

Steuerliche Absetzbarkeit von Betriebskosten (§ 35 a Abs. 2 EStG) für Mieter

Zur Rechtslage

Rückwirkend zum 1. Januar 2006 sind durch § 35 a Abs. 2 EStG neben haushaltsnahen Dienstleistungen auch qualifizierte Handwerkerleistungen insoweit begünstigt, als sich die Steuerschuld des Steuerpflichtigen jeweils um 20 % der Ausgaben des Steuerpflichtigen für die entsprechenden Maßnahmen, höchstens jedoch um 600 Euro im Jahr, reduziert. Auch Mieter sind grundsätzlich berechtigt, einen Abzug von ihrer Steuerschuld vorzunehmen.

Begriff der qualifizierten Handwerkerleistungen

Hierzu gehören insbesondere: Arbeiten an Innen- und Außenwänden, am Dach, an der Fassade und an Garagen, Reparatur oder Austausch von Fenstern, Streichen, Lackieren von Türen, Fenstern, Wandschränken, Heizkörpern und Heizrohren, Reparatur oder Austausch von Bodenbelägen, Reparatur, Wartung oder Austausch von Heizungsanlagen, Elektro-, Gas- und Wasserinstallationen, Modernisierung oder Austausch der Einbauküche, Modernisierung des Badezimmers, Reparatur und Wartung von Gegenständen im Haushalt des Steuerpflichtigen, z. B. Waschmaschine, Geschirrspüler, Herd, Fernseher, PC, Maßnahmen der Gartengestaltung, Pflasterarbeiten auf dem Wohngrundstück, Kontrollaufwendungen wie Gebühren für den Schornsteinfeger oder die Kontrolle von Windschutzanlagen, handwerkliche Leistungen für Hausanschlüsse, z. B. Kabel für Strom oder Fernsehen.

Haushaltsnahe Dienstleistungen

Gemeint sind Tätigkeiten, die nicht zu den handwerklichen Leistungen (siehe Ziffer 2) gehören. Sie werden gewöhnlich durch Mitglieder des privaten Haushaltes erledigt oder durch eine Dienstleistungsagentur bzw. einen selbständigen Dienstleister, z. B.

Reinigung der Wohnung, Gartenpflegearbeiten, Umzugsdienstleistungen.

Antragstellung

Antragsberechtigt ist der jeweilige Auftraggeber der Dienst- oder Handwerkerleistung. Außerdem ist der Mieter einer Wohnung anspruchsberechtigt, wenn die von ihm zu zahlenden Nebenkosten Beträge umfassen, die für die Dienst- oder Handwerkerleistung geschuldet wurden.

Die Antragstellung erfolgt beim zuständigen Finanzamt im Rahmen der Steuererklärung.

Anspruchsvoraussetzung: Mieter als Auftraggeber

Die oben genannten Arbeiten müssen durch einen Handwerker oder Dienstleister erbracht worden sein. Es muss eine formelle Handwerkerrechnung vorliegen mit dem Ausweis der Arbeitsleistung (Personalkosten). Ausdrücklicher Hinweis: Sach- und Materialkosten werden nicht berücksichtigt. Bei unbarer Zahlung ist der Nachweis durch Überlassung der Kopie des Kontoauszuges zulässig.

Vermieter als Auftraggeber

Dies bezieht sich vor allem auf folgende Betriebskostenarten:

- Hausmeister,
- Gartenpflege,
- Winterdienst,
- Hausreinigung,
- Ungezieferbekämpfung,
- Schornsteinfeger,
- Aufzugswartung,
- Heizungswartung,
- Wartung von Wärmwassergeräten,
- Wärmemessdienst.

Aus der Sicht des Mieters müssen folgende Voraussetzungen zur Geltendmachung der Steuerreduzierung vorliegen:

- Der Mieter zahlt für diese Kostenarten die Betriebskosten.
- Die Arbeiten sind durch einen Handwerker oder Dienstleister durchgeführt worden.
- Die Zahlung ist durch den Vermieter vorgenommen worden.
- Die Zahlung bezieht sich auf Arbeitsleistungen oder Personalkosten.
Das Vorliegen dieser Voraussetzungen ergibt sich aus der Jahresabrechnung des Vermieters oder aus einer speziellen Bescheinigung des Vermieters oder seines Verwalters.

Anspruch des Mieters auf Nachweis durch den Vermieter

Der Mieter kann die Steuerreduzierung nur geltend machen, wenn die oben genannten Voraussetzungen vorliegen. Hierzu benötigt er die Mitwirkung des Vermieters entweder in der Weise, dass die Betriebskostenabrechnung eine Selektion der steuerlich geltend zu machenden Kostenanteile enthält oder aber dass hierzu eine spezielle Bescheinigung des Vermieters ausgestellt wird.

