

§



Haushaltsnahe Dienstleistungen

Haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen

Merkblatt für Vermieter und Mieter

Übersicht	3
Die einzelnen Tatbestände	4
Mieter und Wohnungseigentümer	4
Haushalt	5
Minijob	5
Einzelfälle	5
Gutachten	6
Schornsteinfeger	6
Verwaltergebühren	7
Wohnungswechsel	7
Entsorgung	7
Öffentliches Straßenland	7
Verbrauchsmaterial	7
Verträge mit nahen Angehörigen	7
Handwerkerleistungen	8
Neubau ,	8
Material	8
Haushalt	8
Hausanschluss	8
Bereitschaftsdienst, Notruf	9
Öffentliche Förderung	9
Höchstbetrag	10
Umfang der begünstigten Aufwendungen	11
§ 35 a Abs. 1 EStG, Minijob	11
§ 35 a Abs. 2 Satz 1, sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse	11
§ 35 a Abs. 2 Satz 2 und § 35 a Abs. 3 EStG, Haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen	11
Abzugszeitpunkt	11
Nachweis	15
Bescheinigung	15
Übersicht	17

Übersicht



Das neue BMF-Schreiben vom 9.11.2016

Am 9.11.2016 hat das BMF ein neues Schreiben zur Steuerermäßigung für haushaltsnahe Leistungen nach § 35 a EStG veröffentlicht (IV C 8 – S2296-b/07/1003:008). Darin hat das BMF die seit dem letzten Schreiben vom 10.1.2014 ergangene Rechtsprechung sowie das Schreiben vom 10.11.2015 eingearbeitet. Mit Schreiben vom 1. 9. 2021 hat das BMF dieses Schreiben im Hinblick auf Erschließungskosten und Kosten für den Winterdienst ergänzt.

Das BMF fasst den Begriff des Haushalts jetzt weiter und versteht darunter nunmehr auch das angrenzende Grundstück, sofern die erbrachte Leistung dem eigenen Grundstück dient. Dies hat zur Folge, dass die Kosten für den Winterdienst auch insoweit begünstigt sind, wie er auf dem öffentlichen Gehweg vor dem Grundstück erbracht wird.

Auch Kosten für den Anschluss des Hauses an die Ver- und Entsorgungsnetze können nach § 35 a EStG begünstigt sein. Allerdings vertritt die Finanzverwaltung die Auffassung, dass Maßnahmen, die von der öffentlichen Hand oder einem von ihr beauftragten Dritten auf gesetzlicher Grundlage erbracht und mit dem Hauseigentümer nach öffentlich-rechtlichen Grundsätzen abgerechnet werden, nicht nach § 35 a EStG begünstigt sind. Der BFH hatte dagegen mit Urteil vom 6.11.2014, (BStBl. 2015 II) entschieden, dass auch die öffentliche Hand Handwerkerleistungen im Sinne des § 35 a EStG erbringen kann.

Mit dem neuen Schreiben erkennt die Finanzverwaltung an, dass auch die Prüfung der ordnungsgemäßen Funktion einer Anlage eine begünstigte Handwerkerleistung sein kann. Daher gehören auch die Dichtigkeitsprüfung für Abwasserleitungen, die Kontrolle von Fahrstuhl Anlagen und Blitzschutzanlagen sowie die Legionellenprüfung und die Überprüfung von Rauchwarnmeldern zu den begünstigten Maßnahmen. Nicht begünstigt sind Gutachten zur Wertermittlung des Grundstücks, da diese nicht im Zusammenhang mit der Instandhaltung einer Anlage stehen.

Bereits mit dem Schreiben vom November 2015 hat die Finanzverwaltung anerkannt, dass die Leistung des Schornsteinfegers eine in vollem Umfang begünstigte Handwerkerleistung darstellt, auch insoweit wie es sich um Mess- oder Überprüfarbeiten einschließlich der Feuerstättenschau handelt. Eine Aufteilung der Kosten ist nicht erforderlich.

Kosten für den Notruf beim Betrieb eines Fahrstuhls sind weiterhin nur dann begünstigt, wenn die Rufbereitschaft unselbständiger Bestandteil eines Wartungsvertrages ist.

Die einzelnen Tatbestände

Die Kosten für haushaltsnahe Beschäftigungsleistungen, Dienstleistungen und Handwerkerleistungen, kann der Steuerpflichtige in Höhe eines bestimmten Prozentsatzes und bis zu einem bestimmten Höchstbetrag von seiner Steuerschuld abziehen. Voraussetzung ist, dass die Leistung in seinem Haushalt erbracht worden oder zumindest hauswirtschaftlicher Natur ist. Ist der Abzugsbetrag höher als die Steuerschuld, verfällt die Steuerermäßigung, sie kann nicht vor- oder zurückgetragen werden.

Der Abzugsbetrag ist in drei Absätzen des § 35 a EStG wie folgt geregelt:

Vorschrift	Tätigkeit	Abzugsbetrag
§ 35 a Abs. 1	Haushaltsnahes Beschäftigungsverhältnis nach § 8 a SGB IV (Minijob)	20 % der Aufwendungen höchstens 510 EURO
§ 35 a Abs. 2	<ul style="list-style-type: none">• Haushaltsnahes sozialversicherungspflichtiges Beschäftigungsverhältnis und• Haushaltsnahe Dienstleistungen	20 % der Aufwendungen höchstens 4.000 EURO
§ 35 a Abs. 3	Handwerkerleistungen	20 % der Aufwendungen höchstens 1.200 EURO

Mieter und Wohnungseigentümer

Grundsätzlich kann man die Steuerermäßigung nur in Anspruch nehmen, wenn man selbst Arbeitgeber des Beschäftigungsverhältnisses oder Auftraggeber des Vertrages mit dem Dienstleister bzw. Handwerker ist. Der Mieter kann daher z.B. die Kosten für eine Putzhilfe absetzen, die er als Arbeitgeber oder im Rahmen eines Dienstverhältnisses in seiner Wohnung arbeiten lässt, sowie für einen Handwerker, den er mit der Renovierung der Wohnung beauftragt hat.

