

# Die haushaltsnahen Dienstleistungen

und Handwerkerleistungen nach § 35a EStG



Verband der Immobilienverwalter Bayern e.V.

Aufkleber der jeweiligen Firma

# Die haushaltsnahen Dienstleistungen

## und Handwerkerleistungen nach § 35a EStG

Das Bundesfinanzministerium hat in einem 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.

Im Folgenden wird § 35a EStG dargestellt.

### A. Personal, das bei der WEG angestellt ist

#### Gesetzeswortlaut des § 35a Absatz 1 EStG

Für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, die in einem inländischen Haushalt des Steuerpflichtigen ausgeübt werden, ermäßigt sich die tarifliche Einkommensteuer, vermindert die sonstigen Steuerermäßigungen, auf Antrag

1. um 10 %, höchstens 510 Euro, bei geringfügiger Beschäftigung auf 400 Euro Basis, jedoch mit der Einschränkung, es muss sich um eine angemeldete, haushaltsnahe Beschäftigung handeln
2. um 12 %, höchstens 2.400 Euro, bei anderen haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnissen, für die aufgrund der Beschäftigungsverhältnisse Pflichtbeiträge zur Sozialversicherung entrichtet werden und keine die Beschäftigten im Sinne des § 8 Absatz 1 Nummer 1 des Vierten Buches des Sozialgesetzes darstellen

Es muss sich um Aufwendungen handeln, die nicht Betriebsausgaben oder Werbungskosten sind. Erwerbsbedingte Kinderbetreuungskosten fallen hier nicht darunter. Für jeden Monat, in dem die Voraussetzungen des haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnisses nicht vorliegen, ermäßigen sich die Höchstbeträge um ein Zwölftel.

Im Einkommensteuergesetz zu § 35a EStG wird eindeutig auf das Sozialgesetzbuch und zur dortigen Definition Bezug genommen. Die „normalen“ Aushilfsverhältnisse sind vom Abzug ausgenommen. Es muss sich um ein haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnis handeln. Hier sprechen wir immer noch von den 400 Euro Kräften. Als Nachweis der haushaltsnahen Beschäftigung dient allein die Anmeldung bei der Bundesknappschaft im sogenannten Haushaltsscheckverfahren. Dies ist allerdings nur für Privatleute zugänglich. In einer telefonischen Stellungnahme der Knappschaft zu diesem Thema, wurde mitgeteilt, dass die WEG (gilt auch für das vermietete Wohnhaus) derzeit als gewerblich (bei der Knappschaft) eingestuft wird. Eine Teilnahme am Haushaltsscheckverfahren ist daher derzeit nicht zulässig. Daher können die Kosten für Reinigung etc. im Rahmen der 400 Euro Jobs derzeit nicht als abzugsfähige Leistung dargestellt werden. Nach § 35a Absatz 1 Nr. 2 EStG ist die Abzugsfähigkeit für Teil- und Vollzeitkräfte (keine Mini-Jobs) geregelt. Diese sind mit einem Ansatz von 12 % der auf den Eigentümer anfallenden Kosten bis zu max. 2.400 Euro p.a. abzugsfähig.

Hier zählen sämtliche mit der Beschäftigung anfallenden Kosten zu den absetzbaren

Lohnkosten, also neben den eigentlichen Lohnkosten auch die Sozialversicherungsbeiträge, Verwaltungsberufsgenossenschaft sowie die Lohnsteuer etc.

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

## B. Haushaltsnahe Dienstleistungen

Der Gesetzestext des § 35a Absatz 2 Satz 1 EStG lautet wie folgt:

Für die Inanspruchnahme von haushaltsnahen Dienstleistungen, die nicht Dienstleistungen nach Satz 2 sind und in einem inländischen Haushalt des Steuerpflichtigen erbracht werden, ermäßigt sich die tarifliche Einkommensteuer, vermindert um die sonstigen Steuerermäßigungen, auf Antrag um 20 %, höchstens 600 Euro, der Aufwendungen der Steuerpflichtigen.

### 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 im Sinne des § 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 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.

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 müssen hier den Rechnungsaussteller unbedingt darauf hinweisen, dass bisher pauschaliert abgerechnetes Kleinmaterial oder Materiallieferungen gesondert ausgewiesen werden müssen.

