MANDANTEN-MERKBLATT

DR. THOMAS AUTZEN

STEUERBERATER

HÄUSLICHES ARBEITSZIMMER: ABZUGSFÄHIGKEIT UND GESTALTUNGSMÖGLICHKEIT

2026

INHALT

I. Überblick

1. Zugehörigkeit zu Ihrem übrigen Wohnbereich
2. Nutzungsumfang
3. Aufzeichnungspflicht
4. Betroffene Aufwendungen
5. Aufteilung der Aufwendungen
6. Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Betätigung
7. Pauschalierung der Aufwendungen
8. Kein anderer Arbeitsplatz
9. Nutzung durch mehrere Personen
10. Worauf müssen Sie achten?
11. Pauschalregelung bei überwiegender Tätigkeit in der „häuslichen Wohnung“
12. Besonderheiten bei nichtselbständiger Arbeit und Verkauf von selbstgenutztem Wohnungseigentum

II. Besonderheiten bei betrieblichen Einkünften

1. Häusliches Arbeitszimmer im Betriebsvermögen
2. Nutzungsumfang
3. Außerhäusliches Arbeitszimmer o. Ä.
4. Zugehörigkeit zum Betriebs- oder Privatvermögen
5. Betriebsaufspaltung

III. Gestaltungsmöglichkeiten

1. Vermietung eines Büroraums vom Arbeitnehmer an den Arbeitgeber
2. Außerhäusliches Arbeitszimmer

IV. Auswirkungen auf die Möglichkeit einer Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden

Tabellarische Übersicht

Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer dürfen – einheitlich für alle Einkunftsarten einschließlich Sonderausgabenbereich – grundsätzlich nicht geltend gemacht werden. Davon gibt es seit dem Veranlagungszeitraum 2023 nur noch eine Ausnahme, und zwar wenn das häusliche Arbeitszimmer den Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Betätigung bildet. Anstelle der tatsächlichen Aufwendungen kann pauschal ein Betrag von 1.260 €/Kalender- oder Wirtschaftsjahr (Jahrespauschale) abgezogen werden, der für volle Kalendermonate, in denen die Voraussetzungen als Mittelpunkt nicht gegeben sind, um jeweils 1/12 (= 105 €) zu ermäßigen ist. Werden die tatsächlichen Aufwendungen geltend gemacht, ist eine solche Kürzung nicht vorzunehmen.

Abweichend hiervon können Steuerpflichtige seitdem eine sog. Homeoffice-Pauschale geltend machen. Dies gilt auch, wenn die Tätigkeit nicht ausschließlich im häuslichen Arbeitszimmer erbracht wird. Sie beträgt 6 € (Tagespauschale), maximal 1.260 € im Jahr.

I. Überblick

1. Zugehörigkeit zum Wohnbereich

Der Begriff des häuslichen Arbeitszimmers ist gesetzlich nicht definiert. Aus der ständigen Rechtsprechung ergibt sich, dass es sich um einen zur Wohnung gehörenden Raum handeln muss, der jedoch vom übrigen Wohnbereich abgetrennt sein muss. Dabei kann es sich auch um Räume im Keller, im Dachgeschoss, im Gartenhaus oder im Garagenanbau handeln.

Nach Lage, Funktion und Ausstattung muss der Raum in Ihre häusliche Sphäre eingebunden sein. Er muss vorwiegend der Erledigung gedanklicher, schriftlicher oder verwaltungstechnischer bzw. -organisatorischer Arbeiten dienen.

Entspricht ein Raum aufgrund von Ausstattung und Funktion nicht einem Büro, handelt es sich im Allgemeinen nicht um ein häusliches Arbeitszimmer, auch wenn er nach seiner Lage mit Ihren Wohnräumen verbunden und damit in Ihre häusliche Sphäre eingebunden ist.

Hinweis: Seit dem Veranlagungszeitraum 2023 ist der Begriff des häuslichen Arbeitszimmers nur in den Fällen von Bedeutung, in denen das Arbeitszimmer den Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Betätigung bildet. In anderen Fällen kommt es darauf an, ob Sie Ihre betriebliche oder berufliche Tätigkeit überwiegend in Ihrer häuslichen Wohnung ausüben. Das kann daher z. B. auch in einer Arbeitsecke sein.

