

Beim Steuern Sparen auch an Morgen denken:

Arbeitszimmer absetzen oder nicht?

Teil 2: In welchen Fällen ist Vorsicht geboten?

Steuern sparen macht Spaß! Warum sollte ich also mein Arbeitszimmer nicht absetzen, wenn alle Voraussetzungen gegeben sind? In der vorletzten Ausgabe von GL&LEV 6/2017 konnten Sie lesen, in welchen Fällen welche Kosten eines Arbeitszimmers Ihre Steuern senken. Was aber viele nicht wissen: ein Arbeitszimmer abzusetzen kann richtig teuer werden.

So könnte das häusliche Arbeitszimmer durch die Nutzung für den Betrieb zu sogenanntem „notwendigen Betriebsvermögen“ werden. Damit steht zwar der gewünschten Steuersenkung nichts entgegen. Endet die betriebliche Nutzung aber, liegt die Freude ganz auf der Seite des Finanzamtes.

Gleich zwei Gefahren drohen zudem GmbH-Gesellschaftern, die Teile ihrer privaten Wohnung für Zwecke ihrer GmbH, zum Beispiel als Arbeitszimmer oder Lager nutzen. Die abgesetzten Kosten können zum einen vom Steuerprüfer als „verdeckte Gewinnausschüttungen“ angesehen werden (siehe hierzu unseren Beitrag in GL&LEV 2/2016). Schlimmer könnte den Unternehmer jedoch treffen, ungewollt eine sogenannte „Betriebsaufspaltung“ begründet zu haben, die ebenfalls erhebliche steuerliche Nachteile mit sich bringen kann.

Steuerfalle 1: Betriebsvermögen

Befindet sich ein Arbeitszimmer im Eigentum des Unternehmers, muss geprüft werden, ob es sich um notwendiges Betriebsvermögen handelt. Dies ist bei ausschließlicher oder nahezu ausschließlicher betrieblicher Nutzung regelmäßig der Fall. Die bei der Veräußerung von Privatimmobilien geltende 10-jährige Spekulationsfrist gilt dann nicht. Mit Ende der betrieblichen Nutzung, z. B. bei Verkauf des Grundstücks, Umzug, Betriebsveräußerung, Schenkung oder Betriebsaufgabe entsteht ein steuerpflichtiger Gewinn in Höhe der aufgedeckten stillen Reserven.

Achtung: Stille Reserven = Wertsteigerung + in Anspruch genommene AfA = Zeitwert / . Buchwert (siehe Beispiel im Kasten).



Susanne Kommissien-Seibert
Steuerberaterin
Kommissien-Seibert & Grosser
Steuerberaterinnen

Detailwissen: Beträgt der auf das Arbeitszimmer entfallende Wert des Grundstücks nicht mehr als 1/5 des gemeinen Werts des Gesamtgrundstücks und nicht mehr als 20.500 Euro, braucht es nicht als Betriebsvermögen behandelt werden (sog. „Grundstück von untergeordnetem Wert“).

Achtung: Im Falle von Schenkung, Umzug oder Betriebsaufgabe fließt kein Geld in die Kasse, von der die entstehende Steuer bezahlt werden könnte.

Steuerfalle 2: vGA

Verträge zwischen GmbHs und ihren Gesellschaftern wecken regelmäßig das besondere Interesse der Steuerprüfer. Das gilt auch für Mietverträge. Mietet z. B. die GmbH von ihrem Gesellschafter ein Arbeitszimmer für dessen betriebliches Home-Office an, lauert die Gefahr der verdeckten Gewinnausschüttung (vGA). Mehr zum Thema finden Sie in der GL&LEV 2/2016.

Steuerfalle 3: Betriebsaufspaltung

In Fällen der Überlassung wesentlicher Betriebs-

grundlagen beispielsweise eines GmbH-Gesellschafters an seine GmbH sieht die Finanzverwaltung die beiden Parteien als personell und sachlich so stark miteinander verflochten an, dass eine sogenannte Betriebsaufspaltung entsteht. Dabei sieht der Bundesfinanzhof das, was „wesentlich“ für den Betrieb ist, oftmals anders als der Steuerpflichtige. So gilt ein als herkömmliches Büro genutztes Zimmer bereits als „wesentliche Betriebsgrundlage“, wenn dieses das einzige Büro der Gesellschaft ist und damit gleichzeitig als Sitz der Geschäftsleitung dient. Ob dies gegen Miete oder unentgeltlich erfolgt interessiert das Finanzamt genauso wenig wie die Frage, ob der Gesellschafter selbst Mieter oder Eigentümer ist.

Nicht nur das Arbeitszimmer wird in diesem Fall zu steuerlich gebundenem Betriebsvermögen (siehe „Steuerfalle 1: Arbeitszimmer im Betriebsvermögen“). Auch die GmbH-Beteiligung verliert ihre Eigenschaft als Privatvermögen und wird zu Betriebsvermögen. Eine tickende steuerliche Zeitbombe, wenn die Betriebsaufspaltung unerkannt bleibt und gegen ungewollte Auflösung nicht geschützt ist. Die Betriebsaufspaltung kann nämlich durch eine Vielzahl von Ereignissen ihr Ende finden, um nur einige zu nennen: wenn die Immobilie veräußert oder verschenkt wird, wenn die GmbH verkauft oder liquidiert wird oder in die Insolvenz geht, oder wenn der Gesellschafter verstirbt und zum Beispiel verfügt hat, dass die Firma auf das Kind und das Grundstück auf den Ehegatten übergeht. Liegt erstmal eine Betriebsaufspaltung vor und wird diese zu einem ungünstigen Zeitpunkt beendet, klingelt beim Finanzamt so richtig die Kasse.

Tipp: Durch geschickte Gestaltung, zum Beispiel unter Beteiligung des Ehegatten oder der Kinder, lassen sich steuerliche Nachteile vermeiden.

Vorsicht Steuerfalle: Arbeitszimmer im Betriebsvermögen

Beispiel: In einem Einfamilienhaus mit 200 m² Nutzfläche wird das ausgebauten Dachgeschoss mit einer Nutzfläche von 42 m² vom Unternehmer als betrieblich genutzt (Arbeitszimmer/ARChiv). Das Haus mit Grundstück hat 2008 300.000 Euro gekostet und ist 2018 500.000 Euro wert. Seit 2008 wurden jährlich 1.000 Euro Abschreibung (AfA) geltend gemacht. Der Betrieb wird in 2018 aufgegeben.

anteiliger Wert des Arbeitszimmers	
2008	63.000 Euro
2018	105.000 Euro
Wertsteigerung	42.000 Euro
zzgl. AfA für 10 Jahre	10.000 Euro
zu versteuern	52.000 Euro
steuerliche Auswirkungen	
Steuerersparnis 2008-2017	-4.760 Euro
Steuerbelastung 2018	24.752 Euro
Steuerbelastung gesamt	19.992 Euro

STEUER-TIPP KOMPAKT

- Arbeitszimmer lassen sich steuerfreundlich gestalten.
- Sitz der GmbH-Geschäftsleitung nie in der privaten Wohnung
- Einhaltung der Grenzen jährlich prüfen (1/5 bzw. 20.500 Euro)!
- Arbeitszimmer im Betriebsvermögen? Steuerrücklagen bilden!
- Steuerberater fragen, bevor Sie Fakten schaffen!