Der Inhaber einer Eigentumswohnung kann auch die Kosten geltend machen, die durch eine Beauftragung seitens des WEG-Verwalters entstanden sind. Er kann deshalb nicht nur die Kosten für einen Handwerker geltend machen, den er mit der Renovierung seiner Wohnung beauftragt hat, sondern auch die Kosten für einen Handwerker, den der WEG-Verwalter mit der Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums beauftragt hat.

Der Mieter kann nach Ansicht der Finanzverwaltung nicht nur die Kosten für Leistungen geltend machen, die er selbst in Auftrag gegeben hat, sondern auch Kosten für Leistungen, die der Vermieter bzw. dessen Verwalter in Auftrag gegeben hat. Dies gilt natürlich nur insoweit wie er die Kosten zu tragen hat, weil der Vermieter sie im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf ihn umgelegt hat.

Haushalt

Die Steuerermäßigung nach § 35 a EStG wird nur für Leistungen gewährt, die im Haushalt des Steuerpflichtigen erbracht werden. Hierzu gehört auch das Grundstück, auf dem sich die Wohnung befindet. Auch eine Wohnung, die der Steuerpflichtige seinem nach § 32 EStG zu berücksichtigenden Kind unentgeltlich überlässt, gehört zu seinem Haushalt, ebenso eine Zweit- oder Ferienwohnung.

Bezug zur Hauswirtschaft

Haushaltsnahe Dienstleistungen sind nur Tätigkeiten, die einen Bezug zur Hauswirtschaft haben, wie etwa die Reinigung und Pflege der Räume und des Gartens. Es reicht nicht aus, dass die Tätigkeit in den Räumen des Haushalts ausgeübt wird, sondern sie muss inhaltlich zur Hauswirtschaft gehören.

Personenbezogene Leistungen wie etwa Frisör- und Kosmetikleistungen sind daher nicht begünstigt.

Minijob

Ein geringfügiges haushaltsnahes Beschäftigungsverhältnis im Sinne des § 35 a Abs. 1 EStG setzt voraus, dass der Arbeitgeber am Haushaltsscheckverfahren teilnimmt.

Die Bezahlung kann in diesem Fall auch bar erfolgen, weil die Voraussetzung der unbaren Zahlung gemäß § 35 a Abs. 5 EStG nicht für den Absatz 1 des § 35 a EStG gilt. Der Nachweis der Zahlung kann in diesem Fall durch die Bescheinigung der Minijob Zentrale nach § 28 h Abs. 4 SGB IV erfolgen.

Da Vermieter und Wohnungseigentümergeinschaften (WEG's) nicht am Haushaltsscheckverfahren nach § 8 a SGB IV teilnehmen können, greift die Regelung des § 35 a Abs. 1 EStG für sie nicht ein. Wohnungseigentümer und Mieter können für die Kosten jedoch die Steuerermäßigung nach § 35 a Abs. 2 Satz 1 EStG für haushaltsnahe Dienstleistungen in Anspruch nehmen.



Einzelfälle

Wartung

Wartungskosten sind nach § 35 a Abs. 3 EStG als Kosten für Handwerkerleistung begünstigt. In Betracht kommen insbesondere die Wartungen für

- Aufzug
- Heizung
- Feuerlöscher
- Co² Warngeräte
- Pumpen
- Abwasser-Rückstau Sicherung
- Rauchwarnmelder

Gutachten

Nach dem BMF-Schreiben vom 9.11.2016 stellt die Prüfung der ordnungsgemäßen Funktion einer Anlage ist ebenso eine Handwerkerleistung dar wie die Beseitigung eines bereits eingetretenen Schadens oder Maßnahmen zur vorbeugenden Schadensabwehr. Kosten für folgende Maßnahmen sind daher als Handwerkerleistung nach § 35 a Abs. 3 EStG begünstigt:

- Mess- und Überprüfungsarbeiten,
- Legionellenprüfung,
- Kontrolle von Aufzügen und Blitzschutzanlagen,
- Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen und
- technische Prüfdienste.
- Kontrolle der Fahrstuhl-anlage
- Kontrolle der Blitzschutzanlage

Nicht begünstigt sind die Kosten für die

- Wertermittlung des Grundstücks
- Erstellung eines Energiepasses
- Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Finanzierung, z.B. zur Erlangung einer KfW Förderung

Schornsteinfeger

Nach dem BMF-Schreiben vom 10.1.2014 sollten Kosten für den Schornsteinfeger nur insoweit begünstigt sein, wie diese für das Kehren des Kamins gezahlt werden, nicht aber soweit diese für die Prüfung der Heizung gezahlt werden. Die Kosten sollten von dem Schornsteinfeger entsprechend aufgeteilt werden. Mit Schreiben vom 10.11.2015 hat das BMF diese Auffassung aufgegeben und entschieden, dass Kosten für den Schornsteinfeger in vollem Umfang nach § 35 a Abs. 3 EStG begünstigt sind. Das gilt sowohl für Aufwendungen für Mess- oder Überprüfungsarbeiten einschließlich der Feuerstättenschau, als auch für Aufwendungen für Reinigungs- und Kehrarbeiten sowie sonstige Handwerkerleistungen.

Verwaltergebühren

Die Kosten für den WEG-Verwalter sind nach Ansicht der Finanzverwaltung nicht abzugsfähig, weil sie nicht haushaltsnah sind. Dies ist jedoch umstritten. Nach Ansicht des IVD sind die Kosten für den WEG-Verwalter nach § 35 a Abs. 2 EStG begünstigt, weil die Tätigkeit inhaltlich den Haushalt des Wohnungseigentümers betrifft. Zwar wird der WEG-Verwalter nicht innerhalb der Wohnung des Eigentümers tätig. Er übt jedoch eine Tätigkeit aus, die bei dem Eigentümer eines selbst genutzten Einfamilienhauses zu seiner Haushaltsführung gehören würde.

