Steuerermäßigung nach § 35a EStG
Haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen

Durch das BMF-Schreiben vom 03.11.06 zu § 35a EStG wurden die Voraussetzungen für die Berechtigung zur Inanspruchnahme der Steuerermäßigung nach § 35a EStG verändert. Demnach können auch Mieter die Begünstigung in Anspruch nehmen, soweit es sich um Beträge aus der Nebenkostenabrechnung handelt, die die sonstigen Voraussetzungen des § 35a EStG erfüllen.

Wir möchten Ihnen nachfolgend einige Hinweise zum Umgang mit der o.g. Regelung geben. Diese sind unverbindlich und stellen lediglich eine Empfehlung dar. **Die Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Senftenberg übernimmt keine Gewähr dafür, dass die Hinweise mit der Auffassung/Rechtsauslegung der Finanzämter übereinstimmt.**

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass im Bereich der öffentlich-rechtlichen Betriebskosten keine haushaltsnahen Dienstleistungen erbracht werden können (Grundsteuer, Be- und Entwässerung, Müllbeseitigung und Straßenreinigung, soweit diese sich als öffentlich-rechtliche Verpflichtung ergibt). Auch im Bereich der Kosten für Beleuchtung und Versicherungen sind keine haushaltsnahen Dienstleistungen und i.d.R. auch keine Handwerkerleistungen denkbar.

Im Bereich der Kosten für Heizung, Warmwasser und Aufzüge sind zwar oft Wartungsaufwendungen enthalten; diese dürften aber regelmäßig im Verhältnis zu den betroffenen Kostenpositionen von untergeordneter Bedeutung sein.

Kostenpositionen, bei denen typischerweise **haushaltsnahe Dienstleistungen** eine Rolle spielen könnten, sind **Gebäudereinigung, Gartenpflege, Straßenreinigung und Winterdienst** (wenn nicht in den öffentlichen Straßenreinigungsgebühren enthalten), **Hauswarte**.
Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung ist letztendlich, dass in diesen Kostenarten Lohnkostenanteile enthalten sind und es sich bei den erbrachten Leistungen um solche handelt, die vom Mieter selbst erbracht werden könnten (haushaltsnah) oder Handwerkerleistungen sind.

Ein separates Ausweisen der Lohnkostenanteile für die relevanten Kostenarten für das Jahr 2006 wir durch die Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Senftenberg nicht erfolgen, sie ist dazu auch nicht verpflichtet. Ein nachträgliches „Herausfiltern“ der Lohnkostenanteile aus einer Vielzahl von Rechnungen ist oft nicht möglich bzw. nur mit einem unzumutbaren Aufwand verbunden. Das Anwendungsschreiben zum § 35a EStG des BMF erreichte die Wohnungsunternehmen erst Ende 2006, nachdem der überwiegende Teil der Rechnungen des Abrechnungsjahres verarbeitet war.

Es steht Ihnen selbstverständlich frei, die auf Sie umgelegten Kosten für die genannten Kostenarten Ihrer Betriebskostenabrechnung 2006 zu entnehmen und in Ihre Steuererklärung mit einem pauschalen Lohnkostenanteil einzubringen. Aus unserer Sicht dürften folgende pauschale Lohnkostenanteile realistisch sein:

haushaltsnahe Dienstleistungen:

- Gebäudereinigung 100% Lohnkostenanteil
- Hauswart 100% Lohnkostenanteil

- Winterdienst 90% Lohnkostenanteil
- Gartenpflege 80% Lohnkostenanteil

Handwerkerleistungen:

- Schornsteinreinigung 100% Lohnkostenanteil

Für das Abrechnungsjahr 2007 prüfen wir gegenwärtig in Zusammenarbeit mit den Firmen verschiedene Möglichkeiten, mit vertretbarem Aufwand die Lohnkostenanteile EDV-gestützt zu erfassen und im Rahmen der Betriebskostenabrechnung 2007 eventuell konkreter darzustellen.