

leger, ist nach einer Verfügung der OFD Koblenz es nicht zu beanstanden, wenn der ausgewiesene Rechnungsbetrag wie folgt ergänzt wird: ‚Im Rechnungsbetrag in Höhe von ... Euro sind Materialkosten in Höhe von ... Euro enthalten.‘

Bei offensichtlich ausgestellten Gefälligkeitsrechnungen, in denen der Materialanteil bewusst niedrig gehalten ist, muss dann der Aufteilungsmaßstab im Wege einer Schätzung ermittelt werden.

Dies ist nun **Gruppe 3**, die in der Abrechnung ausgewiesen werden muss.

D. Voraussetzungen für die Förderung

- Die Arbeitskosten und die anteilige Mehrwertsteuer müssen auf der Rechnung separat ausgewiesen werden.
- Die Bezahlung muss unbar auf das Konto des Handwerksbetriebs erfolgen. Barquittungen werden nicht anerkannt !
- Die Leistungen müssen nach dem 31.12.2005 erbracht worden sein.
- Der Steuerbonus wird im Rahmen der Einkommensteuererklärung nachträglich mit der festgesetzten Einkommensteuer verrechnet.
- Für die Aufwendungen darf keine Steuerermäßigung für geringfügige Beschäftigung im Sinne § 35a Abs. 1 EStG in Anspruch genommen worden sein.

E. Was kann nun im Rahmen der Einkommensteuer in Abzug gebracht werden ?

Unsere 3 Fallgruppen:

- Lohnkosten gemäß Fallgruppe 1 = 12% **max. 2.400 Euro** (§ 35a Absatz 1 Nr. 2 EStG)
- Haushaltsnahe Dienstleistungen gemäß Fallgruppe 2 = 20% **max. 600 Euro** (§ 35a Absatz 2 Satz 1 EStG)
- Handwerkerleistungen gemäß Fallgruppe 3 = 20% **max. 600 Euro** (§ 35a Absatz 2 Satz 2 EStG)

Im § 35a Absatz 3 EStG wird darauf verwiesen, dass zwei Alleinstehende, die in einem Haushalt wohnen, die Höchstbeträge nach Abs. 1 und 2 jeweils nur einmal in Anspruch nehmen können. Und das ist nun interessant, da der Steuerpflichtige auf diesem Wege bis zu 3.600 Euro in Abzug bringen kann!

Gestaltungsempfehlung:

Der Handwerker, der im Bereich der haushaltsnahen Dienstleistung sowie im Bereich der Handwerkerleistung tätig ist, muss die Rechnung aufteilen, um beide Höchstbeträge entsprechend in Anspruch nehmen zu können. Beispiel: Gartenpflegearbeiten fallen in den Bereich der haushaltsnahen Dienstleistungen. Maßnahmen der Garten-

gestaltung hingegen in die Gruppe der Handwerkerleistungen. Führt eine Firma nun Arbeiten in beiden Bereichen z.B. Heckenschnitt (Gartenpflege) und Baumfällarbeiten (Gartengestaltung) durch, so ist in der Rechnung entsprechen zu differenzieren und beide Bereiche sind zu berücksichtigen.

Was benötigt nun der Wohnungseigentümer ?

Nach der Randnummer 25 des Anwendungsschreibens: ‚Bei Wohnungseigentümern und Mietern ist erforderlich, dass die auf den einzelnen Wohnungseigentümer und Mieter entfallenden Aufwendungen in der Jahresabrechnung gesondert aufgeführt sind.‘

Eine Alternative wäre ‚oder durch eine Bescheinigung des Verwalters oder Vermieters nachgewiesen sind‘. Hierzu müsste der Verwalter eine separate Bescheinigung ausstellen. Mit der entsprechenden Jahresabrechnung oder Bescheinigung können nun über die Einkommensteuererklärung die Beträge steuermindernd geltend gemacht werden.

Dies bedeutet für den Verwalter einen erheblichen Mehraufwand, der bislang in die Kalkulation der Verwaltervergütung nicht mit eingeflossen ist.

Die Verpflichtung zur Erstellung einer Jahresabrechnung im Rahmen des § 28 Abs. 3 WEG, allein zu deren Erstellung ist der Verwalter im Verhältnis zur Wohnungseigentümergeinschaft verpflichtet, umfasst nicht den Ausweis und die differenzierte Darstellung begünstigter haushaltsnaher Beschäftigungsverhältnisse und Dienstleistungen nach § 35a EStG (AG Bremen, Beschluss vom 03.06.2007, 111 a II 89/2007 WEG). Sprechen Sie daher mit Ihrem Verwalter ab, ob und in welcher Form ein Nachtrag zu dem bestehenden Verwaltervertrag geschlossen werden soll. Ein Nachtrag sollte immer auf der Eigentümerversammlung beschlossen werden.

