

Arbeitshilfen für Ihre Steuererklärung 2023 Homeoffice-Pauschale und häusliches Arbeitszimmer

Wer (auch) zu Hause arbeitet, muss bei der **Steuerveranlagung für 2023** im Hinblick auf die Homeoffice-Pauschale und das häusliche Arbeitszimmer die Änderungen beachten, die wir dem **Jahressteuergesetz 2022 - JStG 2022** (vgl. 'steuertip'-Beilage 49/22) zu verdanken haben. Heute geben wir Ihnen einen Überblick zu den neuen Regeln. Diese sind **fast immer günstiger** als die alte Rechtslage bis 2022, können sich im Einzelfall aber auch nachteilig auswirken.

Selbstverständlich haben wir das Anwendungsschreiben des **Bundesfinanzministeriums** (Az: IV C 6 - S 2145/19/10006 :027 → **st 53109**; vgl. 'steuertip' 34/23) für Sie ausgewertet. Das BMF hat die Neuregelungen bei der betrieblichen und beruflichen Betätigung in der häuslichen Wohnung zum Anlass genommen, das Vorgängerschreiben aus dem Jahr 2017 komplett neu zu fassen. Der Erlass enthält keine Überraschungen, fasst die aktuelle Gesetzeslage aber sehr übersichtlich zusammen und beinhaltet zahlreiche Beispiele. Zugunsten der Steuerzahler gibt es einige erfreuliche **Vereinfachungs- und Nichtbeanstandungsregeln**, auf die wir Sie nachfolgend hinweisen.

Ihr Vorteil: Zu den neuen Regelungen ab 2023 finden Sie unter www.steuertip-online.de ein **exklusives Praktikerschaubild**, das wir Ihnen bereits in 'steuertip' 04/23 präsentiert hatten. Schnell können Sie ermitteln, ob und in welcher Höhe Kosten für ein Homeoffice bzw. ein häusliches Arbeitszimmer steuerlich abzugsfähig sind. Außerdem sehen Sie dort, wann Sie zusätzlich Anspruch auf die Entfernungspauschale und auf Reisekosten haben.

Unser Service: Wir unterstützen Sie zudem bei Ihrer Steuererklärung für 2023 mit **zwei Arbeitshilfen**.

- Sofern Sie die Bedingungen für ein **häusliches Arbeitszimmer** erfüllen, profitieren Sie von unserem **Berechnungsbogen 'Arbeitszimmer 2023'** (▪ Kopiervorlage → **st 175024** ▪ interaktives PDF-Formular zum sofortigen Ausfüllen am Bildschirm → **st 175124**). 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 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'.
- Aufwendungen für **Arbeitsmittel** (wie z. B. Büromöbel, Schreibtisch, Bücherregal, PC) können Sie optimal mit unserem **Berechnungsbogen 'Arbeitsmittel 2023'** (▪ Kopiervorlage → **st 175224** ▪ PDF-Formular → **st 175324**) geltend machen. Diese werden nach den **allgemeinen Grundsätzen** als Betriebsausgaben oder Werbungskosten berücksichtigt. Das ist unabhängig davon möglich, ob 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** vorzunehmen. Die Kosten für die **Ausstattung des Arbeitsraums selbst** (z. B. Tapeten, Teppiche, Fenstervorhänge, Gardinen, fest verbaute Lampen an Decke oder Wänden) können nur geltend gemacht werden, wenn die Voraussetzungen für ein häusliches Arbeitszimmer vorliegen.

steuertip: Computerhardware und Software, die in 2023 angeschafft worden ist, darf sofort in voller Höhe abgesetzt werden. Bei Anschaffung in den Vorjahren kann ein eventueller **Restwert** zum 31.12.2022 komplett in 2023 steuermindernd geltend gemacht werden. Davon profitieren Selbständige und Arbeitnehmer. Es besteht ein Wahlrecht. Alternativ kann eine längere Nutzungsdauer zugrunde gelegt werden.

