

»» Mietrecht «« von Massimo Füllbeck [427]

Grundsatzurteil: Geltendmachung von Haushaltsnahen Dienstleistungen

1. Mieter können die Steuerermäßigung gem. § 35a EStG für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen auch dann geltend machen, wenn sie die Verträge mit den Leistungserbringern nicht selbst abgeschlossen haben.

2. Eine Wohnnebenkostenabrechnung, eine Hausgeldabrechnung, eine sonstige Abrechnungsunterlage oder Bescheinigung entsprechend dem Muster in Anlage 2 des BMF-Schreibens vom 09.11.2016 (BStBl. I 2016, 1213), die die wesentlichen Angaben einer Rechnung sowie einer unbaren Zahlung nach § 35a Abs. 5 Satz 3 EStG enthält, reicht vorbehaltlich sich aufdrängender Zweifel an deren Richtigkeit für die Geltendmachung der Steuerermäßigung nach § 35a EStG regelmäßig aus.

BFH, Urteil vom 22.02.2023 - VI R 24/20

Der Fall:

Ein Mieter begehrte - zunächst erfolglos - die Gewährung der Steuerermäßigung nach § 35a EStG. Als Nachweis legte der Mieter dem Finanzamt eine Betriebskostenabrechnung des Vermieters vor. In dieser sind umlagefähigen Beträge u. a. für Treppenhausreinigung, Schneeräumdienst, Gartenpflege und für die Wartung des Rauchwarnmelders enthalten.

Die Treppenhausreinigung war dem Vermieter durch den WEG-Verwalter in einer Hausgeldabrechnung in Rechnung gestellt worden. Das Finanzamt beanstandete, dass in diesen Unterlagen u. a. der Lohnanteil nicht ersichtlich sei, und lehnte daher den Ansatz der Steuerermäßigung ab. Einspruch und Klage vor dem Finanzgericht (FG) blieben erfolglos.

Das Problem:

Bisher sind Rechtsfragen zu § 35a EStG (Haushaltsnahe Dienstleistungen und

Handwerkerleistungen) eher selten vorgekommen, insbesondere die Frage, wie genau die Geltendmachung beim Finanzamt zu erfolgen hat und ob auch Kosten angesetzt werden können, wenn die Verträge mit den Leistungserbringern nicht selbst abgeschlossen wurden.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der BFH hebt das Finanzgericht-Urteil auf und verweist die Sache zur weiteren Sachaufklärung an dieses zurück.

Das BFH-Urteil enthält wichtige Ausführungen zur Abrechnung von haushaltsnahen Dienst- und Handwerkerleistungen und ist daher von grundsätzlicher Bedeutung für die Kostenabrechnung gegenüber Mietern und Eigentümern von Eigentumswohnungen (IMR, 12/2023, S. 522).

Haushaltsnahe Dienstleistungen sind solche, die üblicherweise von Familienmitgliedern erbracht, in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang zum Haushalt durchgeführt werden und dem Haushalt dienen. Hierzu zählen u. a. die hier gegenständliche Treppenhausreinigung, Gartenpflege und Schneeräumen - Letzteres, soweit eine Verpflichtung zur Räumung öffentlicher Gehwege besteht. Dies gilt auch, soweit diese Leistungen von Mitgliedern einer Eigentümergemeinschaft erbracht werden. Haushaltsnahe „Dienstleistungen“ setzen keinen Dienst- oder Arbeitsvertrag voraus. Liegt jedoch im Einzelfall ein solcher Vertrag vor, so setzt die „Inanspruchnahme“ i.S.d. § 35a EStG nicht voraus, dass dieses Vertragsverhältnis zwischen dem Steuerpflichtigen und dem Leistungserbringer besteht. Es genügt vielmehr, dass diese Leistungen dem Steuerpflichtigen „zugutekommen“, er also von diesen Leistungen profitiert. Hinsichtlich der Abrechnung der Leistungen gilt nicht

der strenge Rechnungsbegriff des Umsatzsteuergesetzes. Eine Rechnung i.S.d. § 35a EStG muss lediglich die wesentlichen Grundlagen der steuerlich geförderten Leistungsbeziehung erkennen lassen.

Es reicht aus, wenn die Wohnnebenkostenabrechnungen des Vermieters oder die Hausgeldabrechnungen (eventuell ergänzt um weitere Angaben) diese wesentlichen Grundlagen erkennen lassen. Diese Unterlagen können „im Regelfall“ die Rechnungen der Leistungserbringer „repräsentieren“. Auch die erfolgten unbaren Zahlungen sind grundsätzlich (z. B. durch Vorlage von Kopien) nachzuweisen. Es kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass sich die Vorauszahlungen des Mieters/Eigentümers auf die betreffenden Leistungen des laufenden Jahres beziehen (vgl. IMR, 12-2023, S. 522, RiFG a. D. Winfried Eggers, Köln).

Praxis-Tipp:

Im Anwendungsschreiben des BMF vom 09.11.2016 (Dok 2016/1021450) gibt es eine Übersicht, welche Ausgaben nach § 35a EStG begünstigt sind. Auch finden sich dort Regelungen, in welchem Steuerjahr der betroffene Mieter oder Eigentümer die Beträge in der Einkommenssteuererklärung geltend machen kann. ■

Fachautor:



**Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck**

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