Naust
PARTNER

Mandanteninformation
Homeoffice als Steuerfalle: Wissenswertes für Selbständige und Unternehmer

Abzug heute, Steuerlast morgen: Das häusliche Arbeitszimmer als Betriebsausgabe kann ungewollt die Besteuerung stiller Reserven auslösen. Wer das häusliche Arbeitszimmer im eigenen Haus oder in der Eigentumswohnung steuerlich als Betriebsausgaben geltend macht, riskiert die Zuordnung der Räume zum Betriebsvermögen. Der kurzfristige Vorteil kann sich später beim Immobilienverkauf oder bei der Betriebsaufgabe umkehren: Der Wertzuwachs der betrieblich genutzten Räume wird dann besteuert. Mit einer klugen Gestaltung lässt sich dies vermeiden.

Abzugsvoraussetzungen und Gestaltungswege

Der volle Betriebsausgabenabzug für das häusliche Arbeitszimmer setzt grundsätzlich voraus, dass dort der Mittelpunkt der gesamten beruflichen Tätigkeit liegt. Seit 2023 kann statt der tatsächlichen Kosten ein Pauschbetrag von 1.260 EUR genutzt werden, was die Verwaltung vereinfacht und das Risiko der Zuordnung zum Betriebsvermögen reduziert, sofern keine konkreten Raumkosten angesetzt werden. Alternativ steht die Tagespauschale von 6 EUR pro Tag, maximal 1.260 EUR pro Jahr, zur Verfügung. Da hierbei kein spezifischer Raum zugeordnet wird, ist eine Einstufung als Betriebsvermögen ausgeschlossen, wodurch das Risiko eines späteren steuerpflichtigen Wertzuwachses in der Regel entfällt. Zudem kann der häusliche Arbeitsplatz so genutzt oder eingerichtet werden, dass die gesetzlichen Voraussetzungen für ein steuerliches Arbeitszimmer nicht vorliegen. Damit das Zimmer nicht dem Betriebsvermögen zugeordnet wird, sollte der private Nutzungsanteil mindestens 50 % betragen, wenn z. B. der Raum zusätzlich als Gästezimmer oder Fitnessraum dient. Gleichzeitig zählt ein häusliches Arbeitszimmer im Eigenheim regelmäßig nicht zum Betriebsvermögen, wenn sein Wert die Bagatellgrenze von 20.500 EUR nicht überschreitet (§ 8 EStDV). Bei der Ermittlung dieses Höchstwerts ist auch der anteilige Wert von Grund und Boden zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund kann es sinnvoll erscheinen, einen möglichst kleinen Raum als Arbeitszimmer zu wählen. Gleichwohl ist zu beachten, dass Marktwertsteigerungen dazu führen können, dass der zunächst unter der Bagatellgrenze liegende Wert später überschritten wird.

Besteuerung des Wertzuwachses

Wurde das Homeoffice dem Betriebsvermögen zugeordnet, kann es im Falle einer späteren Veräußerung des Eigenheims, des Betriebs oder der Einstellung der geschäftlichen Tätigkeit zur Besteuerung der sogenannten stillen Reserven kommen: Ausgangspunkt ist der anteilige Wert des häuslichen Arbeitszimmers, bemessen nach dem Verhältnis der Fläche der beruflich genutzten Räume zu den gesamten Baukosten bzw. dem Kaufpreis der Immobilie. Nach Abzug der jährlichen Abschreibungen ergibt sich der Restbuchwert des Arbeitszimmers. Bei einem Immobilienverkauf wird der anteilige Verkaufserlös dem Restbuchwert gegenübergestellt; die Differenz bildet den steuerpflichtigen Gewinn aus den Betriebsräumen.

ISERLOHN · Lange Straße 19 · D-58636 Iserlohn · Telefon +49 (0) 23 71 / 77 46 0 · Telefax +49 (0) 23 71 / 77 46 30
HAGEN · Elbersufer 1 · D-58095 Hagen · Telefon +49 (0) 23 31 / 37 607 0 · Telefax +49 (0) 23 31 / 37 607 77
ATTENDORN · Röntgenstraße 33 · D-57439 Attendorn · Telefon +49 (0) 27 22 / 95 52 0 · Telefax +49 (0) 27 22 / 95 52 55
WITTEN · Sprockhöveler Straße 4 · D-58455 Witten · Telefon +49 (0) 23 02 / 28 26 00 · Telefax +49 (0) 23 02 / 25 048
SIEGEN · Rosterstraße 37 · D-57074 Siegen · Telefon +49 (0) 2 71 / 33 58 30 · Telefax +49 (0) 2 71 / 33 20 44

Naust PARTNER
info@naust.de
www.naust.de

Naust
PARTNER

Bei einer späteren Betriebsaufgabe wird der entsprechende Marktwert des Arbeitszimmers herangezogen und der daraus resultierende Wertzuwachs dem Aufgabegewinn zugerechnet. Besonders nach längerer Nutzung des Arbeitszimmers in den eigenen vier Wänden können erhebliche Wertzuwächse entstanden sein, die die Steuerlast unerwartet erhöhen. Die Steuerfalle schnappt dann zu, wenn die über Jahre erzielten Steuerminderungen durch die Raumkosten deutlich niedriger sind als die Besteuerung des Wertanstiegs der betrieblich genutzten Räume.

Fazit und Handlungsempfehlung

Das Homeoffice im Eigenheim birgt erhebliche steuerliche Risiken, wenn das Arbeitszimmer dem Betriebsvermögen zugeordnet wird. Eine sorgfältige Gestaltung, Prüfung der Voraussetzungen und die Abwägung zwischen tatsächlichen Kosten, Pauschbetrag und Tagespauschale sind entscheidend, um unerwartete Steuerbelastungen bei Verkauf oder Betriebsaufgabe zu vermeiden.

Sie haben Fragen zur steuerlichen Behandlung Ihres häuslichen Arbeitszimmers, zur Bagatellgrenze oder zu den Pauschalierungsoptionen? Kontaktieren Sie uns für eine individuelle Beratung. Wir prüfen Ihre konkrete Situation, entwickeln eine passende Gestaltung und begleiten Sie bei der sicheren Umsetzung.

Info-Brief, vorherige Ausgaben und weitere aktuelle Informationen finden Sie auch auf unseren Webseiten
Stand: 20.11.2025 Alle Beiträge sind nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt.
Eine Haftung für deren Inhalt kann jedoch nicht übernommen werden.