

## Außerhäusliches Arbeitszimmer im Miteigentum als Steuerfalle

| Aufwendungen für ein **außerhäusliches Arbeitszimmer** unterliegen grundsätzlich keinen Abzugsbeschränkungen. Aber: Erwerben Eheleute eine Immobilie **im hälftigen Miteigentum** und nutzt ein Ehegatte allein eine Wohnung zu beruflichen Zwecken, kann er Abschreibungen und Schuldzinsen nur entsprechend seinem Miteigentumsanteil steuerlich geltend machen. Dies gilt zumindest dann, wenn die Darlehen zum Wohnungserwerb **gemeinsam aufgenommen** wurden und Zins und Tilgung von **einem gemeinsamen Konto** beglichen werden. So lautet eine Entscheidung des Bundesfinanzhofs. |

### Hintergrund

Aufwendungen für ein **häusliches** Arbeitszimmer sind in vollem Umfang abzugsfähig, wenn es den Mittelpunkt der gesamten beruflichen und betrieblichen Tätigkeit darstellt. Sofern für die betriebliche oder berufliche Tätigkeit kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung steht, können die Aufwendungen zumindest bis zu 1.250 EUR steuermindernd abgesetzt werden; anderenfalls scheidet ein Kostenabzug aus.

Liegt jedoch ein **außerhäusliches** Arbeitszimmer oder eine (häusliche) Betriebsstätte vor, sind die Kosten in voller Höhe abzugsfähig. Die Abgrenzung ist oft schwierig und beschäftigt häufig die Gerichte. Nicht als häusliches Arbeitszimmer gelten grundsätzlich zusätzlich angemietete Räume sowie typische Betriebsräume, Lagerräume und Ausstellungsräume.

### Sachverhalt

Im Streitfall hatten Eheleute eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus gekauft. Im selben Haus, jedoch auf einer anderen Etage und räumlich nicht mit der selbst genutzten Wohnung verbunden, erwarben sie eine weitere (kleinere) jeweils im hälftigen Miteigentum der Ehegatten stehende Wohnung, die von der Ehefrau ausschließlich beruflich genutzt wurde. Die Darlehen zum Erwerb dieser Wohnung nahmen die Eheleute gemeinsam auf; die Zinsen und die Tilgung sowie die laufenden Kosten beglichen sie von einem gemeinsamen Konto.

Obwohl es sich um ein außerhäusliches Arbeitszimmer handelte, ließ das Finanzamt nur die nutzungsorientierten Kosten (Strom, Wasser, Heizung) in voller Höhe zum Abzug als Werbungskosten zu. Die grundstücksorientierten Kosten (z. B. Gebäudeabschreibung und Schuldzinsen) erkannte es dagegen nur zu 50 % an, weil das dem Miteigentumsanteil der Ehefrau entsprach. In der Revision bestätigte der Bundesfinanzhof diese Sichtweise.

### Entscheidung

Gemeinschaftlich getragene Aufwendungen für eine Immobilie, die **einem** Ehegatten gehört und die dieser zur Erzielung von Einnahmen nutzt, sind beim Eigentümerehegatten in vollem Umfang Werbungskosten.

Sind Eheleute **jedoch Miteigentümer eines Grundstücks** und erwerben sie – wie im Streitfall – eine Eigentumswohnung zu Miteigentum, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass jeder von ihnen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten **entsprechend seinem Miteigentumsanteil** getragen hat – und zwar unabhängig davon, wie viel er tatsächlich aus eigenen Mitteln dazu beigetragen hat.

Demgemäß sind auch die gemeinsam getragenen laufenden Aufwendungen für eine solche Wohnung, **soweit sie grundstücksorientiert sind** (z. B. Schuldzinsen auf den Anschaffungskredit, Grundsteuern, allgemeine Reparaturkosten, Versicherungsprämien und ähnliche Kosten), nur entsprechend den Miteigentumsanteilen als Werbungskosten abziehbar.

**Beachten Sie** | Etwas anderes gilt, wenn ein Ehegatte **sich an den Anschaffungskosten** für das Miteigentum **des anderen Ehegatten beteiligt**, um die Wohnung teilweise zu beruflichen Zwecken nutzen zu können. Davon kann auszugehen sein, wenn nur ein Ehegatte Einkünfte erzielt oder erheblich höhere als der Ehepartner und er sich deshalb mit einem deutlich höheren

Beitrag an den Anschaffungskosten beteiligt als der andere. In diesem Fall ist dieser Beitrag, soweit er die anteiligen Anschaffungskosten des beruflich oder betrieblich genutzten Raums deckt, von dem nutzenden Ehepartner **als in seinem beruflichen Interesse** aufgewendet anzusehen mit der Folge, dass er für die Zeit der Nutzung **zu Abschreibungen** berechtigt ist.

Im Streitfall hat die Ehefrau die Abschreibungen für die Arbeitswohnung nur in Höhe ihres Miteigentumsanteils und die Schuldzinsen sowie die übrigen grundstücksbezogenen Aufwendungen nur zur Hälfte getragen. Zins und Tilgung der gemeinschaftlich aufgenommenen Darlehen wurden aus gemeinsamen Mitteln der Eheleute („aus einem Topf“) bestritten. Somit ist davon auszugehen, dass der Ehemann die auf seinen Miteigentumsanteil entfallenden Kosten aus eigenem Interesse aufgewandt hat.

**Quelle** | BFH-Urteil vom 6.12.2017, Az. VI R 41/15, unter [www.iww.de](http://www.iww.de), Abruf-Nr. 200488