

Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienstleistungen – der neue § 35 a EStG aus wohnungswirtschaftlich-juristischer Sicht mit praktischen Hinweisen und ersten Erfahrungswerten

1. Die rechtlichen Anforderung der Rechtsauffassung der Finanzverwaltung

- BMF – Schreiben vom 03.11.2006 zu § 35 a EStG
- Rückwirkung der geänderten Rechtsauffassung und Anforderungen an den Nachweis

2. Voraussetzungen der Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienstleistungen

- Begriff der haushaltsnahen Dienstleistungen
- gesetzliche Neuregelung haushaltsnaher Dienstleistungen und Beschäftigungsverhältnisse

3. Die Folgen für die Verwaltung von Wohnungseigentum

- Vergabe und Vergütung von Handwerker- und Dienstleistungen
- Neue Anforderungen an die Gestaltung der Jahresabrechnung
- Anforderungen an die Gestaltung des Wirtschaftsplanes
- Fragen der Vergütung und Gestaltung des Verwaltervertrages
- Haftungsfragen

4. Die Anwendung auf das Mietrecht

- Umfang der Vergünstigung
- Besonderheiten der Prüfung der Steuerbegünstigung im Rahmen der Betriebskosten

Zum wiederholten Male muss sich der Immobilienverwalter mit den für ihn überraschenden Folgen einer gesetzlichen Neuregelung befassen.

Durch die Änderung des Anwendungsbereichs der Steuerabgrenzungsmöglichkeiten für sog. haushaltsnahe Beschäftigungs- und Dienstleistungsverhältnisse gem. § 35 a Einkommenssteuergesetz kommen auf den Verwalter von Wohnungseigentums- und Mietobjekten neue Aufgaben und Risiken zu.

Der Immobilienverwalter hat seine Verwaltungstätigkeit auf die veränderte Rechtslage einzustellen.

Insbesondere ist der Verwalter verpflichtet, seine Verwaltungstätigkeit so einzurichten, dass der einzelne Wohnungseigentümer in die Lage versetzt wird, eine Steuerermäßigung für die Inanspruchnahme haushaltsnaher Dienstleistungen durch die Aufwendungen der Wohnungseigentümergeinschaft bei laufender Bewirtschaftung des Objektes sowie bei Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung geltend zu machen.

Die Mieter von Wohnraum sind berechtigt zu verlangen, dass die zu erteilende Betriebskostenabrechnung an die neuen steuerlichen Gegebenheiten anzupassen ist.

Diese neue und zusätzliche Aufgabe des Verwalters birgt ein zusätzliches Haftungsrisiko des Verwalters in sich und ist bislang nicht Gegenstand der bestehenden Verwalterverträge sowie der damit im Zusammenhang stehenden Vergütung.