



**IMMOBILIENMANAGEMENT SEIT 1971**



**DIE  
FACHVERWALTER**

Berlin – Essen – Bonn – Frankfurt – Mannheim – Stuttgart – Ulm – Augsburg – Nürnberg –  
München



## Haushaltsnahe Dienstleistungen gem. § 35 a EStG

Die 4 „Körbe“ des § 35 a EStG:

<u>Art der Leistung</u>	<u>Steuerminderung</u>	<u>Maximalbetrag</u>	
IV. hhn. geringfügige Beschäftigung	10% der Aufwendungen	510,- €	
V. hhn. soz.vers.pfl. Beschäftigung	12% des Arbeitslohns	2.400,- €	
VI. hhn. Dstlg. durch Selbständige	20% von Lohn + Fahrzeit	600,- €	
VII. hhn. Handwerkerleistung	20% von Lohn + Fahrzeit	600,- €	
möglicher Steuererminderungsbetrag		4.110,- €	



## Haushaltsnahe Dienstleistungen am Beispiel: „Zaun streichen“

Unterschiedliche Einordnung, je nachdem, wer die Leistung erbringt:

<u>Leistungserbringer</u>	<u>Korb</u>	<u>Steuerminderung</u>	<u>Maximalbetrag</u>
Hausmeister	II.	12%	2.400,- €
Hausmeisterfremdfirma	III.	20%	600,- €
Handwerker	IV.	20%	600,- €

Folge einer falschen Zuordnung:

- Kosten werden vom Finanzamt nicht steuermindernd anerkannt.
- Ist der maximale Betrag eines Korbes schon ausgeschöpft, werden die darüber liegenden Kosten nicht steuermindernd anerkannt.



## Haushaltsnahe Dienstleistungen (WEG mit 100 Wohnungen)

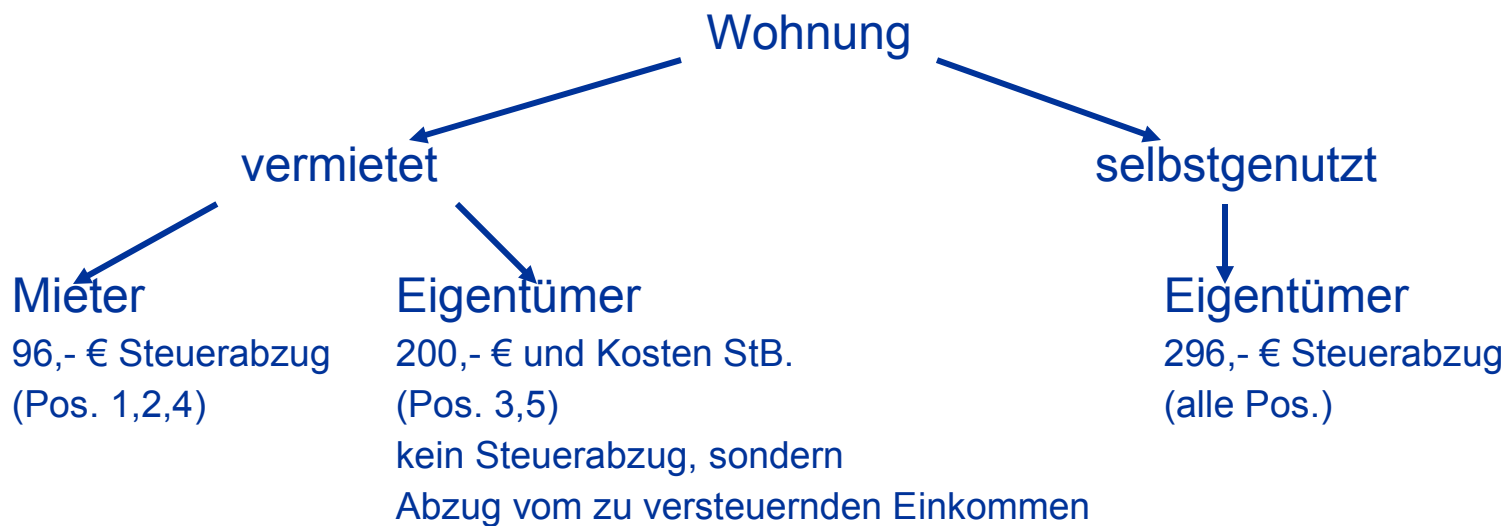
<u>Dienstleistung</u>	<u>Kosten p.a.</u>	<u>Kosten/WE</u>	<u>Steuerminderung</u>	<u>Korb</u>
1. Hausmeister	36.000,- €	360,- €	40,- €	II
2. Putzfirma	18.000,- €	180,- €	36,- €	III
3. Dachsanierung	80.000,- €	800,- €	160,- €	IV
4. Gärtner	10.000,- €	100,- €	20,- €	IV
5. Instandhaltung	20.000,- €	200,- €	40,- €	III

Steuerminderung bei selbstgenutzter Wohnung: 296,- €

Bei einer vermieteten Wohnung kann der Mieter die Kosten aus den Positionen 1,2 u. 4 geltend machen (96,- €) -> Achtung: Anspruch aus Treu und Glauben!



## Haushaltsnahe Dienstleistungen: Unterschiedliche Auswirkungen





## **Haushaltsnahe Dienstleistungen: Problemstellungen**

1. Versicherungsschäden mit Eigenbeteiligung
2. Eigentümerwechsel
3. Vershobenes Wirtschaftsjahr
4. Pauschalabrechnungen
5. Heizkostenabrechnungen
6. Mieterwechsel bei Eigentümerwechsel
7. Rechtzeitigkeit der Bescheinigung



## **WEG-Abrechnung gegen Bescheinigung gemäß § 35a EStG**

### **WEG-Abrechnung**

- eine Abrechnung pro Wirtschaftsjahr und Einheit
- Wirtschaftsjahr muß nicht Kalenderjahr sein
- wirkt ausschließlich gegen im Grundbuch eingetragenen Eigentümer
- es werden alle entstandenen Kosten abgerechnet
- bei ET-Wechsel müssen sich Voreigentümer und neuer Eigentümer hinsichtlich der Kostenverteilung auseinandersetzen
- die Service-Abrechnung der Fachverwalter bei ET-Wechsel stellt lediglich einen Vorschlag ohne Rechtswirksamkeit dar



## **WEG-Abrechnung gegen Bescheinigung gemäß § 35a EStG**

### **Bescheinigung gemäß § 35a EStG**

- Bescheinigung muß für das Kalenderjahr sein
- Bescheinigung dient Eigentümer und Mieter
- es werden nur die steuerlich abzugsfähigen Kosten ausgewiesen
- bei ET-Wechsel ist für die Steuerminderung der Zeitpunkt der Kostenentstehung ausschlaggebend





## Haushaltsnahe Dienstleistungen

Zukünftig erhalten Eigentümer von uns...

1. Gesamtabrechnung
2. Einzelabrechnung
5. Heizkostenabrechnung

...und sofern von den Eigentümern gewünscht und in der Eigentümerversammlung beschlossen:

4. Bescheinigung gemäß § 35a EStG



**Weitere Informationen unter:**

**[www.die-fachverwalter.de](http://www.die-fachverwalter.de)**

***Vielen Dank!***