Wohnungswechsel

Bei einem Wohnungswechsel gehört auch die neue Wohnung zum Haushalt. Daher sind Renovierungskosten sowohl für die alte als auch die neue Wohnung begünstigt. Bei einer Mietwohnung gilt dies von dem Zeitpunkt an, zu dem das Mietverhältnis nach dem Mietvertrag beginnt. Beim Kauf einer Wohnung ist der Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten maßgeblich. Auch die Kosten für ein Umzugsunternehmen sind als haushaltsnahe Dienstleistung begünstigt.

Entsorgung

Dienstleistungen, bei denen die Entsorgung im Vordergrund steht, sind nicht begünstigt (Müllabfuhr, Abwasser). Entsorgungsleistungen sind nur dann begünstigt, wenn sie die Nebenleistung zu einer ansonsten begünstigten Hauptleistung darstellen. Dabei handelt es sich um Fälle, in denen der Handwerker den im Rahmen seiner Tätigkeit anfallenden Schutt entsorgt.

Begünstigt ist jedoch das sogenannte Abfallmanagement. Dabei handelt es sich um Leistungen zur Vorsortierung oder Verdichtung des Abfalls. Auch das Vorrücken der Mülltonnen zur Grundstücksgrenze ist nach § 35 a EStG begünstigt, weil die Leistung auf dem Privatgrundstück erbracht wird.

Winterdienst

Lohnkosten für den Winterdienst auf dem eigenen Grundstück und dem Straßenland vor dem Grundstück sind als Kosten für Dienstleistungen nach § 35 a Abs. 2 Satz 1 EStG begünstigt. Die Kosten für Streumaterial müssen nicht herausgerechnet werden, da es sich um Verbrauchsmaterial handelt.

Maßnahme	begünstigt	nicht begünstigt	Haushaltsnahe Dienstleistung	Handwerkerleistung
Straßenreinigung				
- Fahrbahn		X		
- Gehweg	X		X	
Winterdienst				
- Fahrbahn		X		
- Gehweg	X		X	

Verbrauchsmaterial

Nach § 35 a EStG sind nur die Kosten für die Dienst- oder Handwerkerleistung (Lohnkosten) begünstigt, nicht jedoch Materiallieferungen. Verbrauchsmaterial wie Putzmittel und Streugut, Düngemittel etc. müssen jedoch nicht herausgerechnet werden.

Verträge mit nahen Angehörigen

Verträge zwischen Familienangehörigen oder Lebenspartnern, die im selben Haushalt zusammenleben, werden von der Finanzverwaltung nicht anerkannt. Voraussetzung für die Anerkennung derartiger Verträge ist, dass die Personen nicht zusammen in einem Haushalt leben und dass die Verträge zivilrechtlich wirksam sind.

Handwerkerleistungen

Einbruchsschutz

Bei den Baumaßnahmen zum Einbau von Einbruchsschutz handelt es sich um begünstigte Handwerkerleistungen. Wenn für diese Leistung jedoch eine öffentliche Hilfe in Anspruch genommen wird, wie beispielsweise zinsverbilligte Darlehen oder steuerfreie Zuschüsse, ist ein Steuerabzug gemäß § 35 a Abs. 3 Satz 2 EStG nicht möglich

Für Ausgaben zum Einbruchsschutz kann man von der KfW einen Zuschuss erhalten: (www.kfw.de/einbruchsschutz).

Reparatur von Elektrogeräten

Aufwendungen für die Reparatur von Elektrogeräten im Haushalt des Steuerpflichtigen sind als Kosten für Handwerkerleistungen nach § 35 a Abs. 3 EStG berücksichtigungsfähig, soweit die Geräte in der Hausratversicherung mitversichert werden können.

Neubau

Nach § 35 a Abs. 3 EStG sind als Handwerkerleistungen Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen begünstigt. Unerheblich ist, ob es sich ertragsteuerlich um Erhaltungs- oder Herstellungsmaßnahmen handelt. Abweichend von der früheren Auffassung der Finanzverwaltung sind Handwerkerleistungen daher auch dann begünstigt, wenn etwas Neues geschaffen und der Wohnraum vergrößert wird. Wird beispielsweise ein Wintergarten angebaut, der Dachboden ausgebaut oder ein Kamin eingebaut, so sind die Kosten nach § 35 a Abs. 3 EStG begünstigt. Das Gleiche gilt, wenn ein Garten neu angelegt wird. Erforderlich ist jedoch, dass die Leistungen im Rahmen eines bereits vorhandenen Haushalts erbracht werden. Nicht begünstigt ist deswegen die Errichtung eines Neubaus. Die Maßnahmen daher sind nur begünstigt, wenn sie nach Fertigstellung des Gebäudes durchgeführt werden.

Anbau, Dachgeschossausbau

Kosten für die Herstellung eines Anbaus oder den Ausbau des Dachgeschosses sind daher nicht begünstigt, wenn dadurch eine neue Wohnung mit einem neuen Haushalt entsteht. Wird jedoch lediglich die vorhandene Wohnung erweitert, sind die Kosten begünstigt.

Material

Begünstigt sind nur die Arbeitskosten und nicht das gelieferte Material. In der Praxis kann man den Rechnungsbetrag nehmen und von diesem die ausgewiesenen Materialkosten abziehen. Die Aufteilung muss sich aus der Rechnung ergeben. Die Materialkosten müssen daher gesondert ausgewiesen sein.

Haushalt

Die Arbeiten müssen in dem Haushalt erbracht werden. Soweit der Handwerker die Arbeiten in seiner Werkstatt erbringt, sind diese daher nicht begünstigt.

Hausanschluss

Aufwendungen für den Anschluss des Haushalts an das öffentliche Versorgungsnetz stellen steuerbegünstigte Handwerkerleistung nach § 35 a Abs. 2 Satz 2 EStG dar. Dies gilt auch, wenn die Leistung außerhalb des eigenen Grundstücks erbracht wird (BFH, Urteil vom 20.03.2014, VI R 56/12). Dies ergibt sich daraus, dass die Leistung in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Haushalt durchgeführt wird und dem Haushalt dient.