Der Anspruch hieraus ergibt sich für den Mieter gegenüber dem Vermieter nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes als Nebenpflicht aus dem Mietvertrag, vgl. § 241, 242 BGB. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass zu dieser Frage eine Rechtsprechung bisher nicht vorliegt.

Fristen

Die Steuererklärung muss im Regelfall bis zum 31. Mai des Folgejahres abgegeben werden. Für den Vermieter gilt aber nach § 556 Abs. 3 BGB eine Abrechnungsfrist von zwölf Monaten, er hat also Zeit, ein Geschäftsjahr bis zum Ende des nachfolgenden Jahres abzurechnen. Ob ein Anspruch des Mieters auf Aushändigung und Darstellung der notwendigen Unterlagen bis zum 31. 5. oder zu einem noch früheren Zeitpunkt besteht, erscheint rechtlich zweifelhaft.

Zurzeit bestehen demnach aus unserer Sicht nur folgende Möglichkeiten:

- Antrag auf Fristverlängerung beim Finanzamt mit dem Nachteil, dass auch sonstige Steuerrückzahlungen erst später geleistet werden,
- Widerspruch gegen einen Steuerbescheid und Begründung dieses Widerspruches mit den dann vorliegenden notwendigen Unterlagen,
- Antrag an das Finanzamt, die Steuer nicht endgültig festzusetzen, da noch weitere Unterlagen nachgereicht werden. Nachteil: Es entsteht ein höherer Verwaltungsaufwand.

Betriebskosten 2007

Für die Betriebskosten des Jahres 2006 gibt es eine Sonderregelung. Hier kann auf die Betriebskostenvorauszahlungen abgestellt werden. Für die konkret infrage kommenden Betriebskostenarten müsste der Kostenanteil anhand der Vorjahresabrechnung ermittelt werden. Der Anteil der Sach- und Personalkosten darf für diese Betriebskosten geschätzt werden.

Nach Ansicht des Deutschen Mieterbundes und des GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen darf auch der Mieter selbst diese Schätzung vornehmen. Hinweis: Ob diese Vorgehensweise rechtlich haltbar ist, kann nicht garantiert werden.

Nach gemeinsamer Ansicht von DMB und GdW könnte der Schätzung der Personalkosten folgender Anteil zugrunde gelegt werden:

- | | |
|-----------------|-------|
| - Hausmeister: | 100 % |
| - Gartenpflege: | 80 % |
| - Winterdienst: | 90 % |

Der DMB empfiehlt bei anderen Betriebskostenarten eine Schätzung auf folgender Grundlage:

- | | |
|-----------------------------|------|
| - Hausreinigung: | 90 % |
| - Schornsteinfeger: | 90 % |
| - Aufzugskosten, Wartung: | 25 % |
| - Heizungswartung: | 90 % |
| - Wartung Warmwassergeräte: | 90 % |
| - Wärmemessdienst: | 50 % |

Es wird vorsorglich noch einmal darauf hingewiesen, dass diese Schätzungshilfen keinerlei Verbindlichkeitscharakter haben.

Betriebskosten 2007

Ob auch in den nächsten Jahren auf die Betriebskostenvorauszahlungen abgestellt und die Kostenaufteilung geschätzt werden dürfen oder ob es andere unbürokratische Vereinfachungsverfahren geben wird, steht im jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest. Entsprechende Vorschläge und Forderungen haben wir ebenso wie die anbietende Wohnungswirtschaft dem Bundesfinanzministerium unterbreitet. Mit einer schnellen Entscheidung ist nicht zu rechnen. Wir werden selbstverständlich hierzu über den weiteren Ablauf unterrichten.

Abschließender Hinweis

Die Steuerermindernden Ansprüche bestehen nicht, wenn die Aufwendungen zu den Betriebsausgaben oder Werbungskosten gehören, auch dann nicht, wenn die Aufwendungen als Sonderausgaben oder außergewöhnliche Belastungen berücksichtigt werden.

Bei diesen Konstellationen ist ja bereits eine Minderung des zu versteuernden Einkommens eingetreten.

Konkreter Verfahrensvorschlag für die Mietervereine

Wir empfehlen, diese Vorlage allen Rechtsberaterinnen und Rechtsberatern im Volltext zur Verfügung zu stellen und damit eine konkrete Arbeitshilfe zu bieten.