Checkliste: 'Die Fallgruppen bei der Arbeit von zu Hause aus'

Check 1 Kein klassisches häusliches Arbeitszimmer, sondern nur ein Arbeitsplatz daheim

Um diese Fälle geht es: Es gibt **kein klassisches häusliches Arbeitszimmer** (vgl. Check 2). Die betrieblichen oder beruflichen Arbeiten werden in den selbstgenutzten Wohnräumen erledigt, z. B. ▪ am Küchentisch ▪ an einem Schreibtisch im Wohnzimmer oder ▪ einer Arbeitsecke im Schlafzimmer.

In diese Fallgruppe einzuordnen sind nicht nur Selbständige und Arbeitnehmer, die **kein häusliches Arbeitszimmer** absetzen können, sondern auch diejenigen, die (z. B. aus Vereinfachungsgründen) auf die Geltendmachung **verzichten**.

Keine Rolle spielt es dabei, wo sich der **Mittelpunkt** der betrieblichen bzw. beruflichen Tätigkeit befindet. Es ist zudem unerheblich, ob für die Tätigkeit ein **anderer Arbeitsplatz** zur Verfügung steht.

Steuererklärung 2023: Nach dem neuen § 4 Abs. 5 Satz 1 Nr. 6c EStG kann für jeden Kalendertag, an dem **überwiegend** zu Hause gearbeitet wird, eine **Homeoffice-Pauschale** (im Gesetz als 'Tagespauschale' bezeichnet) von **6 €** angesetzt werden, **höchstens 1.260 €** im Jahr. Maximal werden also **210 Tage** berücksichtigt.



☑ Überwiegende Tätigkeit reicht aus

Bis 2022 konnte die Homeoffice-Pauschale nur für Kalendertage geltend gemacht werden, an denen die betriebliche oder berufliche Tätigkeit **ausschließlich** in der häuslichen Wohnung ausgeübt wurde. Ab 2023 genügt es hingegen, wenn die betriebliche oder berufliche Tätigkeit an einem Kalendertag **überwiegend** in der häuslichen Wohnung ausgeübt wird. Nach der Gesetzesbegründung muss die betriebliche oder berufliche Tätigkeit in der häuslichen Wohnung **mehr als die Hälfte der Gesamtarbeitszeit** des Tages betragen.

Anders als bisher können damit Fahrten im Rahmen einer **Auswärtstätigkeit** (z. B. Besuch von Kunden oder Mandanten) ab 2023 zusätzlich zur Homeoffice-Pauschale nach **Dienstreisegrundsätzen** abgesetzt werden. Vorausgesetzt, die Arbeit wird an diesem Tag **überwiegend** in der häuslichen Wohnung ausgeübt.

☑ Wichtige Unterscheidung bei Fahrten zur ersten Tätigkeitsstätte am selben Tag

Ist ein Arbeitnehmer im Homeoffice tätig und fährt an diesem Tag auch zu seiner **ersten Tätigkeitsstätte**, kann er die Pauschale grundsätzlich nicht abziehen. Es werden nur die Fahrtkosten mit der Entfernungspauschale anerkannt.

Ein Nebeneinander von Homeoffice-Pauschale und Fahrtkosten ist aber – und das ist ab 2023 neu – zulässig, sofern dem Arbeitnehmer für die betriebliche oder berufliche Betätigung **nicht nur temporär, sondern dauerhaft kein anderer Arbeitsplatz** zur Verfügung steht. Ein Abzug der Homeoffice-Pauschale ist dann ausnahmsweise zulässig, obwohl die Tätigkeit am selben Kalendertag auch an der **ersten Tätigkeitsstätte** ausgeübt wird.

Steht für einen **Zeitraum von mindestens einem Monat** kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung, ist es nach dem BMF-Schreiben nicht zu beanstanden, wenn für diesen Zeitraum von einer Dauerhaftigkeit ausgegangen wird.

Der Steuerpflichtige muss – so das BMF – konkret darlegen, dass ihm dauerhaft kein anderer Arbeitsplatz für die jeweilige betriebliche oder berufliche Tätigkeit zur Verfügung steht. Die **Art der Tätigkeit** kann hierfür Anhaltspunkte bieten. Zusätzliches Indiz kann eine entsprechende **Bescheinigung des Arbeitgebers** sein.

