



## MERKBLATT zu "haushaltsnahen Dienstleistungen"

### (§ 35a EStG)

#### **Einleitung**

Das Bundesfinanzministerium hat in einem Anwendungsschreiben vom 03.11.2006 zu § 35a EStG eine Neuregelung erlassen. Sodann hat das Bundesministerium der Finanzen ein neues Anwendungsschreiben zum § 35 a EStG veröffentlicht. Das neue Anwendungsschreiben vom 26.10.2007 hebt das alte Anwendungsschreiben vom 03.11.2006 auf. Die nachfolgenden Ausführungen entsprechen dem Stand des Anwendungsschreibens vom 26.10.2007.

#### **Die drei für die Wohnungseigentümergeinschaft in Frage kommenden Fallgruppen**

Es gibt drei verschiedene Fallgruppen, die auch teilweise unterschiedlich behandelt werden, die unter § 35a EStG fallen.

#### **1. Gruppe: Personal, das bei der WEG angestellt ist**

Für Lohnkosten, welche für Personal anfallen, welche bei der WEG angestellt sind für Hausbetreuung, Hausreinigung oder Gartenpflege, kann grundsätzlich die Vergünstigung des § 35 a Abs. 1 Nr. 2 EStG in Anspruch genommen werden.

Dies gilt aber nur für Teil- oder Vollzeitkräfte. Hier sind die so genannten „Minijobs“ (umgangssprachlich 400,00 €-Job) ausdrücklich ausgeschlossen. Das so genannte Haushaltcheck-Verfahren ist auch ausdrücklich für Wohnungseigentümergeinschaften nicht zugelassen.

#### **2. Gruppe: Dienstleistungsfirmen**

In die zweite Gruppe fallen Rechnungen von **Dienstleistungsfirmen**, z.B. Hausmeister-Service, Reinigungsfirmen, Winterdienst und Gartenpflege.

Seit dem Erlass vom 26.10.2007 gilt aber diese Regelung nunmehr auch für so genannte „Minijobs“. Hier hat das Bundesministerium der Finanzen mit dem neuen Anwendungsschreiben vom 26.10.2007 das alte Anwendungsschreiben vom 03.11.2006 geändert! Wir werden Ihnen also nunmehr auch die Lohnkosten für Hausbetreuung und Hausreinigung, soweit diese durch „Minijobs“ erledigt werden, als Aufwendungen im Sinne des § 35 a Abs. 2 Satz 1 EStG bestätigen.

Soweit bei den von uns betreuten Wohnungseigentümergeinschaften solche Kosten anfallen, erhalten Sie eine eigene Bescheinigung für die Geltendmachung der Vorteile nach § 35 a EStG. Damit sind Sie wiederum in die Lage versetzt, die Begünstigung des § 35a EStG in Anspruch zu nehmen.

#### **3. Gruppe: Instandhaltungskosten**

In die dritte Gruppe fallen die Kosten, die für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen angefallen sind.

Begünstigt sind hier entgegen der bisherigen Rechtslage auch solche Handwerkerleistungen, die in aller Regel nur durch Fachfirmen erbracht werden können. Die Aufwendungen müssen einen Bezug zum Haus oder Grundstück haben. Dies bedeutet also in der Praxis, dass praktisch alle Kosten für Instandhaltung – auch große Instandhaltung – hier begünstigt werden.

Leider gilt aber auch hier wieder eine Einschränkung wie folgt: Es sind nur die Aufwendungen für den Arbeitslohn der Handwerksleistungen einschließlich des hierauf entfallenden Anteils an Mehrwertsteuer begünstigt, jedoch nicht die Materialkosten. Dies bedeutet also, dass wir deshalb nunmehr in Ihrer Jahresabrechnung die Instandhaltungskosten aufteilen in den Lohnkostenanteil und in den Materialkostenanteil. Bei dem Lohnkostenanteil haben Sie wieder den Hinweis auf § 35a EStG in der

Abrechnung. Sie werden also auch bei dieser Gruppe in die Lage versetzt, die Begünstigung des § 35a EStG geltend zu machen.

#### **Voraussetzung für die Förderung**

- Die Arbeitskosten und die anteilige Mehrwertsteuer müssen auf der Rechnung separat ausgewiesen werden.
- Die Bezahlung muss unbar auf das Konto des Handwerksbetriebes 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 erstgenannten drei Punkte erhalten Sie die umseitige Bescheinigung, die Sie günstigerweise mit Ihrer Einkommensteuererklärung dem veranlagenden Finanzamt vorlegen sollten.

