



WSH – Dienstleister im Hamburger Unternehmensverbund SAGA GWG

Haushaltsnahe Dienstleistungen/ Handwerkerleistungen

–

Auswirkungen der Neufassung des § 35a EStG

*Referat anlässlich der 52. Sitzung des
Arbeitskreises „Wohnungsmarkt“ der AGW
am 18./19.06.2007 in Kassel*



AGENDA

- 1. Grundlagen/Ausgangssituation.**
- 2. Auswirkungen für die Wohnungswirtschaft/
zusätzliche Anforderungen an den Vermieter.**
- 3. Betroffene Kostenarten im Rahmen der
Betriebskostenabrechnungen.**
- 4. Weitere Vorgehensweise/Maßnahmen (?)**



WSH – Dienstleister im Hamburger Unternehmensverbund SAGA GWG

1. Grundlagen/Ausgangssituation.

➔ insbesondere

- Verhinderung der Schwarzarbeit und**
- damit Unterstützung steuererlicher Betriebe.**



§ 35a EStG.

Steuerermäßigung bei Aufwendungen für hausnahe Beschäftigungsverhältnisse und für die Inanspruchnahme haushaltsnaher Dienstleistungen.

**2. Gesetz für moderne Dienstleistungen am
Arbeitsmarkt vom 23.12.2002**

(BGBl. I 2002, Seite 4621).



WSH – Dienstleister im Hamburger Unternehmensverbund SAGA GWG

**Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom
03.11.2006, Seite 6, III, Randziffer 16:**

Auch ein Mieter einer Wohnung kann die Steuerermäßigung nach § 35a EStG beanspruchen, wenn die von ihm zu zahlenden Nebenkosten Beträge umfassen, die für.... geschuldet werden und sein Anteil an dem vom Vermieter unbar gezahlten Aufwendungenhervorgeht..... .



WSH – Dienstleister im Hamburger Unternehmensverbund SAGA GWG

In der Folge:

- **Schreiben der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft vom 22.02.2007 an das Bundesministerium der Finanzen mit dem Ziel, auch nachhaltig Pauschalierungen je Kostenart (%ual) zuzulassen.**

Zwischenzeitlich abgeschmettert!



WSH – Dienstleister im Hamburger Unternehmensverbund SAGA GWG

2. Auswirkungen für die Wohnungswirtschaft/ Zusätzliche Anforderungen an den Vermieter.

2.1. Aktuelle Situation:

- ➔ Nur Lohnanteile führen zu Ansprüchen.**
- ➔ Mieter sind anspruchsberechtigt.**
- ➔ Vorlage von Rechnungen nicht möglich.**
- ➔ Kein Nachweis der unbaren Zahlung möglich.**



WSH – Dienstleister im Hamburger Unternehmensverbund SAGA GWG

.....insoweit:

➔ **Abzug von der Steuerschuld nur durch Vorlage der Betriebskosten- (evtl. Wohngeld-)Abrechnung möglich.**

➔ **BMF verzichtet auf Vorlage von Rechnungen und/oder Überweisungsbelegen.**

Betriebskostenabrechnungen oder Bescheinigungen genügen (Randziffer 16 des BMF-Schreiben vom 03.11.2007).



WSH – Dienstleister im Hamburger Unternehmensverbund SAGA GWG

2.2. Mitwirkungspflicht des Vermieters.

- ➔ **Keine gesetzliche – auch keine steuergesetzliche Pflicht – zur Ausstellung einer gesonderten Bescheinigung.**
- ➔ **Grundsätzlich auch keine (miet-)vertragliche Pflicht (da in der Regel nicht (mietvertraglich) vereinbart).**
- ➔ **BMF-Schreiben vom 03.11.2006 kann keine zivilrechtliche Verpflichtung zur Ausstellung einer entsprechenden Bescheinigung begründen.**



WSH – Dienstleister im Hamburger Unternehmensverbund SAGA GWG

.....allerdings:

➔ **Auskunftspflicht nach Treu und Glauben**

„Wenn der Verpflichtete die Auskunft unschwer geben

kann und der Berechtigte ohne die Auskunft an der

Wahrnehmung seiner Rechte gehindert ist, **besteht auch**

ohne ausdrücklich vertragliche Regelung eine dahin-

gehende Nebenpflicht.“

.....doch: Grundsätzlich vertragliche Nebenpflicht **nur**

im Rahmen des Zumutbaren!



WSH – Dienstleister im Hamburger Unternehmensverbund SAGA GWG

2.2. Grenzen der Mitwirkungspflicht des Vermieters.

Grundsätzlich kann im Rahmen einer vertraglichen Nebenpflicht **nur das Leistbare gefordert werden.**

➔ Unternehmen mit langfristigen Dienstleistungs-/Wartungsverträgen (Pauschalverträge?) müssen Vertragsänderung(en) auf künftigen getrennten Ausweis des Lohnanteils nicht zustimmen.

Aber Hinweis: Alle Verträge sind endlich!



WSH – Dienstleister im Hamburger Unternehmensverbund SAGA GWG

→ Eine daraus resultierende Unmöglichkeit des Steuerabzugs kann keinen Schadensersatz aus Pflichtverletzung (§ 280 BGB) begründen.



WSH – Dienstleister im Hamburger Unternehmensverbund SAGA GWG

2.3. Haftung des Vermieters.

Besteht eine vertragliche Nebenpflicht zum **Ausstellen einer gesonderten Bescheinigung**, gelten die allgemeinen Haftungsvorschriften des BGB.