2. Nutzungsumfang

Aufwendungen für das Wohnen gehören zu den Lebenshaltungskosten, die steuerlich nicht abgezogen werden können. Sie können die Aufwendungen für Ihr häusliches Arbeitszimmer daher nur geltend machen, wenn der Raum nahezu ausschließlich betrieblich, beruflich oder zu Ausbildungszwecken und damit eben nicht zu Wohnzwecken genutzt wird. Das gilt auch, wenn es sich um mehrere Räume handelt oder wenn mehrere Personen sich die Nutzung des häuslichen Arbeitszimmers teilen. Eine Mitnutzung zu privaten Zwecken bis zu 10 % hält die Finanzverwaltung für unschädlich.

3. Aufzeichnungspflicht

Wird das häusliche Arbeitszimmer zu betrieblichen Zwecken genutzt (Land- und Forstwirtschaft, Gewerbebetrieb oder selbständige Arbeit), sind die Aufwendungen einzeln und getrennt von den übrigen Betriebsausgaben aufzuzeichnen.

4. Betroffene Aufwendungen

Es dürfen nur die – anteiligen – Aufwendungen für das Arbeitszimmer selbst abgezogen werden. Dazu gehören insbesondere:

- Miete,
- Gebäudeabschreibung (Absetzung für Abnutzung, Sonderabschreibung),
- Reparatur- und Renovierungskosten des Gebäudes,
- Finanzierungskosten der Gebäudeanschaffungs- oder -herstellungskosten oder der Reparatur- und Renovierungskosten,
- Nebenkosten wie Grundsteuer, Müllabfuhrgebühren oder Gebäudeversicherung sowie die verbrauchsabhängigen Wasser- und Energiekosten,
- Aufwendungen für die Raumausstattung, wie Tapeten, Fußbodenbelag, Gardinen, Deckenlampe.

Hinweis: Unabhängig von der Arbeitszimmerregelung können Aufwendungen für genutzte Arbeitsmittel (Schreibtisch, Regale, Schreibtischlampe usw.) steuerlich geltend gemacht werden, wenn sie nicht in einem anerkannten häuslichen Arbeitszimmer, jedoch nahezu ausschließlich betrieblich oder beruflich genutzt werden (z. B. Aufwendungen für den nahezu ausschließlich beruflich genutzten Schreibtisch in der Wohnzimmerecke).

Bestimmte Aufwendungen, die Ihre Lebensführung oder die Lebensführung anderer Personen berühren, dürfen nicht abgezogen werden, soweit sie nach allgemeiner Verkehrsauffassung als unangemessen anzusehen sind. Das können z. B. Aufwendungen für wertvolle Einrichtungsgegenstände des häuslichen Arbeitszimmers sein (Orientteppich, Wandgemälde usw.).

5. Aufteilung der Anwendung

Aufwendungen, die dem Arbeitszimmer direkt zugeordnet werden können, gehören in vollem Umfang zu seinen Kosten. Das sind z. B. Aufwendungen für die Renovierung des Arbeitszimmers.

Aufwendungen, die sich den einzelnen Räumen nicht konkret zuordnen lassen, sind grds. im Verhältnis der Flächen der Räume zueinander aufzuteilen. Die anderen Aufwendungen dürfen gar nicht abgezogen werden, weil sie zu den Lebenshaltungskosten gehören.

Bei einem 15 qm großen Arbeitszimmer in einer 100 qm großen Wohnung entfallen somit 15/100 der Kosten auf das Arbeitszimmer.

Aufwendungen insgesamt:	3.000 €
Absetzbar sind (15/100 x 3.000 €)	450 €

6. Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Betätigung

Befindet sich der Mittelpunkt Ihrer gesamten betrieblichen und beruflichen Betätigung in Ihrem häuslichen Arbeitszimmer (sog. Mittelpunktsfall), können Sie die darauf entfallenden

Aufwendungen in vollem Umfang steuerlich geltend machen. Der Mittelpunkt bestimmt sich nach dem qualitativen, also dem inhaltlichen Schwerpunkt Ihrer betrieblichen und beruflichen Betätigung(en) ggf. einschließlich der Betätigung(en) der Personen, die zu Ihrem Haushalt gehören und die den Raum (mit)nutzen. Dem quantitativen, also dem zeitlichen Nutzungsumfang, kommt allenfalls eine indizielle Bedeutung zu.

