

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

- 01 Um-Frage
- 02 Energie und Umwelt
- 03 Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung
- 04 Gebäude und Umfeld
- 05 Führung und Kommunikation
- 06 Investment und Rendite
- 07 Sozialmanagement und Kunde
- 08 Vermarktung und Marketing
- 09 Städte als Partner
- 10 Deutschland regional
- 11 Neue Technik
- 12 Menschen

Um-Frage

Passivhaustechnik im Bestand: hier wird gefördert!



Die Energiepreise steigen und steigen: Gas bis Ende 2008 noch einmal um fast 40 Prozent, Heizöl kann bald 1,20 Euro pro Liter kosten. Millionen Wohnungen stehen zur Modernisierung an, aber wie weit geht man bei Heizung und Dämmung? Neubau oder Altbau – konventionelle Modernisierung oder gleich Passivhaus-Standard. Explodierende Energiekosten, wie wirken die sich auf Ihre Modernisierungskonzepte aus – Passivhaus für alle?

Vermarktung und Marketing

Die 50 Top-Websites der Wohnungswirtschaft



Experten des Netzwerks für die Wohnungswirtschaft untersuchten über 1650 Internetauftritte der deutschen Wohnungswirtschaft. Die Kriterien waren Zielgruppenansprache, Angebotspräsentation und Anfragemöglichkeit, also die Bedienerfreundlichkeit für Wohnungssuchende. Hier die 50 besten Internetauftritte der Branche.

Deutschland regional

Wo gibt es preiswert große Wohnungen und Arbeit?

Hätten Sie das gedacht? Wir reden von Geburten, meinen aber Wohnen und Arbeit. Gibt es einen Zusammenhang zwischen der Geburtenrate, bezahlbaren großen Wohnungen und Arbeit in den Regionen. Matthias Günther, Stellvertretender Vorstand des Eduard Pestel Instituts e. V., Hannover, übersetzt uns die neuesten Statistiken.

Sozialmanagement



Hartz IV und die Wohnungswirtschaft - Sabine Petter zu den letzten Entwicklungen

Hartz IV ist in der Wohnungswirtschaft ein Dauerthema. Fehlentscheidungen von der ARGE, bei der Übernahme der Unterbringungskosten, oder Kürzung des ALG II. Die Mitarbeiter in der Vermietungsabteilung oder im Sozialmanagement kämpfen täglich mit den Schwächen des Gesetzes. Sabine Petter, unsere Hartz IV-Expertin, schreibt, was Sie wissen müssen.

Impressum

Chefredakteur
Gerd Warda
warda@wohnungswirtschaft-heute.de

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Sonstige Themen: Mieter fragen nach Energiesparkonzepten - Dachausbau: Kostengünstig Dank Licht und Luft zur Traumwohnung - Welche Informationen erreichen mich? - Pflichten und Fallstricke für Wohnungsverwalter - 10 Tipps, damit der Schimmel draußen bleibt

Führung und Kommunikation

Haushaltsnahe Dienstleistungen – Pflichten und Fallstricke für Wohnungsverwalter

Um Schwarzarbeit zu bekämpfen, wird dem Steuerbürger seit dem Jahr 2003 das „Steuerge-
schenke“ der Abzugsfähigkeit von Aufwendungen aus sogenannten haushaltsnahen Dienst-
leistungen gemacht. Von den bezogenen Arbeitsleistungen, wie etwa Fensterreinigung oder
Gartenarbeit kann der Steuerpflichtige – soweit alle Voraussetzungen erfüllt sind – anteilig
20 % aber maximal 600 Euro von seiner Steuerschuld im Rahmen der Einkommensteuerer-
klärung abziehen. Steuerexperte Florian Fiedler schreibt wo die Fallstricke liegen.

>> Seit 2006 gibt es eine neue Einteilung der verschiedenen Fördermöglichkeiten. Die
bisherigen haushaltsnahen Dienstleistungen wurden in Dienstleistungen allgemeiner
Art (zum Beispiel Fensterputzen) und in solche für Pflege und Betreuung unterteilt. Für
Handwerkerleistungen wurde im Rahmen des § 35a Einkommensteuergesetz ein eigener
Ermäßigungstatbestand geschaffen, der neben den bereits genannten für Eigentümer und
Mieter einen weiteren Steuerabzug bis zu 600 Euro ermöglicht.