Unser Service: Ein 'steuertip'-Muster ist für Sie abrufbar (▣ Kopiervorlage → [st 175424](#) ▣ PDF-Formular → [st 175524](#)).

steuertip: Steht **dauerhaft kein anderer Arbeitsplatz** zur Verfügung, kann die Homeoffice-Pauschale gemäß § 4 Abs. 5 Satz 1 Nr. 6c Satz 2 EStG auch dann geltend gemacht werden, wenn die betriebliche oder berufliche Tätigkeit **nicht überwiegend** in der häuslichen Wohnung ausgeübt wird. Das BMF hat hierzu ein **Beispiel** gebildet:

Ein Lehrer unterrichtet täglich von 8:00 bis 13:00 Uhr in der **Schule** und erledigt von 15:00 bis 18:00 Uhr in der **häuslichen Wohnung** die Vor- und Nachbereitung des Unterrichts und korrigiert Klassenarbeiten. Dafür steht ihm in der Schule **dauerhaft kein anderer Arbeitsplatz** zur Verfügung. Der Lehrer unterrichtet fünf Stunden an der Schule und arbeitet drei Stunden zu Hause. Die berufliche Tätigkeit wird somit **nicht überwiegend in der häuslichen Wohnung** ausgeübt. Dennoch kann neben der Entfernungspauschale für die Fahrten zur Schule (erste Tätigkeitsstätte) auch die Homeoffice-Pauschale für die berufliche Tätigkeit in der häuslichen Wohnung abgezogen werden.

☑ Homeoffice in Zweitwohnung bei einer doppelten Haushaltsführung

Wird im Rahmen einer **doppelten Haushaltsführung** (vgl. 'steuertip'-Beilage 14/24) die Zweitwohnung als Homeoffice genutzt, wirken sich die Raumkosten bereits als Werbungskosten steuermindernd aus. Aus Vereinfachungsgründen konnte bis einschließlich des Veranlagungszeitraums 2022 dennoch die Homeoffice-Pauschale geltend gemacht werden. Das ist grundsätzlich ab 2023 nicht mehr möglich. Mit dem **JStG 2022** ist nämlich in § 4 Abs. 5 Satz 1 Nr. 6c Satz 3 EStG ausdrücklich geregelt worden, dass die Pauschale ab 2023 für die Arbeitstage, an denen die berufliche Tätigkeit **ausschließlich in der Zweitwohnung am Beschäftigungsort** ausgeübt wird, nicht mehr **zusätzlich zu den tatsächlichen Unterkunftskosten** angesetzt werden darf. Gleiches gilt bei einem Abzug der Aufwendungen für ein **häusliches Arbeitszimmer**.

steuertip: Es gibt aber eine Ausnahme. Sind die **Unterkunftskosten höher als 1.000 € im Monat** und daher nicht voll absetzbar, kann zusätzlich die Homeoffice-Pauschale abgesetzt werden. Eine Deckelung auf die Unterkunftskosten, die sich im Rahmen der doppelten Haushaltsführung nicht steuermindernd ausgewirkt haben, ist laut BMF nicht vorzunehmen.

☑ Ermittlung der Homeoffice-Pauschale

Wie bisher kommt es auf die **Kalendertage** im Homeoffice an, nicht auf die Werktage. Das heißt im Klartext: Sie können die Homeoffice-Pauschale auch geltend machen, sofern Sie am **Wochenende** zu Hause gearbeitet haben. Die Homeoffice-Pauschale kann zudem an **Feiertagen, Urlaubstagen und Krankheitstagen** beansprucht werden. Im Ergebnis kann daher die **Summe** aus den Tagen im Homeoffice und den Tagen, an denen die Entfernungspauschale für Fahrten zur Arbeit geltend gemacht wird, durchaus höher sein als die Anzahl der Werktage.

Bitte beachten: Arbeitnehmer müssen die **Anzahl der Kalendertage**, an denen die berufliche Tätigkeit ausschließlich in der häuslichen Wohnung ausgeübt wurde, in den Zeilen 61 und 62 der amtlichen **Anlage N 2023** für die Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit (→ [st 175624](#), offizielle Anleitung → [st 175724](#)) angeben. Bei Freiberuflern und Gewerbetreibenden ist die Pauschale im Rahmen der Gewinnermittlung zu erfassen.

