

Ein „häusliches Arbeitszimmer“ ist ein Raum, der seiner Lage nach in die häusliche Sphäre des Steuerpflichtigen eingebunden ist und nach Ausstattung und Funktion der Erledigung betrieblicher oder beruflicher Arbeiten vorwiegend büromäßiger Art dient (BFH vom 16.10.2002 – XI R 89/00, BStBl. 2003 II S. 185).

Damit ist klar: Weder eine Betriebsstätte (= jede feste Geschäftseinrichtung oder Anlage, die der Tätigkeit eines Unternehmens dient), noch ein Lager, noch eine Notarztpraxis oder ein häusliches Tonstudio, noch andere, zwar betrieblich oder beruflich, aber eben nicht für büromäßige Tätigkeiten benutzte Räume in Ihrer Wohnung, sind Arbeitszimmer (BFH vom 27.07.2015 – GrS 1/14, BStBl. 2016, S. 265; Bolz, Norbert, AkStR 2/2016, S. 173ff). Daher fallen diese betrieblich oder beruflich genutzten Räume auch nicht unter die strengen Abzugsbegrenzungen für häusliche Arbeitszimmer.

Die Kosten für einen Behandlungsraum, den ein sonst in einer Gemeinschaftspraxis tätiger Mediziner im privaten Wohnhaus für Notfälle eingerichtet hat, ist kein Arbeitszimmer und unterliegt damit nicht dem Abzugsverbot für ein häusliches Arbeitszimmer (BFH vom 29.01.2020 – VIII R 11/17).

Anders ausgedrückt: Die Aufwendungen für solchermaßen genutzte Räume in Ihrem häuslichen Bereich können Sie uneingeschränkt als Betriebsausgaben oder als Werbungskosten geltend machen.

Sollten Sie hier – was nicht auszuschließen ist – bei Ihrem Finanzamt auf „taube Ohren“ stoßen, sollten Sie Ihren Steuerberater kontaktieren.

### **15. Sie erhalten einen Zuschuss oder vermieten das Arbeitszimmer an Ihr Arbeit gebendes Unternehmen**

Immer häufiger geben Arbeitgeberzuschüsse für die Zusatzkosten, die im Homeoffice vermehrt anfallen, wie beispielsweise Strom, Heizung, Telefon. Bei einem solchen gezahlten Bürokostenzuschuss handelt es sich grundsätzlich um steuerpflichtigen Arbeitslohn.

Es ist aber auch möglich, das Arbeitszimmer an den Arbeitgeber zu vermieten. Für den Arbeitgeber ist die Miete dann Betriebsausgabe, bei Ihnen (steuerpflichtige) Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Im Gegenzug aber sind – weil das häusliche Arbeitszimmer bei Vermietung uneingeschränkt steuerlich anzuerkennen ist – die Kosten des häuslichen Arbeitszimmers, selbst bei Vermietungsverlusten, in voller Höhe als Werbungskosten absetzbar (BFH vom 19.10.2001 – VI R 131/00, BStBl. 2002 II S. 300; BFH vom 20.03.2003 – VI R 147/00, BStBl. 2003 II S. 519). Damit das Finanzamt den Mietvertrag aber anerkennt, muss das Homeoffice vorrangig im betrieblichen Interesse des Arbeitgebers genutzt werden (BMF vom 18.04.2019 – IV C 1 – S 2211/16/10003 :005).

#### **Wichtig**

Sie sollten auch den Anschein eines Gestaltungsmissbrauchs vermeiden. Wenn Sie beispielsweise auf einen Teil Ihres Gehalts verzichten, der „zufälligerweise“ genau der Höhe der vereinbarten Miete entspricht, dann liegt nach Auffassung der Finanzverwaltung eine missbräuchliche Gestaltung vor.

Sie können als Arbeitnehmer Ihr Arbeitszimmer umsatzsteuerpflichtig an den Arbeitgeber vermieten, d. h. zur Umsatzsteuer optieren. Das lohnt sich vor allem dann, wenn in den Rechnungen für Ihr Eigenheim (und damit auch anteilig für das Arbeitszimmer) erhebliche Umsatzsteuerbeträge enthalten sind. Wichtig aber auch hier: Sprechen Sie mit Ihrem Steuerberater, bevor Sie etwas unternehmen.

## **16. Das Finanzamt „ante portas“**

Bitte beachten Sie: Hin und wieder prüfen die Finanzämter durch eine Ortsbesichtigung (Außenprüfung), ob ein Arbeitszimmer tatsächlich den „auf dem Papier“ gemachten Angaben entspricht.

Wenn eine derartige Besichtigung angekündigt wird, setzen Sie sich am Besten mit Ihrem Steuerberater in Verbindung.

Wenn der Steuerprüfer unangekündigt in der Tür steht, können Sie den Zugang verweigern. Ein unangekündigter Besuch eines Steuerprüfers (sogenannter Flankenschutzprüfer) in Ihren Privaträumen, um Ihre Angaben zum häuslichen Arbeitszimmer zu überprüfen, stellt für den Fiskus das letztmögliche Mittel dar (BFH vom 12.07.2022 – VIII R 8/19). Sprechen Sie in solchen Fällen unbedingt mit Ihrem Steuerberater.



DATEV eG, 90329 Nürnberg (Verlag)

© 2023 Alle Rechte, insbesondere das Verlagsrecht, allein beim Herausgeber.

Die Inhalte wurden mit größter Sorgfalt erstellt, erheben keinen Anspruch auf eine vollständige Darstellung und ersetzen nicht die Prüfung und Beratung im Einzelfall.

Diese Broschüre und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung der DATEV eG unzulässig.

Eine Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Aus urheberrechtlichen Gründen ist eine Veröffentlichung z. B. in sozialen Netzwerken oder auf Internet-Homepages nicht gestattet.

Im Übrigen gelten die Geschäftsbedingungen der DATEV.

Angaben ohne Gewähr

Titelbild: © Monkey Business/www.stock.adobe.com

Stand: Februar 2023

DATEV-Artikelnummer: 12660

E-Mail: [literatur@service.datev.de](mailto:literatur@service.datev.de)