Allerdings erkennt die Finanzverwaltung Maßnahmen, die von der öffentlichen Hand oder einem von ihr beauftragten Dritten erbracht und mit dem Hauseigentümer nach öffentlich rechtlichen Grundsätzen abgerechnet werden, nicht als begünstigte Handwerkerleistung an (Rz. 22).

Erschließungskosten

Der Erschließungsbeitrag für den Ausbau einer bislang unbefestigten Straße durch Errichtung einer Fahrbahn ist keine begünstigte Handwerkerleistung. Es liegt kein räumlich funktionaler Zusammenhang mit dem Haushalt vor.

Bereitschaftsdienst, Notruf

Die bloße Bereitschaft zur Erbringung einer haushaltsnahen Dienstleistung im Notfall gehört nach Ansicht der Finanzverwaltung nicht zu den begünstigten Leistungen, wenn es sich um eine eigenständige Leistung handelt. Deshalb ist nach Ansicht der Finanzverwaltung die pauschale Grundgebühr für den Anschluss an eine Notrufzentrale, die außerhalb des Grundstücks bei einer Sicherheitsfirma untergebracht ist, nicht begünstigt (Notfalldienst einer Aufzugsfirma). Die Kosten sind jedoch begünstigt, wenn sich die Notrufzentrale auf dem Grundstück befindet.

Stellt der Bereitschaftsdienst jedoch eine Nebenleistung zu einer ansonsten begünstigten haushaltsnahen Dienstleistung dar, ist er von der Begünstigung mit umfasst. Begünstigt ist deshalb der Notfalldienst, wenn es sich um eine unselbständige Nebenleistung im Rahmen eines Wartungsvertrages für eine Anlage handelt.



Öffentliche Förderung

Nach § 35 a Abs. 3 Satz 2 EStG sind Handwerkerleistungen nicht begünstigt, wenn es sich um öffentlich geförderte Maßnahmen handelt, für die zinsverbilligte Darlehen oder steuerfreie Zuschüsse in Anspruch genommen worden sind. Insofern ist jede förderfähige Einzelmaßnahme als Einheit zu betrachten. Wenn für eine Maßnahme eine öffentliche Förderung gewährt worden ist, scheidet damit die Steuerermäßigung für die gesamten Kosten dieser Maßnahme aus. Es ist nicht zulässig, die Kosten in einen förderfähigen Teil und die übersteigenden Kosten aufzuteilen, um die Steuerbegünstigung für den Teil der Kosten zu erhalten, der den Förderhöchstbetrag überschreitet. Werden jedoch mehrere Einzelmaßnahmen durchgeführt, von denen nur einzelne öffentlich gefördert wurden, kann die Steuerermäßigung für die nicht geförderten Maßnahmen in Anspruch genommen werden.



Beispiel

Der Eigentümer eines Hauses lässt dieses altersgerecht umbauen. Hierfür nimmt er eine öffentliche Förderung nach dem Programm „Altersgerecht Umbauen“ der KfW in Anspruch. Nach § 35 a Abs. 3 Satz 2 EStG ist die Inanspruchnahme der Steuerermäßigung für diese Maßnahme ausgeschlossen.

Gleichzeitig lässt er das Dach neu decken. Hierfür beantragt er keine öffentliche Förderung. Daher kann er die Arbeitskosten hierfür nach § 35 a Abs. 3 EStG geltend machen.

Höchstbetrag

Die Steuerermäßigung nach § 35 a EStG ist nicht personen-, sondern haushaltsbezogen. Die jeweiligen Höchstbeträge gelten deshalb pro Haushalt. Gehören mehrere Menschen zu dem Haushalt, können sie die Steuerermäßigung nur insgesamt bis zu dem für den Haushalt geltenden Höchstbetrag geltend machen. Jeder kann seine Aufwendungen nur bis zur Höhe des anteilig auf ihn entfallenden Teils des Höchstbetrages geltend machen. Grundsätzlich steht der Höchstbetrag den Personen, die in einem Haushalt leben, anteilig „nach Köpfen“ zu. Eine andere Aufteilung ist jedoch zulässig, wenn die Personen dies einvernehmlich wählen und dem Finanzamt anzeigen.

Auch wenn zu dem Haushalt eines Steuerpflichtigen mehrere Wohnungen gehören, kann er die Steuerermäßigung nur einmal bis zu dem jeweiligen Höchstbetrag in Anspruch genommen werden.

Werbungskosten/ Betriebsausgaben

Die Steuerermäßigung ist ausgeschlossen, soweit die Aufwendungen Werbungskosten oder Betriebsausgaben sind. Wird ein Teil der Wohnung für berufliche Zwecke genutzt (Arbeitszimmer) und beziehen sich die Aufwendungen auf die Wohnung insgesamt, sind die Aufwendungen entsprechend aufzuteilen. Maßstab können die jeweiligen Nutzflächen sein oder der Zeitaufwand.

Umfang der begünstigten Aufwendungen

Zu den begünstigten Aufwendungen nach § 35 a Abs. 1 und 2 Alternative 1 EStG gehört der Bruttoarbeitslohn sowie die von dem Steuerpflichtigen getragenen Sozialversicherungsbeiträge, die Lohnsteuer ggf. zuzüglich Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer, die Umlage nach dem Aufwendungsausgleichsgesetz (U 1 und U 2) und die Unfallversicherungsbeiträge, die an den Gemeindeunfallversicherungsverband abzuführen sind.

§ 35 a Abs. 1 EStG, Minijob

Begünstigt sind das Arbeitsentgelt und die von dem Steuerpflichtigen getragenen pauschalen Beträge, die sich aus der von der Minijobzentrale nach § 28 h Abs. 4 SGB IV erteilten Bescheinigung ergeben. Diese Bescheinigung dient auch als Nachweis gegenüber dem Finanzamt. Daher ist bei Minijobs auch eine Barzahlung anzuerkennen.