7. Pauschalierung der Aufwendungen

Seit dem Veranlagungszeitraum 2023 können Sie die Aufwendungen für Ihr häusliches Arbeitszimmer, das den Mittelpunkt Ihrer gesamten betrieblichen und beruflichen Betätigung bildet, auch pauschal mit 1.260 € (Jahrespauschale) für das Wirtschafts- oder Kalenderjahr geltend machen. Ein Nachweis der Aufwendungen einschließlich eventueller Aufzeichnungen erübrigt sich dann. Zu beachten ist, dass für jeden vollen Kalendermonat, in dem Ihr häusliches Arbeitszimmer nicht den Mittelpunkt Ihrer gesamten betrieblichen und beruflichen Betätigung darstellt, diese Pauschale um jeweils 1/12 (= 105 €) zu kürzen ist.

8. Kein anderer Arbeitsplatz

Ob ein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung steht, ist seit dem Veranlagungszeitraum 2023 nur noch von Bedeutung, wenn Sie die neue Tages-Pauschalregelung in Anspruch nehmen wollen; hierzu nachfolgend „11. Pauschalregelung bei überwiegender Tätigkeit in der ‚häuslichen Wohnung'".

9. Nutzung durch mehrere Personen

Jeder Nutzende darf die Aufwendungen ansetzen, die er getragen hat, oder von der Pauschalregelung Gebrauch machen (hierzu „7 Pauschalierung der Aufwendungen"). Das gilt auch in Fällen, in denen mehrere Räume als häusliche(s) Arbeitszimmer genutzt werden.

10. Worauf müssen Sie achten?

Kein häusliches Arbeitszimmer liegt vor, wenn

- der verbleibende Wohnraum zu klein ist;
- lediglich eine Ecke im Wohnzimmer oder Schlafzimmer als Arbeitszimmer genutzt wird;
- Gegenstände wie Fernseher, Heimtrainer, Bett, Klavier, Bügelbrett, Wäscheständer, Kleiderschrank eine private Nutzung von mehr als 10 % erwarten lassen;
- hierfür die offene Galerie in einem Eigenheim verwendet wird;
- die anderen Räume in der Wohnung/im Eigenheim nur über das Arbeitszimmer erreicht werden können oder das Arbeitszimmer ständig durchquert werden muss, um Wohnzimmer und/oder Küche zu erreichen.

Hinweis: Wird zur Nutzung als Arbeitszimmer eine separate Eigentumswohnung genutzt oder gehört ein zum Büro ausgebautes Dachgeschoss z. B. zu einer zwei Stockwerke tiefer liegenden Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, muss im Einzelfall entschieden werden, ob es sich um ein „häusliches" oder ein „außerhäusliches" Arbeitszimmer handelt. Bei einem „außerhäuslichen" Arbeitszimmer würden die Einschränkungen für die steuerliche Abzugsfähigkeit entfallen und ein unbeschränkter Abzug der Aufwendungen würde möglich.

11. Pauschalregelung bei überwiegender Tätigkeit in der „häuslichen Wohnung"

Seit dem Veranlagungszeitraum 2023 können Sie für jeden Kalendertag, an dem Sie Ihre betriebliche oder berufliche Betätigung überwiegend in Ihrer häuslichen Wohnung ausüben und keine außerhalb der häuslichen Wohnung belegene erste Tätigkeitsstätte aufsuchen, für die gesamte betriebliche und berufliche Betätigung einen Betrag von 6 € (Tagespauschale), höchstens 1.260 € (Jahrespauschale; das entspricht 210 Tagen) im Wirtschafts- oder Kalenderjahr geltend machen. Steht Ihnen dauerhaft kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung, können Sie die Pauschale auch dann geltend machen, wenn Sie gelegentlich auswärts oder an Ihrer ersten Tätigkeitsstelle arbeiten.

Sie dürfen die Pauschale nicht geltend machen, soweit Sie die Arbeitszimmerregelung (Mittelpunktsregelung/Mittelpunktsfall, vgl. vorstehend unter Nr. 6) nutzen, sowie für Tage, an denen von der Unterkunftskosten-Regelung zur doppelten Haushaltsführung Gebrauch gemacht wird.

