



Arbeitshilfen für Ihre Steuererklärung 2021 Homeoffice-Pauschale und häusliches Arbeitszimmer

Alle, die zu Hause arbeiten, finden in dieser Beilage nützliche Informationen für ihre Steuererklärung 2021.

- **Homeoffice-Pauschale:** Selbständige und Arbeitnehmer, die kein häusliches Arbeitszimmer absetzen können (oder auf die Geltendmachung verzichten), können für jeden Kalendertag, an dem sie ausschließlich zu Hause arbeiten (beispielsweise am Küchentisch oder an einem Schreibtisch im Wohnzimmer), eine **Homeoffice-Pauschale** von 5 € ansetzen, höchstens 600 € im Jahr. Maximal werden also 120 Tage berücksichtigt.

Unser Service: In der 'steuertip'-Beilage 06/21 hatten wir Sie umfassend über die neue Steuervergünstigung informiert. Ergänzend dazu haben wir heute in einer **Checkliste** auf Seite 2 dieser Beilage die wichtigsten Tipps kurz zusammengestellt. Hierfür haben wir für Sie ausgewertet: ■ Ein Schreiben des **Bundesfinanzministeriums** (BMF, Az: IV C 6 - S 2145/19/10006 :013 → [st 50623](#)) zu Zweifelsfragen ■ Drei Arbeitspapiere der **Oberfinanzdirektion (OFD) Nordrhein-Westfalen** (→ [st 49043](#), → [st 50029](#) und → [st 50076](#)) zum Werbungskostenabzug bei Homeoffice-Tätigkeiten (vgl. 'steuertip' 08/21, 36/21 und 37/21) sowie ■ einen Prüfbericht des **Niedersächsischen Finanzministeriums** (→ [st 50384](#)) für den Niedersächsischen Landtag (vgl. 'steuertip' 49/21).

Bitte beachten: Anders als noch bei der Erklärung für 2020 gibt es nunmehr für die Homeoffice-Pauschale eine gesonderte Zeile im Steuerformular. Arbeitnehmer müssen die **Anzahl der Kalendertage**, an denen die berufliche Tätigkeit ausschließlich in der häuslichen Wohnung ausgeübt wurde, in Zeile 45 der amtlichen **Anlage N 2021** für Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit (→ [st 065022](#), offizielle Anleitung → [st 065122](#)) angeben. Bei Freiberuflern und Gewerbetreibenden ist die Pauschale im Rahmen der Gewinnermittlung zu erfassen.

- **Häusliches Arbeitszimmer:** Auch 2021 (und wohl auch 2022) werden im Vergleich zu der Zeit vor der Corona-Pandemie viel mehr Steuerzahler ihre Aufwendungen für ein Arbeitszimmer in voller Höhe absetzen können (vgl. 'steuertip'-Beilage 06/21). Bevor Sie die Homeoffice-Pauschale beanspruchen, sollten Sie daher zunächst prüfen, ob die Voraussetzungen für ein '**klassisches**' **Arbeitszimmer** vorliegen. Insb. muss es sich um einen abgeschlossenen (büro-mäßig eingerichteten) Raum in der Wohnung handeln, der ausschließlich (oder zumindest fast ausschließlich, also zu mindestens 90 %) für betriebliche bzw. berufliche Zwecke genutzt wird. Eine sog. Arbeitsecke reicht hier nicht.

steuertip: Ein Abzug der Raumkosten ist in voller Höhe möglich, falls das häusliche Arbeitszimmer den **Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Betätigung** bildet. Das gilt auch dann, wenn ein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung steht. Es kommt auf den inhaltlichen (qualitativen) Schwerpunkt an. Wichtig ist insoweit: Nach den Vorgaben der Finanzverwaltung kann erfreulicherweise unterstellt werden, dass die Tätigkeiten, die pandemiebedingt in der Wohnung ausgeübt werden, **qualitativ gleichwertig** sind mit denen, die normalerweise am Arbeitsplatz erbracht werden. Das heißt: Der Mittelpunkt der beruflichen Tätigkeit liegt dann in der Wohnung (ggf. während eines Teil des Jahres), sofern dort **mehr Zeit** verbracht wird als am Arbeitsplatz im Unternehmen.

