



Information zum Thema „Haushaltsnahe Dienstleistungen“ § 35a EStG

Gliederung

- Überblick
- Details
 - Haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse (Gruppe 1)
 - Haushaltsnahe Dienstleistungen (Gruppe 2)
 - Handwerkerleistungen (Gruppe 3)
- Voraussetzungen für die Förderung
- Was kann im Rahmen der Einkommensteuer in Abzug gebracht werden?
- Die häufigsten Fragen
- Die häufigsten Fallen
- Schreiben des Bundesfinanzministeriums vom 26.10.2007 (Zusammenfassung)

Überblick

Haushaltsnahe Dienstleistungen können gemäß § 35a Einkommensteuergesetz die steuerliche Belastung reduzieren. Allerdings ist es gar nicht so einfach, zu sagen, welche haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnisse und Dienstleistungen sowie Handwerkerleistungen helfen, Steuern zu sparen. Vor allem Verwalter von Miet- und Wohneigentumsimmobilien müssen die einzelnen Steuerbegünstigungen kennen. Wir sagen Ihnen, was Sie in Bezug auf Haushaltsnahe Dienstleistungen wissen müssen. Insbesondere die Abgrenzung der einzelnen Steuerbegünstigungen ist für den Verwalter von Miet- und Wohnungseigentumsimmobilien sowie natürlich auch für dessen Kunden (Wohnungseigentümer und Mieter) von besonderer Wichtigkeit.

Details

Die Steuerermäßigung im Rahmen des § 35a EStG unterscheidet folgende Tatbestände:

- haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, § 35a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 EStG
 - Geringfügig Beschäftigte im Sinne des § 8a SGB IV (§ 35a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG)
 - Beschäftigungsverhältnisse mit nahen Angehörigen oder zwischen Partnern einer eingetragenen Lebenspartnerschaft bzw. einer nicht ehelichen Lebensgemeinschaft (§ 35a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 EStG)
- haushaltsnahe Dienstleistungen, § 35a Abs. 2 Satz 1 EStG
 - Haushaltsnahe Dienstleistungen (§ 35a Abs. 2 Satz 1 EStG)
 - Haushaltsnahes Beschäftigungsverhältnis oder haushaltsnahe Dienstleistung im Haushalt des Steuerpflichtigen (§ 35a Abs. 1 und 2 Satz 1 EStG)
- Handwerkerleistungen, § 35a Abs. 2 Satz 2 EStG



Haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse (Gruppe 1)

Der Begriff des haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnisses ist gesetzlich nicht definiert. Er verlangt eine Tätigkeit, die einen engen Bezug zum Haushalt hat. 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 kann der Steuerpflichtige nur beanspruchen, wenn es sich bei dem haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnis um eine geringfügige Beschäftigung im Sinne des § 8a SGB IV handelt. Dieses ist nur dann der Fall, wenn der Steuerpflichtige am Haushaltsscheckverfahren teilnimmt. Es gilt jedoch zu beachten, dass nicht jedes Beschäftigungsverhältnis im Sinne des § 8a SGB IV nach § 35a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG begünstigt 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.

Umfang der Aufwendungen: Bruttoarbeitslohn oder Arbeitsentgelt zzgl. sämtlicher entrichteter Lohnnebenkosten wie Lohnsteuer, Solidaritätszuschlag, Kirchensteuer und Unfallversicherungsbeiträge

Haushaltsnahe Dienstleistungen (Gruppe 2)

Unter diese Gruppe fallen folgende begünstigte Tätigkeiten:

Einkaufen, Kochen, Reinigen, Putzen, Waschen usw., ferner die Kinderbetreuung, häusliche Krankenpflege, Betreuung von pflegebedürftigen Personen sowie die Gartenarbeit.

Es fragt sich nun, was dies mit einer Wohnungseigentümergeinschaft zu tun hat. Die Definition ist insoweit wichtig, da für die Zukunft beurteilt werden muss, welche Leistungen, die größtenteils auch in einer WEG geleistet werden, in Frage kommen.

Zu den haushaltsnahen Dienstleistungen i.S.d. § 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, Winterdienste 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 Dienstleistungsunternehmen (z. B. Hausmeisterservice, Reinigungsfirmen, Winterdienst und Grünanlagenpflege).

Nach § 35a EStG sind die Aufwendungen incl. der in Rechnung gestellten Fahrkosten und Geräteeinsatzkosten (Maschinenkosten), allerdings im Rahmen der Höchstbeträge, abzugsfähig. Bei den geringfügigen Beschäftigungsverhältnissen kommen die Beträge 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 nicht zu empfehlen, da dann die Pflicht der Aufteilung und die entsprechende Verantwortung dem Schätzer zufällt. Daher sollte der Rechnungsaussteller unbedingt darauf hingewiesen werden, dass bisher pauschaliert abgerechnetes Kleinmaterial oder Materiallieferungen gesondert ausgewiesen werden.