12. Besonderheiten bei betrieblichen Einkünften

Der auf das häusliche Arbeitszimmer eines privat genutzten Eigenheims entfallende Veräußerungsgewinn führt nicht zu Einkünften aus privaten Veräußerungsgeschäften, wenn eine weit überwiegende Eigennutzung der Wohnung im Übrigen vorliegt. Das gilt auch dann, wenn für das häusliche Arbeitszimmer Werbungskosten abgezogen worden sind.

II. Entgeltumwandlungsvereinbarung

1. Häusliches Arbeitszimmer im Betriebsvermögen

Nach dem Gesetz müssen bei den Gewinneinkünften die Aufwendungen für ein Arbeitszimmer einzeln und getrennt von den übrigen Aufwendungen aufgezeichnet werden. Gewinneinkünfte fallen bei Freiberuflern, gewerblichen Unternehmern, Landwirten und Beteiligten an betrieblichen Personengesellschaften an.

Seit dem Veranlagungszeitraum 2023 ist die Aufzeichnungspflicht obsolet, wenn Sie die neue Pauschalregelung in Anspruch nehmen.

2. Nutzungsumfang

Nutzen Ehegatten/Lebenspartner einen Raum in einem von ihnen bewohnten und in ihrem Miteigentum stehenden Haus zu betrieblichen, beruflichen oder Ausbildungszwecken, sind ihnen die auf diesen Raum entfallenden und von ihnen getragenen Aufwendungen nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zuzuordnen.

Hinweis: Nutzen beide Ehegatten oder Lebenspartner ein häusliches Arbeitszimmer in einem von ihnen selbst bewohnten und in ihrem Miteigentum stehenden Einfamilienhaus für den Betrieb einer aus ihnen bestehenden Personengesellschaft, ist es für den Abzug der anteiligen AfA unerheblich, ob das Arbeitszimmer (Sonder-)Betriebsvermögen der Ehegatten ist oder ob es

zulässigerweise als Privatvermögen behandelt werden kann (vgl. hierzu nachfolgend „4. Zugehörigkeit zum Betriebs- oder Privatvermögen“).

Bei Räumlichkeiten, welche die Voraussetzungen für die Annahme eines häuslichen Arbeitszimmers nicht erfüllen, kann es sich um ein außerhäusliches Arbeitszimmer oder um andere betrieblich genutzte Räume handeln. Ob es sich dabei begrifflich um eine Betriebsstätte handelt, z. B. weil sich dort die Stätte Ihrer Geschäftsleitung befindet, ist ohne Bedeutung.

Hinweis: Eine ärztliche Notfallpraxis ist kein häusliches Arbeitszimmer, selbst wenn sie mit Wohnräumen des Arztes räumlich verbunden ist. Als Notfallpraxis sind dabei Räume zu verstehen, die erkennbar besonders für die Behandlung von Patienten eingerichtet und für jene leicht zugänglich sind.

3. Außerhäusliches Arbeitszimmer o. Ä.

Die Aufwendungen für ein außerhäusliches Arbeitszimmer, andere betrieblich genutzte Räume oder eine Betriebsstätte, die kein häusliches Arbeitszimmer ist, unterliegen nicht der Abzugsbeschränkung. Sie brauchen auch nicht besonders aufgezeichnet zu werden.

4. Zugehörigkeit zum Betriebs- oder Privatvermögen

Ob es sich bei den Räumlichkeiten um ein häusliches Arbeitszimmer im (Sonder-)Betriebsvermögen handelt oder ob sie zulässigerweise als Privatvermögen behandelt werden, ist für die Anwendung der Regelung zur Abzugsbegrenzung der Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer grds. nicht von Belang.

Die Frage, ob das häusliche Arbeitszimmer zum Betriebsvermögen, zum Sonderbetriebsvermögen oder zum Privatvermögen gehört, ist jedoch bei der Entnahme (z. B. durch Änderung der Nutzungsverhältnisse) oder Veräußerung des Gebäudes bzw. des Gebäudeteils sowie bei der Aufgabe des Betriebs von Bedeutung.