Maximal 1.250 € im Jahr erkennt das Finanzamt an, sofern das häusliche Arbeitszimmer zwar nicht den Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Betätigung bildet, für die betriebliche oder berufliche Tätigkeit aber **kein anderer Arbeitsplatz** zur Verfügung steht. Das ist insb. zu bejahen, wenn wegen der Corona-Pandemie der gewohnte Arbeitsplatz im Unternehmen nicht zur Verfügung stand bzw. aus Gründen des Gesundheitsschutzes nicht aufgesucht werden sollte. Bei dem Höchstbetrag von 1.250 € handelt es sich um einen **Jahresbetrag**, der nicht zu kürzen ist, falls nur **zeitweise** im Betrieb des Arbeitgebers kein Arbeitsplatz genutzt werden kann. Allerdings sind nur die Kosten absetzbar, die auf die Zeiten entfallen, in denen kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung steht (z. B. für sechs Monate).

Unser Service: In einer **Checkliste** auf den Seiten 3 und 4 dieser Beilage informieren wir Sie über die aktuelle Rechtsprechung zum häuslichen Arbeitszimmer. Sofern Sie die Voraussetzungen für ein häusliches Arbeitszimmer erfüllen, profitieren Sie zudem von unserem **Berechnungsbogen 'Arbeitszimmer 2021'** (■ Kopiervorlage → [st 065222](#) ■ interaktives PDF-Formular zum sofortigen Ausfüllen am Bildschirm → [st 065322](#)). Je nachdem, ob Sie ein Arbeitszimmer im **eigenen Haus** ('Allgemeine Raumkosten - Eigene Immobilie') oder in einer **Mietwohnung** ('Allgemeine Raumkosten - Gemietete Immobilie') nutzen, bieten wir Ihnen einen entsprechenden Vordruck an. Das Formular 'Arbeitszimmer: Direkt zuzuordnende Raumkosten' ist in beiden Fällen auszufüllen. Die Endabrechnung erfolgt mit dem vierten Berechnungsbogen ('Arbeitszimmer: Berechnung der abzugsfähigen Kosten').

- **Arbeitsmittel:** Aufwendungen für **Arbeitsmittel** (wie z. B. Schreibtisch, Bücherregal, PC) sind in jedem Fall als Betriebsausgaben oder Werbungskosten abzugsfähig, auch dann, wenn Sie die Homeoffice-Pauschale beanspruchen oder ein häusliches Arbeitszimmer geltend machen. Werden Arbeitsmittel zu mindestens 90 % betrieblich oder beruflich genutzt, können die Kosten in voller Höhe abgesetzt werden (Verteilung auf die Nutzungsdauer bei einem Kaufpreis von **mehr als 800 € netto**). Bei einer geringeren beruflichen Nutzung ist eine **Aufteilung** möglich.



steuertip: Computerhardware und Software, die in 2021 angeschafft worden ist, darf sofort in voller Höhe abgesetzt werden. Bei Anschaffung in den Vorjahren kann ein eventueller **Restwert** in 2021 komplett steuermindernd geltend gemacht werden. Davon profitieren Selbständige und Arbeitnehmer. Es besteht ein Wahlrecht, es kann also auch eine längere Nutzungsdauer zugrunde gelegt werden (vgl. 'steuertip' 11/21).

Unser Service: Wir unterstützen Sie mit unserem 'steuertip'-Berechnungsbogen 'Arbeitsmittel 2021' (■ Kopiervorlage → [st 065422](#) ■ PDF-Formular → [st 065522](#)).