§ 35 a Abs. 2 Satz 1, sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse

Begünstigt ist der Bruttoarbeitslohn einschließlich der vom Steuerpflichtigen getragenen Sozialversicherungsbeiträge.

§ 35 a Abs. 2 Satz 2 und § 35 a Abs. 3 EStG, Haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen

Begünstigt sind die Arbeitskosten einschließlich der in Rechnung gestellten Maschinen- und Fahrtkosten sowie Verbrauchsmittel (Rechnungsbetrag abzüglich der Kosten für Material). In der Praxis kann man den Rechnungsbetrag nehmen und von diesem die Materialkosten abziehen. Diese müssen in der Rechnung gesondert ausgewiesen sein.



Abzugszeitpunkt

Grundsätzlich gilt, dass der Steuerabzug für das Jahr geltend gemacht werden muss, in dem die Zahlung geleistet ist (§ 11 Abs. 2 EStG). Dieser Zeitpunkt lässt sich bei den Leistungen, die der Steuerpflichtige selbst in Auftrag gegeben hat, leicht feststellen.



Beispiel 1

Der Mieter (Inhaber einer Eigentumswohnung) hat einen Handwerker mit der Renovierung seiner Wohnung beauftragt. Die Arbeiten sind im Dezember des Jahres 01 durchgeführt worden. Im Januar 02 hat er den Betrag überwiesen.

Lösung

Der Abzugsbetrag ist mit der Steuererklärung für das Jahr 02 geltend zu machen, da die Rechnung in diesem Jahr bezahlt worden ist.

Umgelegte Betriebskosten

Schwieriger ist dieser Zeitpunkt jedoch festzustellen, wenn es um Arbeiten geht, die der Vermieter in Auftrag gegeben und bezahlt hat und die erst im Folgejahr im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umgelegt werden. Das gleiche Problem ergibt sich beim Wohnungseigentümer, da auch hier die Kosten zunächst durch den WEG-Verwalter bezahlt und erst im Rahmen der Jahresabrechnung auf den einzelnen Eigentümer umgelegt werden. Dies gilt insbesondere für Kosten, die aus der Instandhaltungsrücklage bezahlt werden.

Die Finanzverwaltung räumt deswegen Mietern und Wohnungseigentümer ein Wahlrecht ein.

1. Zunächst soll zwischen laufenden und einmaligen Aufwendungen unterschieden werden.
 - Laufende Aufwendungen sollen von Mietern und Wohnungseigentümer anhand der von ihnen geleisteten Vorauszahlungen geltend gemacht werden.
 - Einmalige Aufwendungen (z.B. für Handwerkerleistungen) sollen dagegen erst im Jahr der Genehmigung der Jahresabrechnung geltend gemacht werden. Dies gilt insbesondere, wenn diese Kosten aus der Instandhaltungsrücklage bezahlt worden sind (Rz 47). (Dieser Punkt dürfte nur beim Wohnungseigentum relevant werden, weil auf Mieter die Kosten für Instandhaltungen und Modernisierungen nicht umgelegt werden können.)

2. Wahlrecht

Die Finanzverwaltung lässt es jedoch zu, dass Mieter und Wohnungseigentümer die gesamten Aufwendungen erst in dem Jahr geltend machen, in dem ihnen die Betriebskostenabrechnung zugeht bzw. in dem die Jahresabrechnung genehmigt wird.

Mieter

Für Mieter ist es in jedem Fall empfehlenswert, von diesem Wahlrecht Gebrauch zu machen, und die Kosten erst für das Jahr geltend zu machen, in dem ihnen die Betriebskostenabrechnung zugeht. Denn in aller Regel muss der Mieter seine Steuererklärung abgeben bevor er die Betriebskostenabrechnung des Vermieters erhält. Erst durch die Betriebskostenabrechnung erlangt der Mieter aber Kenntnis über die genaue Höhe der abzugsfähigen Kosten. Vorher verfügt er auch über keinen Nachweis gegenüber dem Finanzamt. Einen großen Nachteil erleidet der Mieter dadurch nicht, weil die Kosten von Jahr zu Jahr nicht sehr schwanken.

Damit macht der Mieter in seiner Steuererklärung im Ergebnis die Kosten des vor-vorangegangenen Jahres geltend.

Beispiel

Wenn der Mieter im Frühjahr 03 seine Einkommensteuererklärung für das Jahr 02 ausfüllt, kann er die Kosten aus der Betriebskostenabrechnung entnehmen, die er im Jahre 02 erhalten hat. Das ist die Abrechnung für das Jahr 01. Unerheblich ist, ob der Vermieter die Kosten aus den Vorauszahlungen bezahlt hat oder der Mieter dafür eine Nachzahlung leistet

Wegen dieser Möglichkeit hat der Mieter keinen Anspruch gegen den Vermieter, dass dieser ihm die Betriebskostenabrechnung bereits vor Ablauf der Abgabefrist für die Steuererklärung am 31. Mai übersendet. Denn der Mieter kann seine Steuererklärung anhand der Angaben für das Vorjahr ausfüllen.

Eigentümer

Anders ist die Lage jedoch bei dem Eigentümer einer Eigentumswohnung. Für diesen kann es möglicherweise sinnvoll sein, die betreffenden Kosten bereits mit der Steuererklärung für das Jahr geltend machen, in dem der WEG-Verwalter diese bezahlt hat. Dies ist ihm auch praktisch möglich, weil die Jahresabrechnung von dem Verwalter bereits in der ersten Jahreshälfte erstellt werden muss und der Eigentümer sie deshalb in aller Regel bereits vor Abgabe seiner Steuererklärung erhält. Entgegen der Ansicht der Finanzverwaltung hat er dieses Recht auch für einmalige Handwerkerleistungen und auch dann, wenn sie aus der Instandhaltungsrücklage bezahlt worden sind. Denn nach dem in der Einkommensteuer für Wohnungseigentümergeinschaften geltenden Transparenzprinzip wird eine Bezahlung durch den WEG-Verwalter dem Eigentümer wie eine eigene Zahlung zugerechnet.

