

## **Mit dem Homeoffice Steuern sparen**

Viele Menschen, egal ob Arbeitnehmer oder Selbstständige, haben die Möglichkeit, ganz oder teilweise von zu Hause aus zu arbeiten. Hierfür nutzen sie meist ein häusliches Arbeitszimmer. „Doch nicht jeder Steuerpflichtige kann sein Heimbüro auch steuerlich geltend machen. Darüber welche Aufwendungen wann und in welcher Höhe abgezogen werden dürfen, gibt es häufig Streit mit dem Finanzamt. Hierbei gilt es einiges zu beachten“, so die Steuerberaterkammer Brandenburg.

### **Was ist ein häusliches Arbeitszimmer?**

Ein häusliches Arbeitszimmer ist ein Raum, der seiner Lage, Funktion und Ausstattung nach in die häusliche Sphäre des Steuerpflichtigen eingebunden ist und vorwiegend der Erledigung gedanklicher, schriftstellerischer oder verwaltungstechnischer bzw. organisatorischer Arbeiten dient. Er darf nicht privat bzw. nur sehr eingeschränkt (weniger als 10 Prozent private Mitbenutzung) als Wohnraum genutzt werden. Für die Beurteilung ist auch wichtig, ob der Raum von den Privatzimmern getrennt liegt und ob die Wohnung so groß ist, dass der Steuerpflichtige auf eine private Nutzung des Arbeitszimmers tatsächlich verzichten kann. Nutzt er einen Raum mit einem nicht unerheblichen Teil seiner Fläche auch privat (sog. Arbeitsecke), können die Aufwendungen auch nicht anteilig als Betriebsausgaben oder Werbungskosten berücksichtigt werden. Zur häuslichen Sphäre kann bei Ein- und Mehrfamilienhäusern auch ein Kellerraum als Zubehörerraum zur Wohnung gehören. Bei Räumen im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses, die nicht zur Privatwohnung gehören, liegt dagegen ein außerhäusliches Arbeitszimmer vor, für das die Aufwendungen ggf. in voller Höhe anerkannt werden.

### **Wann ist das häusliche Arbeitszimmer von der Steuer absetzbar?**

Der eigentliche Grundsatz lautet, dass der Steuerpflichtige die Kosten für ein Arbeitszimmer nicht steuerlich geltend machen kann. Wenn aber für die betriebliche oder berufliche Tätigkeit kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung steht, dürfen Steuerpflichtige im Jahr bis zu 1.250 Euro als Betriebsausgaben oder Werbungskosten geltend machen. Dieser Betrag ist subjektbezogen, d. h. er verdoppelt sich, wenn zwei Personen dasselbe Arbeitszimmer nutzen. Ein sogenannter anderer Arbeitsplatz ist grundsätzlich jeder Arbeitsplatz, der zur Erledigung büromäßiger Arbeiten geeignet ist. Dabei sind objektive Kriterien maßgebend. Was ein Arbeitnehmer subjektiv von der Annehmbarkeit des Arbeitsplatzes hält, spielt keine Rolle. Der Arbeitnehmer muss aber jederzeit für die dienstlich erforderlichen Büroarbeiten auf einen für ihn nutzbaren Arbeitsplatz zugreifen können. Wenn im Fall von Poolarbeitsplätzen z. B. für zehn Arbeitnehmer nur fünf Arbeitsplätze zur Verfügung stehen, fehlt ein anderer Arbeitsplatz. Das gilt auch, wenn man im Rahmen von Bereitschaftsdiensten am Wochenende erreichbar sein muss, an diesen Tagen aber das Betriebsgebäude des Arbeitgebers nicht nutzen kann.

In Fällen, in denen das häusliche Arbeitszimmer den Mittelpunkt der beruflichen Tätigkeit darstellt, dürfen alle damit verbundenen Aufwendungen in voller Höhe angesetzt werden. Das kann sogar dann gelten, wenn ein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung steht, der Arbeitnehmer aber den qualitativen Schwerpunkt der Tätigkeit im häuslichen Arbeitszimmer ausübt. Das kann bspw. bei einem Telearbeitsplatz bzw. Heimarbeitsplatz gegeben sein.

## **Welche Kosten sind abzugsfähig?**

Ist ein häusliches Arbeitszimmer gegeben, sind die Kosten für die Ausstattung voll abziehbar. Das betrifft z. B. Tapeten, Teppiche, Fenstervorhänge, Gardinen und Lampen. Außerdem sind die Gebäudekosten anteilig zu berücksichtigen, also Miete, Gebäude-AfA (Abschreibung für Abnutzung), Renovierungskosten, Schuldzinsen für Kredite, die zur Anschaffung, Herstellung oder Reparatur des Gebäudes genutzt wurden, Wasser-, Energie- und Reinigungskosten ebenso wie Müllabfuhr und Gebäudeversicherungskosten. Der abziehbare Anteil ist nach dem Verhältnis der Fläche des Arbeitszimmers zu der nach der Wohnflächenverordnung ermittelten Wohnfläche der Wohnung (einschließlich des Arbeitszimmers) zu berechnen.

## **Das häusliche Arbeitszimmer beim Hausverkauf**

Wer im eigenen Haus oder der Eigentumswohnung wohnt, darf das Arbeitszimmer nicht vergessen, wenn er sein Eigentum einmal verkauft. Die Veräußerung des selbstgenutzten Hauses ist zwar grundsätzlich steuerfrei möglich, wenn es ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken verwendet wurde oder im Jahr der Veräußerung und den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt worden ist. Ein häusliches Arbeitszimmer dient aber nicht Wohnzwecken. Das gilt sogar dann, wenn der Abzug der Aufwendungen als Betriebsausgaben oder Werbungskosten ausgeschlossen oder eingeschränkt ist. Wird die Immobilie innerhalb von zehn Jahren nach dem Kauf wieder verkauft, müssen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten und der Veräußerungspreis zur Ermittlung des steuerpflichtigen Veräußerungsgewinns nach dem Verhältnis der Nutzflächen des Arbeitszimmers zur Nutzfläche des gesamten Gebäudes aufgeteilt werden. Dann muss der anteilig auf das Arbeitszimmer entfallende Grund und Boden entsprechend ermittelt werden. Das sieht jedenfalls die Finanzverwaltung so. Das Finanzgericht Köln hat 2018 allerdings entschieden, dass der auf das häusliche Arbeitszimmer eines privat genutzten Eigenheims entfallende Veräußerungsgewinn nicht zu Einkünften aus privaten Veräußerungsgeschäften führt, wenn eine weit überwiegende Eigennutzung der Wohnung vorliegt. Dies ist aber nur eine Einzelfallentscheidung. Der Bundesfinanzhof als oberstes Finanzgericht hat sich mit dieser Frage noch nicht befasst. Weitere Besonderheiten können sich ergeben, wenn das Arbeitszimmer notwendiges Betriebsvermögen darstellt.

## **Fazit**

Rund um das Thema „häusliches Arbeitszimmer“ gibt es steuerlich viele Fallstricke zu beachten. Hier lohnt es sich, einen Spezialisten zu fragen, wie der eigene Fall konkret zu beurteilen ist sowie ob und welche Kosten steuerlich geltend gemacht werden können. Orientierungshilfe bei der Suche nach einem Steuerberater gibt der Steuerberater-Suchdienst auf der Website der Steuerberaterkammer Brandenburg unter [www.stbk-brandenburg.de](http://www.stbk-brandenburg.de).