

## **BMF: Vermietung eines Arbeitszimmers oder einer als Homeoffice genutzten Wohnung an den Arbeitgeber**

In einem aktualisierten Schreiben in Bezug auf die Vermietung eines Arbeitszimmers durch den Arbeitnehmer an den Arbeitgeber, berücksichtigt das BMF ein Urteil des BFH, wonach der Steuerpflichtige nur Werbungskosten geltend machen kann, wenn im Einzelfall belegt werden kann, dass die bei gewerblicher Vermietung erforderliche Überschusserzielungsabsicht vorhanden ist. Darüber werden einige kleiner Änderungen vorgenommen.

### **Hintergrund**

Mit Schreiben vom 13.12.2005 hat das BMF dargelegt wie die Grundsätze vorangegangener BFH-Urteile in Bezug auf die Vermietung eines Büroraums durch den Arbeitnehmer an den Arbeitgeber anzuwenden sind. Es ging hierbei zum einen um die Frage, ob es sich bei Leistungen des Arbeitgebers für ein im Haus oder in der Wohnung des Arbeitnehmers gelegenes Arbeitszimmer um Arbeitslohn oder um Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung handelt. Für diese Qualifizierung ist es maßgebend, in wessen vorrangigem Interesse die Nutzung erfolgt. Zudem sind die das Arbeitszimmer betreffenden Aufwendungen in vollem Umfang immer als Werbungskosten zu berücksichtigen, wenn die Voraussetzungen für die Zuordnung der Mieteinnahmen zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung vorliegen.

Mit Urteil vom 17.04.2018 IX R 9/17 hat der BFH entschieden, dass der Steuerpflichtige nur Werbungskosten geltend machen kann, wenn eine objektbezogene Prognose, die bei gewerblicher Vermietung erforderliche Überschusserzielungsabsicht belegt. Gemäß des BFH ist also stets im Einzelfall festzustellen, ob der Steuerpflichtige beabsichtigt, auf die voraussichtliche Dauer der Nutzung einen Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erzielen. Somit widersprach der BFH der Verwaltungsanweisung des BMF, welche bislang typisierend von einer Überschusserzielungsabsicht ausgegangen war.

### **Änderungen gegenüber dem bisherigen BMF-Schreiben**

- Einige sprachliche Anpassungen wurden vorgenommen. Darüber hinaus wird neben dem Arbeitszimmer eine als Homeoffice genutzte Wohnung als Vermietungsobjekt explizit mit aufgenommen.
- Für die Berücksichtigung der Mieteinnahmen sowie der im Rahmen der Vermietung an den Arbeitgeber entstehenden Werbungskosten kommt es auf die Einkünfteerzielungsabsicht, nachgewiesen durch eine objektbezogene Überschussprognose, an. Eine typisierende Vermutung der Einkünfteerzielungsabsicht ist nicht mehr möglich.
- Liegt das vorrangige betriebliche Interesse des Arbeitgebers an der Vermietung des Arbeitszimmers oder der als Homeoffice genutzten Wohnung vom Arbeitnehmer an den Arbeitgeber vor, aber die Überschussprognose ist negativ und die Einkünfteerzielungsabsicht kann somit nicht nachgewiesen werden, so handelt es sich bei der Vermietung um einen steuerlich unbeachtlichen Vorgang auf der privaten Vermögensebene. Es kommt aber auch nicht bei den Mietzahlungen des Arbeitgebers zu steuerpflichtigen Arbeitslohn.
- Ist das vorrangige betriebliche Interesse des Arbeitgebers nicht gegeben, führen die Mietzahlungen zu Arbeitslohn. Der Abzug der Aufwendungen für das Arbeitszimmer oder die als Homeoffice genutzte Wohnung unterliegt ggf. der Abzugsbeschränkung des § 4 Abs. 5 Satz 1 Nr. 6b EStG.

### **Anwendung**

Es wird für vor dem 01.01.2019 abgeschlossene Mietverträge nicht beanstandet, wenn bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung unverändert entsprechend den Grundsätzen des BFH-Urteils vom 16.09.2004 (BStBl 2006 II S. 10) die Überschusserzielungsabsicht typisierend angenommen wird.

### **Betroffene Normen**

§ 19 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 EStG

§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 EStG

### **Fundstelle**

BMF, Schreiben vom 18.04.2019, [IV C 1- S2211/16/10003 :005](#)

### **Weitere Fundstellen**

BFH, Urteil vom 17.04.2018, [IX R 9/17](#)

---

[www.deloitte-tax-news.de](http://www.deloitte-tax-news.de)

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko. Deloitte GmbH übernimmt keinerlei Garantie oder Gewährleistung noch haftet sie in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grunde empfehlen wir stets, eine persönliche Beratung einzuholen.

This client information exclusively contains general information not suitable for addressing the particular circumstances of any individual case. Its purpose is not to be used as a basis for commercial decisions or decisions of any other kind. This client information does neither constitute any advice nor any legally binding information or offer and shall not be deemed suitable for substituting personal advice under any circumstances. Should you base decisions of any kind on the contents of this client information or extracts therefrom, you act solely at your own risk. Deloitte GmbH will not assume any guarantee nor warranty and will not be liable in any other form for the content of this client information. Therefore, we always recommend to obtain personal advice.