Checkliste 'Geldwerte Tipps zur Homeoffice-Pauschale'

- Die Homeoffice-Pauschale kann nur beansprucht werden, sofern (parallel) **kein häusliches Arbeitszimmer** vorliegt oder auf einen Abzug der Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer **verzichtet** wird. Im Ergebnis also dann, wenn keine Kosten für ein häusliches Arbeitszimmer **geltend gemacht** werden.
- In Ausnahmefällen kann sich bei **sehr geringen Kosten** der Verzicht auf die Geltendmachung eines häuslichen Arbeitszimmers **finanziell** lohnen. In jedem Fall ergibt sich bei der Homeoffice-Pauschale eine **Vereinfachung** (insb. bei der erstmaligen Nutzung als Arbeitszimmer), weil die ansonsten nötige Ermittlung der Kosten nicht erfolgen muss.
- Bei Selbständigen, die in einem **eigenen Haus** oder einer **eigenen Wohnung** leben, besteht die Gefahr, dass nahezu ausschließlich beruflich genutzte Räume ungewollt zum **notwendigen Betriebsvermögen** gehören. Wer aus diesem Grund bewusst auf ein häusliches Arbeitszimmer verzichtet hat, kann pauschale Betriebsausgaben von 5 € je Tag im Homeoffice geltend machen.
- Keine Rolle spielt es, wo sich der **Mittelpunkt** der betrieblichen bzw. beruflichen Tätigkeit befindet. Bei Arbeitnehmern ist es zudem unerheblich, ob für die Tätigkeit ein **anderer Arbeitsplatz** zur Verfügung steht.
- Es kommt nicht auf den **Grund** an, weshalb Sie im Homeoffice arbeiten. Es ist also nicht etwa so, dass es einen Zusammenhang mit der Corona-Pandemie geben muss.
- Auch **Vermieter** können die Homeoffice-Pauschale als Werbungskosten steuermindernd absetzen.
- Im Rahmen einer **Ausbildung** ist ein Abzug als Sonderausgaben möglich.
- Kinder, die sich in **Ausbildung** befinden, können die Pauschale ohne weitere Voraussetzungen als Sonderausgaben geltend machen. Es ist also **nicht** erforderlich, dass sie sich an den Haushaltskosten finanziell beteiligen.
- Der **Arbeitsplatz in der Wohnung** muss keine besonderen Voraussetzungen erfüllen. Ob am Küchentisch gearbeitet wird, in einer Arbeitsecke oder in einem abgetrennten Raum - das macht keinen Unterschied.
- Wird im Rahmen einer **doppelten Haushaltsführung** die Zweitwohnung als Homeoffice genutzt, wirken sich die Raumkosten bereits als Werbungskosten steuermindernd aus. Aus Vereinfachungsgründen kann dennoch die Homeoffice-Pauschale geltend gemacht werden. Das gilt auch dann, wenn der Arbeitgeber die Unterkunftskosten für die Zweitwohnung steuerfrei erstattet.
- Die Homeoffice-Pauschale setzt voraus, dass der Steuerpflichtige seine betriebliche oder berufliche Tätigkeit an einem Tag **ausschließlich in der häuslichen Wohnung** ausgeübt hat.
- Es besteht **kein Wahlrecht** zwischen der Entfernungspauschale und der Homeoffice-Pauschale. Wer morgens zu Hause arbeitet und nachmittags in den Betrieb fährt, kann an diesem Tag nur die Entfernungspauschale geltend machen.
- Trotz **Jahres- oder Monats ticket für den ÖPNV** können Sie die Homeoffice-Pauschale an den Tagen geltend machen, an denen Sie ausschließlich in der häuslichen Wohnung tätig waren.
- Sind **mehrere Haushaltsmitglieder** im Homeoffice tätig, kann jeder die Tagespauschale bis zum Maximalbetrag von 600 € im Jahr absetzen. Das gilt bei einer Wohngemeinschaft, aber auch bei Ehegatten, die zusammen zur Einkommensteuer veranlagt werden.
- Bei **gemeinsamer Nutzung** einer Wohnung kann ein Ehegatte oder Mitbewohner ein häusliches Arbeitszimmer geltend machen und der andere die Homeoffice-Pauschale.
- Es kommt auf die **Kalendertage** im Homeoffice an, nicht auf die Werktage. Das heißt im Klartext: Sie können die Homeoffice-Pauschale auch geltend machen, wenn Sie am Wochenende zu Hause gearbeitet haben.
- Die Homeoffice-Pauschale kann auch an **Feiertagen** und **Urlaubstagen** beansprucht werden.
- Die **Summe** aus den Tagen im Homeoffice und den Tagen, an denen die Entfernungspauschale für Fahrten zur Arbeit geltend gemacht wird, kann durchaus höher sein als die Anzahl der Werktage.
- Die Finanzämter dürfen nicht **ohne Rücksprache** mit dem Steuerpflichtigen kurzerhand die Anzahl der Fahrten zur Arbeit um die Tage im Homeoffice kürzen.
- Es gibt **keine Mindestdauer**, die Sie im Homeoffice tätig sein müssen, damit die Pauschale für den jeweiligen Kalendertag angesetzt werden kann. Es genügt, wenn Sie sich zum Beispiel am Wochenende für fünf Minuten beruflich oder betrieblich veranlasste Fachlektüre am Küchentisch anschauen.
- Es sind **keine Nachweise** erforderlich. Sie sollten aber natürlich auf Nachfrage des Finanzamts schlüssig die Tage benennen können, an denen Sie ausschließlich im Homeoffice gearbeitet haben.
- Arbeitnehmer benötigen keine **Bescheinigung des Arbeitgebers**.
- Aufwendungen für **Arbeitsmittel** sowie **Telefon- und Internetkosten** sind durch die Pauschale nicht abgegolten und können zusätzlich steuermindernd geltend gemacht werden.
- Maximal werden **600 € im Jahr** anerkannt. Dieser Höchstbetrag wird bei 120 Tagen im Jahr ausgeschöpft. Entstehen steuerlich zu berücksichtigende Aufwendungen im Homeoffice, ist es allerdings fraglich, ob die **Begrenzung auf 120 Tage im Jahr** mit der Verfassung vereinbar ist. Dies werden wohl die Finanzgerichte entscheiden müssen.

