



**Nr. 03/2006**

## **News aus dem Gebäude-Management**

### **Steuerrecht:**

### **Steuerermäßigung für haushaltsnahe Handwerkerleistungen auch bei Eigentümergemeinschaften**

Für handwerkliche Dienstleistungen in privaten Haushalten kann eine Steuerermäßigung in Höhe von 20 % der Arbeits- und Fahrtkosten in Anspruch genommen werden. Die Inanspruchnahme ist jedoch auf einen Höchstbetrag von 600 € pro Haushalt und Jahr beschränkt. Die entsprechende Bestimmung findet sich in § 35a EStG.

Bislang war die Finanzverwaltung der Auffassung, dass diese Regelung für Eigentümergemeinschaften keine Anwendung findet. Mit Urteil vom 17. Mai 2006 hat das Finanzgericht Baden-Württemberg dieser Auffassung jedoch widersprochen und eine Anwendbarkeit auch für selbst genutzte Eigentumswohnungen bejaht. In der Folge ist auch die OFD Karlsruhe dieser Ansicht beigetreten (10. Juli 2006).

Insoweit musste auch das Bundesfinanzministerium handeln. Im BMF-Schreiben vom 3. November 2006 (- IV C 4 - S 2296b - 60/06) wird unter der Teilziffer 15 nunmehr ausdrücklich Folgendes ausgewiesen:

„Für Wohnungseigentümergemeinschaften gilt Folgendes:

Besteht ein Beschäftigungsverhältnis zu einer Wohnungseigentümergemeinschaft (z. B. bei Reinigung und Pflege von Gemeinschaftsräumen) oder ist eine Wohnungseigentümergemeinschaft Auftraggeber der haushaltsnahen Dienstleistung bzw. der handwerklichen Leistung, kommt für den einzelnen Wohnungseigentümer eine Steuerermäßigung in Betracht, wenn

- in der Jahresabrechnung die im Kalenderjahr unbar gezahlten Beträge nach den begünstigten haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnissen und Dienstleistungen (§ 35a Abs. 1 Nr. 1, Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 Satz 1 und Abs. 2 Satz 2 EStG) 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.

Dies gilt auch, wenn die Wohnungseigentümergemeinschaft zur Wahrnehmung ihrer Aufgaben und Interessen einen Verwalter bestellt hat. In diesen Fällen ist der Nachweis durch eine Bescheinigung des Verwalters über den Anteil des jeweiligen Wohnungseigentümers zu führen.“

Auch der Anwendungsbereich der erfassten Dienstleistungen wurde erweitert. Nunmehr können die nachfolgenden Bereiche steuerlich geltend gemacht werden. Das BMF-Schreiben führt dazu aus:

„§ 35a Abs. 2 Satz 2 EStG gilt für alle handwerklichen Tätigkeiten für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die in einem inländischen Haushalt des Steuerpflichtigen erbracht werden, unabhängig davon, ob es sich um regelmäßig vorzunehmende Renovierungsarbeiten oder kleine Ausbesserungsarbeiten handelt, die gewöhnlich durch Mitglieder des privaten Haushalts erledigt werden, oder um Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die im Regelfall nur von Fachkräften durchgeführt werden.“



---

Zu den handwerklichen Tätigkeiten zählen u. a.:

- 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 oder Austausch von Bodenbelägen (z. B. Teppichboden, Parkett, Fliesen),
  - Reparatur, Wartung oder Austausch von Heizungsanlagen, Elektro-, Gas- und Wasserinstallatio-  
nen,
  - Modernisierung oder Austausch der Einbauküche,
  - Modernisierung des Badezimmers,
  - Reparatur und Wartung von Gegenständen im Haushalt des Steuerpflichtigen (z. B. Waschma-  
schine, Geschirrspüler, Herd, Fernseher, Personalcomputer),
  - Maßnahmen der Gartengestaltung,
  - Pflasterarbeiten auf dem Wohngrundstück,
- unabhängig davon, ob die Aufwendungen für die einzelne Maßnahme Erhaltungs- oder Herstellungsaufwand darstellen. Handwerkliche Tätigkeiten im Rahmen einer Neubaumaßnahme sind nicht begünstigt.

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.“

Besonderheiten ergeben sich auch für den Nachweis der Handwerkerleistungen. Hierzu ist es erforderlich, dass der Steuerpflichtige die Aufwendungen durch Vorlage einer Rechnung belegen kann. Ferner hat er den Nachweis über die Zahlung auf ein Konto des Erbringers der Leistung durch einen Beleg des Kreditinstituts zu führen.

Bei Eigentümergemeinschaften ist es zusätzlich erforderlich, dass die auf den einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Aufwendungen für Handwerkerleistungen in der Jahresabrechnung gesondert aufgeführt **oder** durch eine Bescheinigung des Verwalters nachgewiesen werden. Bei wiederkehrenden Leistungen (Gartenpflege, Hausreinigung) sind die in der Jahresabrechnung ausgewiesenen, für den Veranlagungszeitraum geleisteten Vorauszahlungen maßgeblich.

Mit der Änderung der Auffassung des Bundesfinanzministeriums über die steuerliche Geltendmachung hausnaher Handwerkerleistungen sind für die Verwaltung von selbst genutztem Wohneigentum Besonderheiten zu beachten, um eine Geltendmachung im Rahmen der Steuererklärung vornehmen zu können. Dies stellt nicht nur erhöhte Anforderungen an die Verwaltung, sondern birgt auch haftungsrechtliche Potentiale.