Die Erweiterung von Fördermöglichkeiten und Verwaltungsanweisungen haben die oh-
nehin schon unübersichtliche Regelung weiter verkompliziert. Die einzelnen Fallgruppen
sind nachfolgend kurz dargestellt:

Fallgruppe	Höhe des Abzugs	Maximal in Euro
1. Haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse geringfügig Beschäftigter (Minijobs)	10 % der Kosten	510,00
2. Haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse sozialversicherungspflichtig Beschäftigter	12 % der Kosten	2.400,00
3. Aufwendungen für haushaltsnahe Dienstleistungen	20 % der Kosten	600,00
4. Aufwendungen für haushaltsnahe Handwerkerleistungen	20 % der Kosten	600,00

Die einzelnen Voraussetzungen sowie die Besonderheiten bei „Minijob-Arbeitsverhältnissen“ werden nachfolgend kurz dargestellt, während auf die diversen Stellungnahmen der Finanzverwaltung und Gerichtsurteile sowie die bereits mehrfachen Änderungen des Gesetzes hier nicht weiter eingegangen werden soll. Ziel des Artikels ist es in den Punkten 2 und 3 darzustellen, welche Aspekte speziell für Wohnungsverwalter und die von ihnen betreuten Mieter und Wohnungseigentümer relevant sein können und welche Chancen und Risiken sich hieraus ergeben.

1. Voraussetzungen

>> Für die oben genannten „Fallgruppen“ 1-3 gilt, dass eine haushaltsnahe Tätigkeit vorliegen muss. Dies umfasst Tätigkeiten, die für die Haushaltsführung bzw. zur Versorgung der im Haushalt lebenden Personen, erbracht werden. Hierunter sind beispielsweise Tätigkeiten wie Fensterputzen, Winterdienst und Gartenpflege zu verstehen.

Die „Fallgruppe“ 4 umfasst nunmehr alle Handwerkerleistungen für die Renovierung, Erhaltung und Modernisierung und zwar sowohl in einem inländischen Haushalt als auch in einem in der EU/EWR belegenen Haushalt. Beispielhaft seien Tätigkeiten wie Dacharbeiten, Fassadenanstrich, Wartung oder Austausch von Heizungsanlagen sowie die Modernisierung oder der Austausch einer Einbauküche genannt.

Bitte beachten Sie jedoch, dass solche Handwerkerleistungen ausgenommen sind, für die bereits eine Förderung nach dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm durch die KfW-Förderbank erfolgt. Daneben sind des Weiteren handwerkliche Tätigkeiten, die zu neuen Wirtschaftsgütern führen, nicht begünstigt. Als solche „Neubaumaßnahmen“ gelten alle Tätigkeiten die zu einer Nutz- oder Wohnflächenbeschaffung bzw. -erweiterung führen. Daher sind auch die handwerklichen Leistungen für Hausanschlüsse wie etwa das Verlegen von Fernsehanschlüssen nur dann ansetzbar, wenn sie nicht im Rahmen einer Neubaumaßnahme beauftragt sind.

Eine weitere Besonderheit für Wohnungsverwalter ist bei der Berücksichtigung von Minijob-Arbeitsverhältnissen für den § 35a Einkommensteuergesetz zu beachten. Wohnungseigentümergeinschaften und Vermieter können nämlich nicht am sog. „Haushaltsscheckverfahren“ teilnehmen, dieses ist Privathaushalten (z.B. bei Anstellung einer Reinigungskraft) vorbehalten. Da „Fallgruppe“ 1 nur diese haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnisse begünstigt, scheidet ein Ansatz entsprechend aus. Derartige geringfügige Beschäftigungsverhältnisse können aber als haushaltsnahe Dienstleistungen im Sinne der „Fallgruppe“ 3 berücksichtigt werden. Das „Minijob-Arbeitsverhältnis“ wird dann so behandelt wie bei anderen gewerblichen Auftraggebern auch. Beauftragen Sie als Hausverwalter einen oder mehrere Minijobber ist wiederum eine entsprechende Bescheinigung der Aufwendungen in der Jahresabrechnung bzw. der gesonderten Bescheinigung notwendig. Für alle „Fallgruppen“ gilt, dass die Steuerermäßigung eine Rechnungserstellung und eine Zahlung durch Banküberweisung erfordert.

Es ist zu beachten, dass nur die Arbeitskosten sowie Maschinen- und Fahrtkosten, nicht dagegen Materialaufwendungen in die Berechnung der Steuerermäßigung einbezogen werden dürfen.