In Abgrenzung zu haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnissen liegt hier kein Arbeitsverhältnis mit einem abhängig Beschäftigten, sondern ein Dienstverhältnis ohne Abhängigkeitsbezug vor. Die Abgrenzung zu Handwerkerleistungen ist oft schwierig, wobei stets auf die Art der auszuführenden Tätigkeit abzustellen ist.

Beispiel: Bei **gärtnerischen Tätigkeiten** kann bei Ausführung durch ein Gärtnerunternehmen unterschieden werden zwischen Gartenpflegearbeiten, z. B. Rasenmähen, Laubbeseitigung, als haushaltsnahe Dienstleistung und Gartengestaltungsarbeiten, z. B. Baumfällarbeiten, Anlegung gärtnerischer Anlagen, als Handwerkerleistung.

Besonderheiten bei Haushaltsnähe: Die **Kosten für eine WE- oder Mietverwaltung** stellen laut BMF keine berücksichtigungsfähigen Aufwendungen im Rahmen einer haushaltsnahen Dienstleistung dar. Hier fehle der unmittelbare Bezug zur privaten Haushaltsführung. Für die wirksame Geltendmachung muss auch das Kriterium der **Grundstücksbezogenheit** erfüllt sein. Konkret bedeutet dies, dass die Räumung von Gehwegen und Bürgersteigen in öffentlichen Bereichen im Gegensatz zu jener der privaten Zuwege nicht berücksichtigungsfähig ist.

Umfang der Aufwendungen: Alle für die Dienstleistung angefallenen Arbeitskosten, also Arbeitslohn zzgl. Maschinen- und Fahrtkosten zzgl. Umsatzsteuer, nicht jedoch für Materialien (**Ausnahme:** sog. Verbrauchsmittel wie Reinigungsmittel, Streugut etc.)

Handwerkerleistungen (Gruppe 3)

Begünstigt sind hier 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 Leistungen im Rahmen einer Neubaumaßnahme sind nicht begünstigt.

Handwerkliche Leistungen in diesem Sinne sind:

- Arbeiten an Innen- und Außenwänden,
- Arbeiten am Dach, an der Fassade, an Garagen, o.ä.
- Reparaturen oder Austausch von Fenstern und Türen
- Streichen/Lackieren von Türen, Fenstern (innen und außen), Wandschränken, Heizkörpern und Heizungsrohren
- Reparatur oder Austausch von Bodenbelägen*
- Reparatur, Wartung oder Austausch von Heizungsanlagen, Elektro-, Gas- und Wasserinstallationen
- Modernisierung oder Austausch der Einbauküche*
- Modernisierung des Badezimmers*
- Reparatur und Wartung von Gegenständen im Haushalt des Steuerpflichtigen (z. B. Waschmaschine, Geschirrspüler, Herd, Fernseher, PC)*
- Maßnahmen der Gartengestaltung
- Pflasterarbeiten auf dem Wohngrundstück

* eher nicht im Rahmen einer WEG- oder Mietverwaltung

Auch Kontrollaufwendungen (z.B. Gebühr für den Schornsteinfeger oder die Kontrolle von Blitzschutzanlagen) sind begünstigt. Das Gleiche gilt für handwerkliche Leistungen für Hausanschlüsse (z. B. Kabel für Strom oder Fernsehen), sowie 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.

Begünstigt sind hier die Aufwendungen für den Arbeitslohn der Handwerkerleistung 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.



Unter Handwerkerleistungen fallen im inländischen Haushalt des Steuerpflichtigen erbrachte **Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen** (Ausnahme: Förderungsmaßnahmen nach CO₂-Gebäudesanierungsprogramm der KfW-Förderbank). Klassische Handwerkerleistungen sind z. B. Arbeiten an Innen- und Außenwänden, Reparatur oder Austausch von Bodenbelägen, Pflasterarbeiten etc.

Hinweis: In seinem Schreiben vom 26. Oktober 2007 umfassen die berücksichtigungsfähigen Handwerkerleistungen nunmehr **auch Kontroll-, Wartungs- und Pflegearbeiten**, wie z. B. Wartung von Heizungsanlagen, Elektro-, Gas- und Wasserinstallationen.

Umfang der Aufwendungen: Alle für die Ausführung der Handwerkerleistungen angefallenen Arbeitskosten, also Arbeitslohn zzgl. Maschinen- und Fahrtkosten, nicht jedoch für Materialien

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 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 Aufwendungen darf keine Steuerermäßigung für geringfügige Beschäftigung im Sinne des § 35a Abs. 1 EStG in Anspruch genommen worden sein.