Die Vermietete Eigentumswohnung

E ist Eigentümer einer vermieteten Eigentumswohnung, die er an M vermietet hat.

E hat im Jahre 01 monatlich ein Wohngeld in Höhe von 300 EURO an den WEG-Verwalter gezahlt.

Im Jahre 01 wird das Dach der Wohnanlage neu gedeckt und isoliert. Die Kosten in Höhe von 140.000 sind aus der Instandhaltungsrücklage bezahlt worden. Entsprechend der Teilungserklärung entfallen davon auf E 10.000 EURO.

Im April 02 erhält E von dem WEG-Verwalter eine Jahresabrechnung für das Jahr 01, nach der von den im Jahre 01 aufgewendeten Kosten insgesamt 10.140 EURO nach § 35 a EStG begünstigt sind. Davon entfallen 48 EURO auf verschiedene Dienstleistungen im Sinne des § 35 a Abs. 2 EStG wie z.B. Treppenhausreinigung und Gartenpflege und 52 EURO auf verschiedene Wartungsarbeiten, die als Handwerkerleistungen unter § 35 a Abs. 3 EStG fallen (Z.B. Schornsteinfeger und Heizungswartung). Der Rest entfällt in Höhe von 10.000 EURO auf die Reparatur des Daches und in Höhe von 40 Euro auf die Instandsetzung des Gartenzaus.

Der Eigentümer E

Der Eigentümer E kann keine Steuermäßigung für haushaltsnahe Dienstleistungen beanspruchen, da die Kosten bei ihm Werbungskosten darstellen. Stattdessen kann er die Beträge, die der WEG-Verwalter im Jahre 01 für die Betriebskosten sowie für die Instandhaltung und Instandsetzung der Immobilie ausgegeben hat, als Werbungskosten bei den Einkünften aus der Vermietung der Wohnung abziehen. Das gilt auch für die Kosten, die er auf den Mieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnungen umlegt. Als Werbungskosten macht er nicht die von ihm gezahlten Wohngelder geltend, sondern die von der WEG gezahlten Beträge. Auch die Kosten für die WEG-Verwaltung kann er als Werbungskosten abziehen.

Wäre E ein selbstnutzender Eigentümer könnte er nach § 35 a EStG neben den Betriebskosten auch die Kosten für die Reparatur des Daches und des Gartenzauns nach § 35 a Abs. 3 EStG geltend machen. Natürlich nur im Rahmen der Höchstbeträge.

Der Mieter M

In der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 01, die er dem Mieter Ende des Jahres 02 übersendet, stellt E dem Mieter M die Kosten in Rechnung, die nach der Betriebskostenverordnung umlagefähig sind. Die Kosten für die Instandhaltung der Immobilie wie hier der Reparatur des Daches und des Gartenzaunes sind nicht umlagefähig, ebenso wenig die Kosten für die Verwaltung durch den WEG-Verwalter. Da M Instandhaltungs- und Modernisierungs- sowie Verwaltungskosten nicht trägt, ist der Betrag, den M nach § 35 a EStG geltend machen kann, geringer ist als derjenige, den ein selbstnutzender Eigentümer geltend machen könnte.

M macht die 48 EURO nach § 35 a Abs. 2 EStG und die 52 EURO nach § 35 a Abs. 3 EStG in seiner Steuerklärung für das Jahr 02 geltend, die er im Frühjahr 03 abgibt.

Nachweis

Der Nachweis für die Kosten der haushaltsnahen Dienstleistungen muss nicht mit der Steuererklärung erbracht werden. Der Steuerpflichtige muss den Nachweis jedoch auf Verlangen des Finanzamtes erbringen können. Die Unterlagen sind daher mindestens bis zur Bestandskraft des Steuerbescheides aufzuheben.

Wenn der Steuerpflichtige die haushaltsnahe Dienstleistung selbst in Auftrag gegeben hat, dienen als Nachweis die Rechnung und der Überweisungsträger.

Bei Minijobs dient als Nachweis die Bescheinigung nach § 28 h Abs. 4 ESGB IV.

