

Praxisticker Nr. 794: Die DNK Weihnachtsgeschichte: Gemeine Werte unterm Weihnachtsbaum

M und J nannten ein Heim in München ihr Eigen. Dort wollten sie auch lange lange bleiben. Kurz vor Heiligabend sagte M zu J: Diese Weihnacht feiern wir noch zu dritt. Danach geht unser Sohn zum Studieren nach Madrid.

J entgegnete zu M: Oh je, unsern Sohn sehen wir dann ja lange nimmer. Machen wir doch aus seinem Raum ein Arbeitszimmer.

So müssen wir auf dem Arbeitsweg nicht mehr frieren und lassen den Fiskus sogar an den Kosten partizipieren.

Ein Jahr später kam die Bescherung: Das ehemalige Kinderzimmer führte zu einer Betriebsvermögensmehrung.

Und die Moral von der Geschichte: Wenn Du arbeitest von Zuhause, willküre nicht.

Ein Fall, der sich – leicht abgewandelt – so tatsächlich abgespielt hat. Home-Office ist seit der Pandemie viel selbstverständlicher geworden. An alle Selbstständigen mit Eigenheim daher der Rat: Passen Sie auf, dass Ihr häusliches Arbeitszimmer nicht ungewollt ins Betriebsvermögen rutscht. Denn das kann richtig teuer werden:

Der Raum ist die kleinste Einheit, welcher ein eigenständiges Wirtschaftsgut darstellen kann. Bei einer betrieblichen Nutzung ab 50% geht also der gesamte Raum ins notwendige Betriebsvermögen über.

Im Worst-Case kann es sogar vorkommen, dass der Raum als Betriebsvermögen steuerverstrickt ist und dennoch die Abzugsbegrenzung nach § 4 Abs. 5 S. 1 Nr. 6b EStG greift, da nicht alle Voraussetzungen für das Vorliegen eines „Arbeitszimmers“ im Sinne dieser Vorschrift vorliegen (z.B. da eine nicht nur untergeordnete private Mitnutzung vorliegt). D.h., bei Betriebsaufgabe oder späterer „Umwidmung“ des Zimmers für private Zwecke muss der Veräußerungsgewinn versteuert werden, eine AfA ist aber nach Maßgabe der Abzugsbeschränkung entweder gar nicht oder nur beschränkt möglich.

Und noch schlimmer: Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinn ist aber trotzdem der Buchwert von dem gemeinen Wert des Zimmers abzuziehen, der sich nach Abzug von AfA ergeben würde, obwohl gar keine AfA abgezogen wurde. Die Abzugsbeschränkung des § 4 Abs. 5 S. 1 Nr. 6b EStG ändert daran nichts (vgl. BFH, U.v. 16.06.2020, VIII R 15/17, BStBl. II 2020, S. 841). Der Steuerpflichtige ist dann sogar „doppelt gestraft“.

Sensibilisieren Sie daher Ihre Mandanten (Selbstständige mit Eigenheim) für dieses Thema, damit es keine „gemeinen Werte unterm Weihnachtsbaum“ gibt.

Autoren: RA/FASr Malte Norstedt, LL.M. Eur. und RA/FASr Maximilian Krämer, LL.M
Beide DNK Dinkgraeve Norstedt Krämer Rechtsanwälte PartGmbH, München.

Der LSBW-Praxisticker ist ein Service des LSBW für seine Mitglieder.
LSWB, Hauptgeschäftsstelle München, Hansastraße 32, 80686 München
Tel 089 / 273 214 17, Fax 089 / 273 06 56, E-Mail: praxisticker@lswb.de