Für gemischt genutzte Gebäude kann noch relevant sein, dass ein Abzug als Betriebsausgabe oder Werbungskosten immer Vorrang hat. Dies ist zum Beispiel vorstellbar, wenn eine Reinigungshilfe sowohl betriebliche als auch privat genutzte Räumlichkeiten reinigt. Eine Aufteilung dieser Kosten wird aber regelmäßig dem Steuerpflichtigen selbst obliegen.

Handwerkerleistungen sind ausgenommen, für die bereits eine Förderung nach dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm durch die KfW-Förderbank erfolgt.

2. Was ist zu beachten, damit die durch den Verwalter beauftragten Arbeiten beim Mieter oder Eigentümer steuerlich absetzbar sind?

>> Um die Steuerermäßigung nach § 35a Einkommensteuergesetz in Anspruch zu nehmen, muss die Leistung nicht durch den Steuerpflichtigen selbst (hier Mieter oder Eigentümer) in Auftrag gegeben worden sein. Sie kann auch vom Wohnungsverwalter beauftragt werden. Es ist jedoch notwendig, dass sich die auf den einzelnen Mieter bzw. Wohnungseigentümer entfallenden Kosten aus der Rechnung des Dienstleisters und dem entsprechenden Anteil am Gemeinschaftseigentum aus der Verwaltungskostenabrechnung oder einer gesonderten Abrechnung für Zwecke des § 35a Einkommensteuergesetz ergeben.

Eine Schätzung des Arbeitskostenanteils ist ab 2007 nicht mehr zulässig.

Um den Anteil des jeweiligen Wohnungseigentümers bzw. Mieters individuell berechnen zu können – nur die Nennung eines Prozentanteils reicht nicht aus – ist es notwendig, dass sich der steuerbegünstigte Kostenanteil (Arbeits- und Fahrtkosten) zweifelsfrei ermitteln lässt. Eine Schätzung des Arbeitskostenanteils ist ab 2007 nicht mehr zulässig.

- **Tipp:** Als Verwalter sollten Sie daher mit den Erbringern der Handwerks- oder sonstigen Dienstleistungen vereinbaren, dass diese in ihren Rechnungen die Arbeits- von den Materialkosten deutlich trennen. Insbesondere ist hierbei an Pauschalpreisangebote zu denken, die ansonsten zur Nichtabzugsfähigkeit im Rahmen der Einkommensteuererklärung Ihrer Kunden führen könnten.

Können Sie als Verwalter aufgrund von Rechnungen, die sich nicht eindeutig aufteilen lassen, keine Nachweise für die Mieter bzw. Eigentümer erstellen, ergibt sich die Gefahr von unnötigen Auseinandersetzungen.

3. Bescheinigung der Aufwendungen nach § 35a Einkommensteuergesetz beim Mieter oder Eigentümer steuerlich absetzbar sind?

>> Was ist zu beachten, wenn Sie die beauftragten Arbeitsleistungen für Ihre Mieter oder Eigentümer bescheinigen wollen?

Die erforderlichen Angaben über den Anteil des jeweiligen Bewohners können sowohl in der Jahresabrechnung als auch in einer gesonderten Bescheinigung erteilt werden. Für die bessere Übersichtlichkeit und als „Ausfüllhilfe“ für die Steuererklärung kann eine gesonderte Bescheinigung im Sinne des Servicegedankens als vorteilhaft gesehen werden.

Für diese gesonderte Bescheinigung hat das Bundesfinanzministerium ein Muster entwickelt, welches Sie beispielsweise im Internet unter

http://www.bundesfinanzministerium.de/nn_92/DE/BMF__Startseite/Aktuelles/BMF__Schreiben/Veroeffentlichungen__zu__Steuerarten/einkommensteuer/001.html

herunterladen können. Dabei gilt als „Vereinfachungsregelung“, dass die Aufwendungen für regelmäßig wiederkehrende Dienstleistungen (wie etwa die Treppenhausreinigung) in der Regel mittels der geleisteten Vorauszahlungen im Jahr der Zahlungen Berücksichtigung finden, während besondere Aufwendungen (insbesondere Handwerkerrechnungen) im Jahr der Genehmigung der Jahresabrechnung Eingang finden. Es ist aber auch zulässig, die gesamten Aufwendungen erst in dem Jahr geltend zu machen, in dem die Jahresabrechnung im Rahmen der Eigentümerversammlung genehmigt worden ist. Entsprechendes gilt für die Nebenkostenabrechnung der Mieter.