☑ Nebeneinander von Homeoffice-Pauschale und Arbeitszimmer im selben Jahr möglich

Bis 2022 setzte die Homeoffice-Pauschale voraus, dass **im selben Jahr** kein häusliches Arbeitszimmer geltend gemacht wurde. Ab 2023 ist eine **monatsweise Betrachtung** vorzunehmen.

☑ Ausübung verschiedener betrieblicher oder beruflicher Betätigungen an einem Tag

Die Pauschale bezieht sich auf den **Kalendertag**. Sie erhöht sich auch dann nicht, wenn an einem Kalendertag verschiedene betriebliche/berufliche Betätigungen ausgeübt werden, für die jeweils die Abzugsvoraussetzungen vorliegen.

steuertip: Erfreulicherweise gibt es in diesen Fällen eine **Vereinfachungsregelung** der Verwaltung. Es ist danach nicht zu beanstanden, wenn der Steuerpflichtige auf eine **Aufteilung** der Homeoffice-Pauschale auf verschiedene Tätigkeiten verzichtet. Er darf diese insgesamt einer Tätigkeit zuordnen, bei der die Voraussetzungen für den Abzug vorliegen.

Die Voraussetzungen für die Homeoffice-Pauschale sind **tätigkeitsbezogen** zu prüfen. Das BMF hat ein **Beispiel** gebildet:

Ein **Busfahrer** ist neben seiner nichtselbständigen Tätigkeit freiberuflich als **Schriftsteller** tätig. Zudem erzielt er Einkünfte aus **Vermietung und Verpachtung**. Er nutzt für seine selbständige Tätigkeit und die Vermietungstätigkeit die häusliche Wohnung. Ein **anderer Arbeitsplatz** steht ihm dafür dauerhaft nicht zur Verfügung. Daher kann er für jeden Tag, an dem er die schriftstellerische Tätigkeit und/oder die durch die Vermietung veranlassten Tätigkeiten in der häuslichen Wohnung ausübt, eine Homeoffice-Pauschale von 6 €, insgesamt höchstens 1.260 € im Kalenderjahr abziehen. Dass der hauptberufliche Busfahrer am selben Tag auch der nichtselbständigen Tätigkeit nachgeht, ist für den Abzug der Homeoffice-Pauschale für die weiteren Tätigkeiten unschädlich. Er kann die Homeoffice-Pauschale anteilig den Einkünften aus freiberuflicher Tätigkeit und den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung oder einer dieser beiden Einkunftsarten in voller Höhe zuordnen.

Keine besonderen Aufzeichnungspflichten

Interessant für **Freiberufler und Gewerbetreibende** ist die Klarstellung des BMF, dass die besonderen Aufzeichnungspflichten nach § 4 Abs. 7 EStG beim Abzug der Homeoffice-Pauschale nicht gelten.

Check 2 **Häusliches Arbeitszimmer, das den Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Tätigkeit bildet**

Um diese Fälle geht es: Das Arbeitszimmer bildet für die **gesamte betriebliche und berufliche Tätigkeit** den Mittelpunkt. Es kommt insoweit auf den inhaltlichen (qualitativen) Schwerpunkt an. Nach der Würdigung des Gesamtbilds der Verhältnisse und der Tätigkeitsmerkmale müssen im Arbeitszimmer diejenigen Handlungen vorgenommen und Leistungen erbracht werden, die für die konkret ausgeübte betriebliche oder berufliche Tätigkeit **wesentlich und prägend** sind.

Während der Corona-Pandemie galt eine großzügige Vereinfachungsregelung der Verwaltung. Es konnte erfreulicherweise unterstellt werden, dass die Tätigkeiten, die **pandemiebedingt** im häuslichen Arbeitszimmer ausgeübt wurden, **qualitativ gleichwertig** mit denen waren, die normalerweise am Arbeitsplatz erbracht wurden. Ohne weitere Prüfung konnte daher der Mittelpunkt der beruflichen Tätigkeit im Arbeitszimmer angenommen werden (ggf. während eines Teils des Jahres), sofern dort **mehr Zeit** verbracht wurde als am Arbeitsplatz im Unternehmen. Das gilt leider ab 2023 so nicht mehr.

Es muss sich um einen **abgeschlossenen (büromäßig 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.