Herausgeber

Verband der Immobilienverwalter
Rheinland-Pfalz / Saarland e.V.
Schubertstraße 2
67061 Ludwigshafen
Telefon: 0621-5610638
Telefax: 0621-5610639
Internet: www.vdiv-rps.de
E-Mail: office@vdiv-rps.de

Vorstandsvorsitzender:
Geschäftsführender Vorstand:
Vorstand Rheinland-Pfalz:
Vorstand Saarland:

Oliver Philipp Kehry
Markus Herrmann
Karlheinz Körner
Heribert Wagner

© vdiv-rps, 2007



**Verband der Immobilienverwalter
Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.**

**Die haushaltsnahen
Dienst- und
Handwerkerleistungen
nach § 35a EStG**

**Eine Information für
Wohnungseigentumsverwalter,
Wohnungseigentümer und Mieter**

2. aktualisierte Auflage



Das Bundesfinanzministerium hat in seinem **ersten Anwendungsschreiben** zu § 35a EStG vom **03.11.2006** an die obersten Finanzbehörden der Länder eine Neuregelung erlassen. Bisher haben Wohnungseigentümer und Mieter nicht von den Regelungen profitiert. Nun wurden auch Sie in den Kreis der Begünstigten mit aufgenommen. Daher ergeben sich umfangreiche Neuregelungen für eine Eigentümergemeinschaft.

Das lang erwartete **neue Anwendungsschreiben** vom Bundesministerium der Finanzen zu § 35a EStG - Haushaltsnahe Dienstleistungen - liegt seit **26.10.2007** vor. Das Anwendungsschreiben bringt leider nicht in allen bemängelten Punkten die erwünschte Klarheit, einige Verbesserungen sind jedoch trotz allem erkennbar. Wir verweisen hier insbesondere auf die Änderung, die sich auf die Geltendmachung der haushaltsnahen Dienstleistungen aus den Jahresabrechnungen der Wohnungseigentümergeinschaften bezieht. Hier wird unter anderem folgendes aufgeführt: ‚Es ist aber auch nicht zu beanstanden, wenn Wohnungseigentümer die gesamten Aufwendungen erst in dem Jahr geltend machen, in dem die Jahresabrechnung im Rahmen der Eigentümerversammlung genehmigt worden ist. Entsprechendes gilt für die Nebenkostenabrechnung der Mieter.‘ Bereits in diesem Passus, ist eine deutliche Verbesserung und Klarstellung insbesondere für Abrechnungen mit abweichenden Wirtschaftsjahren festzustellen.

A. Personal, das bei der WEG angestellt ist

Es muss sich um Aufwendungen handeln, die nicht Betriebsausgaben oder Werbungskosten sind. Für jeden Monat, in dem die Voraussetzungen des haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnisses nicht vorliegen, ermäßigen sich die Höchstbeträge um ein Zwölftel. Zu den Aufwendungen zählen sämtliche mit der Beschäftigung anfallenden Kosten zu den absetzbaren Lohnkosten, also neben den eigentlichen Lohnkosten auch die Sozialversicherungsbeiträge, Verwaltungsberufsgenossenschaft sowie die Lohnsteuer etc.

Die Steuerermäßigung nach § 35a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG kann der Steuerpflichtige nur beanspruchen, wenn es sich bei dem haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnis um eine geringfügige Beschäftigung im Sinne des § 8a SGB IV handelt. Es handelt sich nur dann um ein geringfügiges Beschäftigungsverhältnis im Sinne dieser Vorschrift, wenn der Steuerpflichtige am Haushaltsscheckverfahren teilnimmt. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass nicht jedes Beschäftigungsverhältnis im Sinne des § 8a SGB IV nach § 35a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG begünstigt ist, weil hiernach nur geringfügige Beschäftigungsverhältnisse erfasst werden, die in einem inländischen Haushalt ausgeübt werden. § 8a SGB IV setzt dagegen lediglich voraus, dass die geringfügige Beschäftigung durch einen privaten Haushalt begründet ist. Da Wohnungseigentümergeinschaften und Vermieter im

Rahmen ihrer Vermietertätigkeit nicht am Haushaltsscheckverfahren teilnehmen können, sind von diesen eingegangene geringfügige Beschäftigungsverhältnisse nicht nach § 35a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG sondern nach § 35a Abs. 2 Satz 1 EStG begünstigt.

Dies ist nun **Gruppe 1**, die in der Abrechnung ausgewiesen werden muss.

B. Haushaltsnahe Dienstleistungen

Unter die haushaltsnahen Dienstleistungen fallen folgende begünstigte Tätigkeiten:

Begünstigt sind Tätigkeiten wie Einkaufen, Kochen, Reinigen, Putzen, Waschen usw., ferner die Kinderbetreuung, häusliche Krankenpflege, Betreuung von pflegebedürftigen Personen sowie die Gartenarbeit. Sie werden sich fragen, was hat das nun mit der WEG zu tun? Die Definition ist insoweit wichtig, da Sie für die Zukunft beurteilen müssen, welche Leistungen, die größtenteils auch in der WEG geleistet werden, in Frage kommen.

