

**Steuerermäßigung für haushaltsnahe
Dienstleistungen - der neue § 35 a EStG
aus wohnungswirtschaftlich-juristischer
Sicht mit praktischen Hinweisen und
ersten Erfahrungen**

1. Änderung der Rechtsauffassung der Finanzverwaltung

- Schreiben BMF vom 03.11.2006 Voraussetzungen für die Berechtigung zur Inanspruchnahme der Steuerermäßigung nach § 35 a EStG wurden geändert
- Wohnungseigentümer sind berechtigt, die Begünstigung für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und Dienstleistungen sowie Instandhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum in Anspruch zu nehmen

- Auch Mieter können diese Vergünstigungen in Anspruch nehmen, soweit es sich um Beträge aus der Nebenkostenabrechnung handelt

- Rechtsprechung

FG Köln

Es können nur Leistungen begünstigt werden, die der Steuerpflichtige selbst in Auftrag gegeben hat

FG Baden –W.

Auch Wohnungseigentümergeinschaften sind begünstigt

BVerfG

Auslegung erfolgt auf der Grundlage des Gesetzeswortlautes

BGH **Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaften**

BFH **Drittaufwand ist abzugsfähig, wenn Steuerbegünstigte den Aufwandsbetrag zuwenden**

Rückwirkung der geänderten Rechtsauffassung

Grundsätzlich kann die Steuerermäßigung bereits rückwirkend für alle Veranlagungszeiträume ab 2003 in Anspruch genommen werden.

- **Steuererklärung darf nicht abgegeben bzw. rechtskräftig sein**
- **für 2003 bis 2005 nur haushaltsnahe Beschäftigungs- und Dienstleistungsverhältnisse**
- **ab 2006 Vergünstigung für Handwerkerleistungen**

Anforderungen an den Nachweis

- **Bis einschließlich 2006 können die begünstigten Aufwendungen auch auf dem Schätzungswege ermittelt werden**
Schätzung kann auch durch **Eigentümer oder Mieter** erfolgen
- **Nachweis durch gesonderten Ausweis in der Abrechnung**
- **Bescheinigung des Verwalters oder Vermieters**

Formalien

- **Steuerbonus ist vom Steuerpflichtigen in der Einkommensteuererklärung zu beantragen**
- **Steuervergünstigung kann vom Eigentümer für die zu eigenen Wohnzwecken genutzte Wohnung in Anspruch genommen werden**
- **Vorlage Rechnung und Zahlungsnachweis (unbar) oder Bescheinigung bei Wohnungseigentümern und Mietern**

Höchstbeträge für Geltendmachung pro Jahr

- **510 € (10% der Kosten)** haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse (geringfügige Beschäftigung im Haushaltscheckverfahren)
- **2.400 € (12% der Kosten)** für sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse
- **600 € (20 % der Kosten)** für haushaltsnahe Dienstleistungen allgemeiner Art
- **600€ (20% der Kosten)** für Handwerkerleistungen
- **600 € (20% der Kosten)** für Pflege- und Betreuungsleistungen

2. Voraussetzungen der Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienstleistungen

Begriff der haushaltsnahen Dienstleistungen

Haushaltsnahe Dienstleistungen i. S. § 35 a Abs. 2 Satz 1 EStG sind nur Tätigkeiten, die nicht zu den handwerklichen Leistungen im Sinne § 35 a Abs. 2 Satz 2 EStG gehören.

Leistungen können selbst erledigt werden, es wird jedoch Dienstleister in Anspruch genommen

- **Reinigung**
- **Pflege von Angehörigen**
- **Gartenpflegearbeiten**

Haushaltsnahe Dienstleistungen i. S. § 35 a Abs. 2 Satz 2 EStG sind seit der am 01.07.2006 in Kraft getretenen Neuregelung nunmehr auch alle handwerklichen Arbeiten für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

- **Arbeiten an Innen- und Außenwänden**
- **Arbeiten am Dach, Fassade, Garagen u. ä.**
- **Reparatur und Austausch von Fenstern**
- **Streich- und Lackierarbeiten**
- **Reparatur oder Austausch von Bodenbelägen**
- **Reparatur, Wartung und Austausch von Heizungsanlagen und Installationen**
- **Modernisierung von Küchen und Bädern**
- **Reparatur und Wartung von Haushaltsgeräten**
- **Gartengestaltung**
- **Pflasterarbeiten auf dem Grundstück**

Handwerkliche Tätigkeiten im Rahmen einer Neubaumaßnahme sind nicht begünstigt.

