

Steuerersparnis für SIE rückwirkend zum 01.01.2006 durch den qualifizierten Hausverwalter und den „Haushaltsnahen Dienstleistungen“ gemäß § 35a EStG

Das Bundesfinanzministerium hat in einem Anwendungsschreiben zu § 35a EStG vom 03.11.2006 an die obersten Finanzbehörden der Länder eine Neuregelung rückwirkend zum 01.01.2006 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 umfangreich Neuregelungen für eine Eigentümergemeinschaft.

I. Personal das bei der WEG angestellt ist

Wortlaut des § 35a Abs. 1 EStG:

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

1. ... um 10 %, höchstens 510 €, bei geringfügiger Beschäftigung auf 400 €-Basis, jedoch mit der Einschränkung, es muss sich um eine angemeldete, haushaltsnahe Beschäftigung handeln.

2. ... um 12 %, höchstens 2.400 €, bei anderen haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnissen, für die aufgrund der Beschäftigungsverhältnisse Pflichtbeiträge zur Sozialversicherung entrichtet werden und keine Beschäftigung im Sinne des § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Vierten Buches des Sozialgesetzes darstellen.

Demnach sind nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 EStG 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 maximal 2.400 € 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 usw.

II. Haushaltsnahe Dienstleistungen

Der Gesetzestext des § 35a Abs. 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, ver-

mindert um die sonstigen Steuermäßigungen, auf Antrag um 20 %, höchstens 600 €, der Aufwendungen der Steuerpflichtigen.

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 Haushalts 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 Rechnungen von Dienstleistungsfirmen, z. B. Hausmeisterservice, Reinigungsfirmen, Winterdienst und Grünanlagenpflege.

III. Handwerkerrechnung

Der Gesetzestext des § 35a Abs. 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 Steuermäßigungen, auf Antrag um 20 von Hundert, höchstens 600 €, der Aufwendungen des Steuerpflichtigen.

IV. Voraussetzungen

- | | | |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Die Arbeitskosten und die anteilige Mehrwertsteuer müssen auf der Rechnung separat ausgewiesen werden. - Die Bezahlung muss unbar auf das Konto des Handwerksbetriebes erfolgen. | <ul style="list-style-type: none"> folgen. Barquittungen werden nicht anerkannt. - Leistungen müssen nach dem 31.12.2005 erbracht worden sein. - Der Steuerbonus wird im Rahmen der Einkommensteuererklärung | <ul style="list-style-type: none"> 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. |
|---|---|--|

V. Was kann nun im Rahmen der Einkommensteuer in Abzug gebracht werden?

Unsere 3 Fallgruppen:

- | | | |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Lohnkosten gemäß § 35a Absatz 1 Nr. 2 EStG = 12 % maximal 2.400 €. | <ul style="list-style-type: none"> - Haushaltsnahe Dienstleistungen gemäß § 35a Absatz 2 Nr. 1 EStG = 20 % maximal 600 €. | <ul style="list-style-type: none"> - Handwerkerleistungen gemäß § 35a Absatz 2 Nr. 2 EStG = 20 % maximal 600 €. |
|--|--|--|

Das ist nun interessant, da der Steuerpflichtige auf diesem Weg **bis zu 3.600 €** in Abzug bringen kann!



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;

- Führen 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.

In Summe blickten die Mitglieder des Verbandes der Immobilienverwalter Bayern e. V. auf ein geschätztes Immobilienvermögen von ca. 50 Milliarden €. Tendenz weiter steigend. Der jährliche Geldfluss für deren Bewirtschaftung wird auf ca. 2 Milliarden € hochgerechnet.