

Wird mein Heimbüro zur Steuerfalle?

Unsere Leserin möchte sich als Selbstständige mit Büro im Eigenheim zur Ruhe setzen. Wegen des Arbeitszimmers drohen ihr nun hohe Steuern. Was kann sie machen?

Klaus Bühner
20.08.2025 - 14:26 Uhr



Klaus Bühner ist Steuerberater und Geschäftsführender Gesellschafter beim Wirtschaftsprüfer Dornbach in München. Foto: PRESSEFOTO, Illustration: WirtschaftsWoche

WiWo Coach ist der exklusive Ratgeber-Service für WiWo-Abonnenten. Top-Experten beantworten hier all Ihre Fragen rund um Geldanlage, Vorsorge, Karriere, Steuern und Recht.

Die Frage: Das selbstgenutzte Haus in angesagter Lage und mit großem Garten hat die Leserin von ihren Eltern vor Jahrzehnten geschenkt bekommen. Als sie sich vor etwa 20 Jahren selbstständig gemacht hat, hat sie sich darin auf etwa 20 Prozent der Fläche das Büro eingerichtet. Es ist nicht völlig abgetrennt, hat zum Beispiel keine eigene Toilette. Ihr Steuerberater riet ihr damals als Einzelunternehmerin mit Einnahmen-Überschuss-Rechnung, die laufenden Kosten des Hauses zu 20 Prozent steuerlich geltend zu machen. Steuerliche

Abschreibungen könne sie aber nicht geltend machen, da sie das Haus unentgeltlich erhalten habe. Doch nun hat die Leserin gehört, dass ihr bei Aufgabe ihrer Selbstständigkeit hohe Steuern wegen des Büros drohen. Gibt es Auswege?

Die Antwort vom WiWo Coach, Steuerberater Klaus Bühner: Werden Gebäudeteile betrieblich genutzt, so sind diese grundsätzlich notwendiges Betriebsvermögen. Das gilt unabhängig davon, ob diese tatsächlich in der Buchhaltung als Betriebsvermögen ausgewiesen werden – und auch für Selbstständige oder Freiberufler, die nur eine Einnahmen-Überschuss-Rechnung erstellen. Daher hätte bei Beginn der betrieblichen Nutzung, in Ihrem Fall also vor etwa 20 Jahren, der betrieblich genutzte Grundstücksteil zum damaligen Verkehrswert ins steuerliche Betriebsvermögen eingelegt werden müssen. Bei entsprechender Gestaltung hätte man die Verstrickung des Grundstücksteils als Betriebsvermögen auch verhindern können.

Dass Ihnen Ihr Steuerberater damals etwas anderes geraten hat, ist nicht nachvollziehbar. Denn auch die Tatsache, dass Sie das Haus geschenkt bekommen haben und es steuerlich vielleicht vorher schon abgeschrieben war, spielt keine Rolle. Sie hätten steuerlich auf den damaligen Verkehrswert „aufgesetzt“, es also mit diesem Wert taxiert. Auf dieser Basis hätten Sie dann auch steuerliche Abschreibungen auf den betrieblich genutzten Gebäudeteil vornehmen können.

Dieser ist zwingend steuerlich verstrickt, das heißt, dass die sich über die Jahre durch Wertsteigerungen der Immobilie ergebenden stillen Reserven im Grundstück später versteuert werden müssen. Dazu kommt es bei einer Veräußerung der Immobilie, aber auch bei einer sogenannten Entnahme. Mit Entnahme ist gemeint, dass Sie die Büroräume nicht mehr betrieblich nutzen und sie damit dem Betriebsvermögen entnehmen. Die im Privatvermögen geltende Frist von zehn Jahren, ab der selbst vermietete Immobilien steuerfrei verkauft werden können, gilt hier leider nicht.

Sie haben keinerlei steuerliche Abschreibungen auf die Büroräume vorgenommen. Leider hilft auch das Ihnen nun nicht. Denn unter Umständen müssen Sie nun berichtigend die Büroräume noch steuerlich als Betriebsvermögen buchhalterisch erfassen. Dies wird dann rückwirkend in dem Jahr geschehen, für das bislang noch kein bestandskräftiger Steuerbescheid vorliegt. Dabei würden die in den Vorjahren eigentlich anzusetzenden Abschreibungen vom Gebäudewert abgezogen, obwohl Sie diese nicht geltend gemacht haben. Für Sie ist dieser Abzug nachteilig, denn er erhöht den späteren steuerpflichtigen Entnahmegewinn, weil dieser dann auf Basis eines niedrigeren Anfangswertes ermittelt wird. Der steuerliche Schaden erhöht sich dadurch also noch mehr.