Wird das – häusliche oder außerhäusliche – Arbeitszimmer steuerlich als (Sonder-)Betriebsvermögen behandelt, sind bei Entnahme oder bei Veräußerung des Gebäudes oder Gebäudeteils die stillen Reserven zu versteuern. Das gilt unabhängig davon, ob oder in welcher Höhe die Aufwendungen während der Zugehörigkeit des Grundstücksteils zum Betriebsvermögen als Betriebsausgaben abgezogen werden durften und abgezogen worden sind.

Erzielen Sie betriebliche Einkünfte und befindet sich das häusliche Arbeitszimmer in Ihrem Eigenheim, gehört das Arbeitszimmer unter bestimmten Voraussetzungen automatisch zum Betriebsvermögen. Nicht als Betriebsvermögen behandelt zu werden brauchen sog. Grundstücksteile von untergeordnetem Wert bzw. von untergeordneter Größe. Diese liegen vor, wenn – bis einschl. 29.12.2025 – ihr Wert

- nicht mehr als 20 % des Gesamtwerts und
- nicht mehr als 20.500 € beträgt,

und ab 30.12.2025

- ihre Größe nicht mehr als 30 qm
- oder ihr Wert nicht mehr als 40.000 € beträgt.

Verbunden mit der Neuregelung ist das neu eingeführte Abzugsverbot von Aufwendungen, die mit dem nicht als Betriebsvermögen behandelten Grundstücksteil in Zusammenhang stehen (z. B. die Gebäude-AfA). Die betriebsbezogenen Aufwendungen wie z. B. Strom und Heizkosten sollen allerdings weiterhin abgezogen werden können.

Hinweis: Bis einschließlich 2025 gilt: Da die Behandlung des Grundstücksteils als Betriebsvermögen keinen Einfluss auf die Höhe des Abzugs der betrieblich veranlassten Aufwendungen hat, sollte von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, den Grundstücksteil im Privatvermögen zu belassen. Vorteil: Bei Entnahme, Veräußerung oder Aufgabe brauchen die stillen Reserven nicht versteuert zu werden.

Für Wirtschaftsjahre, die nach dem 31.12.2025 beginnen, gilt das neue Abzugsverbot.

Sollten Sie unsicher sein, ob Ihr häusliches Arbeitszimmer zum (Sonder-)Betriebsvermögen oder zum Privatvermögen gehört, oder welche Auswirkungen die Neuregelung auf die Höhe des Abzugs der Arbeitszimmeraufwendungen als Betriebsausgaben haben kann, sprechen Sie uns bitte an.

5. Betriebsaufspaltung

Räume im privaten Einfamilienhaus des Besitzunternehmers, die dieser im Rahmen einer Betriebsaufspaltung der Betriebsgesellschaft für deren gewerbliche Zwecke vermietet, gehören zum notwendigen Betriebsvermögen des Besitzunternehmens. Eine eventuelle private Nutzung der Räume durch den Gesellschafter oder durch Familienangehörige ist als verdeckte Gewinnausschüttung zu erfassen.

III. Gestaltungsmöglichkeiten

1. Vermietung eines Büroraums vom Arbeitnehmer an den Arbeitgeber

Folgender Fall kommt in der Praxis immer wieder vor: Ein Arbeitnehmer vermietet einen zu seiner Wohnung gehörenden Raum als Büroraum an seinen Arbeitgeber. Der Arbeitnehmer nutzt diesen Raum als Arbeitszimmer im Rahmen seiner Tätigkeit für den Arbeitgeber. Der Arbeitgeber leistet an den Arbeitnehmer „Mietzahlungen“.

Liegt die Nutzung im vorrangigen Interesse des Arbeitnehmers, z. B. weil er im Betrieb des Arbeitgebers zwar über einen weiteren Arbeitsplatz verfügt, der heimische Arbeitsplatz für ihn aber vorteilhafter ist, sind die Zahlungen des Arbeitgebers als Arbeitslohn zu erfassen. Der Arbeitgeber ist mit der ersatzweisen Nutzung des heimischen Arbeitsplatzes nur einverstanden.