#### **Wer ist anspruchsberechtigt?**

- Selbstnutzende Wohnungseigentümer, soweit sie auch tatsächlich Steuern zahlen. Anrechenbare Aufwendungen nach § 35 a EStG können nur von der tatsächlichen Steuerschuld abgesetzt werden.
- Mieter, soweit sie mit der Betriebskostenabrechnung des Vermieters auch tatsächlich mit Kosten belastet werden, auf die ein Ausweis nach § 35 a EStG erfolgt und die tatsächlich Steuern zahlen.

Nicht anspruchsberechtigt sind vermietende Eigentümer, weil diese alle Kosten bereits als Werbungskosten aus der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung in Abzug bringen.

#### **Was kann nun im Rahmen der Einkommensteuer in Abzug gebracht werden?**

Unsere drei Fallgruppen:

1. Lohnkosten gem. Fallgruppe 1 = 12 % maximal 2.400,00 € (§ 35a Abs. 1 Nr. 2 EStG)
2. haushaltsnahe Dienstleistung gem. Fallgruppe 2 = 20 % maximal 600,00 € (§ 35a Abs. 2 Satz 1 EStG)
3. Handwerkerleistungen gem. Fallgruppe 3 = 20 % maximal 600,00 € (§ 35a Abs. 2 Satz 2 EStG).

Wie Sie also hieraus ersehen, können Sie auf diesem Wege maximal 3.600,00 € in Abzug bringen. Allerdings gilt als Einschränkung, dass natürlich in aller Regel bei der Wohnungseigentümergeinschaft für den einzelnen Wohnungseigentümer unter Fallgruppe 1 weit geringere Beträge anfallen, als dass hier der Höchstbetrag ausgeschöpft werden könnte.

#### **Was benötigen Sie nunmehr?**

Nach Rdnr. 25 des Anwendungsschreibens gilt, dass bei Wohnungseigentümern und Mietern erforderlich ist, dass die auf den einzelnen Wohnungseigentümer und Mieter entfallende Aufwendungen in der Jahresabrechnung gesondert aufgeführt sind. Wie mehrfach hingewiesen, sind in unserer Jahresabrechnung diese Kosten gesondert aufgeführt.

Umseitig erhalten Sie dann weiterhin noch die Bescheinigung, dass diese Kosten auch die hierfür erforderlichen Voraussetzungen erfüllen.

Wir hoffen, Sie damit in die Lage versetzt zu haben, § 35a EStG umfassend und vollständig zu nutzen.



## Bescheinigung nach § 35a EStG

Wir bescheinigen, dass wir in unserer Einzelbescheinigung getrennt die Arbeitskosten und die anteilige Mehrwertsteuer (keine Materialkosten) ausweisen. Sämtliche einschlägigen Rechnungen wurden im Abrechnungszeitraum getrennt erfasst. Den Arbeitskosten wurden nur Kosten (Fahrtkosten, Maschinenkosten, Verbrauchskosten) zugerechnet, wie es dem Anwendungsschreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 26.10.2007 (GZ IV C4-S 2296-b/07/0003), veröffentlicht 05.11.2007 entspricht. Ebenso wurden anteilige Lohnkosten für die Leistung auf dem öffentlichen Gelände, insbesondere beim Winterdienst gem. dem Anwendungsschreiben des BMF vom 26.10.2007, die nicht steuerlich begünstigt sind, ausgesondert und sind nicht in der Bescheinigung beinhaltet.

Weiterhin bescheinigen wir, dass sämtliche Rechnungen unbar auf das Konto des Handwerksbetriebes erfolgt sind. Barzahlungen sind nicht geflossen.

Weiterhin bescheinigen wir, dass in unserer Jahresabrechnung ausgewiesenen Aufwendungen ausschließlich Leistungen betreffen, die nach dem 31.12.2005 erbracht worden sind.

**Hinweis:** Die Finanzverwaltung beanstandet nicht nach Randnummer 33 des Anwendungsschreibens des Bundesfinanzministeriums vom 26.10.2007, wenn die gesamten, **hier bescheinigten Aufwendungen bei Wohnungseigentümern erst in dem Jahr geltend gemacht werden, in dem die Jahresabrechnung im Rahmen der Eigentümerversammlung genehmigt worden ist.** Gleiches gilt für die Nebenkostenabrechnung bei Mietern.

97070 Würzburg, den 19.02.2008



---

Hemrich Hausverwaltungs-KG