Kontrollaufwendungen

z.B.

**Schornsteinfeger
Blitzschutzanlagen**

**Handwerkliche Leistungen
für Hausanschlüsse**

z.B.

**Kabel für Strom und Antenne
als Zuleitung zum Grundstück
oder Wohnung**

sind begünstigt.

Aufwendungen in Zusammenhang mit Zuleitungen, die sich auf öffentlichen Grundstücken befinden, sind nicht begünstigt.

Das beauftragte Unternehmen muss nicht in der Handwerkerrolle eingetragen sein.

Grundbedingungen der steuerlichen Wirksamkeit:

- **Selbstnutzung der Wohnung**
- **Leistungserbringung durch eigene Beschäftigte oder Dienstleistungsunternehmen**
- **Unbare Zahlung und Rechnungsausgleich**
- **Trennung zwischen Lohn- und Fahrtkosten sowie Materialaufwand**

3. Die Folgen für die Verwaltung von Wohnungseigentum

Auf den WEG-Verwalter kommen mit der Neuregelung des § 35 a Abs. 2 EStG neue Anforderungen zu.

Die Wohnungseigentümer sind berechtigt, die Darstellung und den Ausweis der steuerlichen Absetzbarkeit der Aufwendungen bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu verlangen.

Vergabe und Vergütung von Handwerker- und Dienstleistungen:

- gesonderter Ausweis der Arbeits- und Materialkosten in den Rechnungen**
- Problem Pauschalpreisverträge**
- Zahlung auf ein Bankkonto des Leistenden**
- Problem Insolvenz und Drittschuldner**

Anteil der Arbeitskosten einschließlich der Fahrtkosten ist in den Rechnungen gesondert auszuweisen.

Bei Wartungsverträgen ist nicht zu beanstanden, wenn der Anteil der Arbeitskosten, der sich pauschal aus einer Mischkalkulation ergibt, aus einer Anlage zur Rechnung ergibt.

Ein Ausweis der auf die Arbeitsleistungen entfallenden Mehrwertsteuer ist nicht erforderlich.

**Die Rechtsprechung verbietet die Aufteilung einer einheitlichen Bau-
maßnahme und lässt darin enthaltene haushaltsnahe Tätigkeiten gänzlich
untergehen (FG Niedersachsen, FG Thüringen)**

Neue Anforderungen an die Gestaltung der Jahresabrechnung

Die steuerlich relevanten Sachverhalte sind in der Jahresabrechnung (Gesamt- und Einzelabrechnung) darzustellen.

Gesonderter Ausweis der Arbeits- und Materialkosten – Korrespondenz zur Rechnung.

Beschreibung und Benennung der konkreten Maßnahmen.

Pauschale Leistungen wie z. B. Hausmeister sind zu untergliedern.

Auf Anforderung sind Kopien der Handwerkerrechnungen und Bankbelege zur Nachweisführung auszuhändigen.

Auch Maschinenkosten sind begünstigt und sind darzustellen.

Sind in einzelnen Positionen Handwerksarbeiten und haushaltsnahe Dienstleistungen vereint, sind diese zu untergliedern.

Die Jahresabrechnung muss die Kriterien einer Bescheinigung erfüllen.

Nachvollziehbare Darstellung des Kostenverteilungsschlüssels, um Beteiligungsverhältnisse darzustellen.

Bei Vorliegen einer ordnungsgemäßen Jahresabrechnung kann Ausstellung einer gesonderten Bescheinigung entbehrlich sein.

Anforderungen an die Gestaltung des Wirtschaftsplans

Im Anwendungsschreiben des BMF vom 03.11.2006 ist der Wirtschaftsplan nicht gesondert erwähnt.

Im Wirtschaftsplan ist keine Aufteilung in steuerbegünstigte Arbeitsleistungen und nicht steuerbegünstigte Materialkosten vorzunehmen.

Überlegungen zur Veränderung des Kostenverteilungsschlüssels sollten auch die Anforderungen aus § 35 a EStG einbeziehen.

