



## Von zu Hause arbeiten und Steuern sparen

Immer mehr Menschen nutzen die Möglichkeit, teilweise im Homeoffice, also von zu Hause, zu arbeiten. Wer sich dafür ein eigenes Arbeitszimmer in seiner privaten Wohnung einrichtet, kann unter Umständen Steuern sparen. Doch nicht jeder Steuerpflichtige kann sein Heimbüro steuerlich geltend machen. Darüber, welche Aufwendungen wann und in welcher Höhe abgezogen werden dürfen, gibt es häufig Streit mit dem Finanzamt. Es gibt also einiges zu beachten.

### 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 gehören; ein Arbeitszimmer im Keller wäre also ein häusliches Arbeitszimmer. 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. Andererseits bedeutet das auch, dass es bei der Nutzung von zwei Arbeitszimmern in verschiedenen Wohnungen durch dieselbe Person bei dem Höchstbetrag von 1.250 Euro bleibt. Der Betrag wird dann ggf. auf die beiden Arbeitszimmer aufgeteilt. 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. Werden mehrere Tätigkeiten nebeneinander ausgeübt, dann richtet sich der Mittelpunkt der Gesamttätigkeit nach dem Mittelpunkt der Haupttätigkeit.



### **Welche Kosten sind abzugsfähig?**

Für ein häusliches Arbeitszimmer sind die Kosten für die Ausstattung voll abziehbar, also z. B. für Tapeten, Teppiche, Fenstervorhänge, Gardinen und Lampen. Aufwendungen für Arbeitsmittel wie z. B. Regale, Bürostuhl oder Schreibtisch sind ebenfalls in voller Höhe abzugsfähig. Ein PC oder Laptop müsste ggf. über mehrere Jahre abgeschrieben werden. Die Gebäudekosten sind 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.

### **Vermietung eines Arbeitszimmers an den Arbeitgeber**

Es gibt mittlerweile vermehrt den Fall, dass der Arbeitnehmer einen Raum an seinen Arbeitgeber vermietet, z. B. dann, wenn er hauptsächlich im Homeoffice arbeitet. In so einem Fall stellt sich die Frage, wie der Arbeitnehmer mit den Einnahmen aus der Vermietung umzugehen hat. Nach Auffassung der Finanzverwaltung richtet sich dies danach, ob das Arbeitszimmer vorrangig dem betrieblichen Interesse des Arbeitgebers oder dem Interesse des Arbeitnehmers dient. Überwiegt das Interesse des Arbeitgebers, z. B. weil geeignete Räume im Betrieb fehlen, fallen die Mieteinnahmen unter die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Dann sind die mit dem Arbeitszimmer im Zusammenhang stehenden Aufwendungen in voller Höhe als Werbungskosten bei dieser Einkunftsart steuerlich abzugsfähig, wenn im jeweiligen Fall eine Überschusserzielungsabsicht vorliegt. Wenn dagegen kein betriebliches Interesse des Arbeitgebers vorherrscht, werden die Mieteinnahmen beim Arbeitnehmer auch wie Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit behandelt. Die damit verbundenen Kosten sind somit, wie oben beschrieben, in der Regel nur beschränkt abzugsfähig.

### **Fazit**

Rund um das häusliche Arbeitszimmer existieren viele steuerliche Fallstricke. Es lohnt sich, einen Spezialisten zu fragen, wie der eigene Fall konkret zu beurteilen ist sowie ob und welche Kosten steuerlich geltend gemacht werden können. Sprechen Sie uns an!

**Ihr KAMEY-Team**