Checkliste 'Aktuelle Rechtsprechung zum häuslichen Arbeitszimmer'

Check 1	Büroetage einer GbR kein häusliches Arbeitszimmer
<p>Die Abzugsbeschränkungen für häusliche Arbeitszimmer gelten nur bei einem Raum, der seiner Lage, Funktion und Ausstattung nach in die häusliche Sphäre des Steuerpflichtigen eingebunden ist. Das ist regelmäßig zu bejahen, wenn der Raum zur privaten Wohnung oder zum Wohnhaus des Steuerpflichtigen gehört. Dies betrifft nicht nur die Wohnräume, sondern ebenso Zubehörräume. So kann auch ein Raum z. B. im Keller oder unter dem Dach (Mansarde) des Wohnhauses ein häusliches Arbeitszimmer sein, sofern die Räumlichkeiten aufgrund der unmittelbaren Nähe mit den privaten Wohnräumen des Steuerpflichtigen als gemeinsame Wohneinheit verbunden sind.</p> <p>Ist ein betrieblich oder beruflich genutzter Raum nicht in die häusliche Sphäre eingebunden, handelt es sich um ein sog. außerhäusliches Arbeitszimmer. Die Kosten sind dann unbegrenzt abzugsfähig. Ein typisches Beispiel ist ein im Keller oder Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses befindlicher Raum, der nicht zur Privatwohnung des Steuerpflichtigen gehört, sondern zusätzlich angemietet wird. Um ein häusliches Arbeitszimmer handelt es sich jedoch, wenn in einem Mehrfamilienhaus unmittelbar angrenzende oder unmittelbar gegenüberliegende Räume angemietet werden.</p> <p>In einem konkreten Fall zur häuslichen Sphäre bewohnten die beiden Gesellschafter einer GbR in einem ihnen gehörenden Dreifamilienhaus die erste bzw. zweite Etage jeweils selbst, einer der beiden mit seiner Familie. Das komplette Dachgeschoss nutzte die GbR als Büro. Sowohl das Finanzamt als auch das FG Berlin-Brandenburg (Az: 4 V 4016/20 → st 47981) kürzten bei den beiden Gesellschaftern den Sonderbetriebsausgabenabzug auf jeweils 1.250 €.</p> <p>Der BFH hat sich hingegen für einen unbegrenzten Abzug der Raumkosten ausgesprochen. Eine Einbindung in die häusliche Sphäre fehle in der Regel, wenn der Steuerpflichtige in einem Mehrfamilienhaus – zusätzlich zu seiner privaten Wohnung – eine weitere Wohnung vollständig als Arbeitszimmer nutzt. Ausnahmsweise könne sich die häusliche Sphäre der Privatwohnung zwar auch auf diese weitere, zu beruflichen Zwecken genutzte Wohnung im selben Haus erstrecken. Dies sei jedoch nur dann der Fall, wenn – anders als bei der Büroetage der GbR – bei wertender Betrachtung aufgrund besonderer Umstände im Einzelfall ein innerer Zusammenhang zwischen beiden Wohnungen besteht.</p> <p>BFH, Az: VIII B 59/20 (AdV) → st 48730; vgl. 'steuertip' 51/20</p>	
Check 2	Kosten für Notfallpraxis trotz Zugangs durch Privatbereich voll abzugsfähig