Für die Instandhaltungsrücklage gilt natürlich, dass diese noch nicht sofort bei Einzahlung an den Hausverwalter ansatzfähig ist. Erst wenn Sie als Hausverwalter einen Handwerker beauftragt haben, die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen und die Zahlung unbar erfolgt ist, können die Beträge im Rahmen der Jahresabrechnung auf die einzelnen Anspruchsberechtigten umgelegt werden.

Bitte beachten Sie auch, dass das Finanzamt im Rahmen der Veranlagung eines Steuerpflichtigen, also eines Ihrer Kunden, die Daten der Bescheinigung überprüfen darf. Dafür kann es gemäß § 97 Abgabenordnung die Vorlage von Unterlagen und Zahlungsnachweisen im Übrigen auch von Ihnen verlangen. Insoweit sind ordnungsgemäße Aufzeichnungen und eine entsprechende Archivierung neben den hierzu ohnehin bestehenden Verpflichtungen auch aufgrund der Außenwirkung zu empfehlen.

Es ist aber auch zulässig, die gesamten Aufwendungen erst in dem Jahr geltend zu machen, in dem die Jahresabrechnung im Rahmen der Eigentümerversammlung genehmigt worden ist.

- **Tipp:** Für Sie als Verwalter ist durch die Vorgaben des § 35a Einkommensteuergesetz eine Vielzahl von neuen Aufzeichnungs- und Überwachungspflichten hinzugekommen um die absetzbaren Kosten auszuweisen. Diesen „Service“ können Sie natürlich ohne weitere Berechnung ausführen. Da Sie jedoch nicht verpflichtet sind, die Bescheinigung über haushaltsnahe Dienstleistungen im Rahmen der Jahresabrechnung auszustellen, können Sie ein Entgelt hierfür verlangen. Gemäß eines Urteils des Landgerichtes Düsseldorf vom 08.02.2008 (Aktenzeichen 19 T 489/07) ist ein Betrag von 25 Euro hierfür als angemessen anzusehen. Somit ergibt sich aus der Mehrarbeit auch ein gewisses Abrechnungspotential für Sie als Verwalter. Es ist zu empfehlen, mit der Eigentümergemeinschaft eine Beschlussfassung über eine solche pauschale Sondervergütung herbeizuführen.

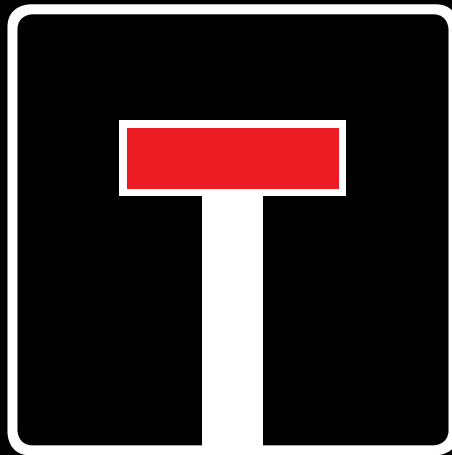
4. Fazit

>> Neben möglichen Haftungsrisiken bürdet der Service des Ausstellens von Bescheinigungen nach § 35a Einkommensteuergesetz den Hausverwaltern komplexe Mehrarbeiten wie etwa die Aufteilung von Rechnungsbeträgen auf. Daneben wohnt der Thematik ein gewisses Konfliktpotenzial mit den betreuten Eigentümern und Mietern inne. Die Möglichkeit, aktiv auch eine Abrechenbarkeit dieser Leistungen abzufordern, stellt eine Herausforderung aber auch ein mögliches Ertragspotenzial dar.

*Fiedler – Steuerberater
Wohldorfer Damm 4
22395 Hamburg
Tel. 040/604 48 70
Fax 040/604 48 725
info@steuerberater-fiedler.de*

Dipl.-Kfm. Steuerberater Florian Fiedler

So geht's nicht weiter ...



Der Wohnungsmarkt hat sich verändert. Und Sie? Denken Sie strategisch in die richtige Richtung? Wir optimieren die Vermarktung Ihrer Wohnungen und helfen Ihnen, Leerstände mit Leben zu füllen. Interesse? Rufen Sie uns unter 05407 3491 -0 an oder schicken Sie uns eine E-Mail an info@stolpundfriends.de. Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.