Steuererklärung 2023: Ein Abzug der Raumkosten ist wie seit jeher **in voller Höhe** möglich. Insoweit hat sich nichts geändert. Ein unbegrenzter Abzug ist weiterhin auch dann möglich, falls ein **anderer Arbeitsplatz** zur Verfügung stand.

Neu ist, dass alternativ eine **Jahrespauschale in Höhe von 1.260 €** für das Wirtschafts- oder Kalenderjahr berücksichtigt werden kann. Das Wahlrecht kann bis zur Bestandskraft des Einkommensteuerbescheids ausgeübt werden.

steuertip: Bei der Jahrespauschale handelt es sich um einen **personenbezogenen Betrag**. Bei beiderseits berufstätigen Ehegatten ist also eine doppelte Inanspruchnahme möglich.

Die Pauschale kann nicht mehrfach für **verschiedene Tätigkeiten** in Anspruch genommen werden, ggf. ist sie auf mehrere, unterschiedliche Tätigkeiten aufzuteilen. Nach einer **Nichtbeanstandungsregelung** des BMF kann die Jahrespauschale aber insgesamt einer Tätigkeit zugeordnet werden, z. B. einer gewerblichen Vermittlungstätigkeit.

Für jeden **vollen Kalendermonat**, in dem die Voraussetzungen für ein häusliches Arbeitszimmer nicht vorliegen, ermäßigt sich der Betrag von 1.260 € um ein Zwölftel. Für den Kürzungszeitraum kann ggf. die **Homeoffice-Pauschale** (vgl. **Check 1**) beansprucht werden.

Check 3 **Häusliches Arbeitszimmer, das nicht den Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Tätigkeit bildet**
a) Es steht kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung

Um diese Fälle geht es: Das häusliche Arbeitszimmer bildet **nicht** den Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Tätigkeit. Für die betriebliche oder berufliche Betätigung steht **kein anderer Arbeitsplatz** zur Verfügung (z. B. bei Lehrern, Professoren und Richtern). Es genügt dabei, wenn für einen **Teil der Tätigkeiten** kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung steht.

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.

Steuererklärung 2023: Bis einschließlich des Veranlagungszeitraums 2022 konnten die **tatsächlichen Aufwendungen** bis zu einem **Höchstbetrag von 1.250 €** als Arbeitszimmerkosten nach § 4 Abs. 5 Satz 1 Nr. 6b EStG geltend gemacht werden. Ab 2023 ist das nicht mehr möglich. Es kann allerdings – wie bei einer Arbeitsecke – nach § 4 Abs. 5 Satz 1 Nr. 6c EStG die **Homeoffice-Pauschale** von maximal 1.260 € beansprucht werden. Eine günstige Sonderregelung gilt dabei, wenn ein anderer Arbeitsplatz nicht **nur temporär, sondern dauerhaft** nicht zur Verfügung steht (vgl. **Check 1**).

steuertip: Sehr vorteilhaft ist, dass ab 2023 nicht mehr geprüft werden muss, ob die Voraussetzungen für den sog. **Typusbegriff** eines häuslichen Arbeitszimmers vorliegen (insb. abgeschlossener Raum, kein Durchgangszimmer, büromäßige Ausstattung). Das sorgte bislang häufig für Streit mit dem Finanzamt. Nachteile im Vergleich zur alten Rechtslage können sich ergeben, sofern das Arbeitszimmer tatsächlich nur an wenigen Tagen im Jahr genutzt wird.

Check 4	Häusliches Arbeitszimmer, das nicht den Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Tätigkeit bildet b) Es steht ein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung
----------------	---

Um diese Fälle geht es: Das häusliche Arbeitszimmer bildet **nicht** den Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Tätigkeit. Für die betriebliche oder berufliche Betätigung steht **ein anderer Arbeitsplatz** zur Verfügung.

Steuererklärung 2023: Wie schon in den Vorjahren ist ein Abzug der Kosten für das **häusliche Arbeitszimmer** nicht möglich. Es kann aber die **Homeoffice-Pauschale** (vgl. **Check 1**) beansprucht werden. Betroffene profitieren dabei von den Verbesserungen ab 2023.