Zu den haushaltsnahen Dienstleistungen iSd. § 35a Abs. 2 EStG gehören alle Tätigkeiten, die auch Gegenstand eines haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnisses sein können. Hierzu gehören die Tätigkeiten, die gewöhnlich durch Mitglieder des privaten Haushaltes erledigt werden und in regelmäßigen, kürzeren Abständen anfallen.

Als Standardbeispiel lassen sich hier die Kosten für die Reinigung von Treppenhäusern, Hausmeisterdienste, Winterdienst und Gartenpflege anführen. Diese könnten als Tätigkeiten gewöhnlich durch Mitglieder des privaten Haushaltes erledigt werden.

Hierunter fallen nun geringfügige Beschäftigungsverhältnisse (z.B. Reinigungskräfte, Hausmeister u.ä.), Rechnungen von Dienstleistungsfirmen, z.B. Hausmeisterservice, Reinigungsfirmen, Winterdienst und Grünanlagenpflege.

Nach § 35a EStG sind die Aufwendungen incl. der in Rechnung gestellten Fahrtkosten und Geräteeinsatzkosten (Maschinenkosten), allerdings im Rahmen der Höchstbeträge, abzugsfähig. Bei den geringfügigen Beschäftigungsverhältnissen kommen die Beiträge an die Bundesknappschaft und die Verwaltungsberufsgenossenschaft hinzu.

Materialkosten oder sonstige im Zusammenhang mit der Dienstleistung gelieferte Waren bleiben außer Ansatz. Sind diese nicht gesondert ausgewiesen, ist der Rechnungsbetrag im Schätzungswege aufzuteilen.

Dies ist allerdings für Sie nicht zu empfehlen, da Ihnen dann die Pflicht der Aufteilung und die entsprechende Verantwortung zufällt. Sie sollten hier den Rechnungsaussteller unbedingt darauf hinweisen, dass bisher pauschaliert abgerechnetes Kleinmaterial oder Materiallieferungen gesondert ausgewiesen werden.

Dies ist nun **Gruppe 2**, die in der Abrechnung ausgewiesen werden muss.

C. Handwerkerleistungen

Das Gesetz zur steuerlichen Förderung von Wachstum und Beschäftigung sieht u. a. vor, dass die Arbeitskosten für die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnraums in Privathaushalten steuerreduzierend zu berücksichtigen sind. Auch hier bleiben Materialkosten außer Ansatz. Es sind 20%, bis zu einem Betrag von 3.000 Euro, also bis zu 600 Euro, einmal pro Haushalt von der Steuer abzuziehen.

Begünstigt sind nun, entgegen der bisherigen Rechtslage, auch solche Handwerkerleistungen, die in aller Regel nur der Fachmann erbringen kann. Die Aufwendungen müssen einen Bezug zum Haus oder Grundstück haben. Als Richtlinie kann gelten, dass generell Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen abzugsfähig sind, die bei Erstellung der Steuererklärung für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung auch abzugsfähig wären. Handwerkliche Tätigkeiten im Rahmen einer Neubaumaßnahme sind nicht begünstigt.

Was sind nun handwerkliche Leistungen in diesem Sinne ?

- Arbeiten an Innen- und Außenwänden,
- Arbeiten am Dach, an der Fassade, an Garagen, o.ä.
- Reparatur oder Austausch von Fenstern und Türen
- Streichen/Lackieren von Türen, Fenstern (innen und außen), Wandschränken, Heizkörpern und -rohren
- Reparatur, Wartung oder Austausch von Heizungsanlagen, Elektro-, Gas- und Wasserinstallationen
- Maßnahmen der Gartengestaltung
- Pflasterarbeiten auf dem Wohngrundstück

Auch Kontrollaufwendungen (z.B. Gebühr für den Schornsteinfeger oder für die Kontrolle von Blitzschutzanlagen) sind begünstigt. Das Gleiche gilt für handwerkliche Leistungen für Hausanschlüsse (z.B. Kabel für Strom oder Fernsehen), soweit die Aufwendungen die Zuleitungen zum Haus oder zur Wohnung betreffen und nicht im Rahmen einer Neubaumaßnahme anfallen; Aufwendungen im Zusammenhang mit Zuleitungen, die sich auf öffentlichen Grundstücken befinden, sind nicht begünstigt. Voraussetzungen, wer die Tätigkeit ausübt, gibt es keine. Eine Eintragung in die Handwerksrolle ist z.B. nicht erforderlich. Es können auch Kleinunternehmer beauftragt werden.

Auch hier die Frage, was wird begünstigt ?

Die Aufwendungen für den Arbeitslohn der Handwerksleistung einschließlich des hierauf entfallenden Anteils an Mehrwertsteuer, jedoch auch hier nicht die Materialkosten. Allerdings gilt, Herstellungsarbeiten sind nicht begünstigt. Es darf also nichts Neues geschaffen werden. Wenn ein Pauschalpreis vereinbart wurde, wie z. B. bei einem Fliesen-