<p>Aufwendungen für einen betriebsstättenähnlichen Raum der Wohnung unterliegen nicht der Abzugsbeschränkung für ein häusliches Arbeitszimmer, weil eine private Mitnutzung praktisch ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Ist bei einem in die häusliche Sphäre eingebundenen Raum, der als Behandlungsraum eingerichtet ist und der nachhaltig zur Behandlung von Patienten genutzt wird, aufgrund seiner Einrichtung und tatsächlichen Nutzung eine private (Mit-) Nutzung praktisch auszuschließen, begründet allein der Umstand, dass die Patienten den Behandlungsraum nur über einen dem privaten Bereich zuzuordnenden Flur erreichen können, keine Abzugsbeschränkung.</p> <p>steuertip: Dokumentieren Sie in ähnlichen Fällen die Ausstattung des Raums durch Bilder und auch die Nutzung als Notfallpraxis. Dann ist der Umstand, dass private Flure und Treppenhäuser betreten werden müssen, nicht entscheidend.</p> <p>BFH, Az: VIII R 11/17 → st 47978; vgl. 'steuertip' 30/20</p>	
Check 3	Aufwendungen eines Rechtsanwalts für die Kanzleiräume in der heimischen Wohnung
<p>Der Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Tätigkeit, der den vollständigen Abzug der Aufwendungen für einen Kanzleiraum in der heimischen Wohnung als häusliches Arbeitszimmer eröffnet, ist bei Rechtsanwälten nicht isoliert für deren einzelne Tätigkeiten, sondern für sämtliche Tätigkeiten zu bestimmen. Dass das häusliche Arbeitszimmer den Mittelpunkt der selbständigen Tätigkeit als Rechtsanwalt darstellt, reicht bei einer gleichzeitigen Tätigkeit als Arbeitnehmer (sog. Syndikusanwälte) für einen unbegrenzten Betriebsausgabenabzug nicht aus.</p> <p>BFH, Az: VIII B 166/19 → st 48463</p>	
Check 4	Häusliches Arbeitszimmer einer Erzieherin
<p>Steht für die betriebliche oder berufliche Betätigung kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung, können die Kosten für ein häusliches Arbeitszimmer bis zu einem Höchstbetrag von 1.250 € im Jahr als Betriebsausgaben oder Werbungskosten geltend gemacht werden. Ein anderer Arbeitsplatz ist grundsätzlich jeder Arbeitsplatz, der zur Erledigung büromäßiger Arbeiten geeignet ist. Dieser muss aber so beschaffen sein, dass er in dem konkret erforderlichen Umfang und in der konkret erforderlichen Art und Weise tatsächlich genutzt werden kann.</p> <p>Basierend auf diesen Grundsätzen hat das FG Sachsen bei einer angestellten Erzieherin die Kosten bis 1.250 € anerkannt, weil ihr in der Kita kein Büroarbeitsplatz zur Verfügung stand, an dem sie beispielsweise die Schulleignungsprofile für die von ihr betreuten Kinder erstellen konnte.</p> <p>steuertip: Die Finanzämter argumentieren in diesem Fall gerne, dass das Arbeitszimmer nicht notwendig sei. So nach dem Motto, die Arbeit könne doch genauso gut auch am heimischen Küchentisch erledigt werden. Darauf kommt es jedoch nicht an. Nach der ständigen Rechtsprechung des BFH (Az: IX R 52/14 → st 44084, Az: VI R 46/17 → st 46592; vgl. 'steuertip' 32/19) ist allein entscheidend, dass ein häusliches Arbeitszimmer ausschließlich – oder zumindest nahezu ausschließlich – für berufliche oder betriebliche Zwecke genutzt wird. Für die Abzugsfähigkeit genügt die Veranlassung durch die Einkünfteerzielung.</p> <p>FG Sachsen, Az: 3 K 1276/18 → st 49959; vgl. 'steuertip' 33/21</p>	