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung liegen beim Arbeitnehmer vor, wenn die Ausgaben des Arbeitgebers ausschließlich oder zumindest weit überwiegend durch die Belange des Arbeitgebers bedingt, von ihm veranlasst oder gebilligt sind. Es liegt dann eine Gewerbeimmobilie vor. Ein in etwa gleichgewichtiges Interesse von Arbeitgeber und Arbeitnehmer reicht dafür nicht aus.

Ein vorrangiges Interesse des Arbeitgebers kann in folgenden Fällen angenommen werden:

- Im Unternehmen des Arbeitgebers ist für die Beschäftigung des Arbeitnehmers kein geeigneter Raum vorhanden. Auch mietet er anderweitig keinen solchen Raum an, z. B. um Kosten zu sparen.

- Es wurde ein Mietvertrag zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer abgeschlossen, der dem Fremdvergleich standhält.
- Für andere Arbeitnehmer seines Betriebs, die keine Wohnung haben, in der sie ein Arbeitszimmer einrichten können, mietet der Arbeitgeber bei fremden Dritten, die nicht in einem Dienstverhältnis mit ihm stehen, entsprechende Räume an.

Hinweis: Ein Interesse des Arbeitgebers kann z. B. auch in Fällen vorliegen, in denen der Arbeitnehmer als angestellter Außendienstmitarbeiter in der Nähe seines Bezirks wohnt, der Unternehmenssitz des Arbeitgebers aber weiter entfernt liegt.
Gleiches gilt bei möglicher erforderlicher Erledigung von Arbeiten außerhalb der normalen Arbeitszeiten, an Abenden und am Wochenende.

Der Arbeitnehmer trägt als Steuerpflichtiger die Feststellungslast und hat das Interesse des Arbeitgebers auf geeignete Weise nachzuweisen.

Hinweis: Auch bei nachgewiesenem Interesse des Arbeitgebers ist eine objektbezogene Überschussprognose für die Vermietungstätigkeit des Arbeitnehmers zu treffen. Mangelt es an der Einkunftserzielungsabsicht infolge negativer Überschussprognose, liegt ein ertragsteuerlich unbeachtlicher Vorgang auf der privaten Vermögensebene vor.

Auswirkungen auf die Anwendung der Abzugsbeschränkung: Führen die Zahlungen des Arbeitgebers beim Arbeitnehmer zu Arbeitslohn, unterliegen die Aufwendungen des Arbeitnehmers für das häusliche Arbeitszimmer der Abzugsbeschränkung. Liegt die Anmietung des Raums in der Wohnung des Arbeitnehmers im vorrangigen Interesse des Arbeitgebers, verliert der Raum damit seinen Charakter als „häusliches Arbeitszimmer“. Die Aufwendungen können in vollem Umfang als Werbungskosten (bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung) berücksichtigt werden. Die Abzugsbeschränkungen für Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer sind nicht anzuwenden. Gehört die Vertragsbeziehung nicht zum Arbeitsvertrag und liegt außerdem eine negative Überschussprognose vor, sind die Aufwendungen ertragsteuerlich nicht zu berücksichtigen.

Hinweis: Mit dieser Gestaltung kann die Abzugsbeschränkung in den Fällen umgangen werden, in denen der Arbeitnehmer keine Möglichkeit hat, Aufwendungen für sein häusliches Arbeitszimmer steuerlich geltend zu machen.
Zur Vermeidung des Gestaltungsmissbrauchs sollte auf die Ausgestaltung und Durchführung wie unter fremden Dritten geachtet werden.

Die Gestaltung kann vor allem im Rahmen der steigenden Anzahl der Telearbeitsplätze (Homeoffice) interessant sein.

Hinweis: Ein Telearbeitsplatz ist unabhängig von der Ausgestaltung der darauf bezogenen Dienstvereinbarung dem häuslichen Arbeitszimmer gleichzustellen, auch wenn der Arbeitgeber die im Zusammenhang mit dem Arbeitszimmer entstehenden Kosten für Kommunikation und Möblierung übernimmt.

2. Außerhäusliches Arbeitszimmer

Ist das Arbeitszimmer nicht Bestandteil der Wohnung, sondern ein eigenständiger Raum auf einer anderen Etage eines Mehrfamilienhauses oder in der Nachbarschaft und wird angemietet, kann es sich um ein außerhäusliches Arbeitszimmer handeln. In diesem Fall würde die Beschränkung der Abzugsfähigkeit der Aufwendungen entfallen. Die Aufwendungen für das außerhäusliche Arbeitszimmer wären – bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen – in voller Höhe abziehbar.