Was kann im Rahmen der Einkommensteuer in Abzug gebracht werden?

- Lohnkosten gemäß Fallgruppe 1
 - **12%, max. € 2.400,-- (§ 35a Abs. 1 Nr. 2 EStG)**
- Haushaltsnahe Dienstleistungen gem. Fallgruppe 2
 - **20%, max. € 600,-- (§ 35a Abs. 2 Satz 1 EStG)**
- Handwerkerleistungen gem. Fallgruppe 3
 - **20%, max. € 600,-- (§ 35a Abs. 2 Satz 2 EStG)**

Die häufigsten Fragen

In welchem Zeitpunkt entstehen die Aufwendungen?

Grundsätzlich gilt im Steuerrecht das Zufluss-/Abflussprinzip, wobei das Kalenderjahr als Veranlagungszeitraum zugrunde gelegt wird. Es gibt jedoch einige Besonderheiten für das Wohnungseigentum sowie die Wohnraummiete:

- Leistungen auf Sonderumlagen oder Einzahlung in die Instandhaltungsrücklage können erst dann steuerlich geltend gemacht werden, falls hieraus die berücksichtigungsfähige Rechnung bezahlt wird.
- Im Rahmen laufender Hausgeldzahlungen sowie der Jahresabrechnung können sämtliche Aufwendungen steuerlich in dem Veranlagungszeitraum berücksichtigt werden, in den die Genehmigung der Jahresabrechnung fällt.



- Bei Eigentümerwechsel hat der Verwalter die laufend entrichteten Zahlungen zeitanteilig aufzuteilen sowie einmalige Zahlungen nach dem Zeitpunkt des grundbuchlichen Eigentumswechsels abzugrenzen.
- Entsprechendes gilt für die Wohnraummiete.

Muss der Verwalter eine Zuordnung der erbrachten Aufwendungen zu den Tatbeständen des § 35a EStG treffen?

Von einer eigenen Zuordnung erbrachter Aufwendung in der Jahresabrechnung wird abgeraten, da der Verwalter hier haftungsrechtlich belangt werden könnte. Ebenso wird dadurch ein Verstoß gegen das Steuerberatungsgesetz angenommen.

Was bedeutet die Verpflichtung für den Verwalter zur gesonderten Aufführung der entfallenden Aufwendungen?

Für den Verwalter bedeutete dies einen erheblichen Mehraufwand, der bisher in der Kalkulation der Verwaltervergütung nicht mit eingeflossen ist. Nach § 28 Abs. 3 WEG ist der Verwalter allein zur Erstellung der Jahresabrechnung im Verhältnis zur WEG verpflichtet, was nicht den Ausweis und die differenzierte Darstellung begünstigter haushaltsnaher Beschäftigungsverhältnisse und Dienstleistungen nach § 35a EStG umfasst (AB Bremen, Beschluss vom 03.06.2007, 111 a II 89/2007 WEG).

Kann auch ein Sachverständigengutachten über Baumängel im Rahmen von Renovierungsarbeiten als Handwerkerleistung berücksichtigt werden?

Nein, denn Prüf- und Gutachterleistungen sind laut Anwendungsschreiben vom 26.10.2007 nicht „handwerklich“ im Sinne einer körperlich manifestierten Tätigkeit und damit nicht berücksichtigungsfähig.

Die häufigsten Fallen

Kostenlose Ausstellung einer Verwalterbescheinigung über die Aufwendungen

Beispiel: Verwalter V erstellt zusätzlich zur Jahresabrechnung Bescheinigungen für die einzelnen Wohnungseigentümer aus, ohne sich diesen Mehraufwand vergüten zu lassen. Er glaubt, er sei aufgrund seiner gesetzlichen und vertraglichen Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnung auch hierzu verpflichtet.

Lösung: Die Pflicht zur Erstellung einer Jahres- bzw. Betriebskostenabrechnung beinhaltet nach Auffassung von *Fritsch/Sütterlin* nicht die kostenfreie Erstellung von Verwalterbescheinigungen über getätigte Aufwendung im Rahmen haushaltsnaher Dienstleistungen, Beschäftigungsverhältnisse und Handwerkerleistungen. Die Anwendungsschreiben des BMF würden vielmehr nur die nachrangigen Verwaltungsbehörden und nicht den Verwalter binden. Allerdings ist es den Wohnungseigentümern durch Beschlussfassung möglich, den Verwalter zu einer Ausstellung zu verpflichten.

