

## **Häufige Fragen von Wohnungseigentümern zu haushaltsnahen Dienst- und Handwerkerleistungen**

### **Wie müssen die Ausgaben für das Finanzamt nachgewiesen werden?**

Wohnungseigentümer können Ausgaben für haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen sowohl für ihr Sondereigentum als auch für Leistungen absetzen, die der Verwalter im Auftrag der Eigentümergemeinschaft vergeben und abgerechnet hat.

**Ausgaben für das Sondereigentum** werden relativ einfach durch Auflistung sowie durch Beilage der Rechnungen und der Überweisungsbelege nachgewiesen. Dabei ist zu beachten:

Der Anteil der steuerbegünstigten Kosten (Arbeits- und Fahrtkosten) muss jeweils separat ausgewiesen werden; außerdem sind die Aufwendungen für Dienstleistungen, die sowohl auf öffentlichem Gelände als auch auf Privatgelände durchgeführt wurden, entsprechend aufzuteilen.

Aufwändiger ist die **Ausweisung der gemeinschaftlichen Ausgaben**. Hier ist der Verwalter gefordert. Damit das Finanzamt die Ausgaben steuerlich anerkennt, müssen die auf den einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Aufwendungen für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, Dienstleistungen oder Handwerkerleistungen nachgewiesen werden. Dies kann entweder in der Jahresabrechnung oder durch eine Bescheinigung des Verwalters geschehen. Das Schreiben des Finanzministeriums enthält als Anlage 2 ein Muster für diese Bescheinigung. Das Datum über die Beschlussfassung der Jahresabrechnung kann formlos bescheinigt oder auf der Bescheinigung vermerkt werden.

Aufwendungen für regelmäßig wiederkehrende Dienstleistungen (wie z. B. Reinigung des Treppenhauses, Gartenpflege, Hausmeister) werden laut Schreiben des Finanzministeriums vom 15.2.2010 grundsätzlich anhand der geleisteten Vorauszahlungen im Jahr der Vorauszahlungen berücksichtigt, einmalige Aufwendungen (wie z. B. Handwerkerrechnungen) dagegen erst im Jahr der Genehmigung der Jahresabrechnung.

Die Eigentümer können jedoch wählen, ob sie die Steuermäßigungen für die regelmäßig wiederkehrenden Dienstleistungen bereits im Jahr der Vorauszahlung beanspruchen oder ob sie die gesamten Aufwendungen erst in dem Jahr geltend

machen, in dem die Jahresabrechnung im Rahmen der Eigentümerversammlung genehmigt wird.

Handwerkerleistungen aus dem Jahr 2005 führen auch dann nicht zu einer Steuerermäßigung, wenn die Jahresabrechnung 2005 erst im Jahr 2006 durch die Eigentümerversammlung genehmigt wurde.

### **Ist der Verwalter verpflichtet, eine Jahresabrechnung gemäß § 35a EStG auszustellen?**

Das Amtsgericht Bremen hat entschieden, dass der Verwalter im Rahmen seiner Jahresabrechnung nicht verpflichtet ist, die differenzierte Darstellung haushaltsnaher Beschäftigungen und Dienstleistungen im Sinne des §35a Einkommenssteuergesetz (EStG) auszuweisen. Darüber müsse eine Sondervereinbarung getroffen werden (siehe AG Bremen, 111a II 89/2007). Ähnlich entschied das AG Neuss (74 II 106/07).

### **Kann der Verwalter für die Ausweisung in der Jahresabrechnung eine Sondervereinbarung und -vergütung verlangen?**

Durch diese Gerichtsurteile ist inzwischen auch geklärt worden, dass der Verwalter für die Ausweisung haushaltsnaher Dienstleistungen eine Sondervergütung verlangen darf. So entschied das Amtsgericht Bremen (111a II 89/2007), dass der Verwalter im Rahmen seiner Jahresabrechnung nicht verpflichtet ist, die differenzierte Darstellung haushaltsnaher Beschäftigungen und Dienstleistungen im Sinne des § 35a Einkommenssteuergesetz (EStG) auszuweisen. Darüber müsse eine Sondervereinbarung getroffen werden. Ähnlich entschied das Amtsgericht Neuss (74 II 106/07). Demnach muss der Verwalter die Bescheinigung zum Nachweis der Kosten im Sinne des § 35a EStG nicht unentgeltlich erteilen.

### **Welche zusätzlichen Leistungen muss der Verwalter erbringen, um die Jahresabrechnung den Vorgaben des Finanzamtes anzupassen?**

Im ersten Schritt muss der Verwalter kontrollieren, ob alle relevanten Rechnungen Lohn- und Materialkosten separat ausweisen. Ist dies nicht der Fall, muss er die Handwerker und Dienstleister verpflichten, neue Rechnungen auszustellen. Seine Hauptaufgabe ist es, die Jahresabrechnung um eine Spalte „Lohn- und Fahrtkosten“ zu ergänzen und dort jene Beträge einzufügen, die abzugsfähig sind. Darüber hat er ihren Anteil an den Arbeitskosten gemäß dem Verteilungsschlüssel auszurechnen.

Sobald die erste Verwaltungssoftware diese Differenzierung anbietet, dürfte der Arbeitsaufwand für den Verwalter nur noch gering sein.

Bonn, März 2010

wohnen im eigentum e.V