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

## C. Handwerkerleistungen

Der Gesetzestext des § 35a Absatz 2 Satz 2 EStG lautet wie folgt:

Für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die in einem inländischen Haushalt des Steuerpflichtigen erbracht werden, ermäßigt sich die tarifliche Einkommenssteuer, vermindert um die sonstigen Steuerermäßigungen, auf Antrag um 20 von Hundert, höchstens 600 Euro, der Aufwendungen des Steuerpflichtigen.

Doch nicht genug. 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. Hier 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 Fliesenleger, ist nach einer Verfügung der OFD Koblenz es nicht zu beanstanden, wenn der ausgewiesene Rechnungsbetrag wie folgt ergänzt wird.

„Im Rechnungsbetrag in Höhe von .... sind Materialkosten in Höhe von .... enthalten.“

Bei offensichtlich ausgestellten Gefälligkeitsrechnungen, wo 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

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

Sprechen Sie daher mit Ihrem Verwalter ab, ob und in welcher Form ein Nachtrag zu dem bestehenden Verwaltervertrag geschlossen werden soll. Ein Nachtrag muss immer auf der Eigentümerversammlung beschlossen werden.

Diese Fachinformation haben Sie von einem Mitglied des Verbandes der Immobilienverwalter Bayern e.V. erhalten. Die Mitgliedschaft eines Immobilienverwalters im Verband der Immobilienverwalter bringt Ihnen als Eigentümer folgende Vorteile:

- Anerkennung der Berufsordnung des Verbandes
- Führung des Logos des Verbandes als Qualitätsmerkmal und Gütesiegel
- Verpflichtung zur regelmäßigen Fort- und Weiterbildung
- Unterhalten einer Vermögensschadenshaftpflichtversicherung

- Nutzung von Rahmen- und Gruppenverträgen des Verbandes
- Verwalter verhalten sich kollegial, fair und sachlich im Wettbewerb

Die Mitglieder des Verbandes der Immobilienverwalter Bayern e.V. betreuen etwa 600.000 Objekte: kleine und große Wohnanlagen, Grundstücke und Gewerbeanlagen, WEG's und Fondsvermögen, aber auch das Eigentum von privaten Kapitalanlegern und institutionellen Investoren.

In der Summe blicken wir auf ein geschätztes Immobilienvermögen von ca. 50 Milliarden Euro. Tendenz weiter steigend. Der jährliche Geldfluss für deren Bewirtschaftung wird auf ca. 2 Milliarden Euro hochgerechnet.

Große Werte bedeuten auch eine große Verantwortung. Um ihr heute und in Zukunft bestmöglich gerecht zu werden, haben sich alle namhaften bayerischen Immobilienverwalter im Verband der Immobilienverwalter Bayern e.V. zusammengeschlossen.

Der Verband der Immobilienverwalter Bayern e.V. wurde 1978 gegründet und ist der älteste Verwalterverband in Deutschland. Mit seinen über 350 Mitgliedsunternehmen stellt er den größten Landesverband Deutschlands im DDIV Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. dar. Der Landesverband bezweckt unter Ausschluss von Erwerbsinteressen die gemeinschaftliche Wahrnehmung der Belange der im Freistaat Bayern ansässigen Immobilienverwalter und der unmittelbar oder mittelbar mit der Immobilienverwaltung befassten Unternehmen in wirtschaftlicher, wirtschaftspolitischer, bildungspolitischer und technischer Hinsicht.

Die regionale Ausrichtung garantiert viele Vorteile für die Verbandsmitglieder ebenso für die Immobilienbesitzer, die durch das Verbandsmitglied betreut werden. Neben dem überregionalen Austausch von Erfahrungen und Kompetenz durch ständige, aktualisierte Weiterbildung der Verbandsmitglieder, profitieren alle von den kurzen Wegen zur regionalen Organisation und den finanziellen Vorteilen im Verband. Damit ist der Verband der Immobilienverwalter Bayern auch immer ein „**Verband zum Anfassen**“.



## **Verband der Immobilienverwalter Bayern e.V.**

Elisenstraße 3  
D-80335 München

Telefon 089/55 39 16  
Telefax 089/5 50 12 07

E-mail [info@vdiv-bayern.de](mailto:info@vdiv-bayern.de)