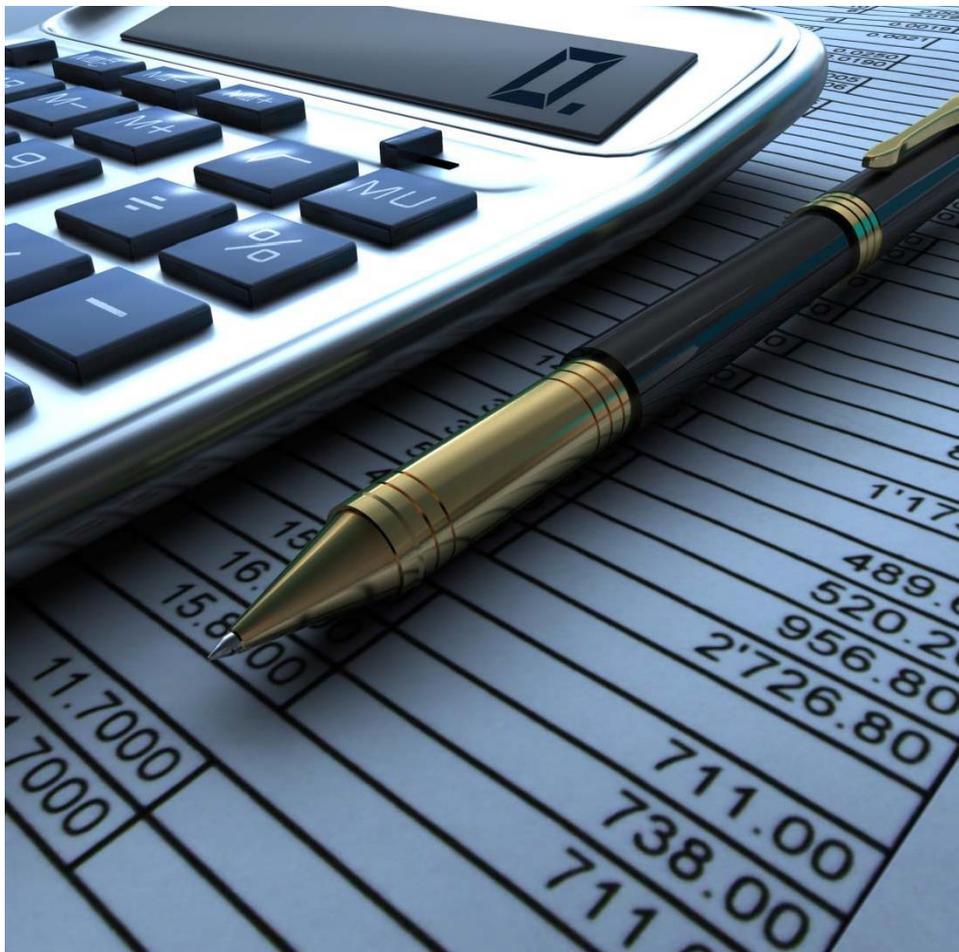


Mieter

Der Mieter kann als Nachweis entweder die Betriebskostenabrechnung verwenden oder eine gesonderte Bescheinigung des Vermieters. Der Mieter hat einen Anspruch darauf, dass der Vermieter ihm diesen Nachweis ermöglicht. Das Wahlrecht, ob dies durch eine entsprechende Betriebskostenabrechnung oder eine gesonderte Bescheinigung erfolgt, steht dem Vermieter zu. Soll die Betriebskostenabrechnung als Nachweis dienen, muss diese die einzelnen Kostenarten so genau aufgliedern, dass sie den einzelnen Tatbeständen des § 35 a EStG zugeordnet werden können.

Wohnungseigentum

Der Eigentümer einer Eigentumswohnung kann als Nachweis entweder die Jahresabrechnung oder eine gesonderte Bescheinigung des Verwalters verwenden.



Bescheinigung

Für die Bescheinigung des Vermieters bzw. des WEG-Verwalters enthält das BMF-Schreiben in Anlage 2 ein Muster. Danach ist zwischen drei Gruppen von Kosten zu unterscheiden:

1. Aufwendungen für sozialversicherungspflichtige Beschäftigung (§ 35 a Abs. 2 Satz 1 Alternative 1 EStG)
2. Aufwendungen für die Inanspruchnahme haushaltsnaher Dienstleistungen (§ 35 a Abs. 2 Satz 1 Alternative 2 EStG)
3. Aufwendungen für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen (§ 35 a Abs. 3 EStG)

Ein gesonderter Ausweis der Minijobs ist nicht erforderlich, da sowohl Vermieter als auch Wohnungseigentümergeinschaften nicht am Haushaltsscheckverfahren teilnehmen können und deshalb § 35 a Abs. 1 EStG nicht anwendbar ist. Geringfügige Beschäftigungsverhältnisse ohne Teilnahme am Haushaltsscheckverfahren sind nach Ansicht der Finanzverwaltung wie haushaltsnahe Dienstleistungen zu behandeln und daher nach § 35 a Abs. 2 Satz 1 EStG begünstigt (Rz 7).

Nach Ansicht des IVD ist es daher auch nicht erforderlich, bei der Bescheinigung zwischen Fällen der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung und der Dienstleistung durch eine Fremdfirma zu unterscheiden. Denn beide Fälle werden von Absatz 2 Satz 1 der Vorschrift erfasst, so dass derselbe Prozentsatz und ein gemeinsamer Höchstbetrag von 4.000 EURO gelten. Vermieter und WEG-Verwaltern können daher Minijobs, sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse und Dienstleistungen in einer Gruppe zusammenfassen.

Vermieter und WEG-Verwalter sollten jedoch aus haftungsrechtlichen Gründen von der Ausstellung einer Bescheinigung wie sie in Anlage 2 dargestellt ist, absehen, da diese den Anschein erweckt, dass der Vermieter bzw. Verwalter für deren steuerliche Richtigkeit haftet.

Vermieter sollte sich darauf beschränken, im Anhang zu der Betriebskostenberechnung eine Aufstellung beizufügen, welche der umgelegten Betriebskosten nach § 35 a Abs. 2 oder Abs. 3 des EStG begünstigt sind. WEG-Verwalter sollten der Wohngeldabrechnung eine entsprechende Aufstellung über „nach § 35 a EStG begünstigungsfähige Kosten“ beifügen. Sie sollten aber unbedingt den Anschein vermeiden, dass diese Aufstellung Teil der Wohngeldabrechnung ist. Außerdem sollten Vermieter und WEG-Verwalter einen Hinweis aufnehmen, dass für die steuerliche Beurteilung und Geltendmachung der betreffenden Kosten der Empfänger selbst verantwortlich ist.

Übersicht

Maßnahme	Nicht begünstigt	Haushaltsnahe Dienstleistung	Handwerkerleistung	Anmerkung
Heizung, Strom, Wasser	x			
Müllabfuhr	x			
Abfallmanagement		x		Nur bis zur Grundstücksgrenze
Abflussrohrreinigung			x	Nur bis zur Grundstücksgrenze
Ablesedienste Verbrauchszähler		x		
Abwasserentsorgung			x	Nur Wartung der Anlage
Anliegerbeiträge	x			
Architektenleistungen	x			Nur bei Erweiterung und Modernisierung der vorhandenen Wohnung begünstigt
Asbestsanierung			x	
Aufzugsnotruf	x			Nur begünstigt als Teil eines Wartungsvertrages
Außenanlagen			x	Errichtung von Wegen, Zäunen
Bereitschaft zur Erbringung einer begünstigten Leistung		x		Nur als Nebenleistung begünstigt
Breitbandkabel			x	Installation, Wartung, Reparatur
Dachrinnenreinigung			x	
Dichtigkeitsprüfung von Abwasseranlagen			x	
Energiepass	x			
Entsorgung			x	Nur als Nebenleistung begünstigt
Fahrstuhl			x	Beim Mieter nur Wartung, Reparatur, Beim Eigentümer auch Einbau
Feuerlöscher Wartung			x	
Schornsteinfeger			x	
Fußbodenheizung Wartung, Spülung			x	
Gärtner		x		Nur innerhalb des Grundstücks
Hausanschlüsse			x	
Hausmeister		x		
Heizung:				