WiWo+ STEUERN



Wie vermeide ich, dass das Arbeitszimmer zum Betriebsvermögen zählt?

Es klingt paradox: Doch steuerlich ist es für Selbstständige und Freiberufler oft nachteilig, wenn ein Arbeitszimmer zum Betriebsvermögen zählt. Gut, dass sich das durch simple Strategien vermeiden lässt.

von Susanne Thonemann-Micker

Bedauerlicherweise führt nicht nur der betrieblich genutzte Gebäudeteil jetzt zu steuerlichen Problemen, sondern auch noch die zugehörige Grundstücksfläche. Wenn Sie 20 Prozent der Wohn- und Nutzfläche betrieblich genutzt haben, dann wird auch 20 Prozent der Grundstücksfläche als betrieblich genutzt angesehen.

Sie hatten mir noch geschrieben, dass die betrieblich genutzten Räume nicht komplett abgetrennt seien und auch nicht eigenständig nutzbar. Dahinter stand die Hoffnung, dass Sie dem Finanzamt so deutlich machen können, dass die Räume kein Betriebsvermögen darstellen können.

Leider sehe ich hier aber eher noch ein zusätzliches Risiko: Denn gemischt genutzte Räume, die also sowohl privat als auch beruflich genutzt werden, werden unter Umständen insgesamt als betrieblich angesehen. Denn nur abgeschlossene Räume gelten steuerlich als eigenständiger Gebäudeteil. Entscheidend ist, ob die Räume baulich abgeschlossen sind, etwa mit Mauern und Türen. Dass zu den Büroräumen keine separate Toilette gehört, ist hingegen erst einmal kein Problem.

Sie erhoffen sich aber nicht nur eine Problembeschreibung, sondern idealerweise eine Problemlösung. Vielfach läuft es so, dass betrieblich genutzte Räume in Privathäusern bewusst nicht als Betriebsvermögen ausgewiesen werden. Steuerpflichtige hoffen dabei, dass das Finanzamt dies nicht merkt und bei Betriebsaufgabe oder -veräußerung nichts dafür versteuert werden muss. Manchmal mag das tatsächlich so funktionieren.

Ich halte diese Verhaltensweise trotzdem für gefährlich. Dies kann eine Steuerverkürzung oder sogar Steuerhinterziehung darstellen. In Ihrem Fall dürfte dies ohnehin nicht infrage kommen, da Sie laufende Kosten für die Büroräume steuerlich geltend gemacht haben. Damit weiß das Finanzamt von der Existenz dieser Büroräume.

Unproblematisch wären die Büroräume, wenn eine Bagatellgrenze für betrieblich genutzte Grundstücksteile von untergeordnetem Wert nicht überschritten wird. Die Räume müssten dann nicht als Betriebsvermögen behandelt werden, wenn ihr Wert nicht mehr als ein Fünftel des Verkehrswertes („gemeiner Wert“) der gesamten Immobilie ausmacht und nicht mehr als 20.500 Euro beträgt.

Da Sie von 20 Prozent betrieblich genutzter Fläche geschrieben haben, könnte die Fünftelbegrenzung eingehalten werden. Ich befürchte jedoch, dass die absolute Grenze von 20.500 Euro bei weitem überschritten wird, da Sie von einem großen Grundstück in angesagter Lage mit Garten berichten. Um die Grenze einzuhalten, dürfte das Grundstück insgesamt maximal einen Verkehrswert von 102.500 Euro haben. Vermutlich ist es in Wirklichkeit ein Vielfaches davon.

Damit könnten Sie der Steuer vorerst nur entgehen, wenn Sie bei Beendigung Ihrer selbstständigen Tätigkeit Ihren Betrieb zunächst „ruhen“ lassen und nicht offiziell beenden. Solange Sie keine explizite Aufgabeerklärung gegenüber dem Finanzamt abgeben, sollte auch keine Versteuerung der Grundstücksentnahme erfolgen. Dies gilt zumindest, solange die bisher betrieblich genutzten Räume theoretisch weiter betrieblich genutzt werden könnten.

Wenn Sie diese Räume dann aber anders nutzen möchten, dürfte auch diese Option kaum helfen. Wichtig wäre außerdem, dass eine Fortführung Ihres Betriebs wirklich möglich ist. Unter Umständen ist schon das nicht realistisch, wenn Sie in Rente gegangen sind und kein Nachfolger zur Verfügung steht. Damit könnte das Finanzamt von einer faktischen Betriebsausgabe ausgehen, selbst wenn Sie keine solche Erklärung abgegeben haben.

Was bleibt Ihnen noch als Option? Sie könnten den Betrieb und damit auch die betrieblich genutzten Räume in eine Gesellschaft steuerneutral einbringen.