➔ Bei unrichtiger Bescheinigung und (dadurch) Ablehnung des Antrags durch das Finanzamt droht Schadensersatzanspruch des Mieters.

➔ Voraussetzung ist allerdings schuldhaftes Verhalten!



WSH – Dienstleister im Hamburger Unternehmensverbund SAGA GWG

→ Für aus Treu und Glauben begründete Nebenpflicht ist die Haftung auf grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

Empfehlung:

In der Bescheinigung/Betriebskostenabrechnung Hinweis aufnehmen, daß die Anerkennung als begünstigte Aufwendungen vom Finanzamt entschieden und für Irrtümer keine Haftung übernommen wird.



WSH – Dienstleister im Hamburger Unternehmensverbund SAGA GWG

2.4. Vergütung.

- ➔ Eine **im Mietvertrag nicht vorgesehene Pflicht des Vermieters** führt zu einem zusätzlichen Aufwand, für den **grundsätzlich eine Vergütung verlangt werden kann.**
- ➔ Höhe der Vergütung hängt vom Aufwand ab, z.B.
 - ↳ **Mietschuldenfreiheitsbescheinigung: ca. € 15,00,**
 - ↳ **Kopien nach § 29 Abs. (2) NMV 1970: € 0,26 je**
Kopie rechtlich nicht umstritten.



WSH – Dienstleister im Hamburger Unternehmensverbund **SAGA GWG**

.....**aber:**

Es besteht kein Vergütungsanspruch ohne direkte Aufforderung des Mieters (Geschäftsführung ohne Auftrag; §§ 677 – 687 BGB).



2.5. Zusätzliche Anforderungen.

➔ Regelungen für Eigenleistung des Vermieters

im Sinne von § 1 Abs. 1 BetrKV treffen

**(Eigenleistung des Vermieters innerhalb der Be-
kostenabrechnungen sind für die Mieter**

„Fremd“-Kosten im Sinne von § 35a EStG!).

➔ Unterschied von Miet- und Steuerrecht beachten!

**Z.B. Sächliche Hauswartkosten, anteilige Instand-
haltungskosten bei Wartungsverträgen, usw.**



WSH – Dienstleister im Hamburger Unternehmensverbund SAGA GWG

3. Betroffene Kostenarten im Rahmen der Betriebskostenabrechnungen.

(siehe „Betriebskosten aktuell“ – Ausgabe 2 (Juni 2007) – Seite 2)

3.1. Haushaltsnahe Dienstleistungen i.S. von § 35 a Abs. 2 Satz 1 EStG.

➔ § 2 Nr. 2 und Nr. 3 BetrKV:

Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung.



➔ § 2 Nr. 4 bis Nr. 6 BetrKV:

Kosten des Betriebs von Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen.

➔ § 2 Nr. 7 BetrKV:

Kosten des Betriebs von Aufzugsanlagen.

➔ § 2 Nr. 8 BetrKV:

Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung.



WSH – Dienstleister im Hamburger Unternehmensverbund SAGA GWG

➔ § 2 Nr. 9 BetrKV:

Kosten Gebäudereinigung und Müllbeseitigung.

➔ § 2 Nr. 10 BetrKV:

Kosten der Gartenpflege.

➔ § 2 Nr. 14 BetrKV:

Kosten für den Hauswart.

3.2 . Handwerkerleistungen i.S. § 35a Abs. 2 Satz 2 EStG.

➔ § 2 Nr. 2 und Nr. 3 BetrKV:

Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung.



➔ **§ 2 Nr. bis Nr. 6 BetrKV:**

Kosten des Betriebs von Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen.

➔ **§ 2 Nr. 7 BetrKV:**

Kosten des Betriebs von Aufzugsanlagen.

➔ **§ 2 Nr. 10 BetrKV:**

Kosten der Gartenpflege.



WSH – Dienstleister im Hamburger Unternehmensverbund SAGA GWG

➔ **§ 2 Nr. 12 BetrKV:**

Kosten der Schornsteinreinigung.

➔ **§ 2 Nr. 15 BetrKV:**

Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage/des Breitbandkabelnetzes.

➔ **§ 2 Nr. 16 BetrKV:**

Kosten der Einrichtungen für die Wäschepflege.

➔ **§ 2 Nr. 17 BetrKV:**

Sonstige Betriebskosten.



WSH – Dienstleister im Hamburger Unternehmensverbund SAGA GWG

4. Weitere Vorgehensweise/Maßnahmen.

4.1. Unternehmensinterne Festlegung zur weiteren Strategie: Wie gehen wir damit um?

4.2. Sicherstellung des Ausweises von „§ 35a-relevanten“ Kosten im Rahmen des Zumutbaren und Leistbaren durch Dienstleister sowie Ver- und Entsorgungsunternehmen.



WSH – Dienstleister im Hamburger Unternehmensverbund SAGA GWG

4.3. Anpassung der bereits für den Betriebskostenbereich abgeschlossenen Ver- und Entsorgungs- sowie Dienstleistungsverträge.

4.4. Absprachen mit zuständigen IT-Bereichen zur Sicherstellung eines **automatischen Ausweises „35a-relevanter Kostenbestandteile“ in den Betriebskostenabrechnungen spätestens ab Abrechnungsperiode 2007 treffen.**

➔ Anpassung Verwaltungspläne!!!



WSH – Dienstleister im Hamburger Unternehmensverbund SAGA GWG

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Carl Peter Blöcker