

Privates Arbeitszimmer kann teuer werden

Die Kosten für ein Arbeitszimmer in einer Privatimmobilie lassen sich unter Umständen steuerlich absetzen – doch bei einem Verkauf der Immobilie drohen Steuernachteile

Die Fragestellung, ob ein selbständig tätiger Arzt mit vorhandenen Praxisräumlichkeiten die Kosten für ein Arbeitszimmer in seiner Privatimmobilie steuerlich absetzen kann, beschäftigt immer wieder die Gerichte. Lange Zeit wurde dies mit der Begründung verneint, dass der Arzt auch vertrauliche Angelegenheiten an seinem Schreibtisch in der Praxis erledigen könne. Aufgrund aktueller Urteile wendet sich das Blatt.

Mit Urteil vom 22.02.2017, Az. III-R-9/16 hat der BFH entschieden, dass nicht jeder nur in den Abendstunden oder an den Wochenenden nutzbarer Schreibtischarbeitsplatz in der Praxis geeignet ist, um als anderer Arbeitsplatz für die Erledigung der in einer Praxis anfallenden Verwaltungstätigkeiten zur Verfügung zu stehen. Begründet wurde dieses vor allem damit, dass vertrauliche Unterlagen wie z.B. Geschäftspapiere, Lohnunterlagen etc., welche dem Personal nicht zugänglich sein sollen, dort gar nicht aufbewahrt werden und deshalb auch nicht zur Erledigung der anfallenden Arbeiten zur Verfügung stehen können.

Wie unterscheidet sich ein häusliches Arbeitszimmer eines Arztes von einem Behandlungsraum bzw. einer sog. Notfallpraxis? Laut BFH-Urteil vom 05.12.2002, BStBl. 2003 II S. 139, handelt es sich bei dem häuslichen Arbeitszimmer um einen Raum, der seiner Funktion und Ausstattung nach der Erledigung gedanklicher, schriftlicher und verwaltungstechnischer bzw. organisatorischer Aufgaben dient, seiner Lage nach in die häusliche Sphäre eingebunden ist und so gut wie ausschließlich für berufliche oder betriebliche Zwecke genutzt wird. Folgende Voraussetzungen müssen für die steuerliche Abzugsfähigkeit vorliegen: abgeschlossener Raum, kein Durchgangszimmer zu anderen ständig privat genutzten Räumlichkeiten wie ein Wohnzimmer (unschädlich zum Schlafzimmer, da hier die Nutzung nur gelegentlich erfolgt), Ausstattung mit beruflichen Einrichtungsgegenständen (Schreibtisch, Regale, etc.) und mindestens 90 Prozent berufliche Nutzung.

Die Kosten eines Arbeitszimmers sind bei einem Arzt, dessen Mittelpunkt der Tätigkeit sich in seiner Praxis befindet, allerdings nicht in unbegrenzter Höhe abzugsfähig, sondern nur bis maximal 1.250 Euro pro Jahr. Die meisten Ärzte sagen: „Das ist besser als nichts!“ Ja – allerdings gibt es steuerliche Konsequenzen, welche die meisten nicht bedenken. Das Arbeitszimmer kann zum Praxisvermögen werden! Übersteigt der Wert des Arbeitszimmers 20 Prozent der Nutzfläche (nicht

Wohnfläche!) des Gebäudes und absolut 20.500 Euro, wird der Raum zum Praxisvermögen.

Diese steuerliche Einordnung hat Konsequenzen bei einem späteren Praxisverkauf oder bei der Praxisaufgabe. Zum genannten Zeitpunkt erhöht ein fiktiver Entnahmegewinn den Veräußerungs- bzw. Aufgabegewinn. Die stillen Reserven sind wie bei einer Praxisimmobilie zu versteuern. Da die Kosten nur bis zu 1.250 Euro pro Jahr steuerlich abzugsfähig sind, der Entnahmegewinn allerdings voll zu versteuern ist, stellt sich je nach Fall die Frage, ob die Geltendmachung der Kosten sinnvoll ist. Aufgrund dieser Grundsätze sollte es von Interesse sein, einen kleineren Raum als Arbeitszimmer zu nutzen, sodass die Grenzen für notwendiges Betriebsvermögen eingehalten werden können und die Versteuerung der stillen Reserven nicht in Betracht kommt.

Allerdings kann ein Arbeitszimmer auch bei Einhaltung der oben genannten Grenzen für Privatvermögen steuerliche Konsequenzen nach sich ziehen, und zwar, wenn das Gebäude, in dem sich das Arbeitszimmer befindet, innerhalb von zehn Jahren ab Erwerb verkauft wird. Ein Veräußerungsgewinn, welcher beim Verkauf des Hauses erzielt werden würde, wäre prozentual, sofern er auf das Arbeitszimmer entfällt, steuerpflichtig, weil das Gebäude insoweit nicht zu Wohnzwecken gedient hat. Um diese nachteilige Regelung zu vermeiden, kann das Arbeitszimmer im Jahr des Verkaufes und in den beiden Vorjahren für private Zwecke genutzt werden. Auf den zeitlichen Umfang der Nutzung im ersten und dritten Jahr kommt es nicht an. Nutzen Sie ein häusliches Arbeitszimmer, sollten Sie den Verkauf der Immobilie in den ersten zehn Jahren ab Kauf nach Möglichkeit vermeiden oder rechtzeitig planen und die Nutzung ändern.

Fazit

Die Nutzung eines privaten Raumes als Arbeitszimmer verbunden mit der steuerlichen Abzugsfähigkeit der Kosten sollte aufgrund der weitreichenden steuerlichen Konsequenzen gut überlegt sein.

Dr. Jörg Schade,
Dipl.-Kfm., Steuerberater und Wirtschaftsprüfer und
Laura Stüwe,
Steuerberaterin, Diplom-Juristin,
beide BUST-Steuerberatungsgesellschaft mbH, Hannover