Hierfür bietet sich etwa eine gewerbliche Personengesellschaft an: Möglich wäre auch eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH), was aber grunderwerbsteuerlich ungünstig ist. Selbst wenn Sie Ihre Selbstständigkeit dann beenden, blieben die Büroräume steuerlich verstrickt.

Der Vorteil wäre, dass es damit auch nicht zu einer Entnahmeversteuerung käme. Das eigentliche Problem wird hier zwar nicht gelöst, aber Sie müssten zumindest nicht die Liquidität aufbringen, um die Steuer auf die realisierten stillen Reserven zu bezahlen.

WiWo+ WORKATION



Können wir das Arbeitszimmer in Italien hier absetzen?

Unsere Leserin und ihr Mann wollen einige Monate im Jahr in Italien verbringen. Im Haus dort soll der Mann ein Arbeitszimmer als Selbstständiger nutzen. Kann er die Kosten absetzen?

von Marcus Hornig

Wirklich aus der Welt schaffen ließe sich das Problem wohl nur mit einem Billigkeitserlass bereits angefallener Steuern. Das Finanzamt würde hier Gnade vor Recht ergehen lassen. Doch dafür gibt es hohe Hürden. Ob das in Ihrem Fall darstellbar ist, müsste geprüft werden. Allzu viele Hoffnungen würde ich hierauf aber nicht setzen. Mit hoher Wahrscheinlichkeit wird das Finanzamt vorbringen, dass Sie nicht vermögenslos sind, sondern als Eigentümerin über einen entsprechenden Grundstückswert verfügen.

Zur Not könnten Sie diesen für einen Bankkredit zur Steuerzahlung belasten. Möglich könnte es auch sein, sich die zu zahlende Steuer zumindest stunden zu

lassen und diese in Raten abzuzahlen. Allerdings wird dabei aktuell noch ein Stundungszins von sechs Prozent pro Jahr erhoben. Das dürfte nicht attraktiv sein. Ein Bankkredit ist vermutlich günstiger.

WiWo+

WiWo+ SELBSTSTÄNDIGKEIT 

Wird mein Heimbüro zur Steuerfalle?

WiWo+ HEINZ SCHIMMELBUSCH 

Dieser 81-Jährige ist Deutschlands Rohstoff-Hoffnung

WiWo+ RINGEN UM SICHERHEIT EUROPAS 

Eine Weltmacht ohne Kompass

All das kann Ihnen einen groben Überblick geben, aber keine abschließende Darstellung des Problems und möglicher Lösungsoptionen. Wie leider oft bei steuerlichen Themen, sind bei der Gestaltung viele Details und weitere Sachverhaltsumstände zu beachten und einzubeziehen. Ich rate Ihnen dringend, zur Lösung der Problematik einen versierten steuerlichen Berater heranzuziehen.

Klaus Bührer ist Steuerberater und Geschäftsführender Gesellschafter beim Wirtschaftsprüfer Dornbach, München. Seine Schwerpunkte sind Immobilien- und Unternehmenssteuerrecht.

Haben Sie auch eine Frage rund um die Themen Geldanlage, Vorsorge, Karriere, Steuern und Recht? Dann schreiben Sie uns als Abonnentin oder Abonnent an coach@wiwo.de! Hintergrundinformationen, etwa zu Alter, Lebensumständen oder Grund der Frage, erleichtern uns eine möglichst konkrete Beantwortung. Einige der Fragen und Antworten veröffentlichen wir in unserer Ratgeberrubrik. Dabei und gegenüber unseren WiWo Coaches – externen Topexpertinnen und Topexperten – bleiben die Fragesteller aber selbstverständlich anonym.

Rechtlicher Hinweis: Zwischen den Lesern und Nutzern des WiWo Coach und der Handelsblatt GmbH kommt kein Vertragsverhältnis zustande. Die Beiträge dienen ausschließlich der Information, stellen keine Rechts-, Steuer- oder Finanzberatung dar. Sie können und sollen eine persönliche Beratung durch Rechtsanwalt, Steuer- oder Finanzberater, bei der die Besonderheiten des

Einzelalles berücksichtigt werden können, nicht ersetzen. Die Handelsblatt GmbH vermittelt und vermarktet im Zusammenhang mit den Beiträgen keine Versicherungen, Kapitalanlagen oder sonstige Finanzprodukte. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen, aber ohne Haftung. Die Beiträge verstehen sich nicht als persönliche Empfehlung, sondern als allgemeine Empfehlung für alle Leser. Eine Anlageberatung findet zu keiner Zeit statt.

Alle Folgen unserer Serie WiWo Coach finden Sie hier.