- Wartung und Reparatur			x	
- Austausch der Zähler nach dem Eichgesetz			x	
- Gerätemiete für Zähler	x			
- Ablesedienst	x			
Kontrollaufwendungen des TÜV		x		
Legionellenprüfung			x	
Miete von Verbrauchszählern	x			
Müllabfuhr	x			
Reinigung des Treppenhauses		x		
Sperrmüllabfuhr	x			
Umzugsdienstleistung		x		
Verwaltergebühr	x			
Wachdienst		x		
Wärmedämmmaßnahmen			x	
Wartung von Anlagen			x	
Winterdienst		x		Auch auf dem öffentlichen Straßenland

Welche der auf die Mieter umgelegten Betriebskosten sind nach § 35 a EStG begünstigt?

Art	Dienstleistung	Handwerkerleistung	Nicht begünstigt
Grundsteuer			x
Versorgungsleistungen			
Wasserversorgung			x
Beleuchtung, Allgemeinstrom			x
Heizmaterial, Entwässerung			x
Müllabfuhr			x
Heizung			
Heizmaterial			x
Wartung		x	
Fahrrad:			
Betriebskosten (Strom)			x
Notfallbereitschaft Begünstigt nur als unselbständiger Teil eines Wartungsvertrages	x		x
Wartung		x	
Schornsteinfeger		x	
Winterdienst Auch auf öffentlichem Straßenland	x		

Gartenpflege Verbrauchsmaterial ist nicht herauszurechnen	x		
Hausreinigung	X		
Hauswart	x		
Legionellenprüfung		x	
Dichtigkeitsprüfung		x	
Ungezieferbekämpfung	X		
Sach- und Haftpflichtversicherungen			x

Gesetzestext

§ 35a EStG Steuerermäßigung bei Aufwendungen für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen

(1) Für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, bei denen es sich um eine geringfügige Beschäftigung im Sinne des § 8a des Vierten Buches Sozialgesetzbuch handelt, ermäßigt sich die tarifliche Einkommensteuer, vermindert um die sonstigen Steuerermäßigungen, auf Antrag um 20 Prozent, höchstens 510 Euro, der Aufwendungen des Steuerpflichtigen.

(2) ¹Für andere als in Absatz 1 aufgeführte haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse oder für die Inanspruchnahme von haushaltsnahen Dienstleistungen, die nicht Dienstleistungen nach Absatz 3 sind, ermäßigt sich die tarifliche Einkommensteuer, vermindert um die sonstigen Steuerermäßigungen, auf Antrag um 20 Prozent, höchstens 4 000 Euro, der Aufwendungen des Steuerpflichtigen. ²Die Steuerermäßigung kann auch in Anspruch genommen werden für die Inanspruchnahme von Pflege- und Betreuungsleistungen sowie für Aufwendungen, die einem Steuerpflichtigen wegen der Unterbringung in einem Heim oder zur dauernden Pflege erwachsen, soweit darin Kosten für Dienstleistungen enthalten sind, die mit denen einer Hilfe im Haushalt vergleichbar sind.

(3) ¹Für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ermäßigt sich die tarifliche Einkommensteuer, vermindert um die sonstigen Steuerermäßigungen, auf Antrag um 20 Prozent der Aufwendungen des Steuerpflichtigen, höchstens jedoch um 1 200 Euro. ²Dies gilt nicht für öffentlich geförderte Maßnahmen, für die zinsverbilligte Darlehen oder steuerfreie Zuschüsse in Anspruch genommen werden.

(4) ¹Die Steuerermäßigung nach den Absätzen 1 bis 3 kann nur in Anspruch genommen werden, wenn das Beschäftigungsverhältnis, die Dienstleistung oder die Handwerkerleistung in einem in der Europäischen Union oder dem Europäischen Wirtschaftsraum liegenden Haushalt des Steuerpflichtigen oder – bei Pflege- und Betreuungsleistungen – der gepflegten oder betreuten Person ausgeübt oder erbracht wird. ²In den Fällen des Absatzes 2 Satz 2 zweiter Halbsatz ist Voraussetzung, dass das Heim oder der Ort der dauernden Pflege in der Europäischen Union oder dem Europäischen Wirtschaftsraum liegt.

(5) ¹Die Steuerermäßigungen nach den Absätzen 1 bis 3 können nur in Anspruch genommen werden, soweit die Aufwendungen nicht Betriebsausgaben oder Werbungskosten darstellen und soweit sie nicht als Sonderausgaben oder außergewöhnliche Belastungen berücksichtigt worden sind; für

Aufwendungen, die dem Grunde nach unter § 10 Absatz 1 Nummer 5 fallen, ist eine Inanspruchnahme ebenfalls ausgeschlossen.²Der Abzug von der tariflichen Einkommensteuer nach den Absätzen 2 und 3 gilt nur für Arbeitskosten.³Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienstleistungen nach Absatz 2 oder für Handwerkerleistungen nach Absatz 3 ist, dass der Steuerpflichtige für die Aufwendungen eine Rechnung erhalten hat und die Zahlung auf das Konto des Erbringers der Leistung erfolgt ist.⁴Leben zwei Alleinstehende in einem Haushalt zusammen, können sie die Höchstbeträge nach den Absätzen 1 bis 3 insgesamt jeweils nur einmal in Anspruch nehmen.