Fragen der Vergütung und Gestaltung Verwaltervertrag

**Erstellung der Jahres- und Einzelabrechnung gehört zum Kernbereich der
Verwaltertätigkeit – Grundvergütung.**

**Änderung des Leistungs- und Vergütungsverzeichnisses
Erhöhung Grundgebühr
Mehraufwandspauschale**

Erstellung einer Bescheinigung – Sondervergütung

**Zur Verfügungstellung von Rechnungskopien und gesonderten
Nachweisen – Sondervergütungspauschale**

**Alternativ: Aufnahme der Sondervergütung als Sonderhonorar in die
Beschlussfassung zur Jahresabrechnung**

Bisherige Erfahrungen: 25,00 € 5% vom begünstigten Betrag

Haftungsfragen

- **Ausweis der Leistungen und deren Abgrenzung ist originäre Verwalteraufgabe**

Abgrenzung zwischen Beratungspflicht des Verwalters und unerlaubter Steuerberatung

- **Haftungsrisiken**

falsche oder unterlassene Beratung zur Möglichkeit der steuerlichen Abzugsfähigkeit auch unter Berücksichtigung der Rückwirkung

Voraussetzungen zur Gestaltung der Jahresabrechnung wurden nicht geschaffen

Voraussetzungen für eine den Anforderungen entsprechende Rechnungslegung wurden nicht geschaffen

Falsche Aufspaltung zwischen haushaltsnahen Dienstleistungen und Handwerkerleistungen

Erstellung von unrichtigen Bescheinigungen

4. Die Auswirkungen auf das Mietrecht

Mieter können wie bisher die Steuerermäßigung in Anspruch nehmen, wenn sie selbst Auftraggeber einer Leistung sind (Schönheitsreparaturen, Klein- und Bagatellreparaturen).

Mit BMF-Schreiben vom 03.11.2006 können Mieter entsprechende Steuervergünstigungen für Betriebskosten in Anspruch nehmen, sofern sie den Grundsätzen der haushaltsnahen Dienstleistung oder Handwerkerleistungen entsprechen.

Anwendung nur für Kostenpositionen entsprechend Betriebskosten-Umlageverordnung.

Kriterien:

- Leistungen, die vom Mieter hätten auch selbst erbracht werden können (haushaltsnah)**
- Handwerkerleistungen im Rahmen der Wartung**

Typische Positionen:

- Gebäudereinigung
- Gartenpflege, ausgenommen Erneuerung von Pflanzen und Austausch von Spielsand
- Winterdienst, keine öffentlich-rechtlichen Gebühren
- Straßenreinigung
- Kosten des Abfallmanagements
- Hausmeister
- Dachrinnenreinigung
- Schornsteinfegerleistungen
- Aufzugswartung
- Wartung im Bereich Heizung und Warmwasser
- Wartung technische Gebäudeausrüstung

*Mieter hat Anspruch auf Erstellung einer Bescheinigung oder Ausweis
in der Betriebskostenabrechnung – Nebenpflicht des Vermieters*

**Als Bescheinigung Anspruch auf Kostenersatz, jedoch
haftungsrechtlich bedenklich**

**Betriebskostenabrechnung – Erhalt der Nachvollziehbarkeit
Durch Aufgliederung einzelner Kostenpositionen Erhöhung der
Widersprüche**

Gleiche Grundvoraussetzungen wie beim Wohnungseigentum

Besonderheiten der Prüfung der Steuerbegünstigung im Rahmen der Betriebskosten

Prüfschritt 1: Handelt es sich bei den Kostenarten der BKA um Leistungen, die grundsätzlich auch vom Mieter erbracht werden könnten?

Prüfschritt 2: Sind in den Kostenpositionen Handwerkerleistungen enthalten?
§ 35 a Abs. 2 Satz 2 EStG
Würde der Mieter zur Erbringung der Leistung eigenes Personal beschäftigen? § 35 a Abs. 1 EStG

Prüfschritt 3: Handelt es sich um Leistungen, für die der Mieter auch Fremdfirmen beschäftigen könnte? § 35 a Abs. 2 Satz 1 EStG

Pflege- und Betreuungsleistungen können Bestandteil eines Mietverhältnisses sein. Für diese ist Bescheinigung auszustellen.

5. Die Anforderungen an den Verwalter und Vermieter

- **Erkundung der Sachlage und Beratung der Eigentümer**
- **Schaffung der Voraussetzungen für Abzugsfähigkeit**
 - Organisation der Vertragsgestaltung und Rechnungslegung
 - System der Abrechnung
- **Büroorganisation beim Verwalter**
 - sachliche Richtigzeichnung
 - Vertragsgestaltung
 - Kompetenz zur Erstellung der Bescheinigung
- **Belegbereitstellung**
- **Kontinuität beim Umlageschlüssel und dem Abrechnungsmuster**

Sind Leistungen des Verwalters haushaltsnahe Dienstleistungen?