

Steuerabzug für haushaltsnahe Dienstleistungen im Wohnungseigentum

Von Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch*

Der Gesetzgeber hat am 26.04.2006 das „Gesetz zur steuerlichen Förderung von Wachstum und Beschäftigung“ verabschiedet, welches zum 01.07.2006 in Kraft getreten ist¹ und welches unter anderem die Bestimmungen des § 35a EStG² zur Steuerermäßigung bei Aufwendungen für die Inanspruchnahme sog. haushaltsnaher Dienstleistungen geändert hat. Brisant wird die Gesetzesänderung dadurch, dass hierzu sich widersprechende finanzgerichtliche Urteile vorliegen und ein Revisionsverfahren beim BFH anhängig ist³. Gleichwohl hat aktuell das Bundesfinanzministerium (BMF) den Finanzämtern durch ein Anwendungsrundschreiben Anweisungen zur Handhabung der Steuerermäßigung erteilt⁴. Dadurch hat diese Regelung eine für Wohnungseigentümer, Mieter und Immobilienverwalter völlig neue Dimension gewonnen.

Die Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienstleistungen

§ 35 a Abs. 2 EStG in seiner neuen Fassung besagt, dass jeder steuerpflichtige Privathaushalt eine Ermäßigung seiner tariflichen Einkommensteuer um 20% der Aufwendungen für sog. haushaltsnahe Dienstleistungen, maximal 600,00 EUR pro Jahr, geltend machen kann, wobei mit der Neuregelung der Kreis der abzugsfähigen Dienstleistungen auf den Lohnanteil von Handwerkerleistungen (Materialkosten bleiben also unberücksichtigt) bei Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erweitert worden ist. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass gem. § 52 Abs. 50b EStG n.F. die Steuerermäßigung rückwirkend für alle Aufwendungen gewährt wird, die für Leistungen getätigt worden sind, welche nach dem 31.12.2005 erbracht wurden. Gem. § 35a Abs. 2 S. 6 EStG n. F. müssen allerdings die Aufwendungen durch Vorlage einer Rechnung des Auftragnehmers sowie durch Vorlage eines Belegs eines Kreditinstituts, wonach die Zahlung des Entgelts unbar auf ein Bankkonto des Auftragnehmers erfolgte, nachgewiesen werden.. Die Erbringung klassischer Handwerkerleistungen, insbesondere größerer Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten wurde bisher als vom Begriff der haushaltsnahen Dienstleistung nicht umfasst angesehen und ein Steuerabzug wurde regelmäßig abgelehnt⁵.

Anwendbarkeit auf das Wohnungseigentum

Unproblematisch sind die Fälle, in denen eigennutzende Wohnungseigentümer im Bereich ihres Sondereigentums Aufwendungen für die Inanspruchnahme haushaltsnaher Dienstleistungen tätigen.

Zumindest bis zu einer höchstrichterlichen Klärung der Streitfrage, ob die Steuerermäßigung des § 35a Abs. 2 S. 2 EStG tatsächlich auch für Aufwendungen im Bereich des Gemeinschaftseigentums zu

* Autor: Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch, zugleich Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht; beratendes Mitglied im BFW - Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V.; Mitglied der ARGE Miet- und Wohnungseigentumsrecht im Deutschen Anwalt Verein (DAV), Sozius der Kanzlei Krall, Kalkum & Partner GbR, Birkenweiher 13, 42651 Solingen, Tel.: 0212 / 22210-0, Fax: 0212 / 22210-40, E-Mail: fritsch@krall-kalkum.de, Homepage: www.krall-kalkum.de

¹ BGBl. I 2006, 1091 ff.

² § 35 a EStG, in Kraft seit dem 1.1.2003, eingefügt durch das Zweite Gesetz für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt v. 23.12.2002, BGBl. I, S. 4621.

³ FG Baden-Württemberg, Urt. v. 17.5.2006 - 13 K 262/04, NZM 2006, 751; Revisionsverfahren beim BFH VI R 28/06 (Revision wurde zurückgenommen!); FG Köln, Urt. v. 24.1.2006 – 5 K 2573/05, NZM 2006, 599; BMF-Rundschreiben v. 3.11.2006, Az.: IV C 4 – S 2296b – 60/06; Revisionsverfahren beim BFH – VI R 18/06 (Verfahren läuft).

⁴ BMF-Rundschreiben v. 3.11.2006, Az.: IV C 4 – S 2296b – 60/06.