Daher hätte V die Bescheinigungen nicht ohne weiteres – und dann noch – kostenfrei erstellen müssen. Für eine zukünftige Ausstellung der Bescheinigungen sowie den daraus resultierenden Mehraufwand sollte der Verwalter über eine Sondervergütung beschließen lassen, die laut Rechtsprechung der Amtsgerichte zwischen 10 und 16 EUR liegen kann.

Entsprechendes gilt für die Vereinbarung einer solchen Vergütung im Hausverwaltervertrag bei Wohnraummiete.



Schreiben des Bundesfinanzministeriums vom 26.10.2007 (Zusammenfassung)

Das Bundesfinanzministerium (BMF) bietet in seinem Schreiben vom 26. Oktober 2007 zum Thema "Haushaltsnahe Dienstleistungen" einige Klarstellungen, z. B. zur Anspruchsberechtigung und Tätigkeit des Verwalters im Rahmen der Abrechnungserstellung.

Nachfolgende Punkte geben Ihnen einen Überblick über die wichtigsten Aussagen des BMF-Schreibens:

Aufwendungen für haushaltsnahe geringfügige Beschäftigungsverhältnisse

Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) wird die Teilnahme am sog. Haushaltsscheck-Verfahren verweigert, da diese keine natürliche Person i. S. d. § 35a Abs. 1 Nr. 1 EStG sind. Allerdings kann eine WEG die Aufwendungen für geringfügig Beschäftigte im Rahmen der Steuermäßigung für sog. haushaltsnahe Dienstleistungen gem. § 35a Abs. 2 EStG geltend machen.

Nur Aufwendungen für privates Gelände absetzbar

Aufwendungen können im Bereich z. B. der Straßen- und Gehwegreinigung nur für den Bereich des Privatgeländes steuerlich geltend gemacht werden. Reinigungsarbeiten auf öffentlichem Grund sind nicht steuerbegünstigt, auch dann nicht, wenn der Grundstückseigentümer hierzu verpflichtet ist.

Überprüfung von Anlagen sowie handwerkliche Leistungen für Hausanschlüsse

Für die Überprüfung von Anlagen (z. B. Tätigkeit des Schornsteinfegers oder Kontrolle von Blitzschutzanlagen) aufgewendete Mittel sind als Handwerkerleistungen i. S. d. § 35a Abs. 2 Satz 2 EStG begünstigt. Dies gilt auch bei handwerklichen Leistungen für Hausanschlüsse (z. B. Kabel oder Fernsehen), soweit diese die Zuleitungen zum Haus oder zur Wohnung betreffen. Jene Arbeiten an Zuleitungen auf öffentlichem Grund fallen aus dem Anwendungsbereich des § 35a Abs. 2 Satz 2 EStG heraus.

Verbrauchsmittel können in Ansatz gebracht werden

Materialkosten können zwar grundsätzlich nicht als steuerbegünstigte Aufwendungen i. S. d. § 35 Abs. 2 EStG geltend gemacht werden. Bei Verbrauchsmitteln (z. B. Schmier-, Reinigungs- oder Spülmittel, Streugut) gilt zukünftig jedoch eine Ausnahme.

Tätigkeit des Verwalters

Das BMF hat klargestellt, dass Verwalterleistungen nicht als haushaltsnahe Dienstleistungen angesehen werden. Der Verwalter hat die Aufwendungen entweder in der Jahresabrechnung auszuweisen oder dem einzelnen Wohnungseigentümer eine Bescheinigung über dessen Anteil auszustellen.

Umgang mit Versicherungsleistungen

Aufwendungen sind nicht nur um erhaltene Zahlungen aus Versicherungsfällen, sondern auch um zu erwartende zu kürzen.

Zeitraum der steuerlichen Geltendmachung

Regelmäßig wiederkehrende steuerbegünstigte Leistungen, auf die Vorauszahlungen geleistet werden, sind für das Jahr der erbrachten Vorauszahlungen in Abzug zu bringen.

Einmalige Aufwendungen können erst für das Jahr geltend gemacht werden, in dem ein Beschluss über die Abrechnung ergeht. Möglich soll auch sein, dass die Geltendmachung in dem Jahr des Beschlusses über die Jahresabrechnung erfolgt (hier können mehrere Aufwendungen zusammen dargestellt werden).

Das insgesamt 11 Seiten umfassende Schreiben des BFM (Anwendungsschreiben zu § 35a EStG) können wir Ihnen gerne in Kopie gegen Kostenerstattung zukommen lassen.

Sie finden das Schreiben jedoch auch als Download im PDF-Format unter der folgenden Internetadresse:

http://www.bundesfinanzministerium.de/nn_302/DE/BMF__Startseite/Aktuelles/BMF__Schreiben/Veroeffentlichungen__zu__Steuerarten/einkommensteuer/001.html