



Infobrief

„Häusliches Arbeitszimmer“

Ein häusliches Arbeitszimmer ist ein abgeschlossener und abgetrennter Raum, der seiner Lage, Funktion und Ausstattung nach in die häusliche Sphäre eingebunden ist und vorwiegend der Erledigung gedanklicher, schriftlicher, verwaltungstechnischer oder organisatorischer Arbeiten dient.

Kosten für ein häusliches Arbeitszimmer können unbegrenzt abgesetzt werden, wenn das Arbeitszimmer den Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Tätigkeit bildet.

Der Bundesfinanzhof hat mit Urteil vom 27. Juli 2015 nun entschieden, dass Aufwendungen für einen in die häusliche Sphäre eingebundenen Raum, der mit einem nicht unerheblichen Teil seiner Fläche auch privat genutzt wird (sog. Arbeitsecke), nicht als Betriebsausgaben bzw. Werbungskosten abgezogen werden können.

Arbeitszimmer bei Arbeitnehmern

Bildet das Arbeitszimmer nicht den Mittelpunkt der beruflichen Tätigkeit, aber dem Arbeitnehmer steht kein anderer Arbeitsplatz, der für Bürotätigkeiten geeignet ist und auch hierfür genutzt werden kann, zur Verfügung, ist ein begrenzter Abzug bis EUR 1.250,00 möglich (z. B. bei Lehrern). Hierbei handelt es sich um einen Höchstbetrag, liegen die tatsächlichen Kosten darunter; ist der niedrigere Wert anzusetzen. Wird das häusliche Arbeitszimmer durch mehrere Steuerpflichtige gemeinsam genutzt, ist der Höchstbetrag von EUR 1.250,00 personenbezogen anzuwenden ([BHF-Urteil vom 15. Dezember 2016](#)).

Arbeitszimmer bei Unternehmern

Befindet sich das Grundstück, auf dem sich das häusliche Arbeitszimmer befindet, im Eigentum des Unternehmers und beträgt der Wert des Arbeitszimmers mehr als ein Fünftel des gemeinen Wertes des gesamten Grundstücks oder mehr als EUR 20.500,00, ist das



häusliche Arbeitszimmer notwendiges Betriebsvermögen. Dies hat zur Folge, dass das Arbeitszimmer zwingend zu aktivieren und über die gewöhnliche Nutzungsdauer abzuschreiben ist. Der Verkauf des Grundstücks führt folglich zu einer Steuerbelastung, wenn der gemeine Wert über dem Buchwert zum Datum des Verkaufs liegt.

Ermittlung Arbeitszimmeranteil in %

$$\text{Arbeitszimmeranteil} = \frac{\text{Fläche des Arbeitszimmers}}{\text{Gesamtwohnfläche}} \times 100$$

Abziehbare Kosten

Folgende Kosten können neben den oben beschriebenen Kosten voll abgesetzt werden:

- Ausstattung des Arbeitszimmers (ggf. im Rahmen der Abschreibung)
- Renovierung des Arbeitszimmers
- Reinigungskosten des Arbeitszimmers

Folgende Kosten können nur in Höhe des Anteils des Arbeitszimmers abgesetzt werden:

- Abschreibung (nur bei Eigentum)
- Schuldzinsen (nur bei Eigentum)
- Versicherungsbeiträge (Wohngebäude, Hausrat)
- Renovierungs- und Wartungskosten
- Miet- und Nebenkosten
- Energiekosten
- Müllabfuhr
- Grundsteuer, etc.

Auch hier gilt: Dieser Artikel kann eine Beratung durch Ihren Steuerberater nicht ersetzen. Kontaktieren Sie diesen deswegen und holen Sie sich einen auf Ihren Einzelfall zugeschnittenen Rat ein.

Stand: Oktober 2017 / ar