Hinweis: Bei der Praxis eines Freiberuflers (z. B. Rechtsanwalt) handelt es sich auch dann um ein außerhäusliches Arbeitszimmer, wenn es an das Eigenheim angrenzt oder sich im selben Gebäude befindet wie die Privatwohnung, sofern das Arbeitszimmer für einen dauerhaften Publikumsverkehr geöffnet hat und entsprechend eingerichtet ist.

IV. Auswirkungen auf die Möglichkeit einer Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden

Eine Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden ist nur möglich, wenn das Gebäude oder die betreffende Wohnung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird. Eine Steuermäßigung ist daher für den Teil des Gebäudes oder der Wohnung ausgeschlossen, der als häusliches Arbeitszimmer genutzt wird, wofür die Aufwendungen Betriebsausgaben, Werbungskosten oder Sonderausgaben sind. Das gilt nicht, soweit nur die Tagespauschale in Anspruch genommen wird. Der Gesamt-Höchstbetrag für die Steuerermäßigung mindert sich jedoch nicht.

Rechtsstand: 1.1.2026

Alle Informationen und Angaben in diesem Mandanten-Merkblatt haben wir nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.

Auswirkungen von Art und Umfang der Nutzung eines häuslichen oder außerhäuslichen Arbeitszimmers		
Steuerlich anzuerkennendes häusliches Arbeitszimmer	**Eigenschaften für ein häusliches Arbeitszimmer sind nicht gegeben, aber nahezu ausschließliche betriebliche und berufliche Nutzung**	**Keine Trennung vom Privatbereich möglich**
- Zur Wohnung des Steuerpflichtigen gehörend und vom übrigen Wohnbereich abgetrennt - Einbindung in die häusliche Sphäre - Auch Zubehörräume wie Keller- oder Speicherräume oder Räume in einem Anbau - (Nahezu) ausschließliche Nutzung zu betrieblichen, beruflichen oder zu Ausbildungszwecken - Auch mehrere Räume Beispiel: Büro eines Handelsvertreters, Übersetzers oder Journalisten Beispiel: Arztpraxis, die nicht erkennbar besonders für die Behandlung von Patienten eingerichtet ist und in der kein Publikumsverkehr stattfindet. Seit Veranlagungszeitraum 2023 ist Voraussetzung, dass das Arbeitszimmer den Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Betätigung bildet.	- Außerhäusliches Arbeitszimmer - Betriebsspezifische Räume, wie z. B. bei der Ausstattung mit Produktionsmaschinen - Räume, die **erkennbar** besonders z. B. für die Behandlung von Patienten eingerichtet und für diese leicht zugänglich sind oder die für intensiven und dauerhaften Publikumsverkehr geöffnet und eingerichtet sind (Steuerberater- oder Anwaltskanzlei) Beispiel: Backstube und Verkaufsraum des Bäckers, Aufenthaltsraum für das Verkaufspersonal	- Keine räumliche Trennung vom übrigen Wohnbereich (z. B. bei Durchgangszimmer, Raumteiler, Empore, Galerie) - Private Mitbenutzung des Raums/der Räume nicht nur von untergeordneter Bedeutung - Umfang der privaten Nutzung nicht klar und eindeutig nach objektiven Grundsätzen abgrenzbar Seit Veranlagungszeitraum 2023 kann unter bestimmten Voraussetzungen für jeden Kalendertag, an dem die betriebliche oder berufliche Tätigkeit überwiegend in der häuslichen Wohnung ausgeübt wird, für die gesamte betriebliche und berufliche Betätigung ein Betrag von 6 € (Tagespauschale), maximal 1.260 € im Jahr (= für 210 Tage) geltend gemacht werden.
⇩	⇩	⇩
⇨**Abzugsbeschränkung** ist zu beachten; ggf. Aufzeichnungspflicht für die Aufwendungen	⇨ **unbegrenzter Abzug**	⇨ Seit Veranlagungszeitraum 2023: **begrenzter Abzug in Höhe der Pauschbeträge**