Check 5	Betriebsstättenähnlicher Raum in der Wohnung
----------------	---

Um diese Fälle geht es: Ein in die häusliche Sphäre eingebundener Raum wird für eine **freiberufliche oder gewerbliche (Neben-)Tätigkeit** genutzt. Aufgrund der Einrichtung und der tatsächlichen Nutzung ist eine private (Mit-)Nutzung praktisch ausgeschlossen (z. B. Betriebsräume, Lagerräume, Archiv, Ausstellungsräume, Werkstätten, Tonstudios, Dunkelkammer eines Fotografen). Dabei spielt es keine Rolle, ob der Raum den Mittelpunkt der Arbeit bildet oder ein anderer Arbeitsplatz verfügbar ist.

Typische Beispiele aus der Rechtsprechung der Steuergerichte:

- **Ärztliche Notfallpaxis** (BFH, Az: VIII R 11/17 → [st 47978](#); vgl. 'steuertip' 30/20)
steuertip: Der BFH sah es nicht als schädlich an, dass der Raum, der nachhaltig zur Behandlung von Patienten genutzt wurde, nur über einen **dem privaten Bereich zuzuordnenden Flur** erreichbar war.
- **Übungsraum einer Pilates-Trainerin**, der mit Trainingsgeräten ausgestattet ist (FG München, Az: 10 K 1251/18 → [st 50168](#); vgl. 'steuertip' 40/21)

Steuererklärung 2023: Aufwendungen für einen betriebsstättenähnlichen Raum in der Wohnung unterliegen weiterhin **nicht** der Abzugsbeschränkung für ein häusliches Arbeitszimmer, weil eine dies rechtfertigende private Mitnutzung praktisch ausgeschlossen werden kann. Die Kosten sind **unbegrenzt als Betriebsausgaben abzugsfähig**.

Check 6	Außerhäusliches Arbeitszimmer
----------------	--------------------------------------

Um diese Fälle geht es: Ein betrieblich oder beruflich genutzter Raum ist **nicht in die häusliche Sphäre eingebunden**.

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. Gibt es sinnvolle wirtschaftliche Gründe, muss das Finanzamt auch eine **Überkreuzvermietung** (A mietet Raum von B, B mietet Raum von A) akzeptieren.

Steuererklärung 2023: Die Kosten sind **unbegrenzt** als Betriebsausgaben bzw. Werbungskosten abzugsfähig. Insoweit hat es ab 2023 keine Änderung gegeben.

Check 7	An den Arbeitgeber vermieteter Raum in der Privatwohnung
----------------	---

Um diese Fälle geht es: 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.

Steuererklärung 2023: Wie bisher muss das Finanzamt den Mietvertrag anerkennen, sofern die Vereinbarung vorrangig den **Interessen des Arbeitgebers** dient. Etwa, wenn der Arbeitnehmer nach Feierabend oder am Wochenende zu Hause wichtige Arbeiten erledigt, die aus sachlichen oder zeitlichen Gründen nicht im betrieblichen Büro möglich sind.

Der steuerliche Vorteil besteht darin, dass die gesetzlichen Regelungen zum häuslichen Arbeitszimmer auf der Ebene des Mieters (sprich: des Arbeitgebers) nicht anwendbar sind. Dieser kann daher 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**. Ggf. verlangt das Finanzamt aber von Ihnen einen **Überschussprognose** (vgl. 'steuertip' 21/19). Bei Neubauten kommt zudem eine Option zur **Umsatzsteuer** in Betracht und damit ein Abzug der anteiligen Vorsteuern.

steuertip: Von dem Steuersparmodell können Sie auch als **beherrschender Gesellschafter-Geschäftsführer** (GGF) bei der Vermietung einzelner Räume in Ihrer Privatwohnung an 'Ihre' GmbH profitieren. Die Vereinbarung einer **Bruttomiete** ohne Abrechnung der Betriebskosten ist hierbei nach einem steuerzahlerfreundlichen Urteil des **FG München** (Az: 7 K 1162/19 → [st 49925](#)) kein ausreichender Grund für die Annahme einer **verdeckten Gewinnausschüttung** (vGA). Dies sei bei Untermietverhältnissen nicht unüblich (vgl. 'steuertip' 32/21).