Check 5 Häusliches Arbeitszimmer einer Oberamtsanwältin

Um die Frage, ob ein **anderer Arbeitsplatz** vorliegt, ging es auch bei einem Verfahren vor dem **FG Berlin-Brandenburg**. Im Streitfall hatte eine Oberamtsanwältin in den Büroräumen der Anwaltschaft einen Arbeitsplatz. Dieser stand ihr jedoch abends, nachts und an den Wochenenden nicht zur Verfügung. In dieser Zeit musste sie aber **telefonische Bereitschaftsdienste** leisten und nutzte hierfür ein häusliches Arbeitszimmer.

Aufgrund dieser Bereitschaftsdienste steht ihr ein Werbungskostenabzug in Höhe von 1.250 € zu. Das gilt nach dem erfreulichen FG-Urteil ungeachtet dessen, dass die Nacht- bzw. Wochenendbereitschaftsdienste nur einen **geringen Teil der Arbeitsleistung** der Oberamtsanwältin ausmachten (im Urteilsfall bei 239 Arbeitstagen unter 2 %) und dass sie nicht zwingend in einem häuslichen Arbeitszimmer erbracht werden mussten.

steuertip: Es genügt, wenn für einen **Teil der Tätigkeiten** kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung steht.

FG Berlin-Brandenburg, Az: 7 K 7097/18 → **st 49118**; vgl. 'steuertip' 11/21

Check 6 Abzug der Aufwendungen bei einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft

In der Praxis kommt es häufig vor, dass nichteheliche Lebenspartner gemeinsam eine Wohnung anmieten und jeder die **Hälfte der Miete** trägt. Nutzt nur ein Partner ein häusliches Arbeitszimmer, wollen die Finanzämter häufig die darauf entfallende Miete nur zu 50 % anerkennen, weil der andere Mitbewohner die andere Hälfte getragen habe. Diesem Gedanken hat jedoch das **FG München** widersprochen. Der Werbungskostenabzug sei zwar auf die jeweils **selbst getragenen Aufwendungen** begrenzt. Es könne allerdings zu Gunsten des Nutzers des Arbeitszimmers unterstellt werden, dass der selbst getragene Aufwand primär auf den beruflich genutzten Raum entfällt. Im Ergebnis gilt damit bei nichtehelichen Lebensgemeinschaften dieselbe Regelung wie für Ehegatten (vgl. **BFH**, Az: VI R 86/13 → **st 43237**).

steuertip: Zur Aufteilung bei Miteigentümern/Mitmietern vgl. unser **Schaubild** unter www.steuertip-online.de.