⁵ FG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 2.9.2004, EFG 2004, 1769; BMF-Rundschreiben v. 1.11.2004, Az. IV C 8 - S 2296 b - 16/04, BStBl. I, 958.

gewähren ist, regelt das aktuelle Rundschreiben des Bundesfinanzministeriums die Handhabung der Bestimmungen des § 35a Abs. 2 EStG n.F. durch die Finanzbehörden bis auf weiteres wie folgt⁶:

Ist die Wohnungseigentümergeinschaft Auftraggeber der haushaltsnahen Dienstleistung bzw. haushaltsnahen handwerklichen Leistung im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums, so kommt für den einzelnen Wohnungseigentümer eine Steuerermäßigung in Betracht, wenn

- in der Jahresabrechnung die im Kalenderjahr unbar gezahlten Beträge nach den begünstigten haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnissen bzw. Dienstleistungen jeweils gesondert aufgeführt sind,
- der Anteil der steuerbegünstigten Kosten (Arbeits- und Fahrtkosten) ausgewiesen ist,
- und der Anteil des jeweiligen Wohnungseigentümers anhand seines Beteiligungsverhältnisses individuell errechnet wurde.

Ist ein Verwalter nach WEG bestellt, so ist der Nachweis durch eine Bescheinigung des Verwalters über den Anteil des jeweiligen Wohnungseigentümers zu führen. Die Jahresabrechnung bzw. die Bescheinigung des Verwalters ersetzt dabei den ansonsten erforderlichen Nachweis durch Vorlage der Rechnung sowie des Belegs über die Zahlung der Aufwendungen auf ein Konto des Leistungserbringers.

Auswirkungen auf die Rechnungsstellung

Infolge der Neuregelung ist zu empfehlen, mit Dienstleistern ausdrücklich zu vereinbaren, dass diese zukünftig die Lohn- bzw. Materialanteile von Pauschalrechnungen auszuweisen haben. Wegen der Rückwirkung der Gesetzesänderung auf den 01.01.2006 stehen die Verwalter derzeit indes vor dem kaum lösbaren Problem, die Lohnanteile der im Jahr 2006 bereits abgewickelten Dienstleistungen auszuweisen. Fraglich ist bereits, ob der Verwalter überhaupt verpflichtet ist, aufgrund einer nachträglichen Gesetzesänderung die Buchhaltung des Jahres 2006 rückwirkend zu ändern. Hinzu kommt, dass der Verwalter ohne zusätzliche Auskunft durch den seinerzeitigen Aussteller der betreffenden Rechnung regelmäßig nicht in der Lage ist, die darin enthaltenen Lohnanteile auszuweisen. Insofern muss davon ausgegangen werden, dass eine vollständige Berücksichtigung haushaltsnaher Dienstleistungen für das Jahr 2006 entweder unterbleibt oder aber mit einem unverhältnismäßigen Verwaltungs- und Arbeitsaufwand verbunden ist.

Nachweis durch die Jahresabrechnung

Der Ausweis der Lohnanteile haushaltsnaher Dienstleistungen in der Jahresabrechnung durch den Verwalter ersetzt die Ausstellung einer gesonderten Bescheinigung sowie den Nachweis der getätigten Aufwendungen mittels Vorlage einzelner Belege⁷.

Mietverwaltung

An den Vermieter und Mietverwalter stellt die gesetzliche Neuregelung ebenfalls weitere Anforderungen, da das BMF in seinem Schreiben vom 3.11.2006 die Anwendbarkeit des Steueranzugs für haushaltsnahe Dienstleistungen und Beschäftigungsverhältnisse ausdrücklich auf Mietverhältnisse ausdehnt⁸. Hiernach kann auch der Mieter einer Eigentumswohnung die Steuerermäßigung des § 35a EStG in Anspruch nehmen, sofern er im Rahmen der von ihm an den Vermieter zu zahlenden Betriebskosten Beträge für haushaltsnahe Dienstleistungen entrichtet und diese in der Betriebskostenabrechnung ausgewiesen oder durch gesonderte Bescheinigung des Vermieters oder seines Verwalters nachgewiesen werden.

Vergütung

⁶ BMF-Rundschreiben v. 3.11.2006, Az.: IV C 4 – S 2296b – 60/06.

⁷ BMF-Rundschreiben v. 3.11.2006, Az.: IV C 4 – S 2296b – 60/06, Rn. 15 a.E.

⁸ BMF-Rundschreiben v. 3.11.2006, Az.: IV C 4 – S 2296b – 60/06, Rn. 16.

Da die Erstellung der Jahresgesamt- und Einzelabrechnung nunmehr mit einem nicht unerheblichen Mehraufwand (insbesondere für das Jahr 2006) verbunden ist, hat der Verwalter Anspruch darauf, dass zwischen Verwalter und Wohnungseigentümergeinschaften eine angemessene Sondervergütung vereinbart und das Leistungs-/Vergütungsverzeichnis des Verwaltervertrags entsprechend geändert wird⁹.

Fazit

Festzustellen ist, dass der Gesetzgeber wieder einmal in guter Absicht handelnd, jedoch unter völliger Verkennung der Besonderheiten des Wohnungseigentumsrechts den Verwalter zur Außenstelle des Finanzamts machen will, was letztlich zu einem Mehraufwand der Wohnungseigentümer bzw. Vermieter führt.

⁹ v. Cölln, DWE 3/2006, 96.