Hinweis: Im Streitfall hatte eine **Pilates-Trainerin** die Kosten für einen Übungsraum geltend gemacht, der mit Trainingsgeräten ausgestattet war. Das FG München erkannte die Kosten in voller Höhe an. Die Richter sahen es als unerheblich an, dass der betriebsstättenähnliche Raum nur durch ein dem privaten Bereich zuzuordnendes **Durchgangszimmer** erreichbar war (vgl. **Check 2**).

FG München, Az: 10 K 1251/18 → **st 50168**; vgl. 'steuertip' 40/21

Check 7 Vermietung eines Arbeitszimmers durch Gesellschafter-Geschäftsführer an 'seiner' GmbH

Die Vermietung eines Arbeitsraums an den Arbeitgeber ist für Arbeitnehmer eine **sehr interessante Gestaltungsmöglichkeit**. Der Arbeitgeber kann dem Mitarbeiter (sprich dem Vermieter) den Raum sogleich wieder für die Erledigung beruflicher Aufgaben zur Verfügung stellen. Das Finanzamt erkennt den Mietvertrag an, wenn die Vereinbarung vorrangig den Interessen des Arbeitgebers dient. Beispielsweise, wenn der Arbeitnehmer nach Feierabend oder am Wochenende zu Hause wichtige Arbeiten zu erledigen hat, die aus sachlichen oder zeitlichen Gründen nicht im betrieblichen Büro möglich sind.

steuertip: Die gesetzlichen Regelungen zum häuslichen Arbeitszimmer sind auf der Ebene des Mieters nicht anwendbar. Der Arbeitgeber kann vielmehr die gezahlte Miete in voller Höhe als Betriebsausgaben abziehen. Beim Arbeitnehmer als Vermieter übersteigen regelmäßig die anteiligen Raumkosten die ortsübliche anteilige Miete für das Zimmer. Der **Vermietungsverlust** kann mit anderen positiven Einkünften saldiert werden und führt so zu einer **Steuerersparnis**. Bei Neubauten kommt zudem für das Arbeitszimmer eine Option zur Umsatzsteuer in Betracht und damit ein Abzug der anteiligen Vorsteuern.

Das **FG München** hat jüngst bekräftigt, dass dies auch bei der Vermietung einzelner Räume in der Wohnung des **beherrschenden Gesellschafter-Geschäftsführers** (GGF) an 'seiner' GmbH gilt. Die Vermietung an die Gesellschaft führt auch dann nicht zu einer **verdeckten Gewinnausschüttung** (vGA), wenn in einem zwar äußerst kurzen, aber ausreichend klar formulierten schriftlichen Mietvertrag die wesentlichen Vertragsinhalte (Mietobjekt, Mietpreis und Beginn des Mietverhältnisses) geregelt und Anhaltspunkte gegen die tatsächliche Durchführung des Mietvertrags nicht ersichtlich sind.

steuertip: Die Vereinbarung einer **Bruttomiete** ohne Abrechnung der Betriebskosten ist laut **FG München** kein ausreichender Grund für die Annahme einer vGA. Dies sei bei Untermietverhältnissen nicht unüblich.

FG München, Az: 7 K 1162/19 → **st 49925**; vgl. 'steuertip' 32/21

Check 8 Mitbenutzung eines häuslichen Arbeitszimmers als privater Lagerraum

Grundvoraussetzung für den Abzug der Kosten für ein häusliches Arbeitszimmer als Betriebsausgaben oder Werbungskosten ist, dass der Raum **nicht** (oder zumindest weniger als 10 %) für **private Zwecke** genutzt wird.

Vorsicht Falle: Nach einem Urteil des **FG Münster** kann es bereits schädlich sein, wenn ein häusliches Arbeitszimmer als **privater Lagerraum** (im Streitfall für Bücher, Ordner, Zeitschriften, Einrichtungsgegenstände) mitbenutzt wird. Die Frage, ob die privaten Gegenstände für konkrete Tätigkeiten genutzt werden oder nicht, sei dabei unbedeutend.

FG Münster, Az: 13 K 94/18 E → **st 49453**; NZB (Az: IX B 65/20) vom BFH am 7.5.2021 zurückgewiesen.