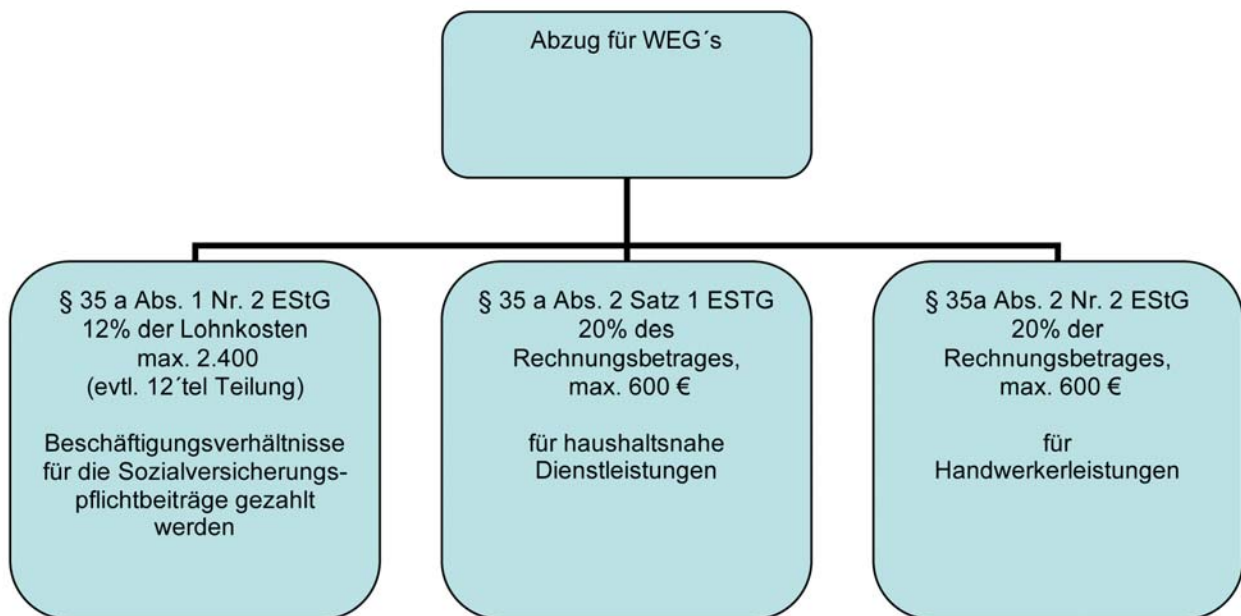


# Haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, Dienst- und Handwerkerleistungen Vorteile für professionelle Verwalter

Von Steffen Haase

In den letzten Ausgaben haben wir uns intensiv mit dem Thema auseinandergesetzt und viele Reaktionen erhalten. Die Reaktionen zeigen auch, wie sehr der Verwalter von den Neuerungen bewegt wird. In diesem Beitrag werden wir den aktuellen Stand darstellen und uns kritisch mit

anderen Veröffentlichungen beschäftigen. Wir halten uns nun erst einmal vor Augen, welche Fallgruppen des Paragraphen 35a EStG derzeit für eine Eigentümergemeinschaft Bedeutung haben.



Diese Punkte sind noch unproblematisch aus dem Anwendungsschreiben herauszulesen. Doch was ist nicht lesbar? Wie wird darauf der jeweilige Finanzbeamte des Wohnungseigentümers reagieren?

Ein besonderes Problem stellen hierbei meines Erachtens die Kontrollaufwendungen dar. Diese sind in der Randziffer 12 des Anwendungsschreibens definiert. Diese Randziffer gehört zur Definition der Handwerkerleistungen. Paragraph 35a Absatz 2 Satz 2 EStG gilt für alle handwerklichen Tätigkeiten für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die in einem inländischen Haushalt des Steuerpflichtigen erbracht werden.

Zu den Kontrollaufwendungen gehören gemäß Anwendungsschreiben die Gebühren für den Schornsteinfeger oder für die Kontrolle von Blitzschutzanlagen. Wenn man bedenkt, dass man die Schwarzarbeit bekämpfen und den Mit-

telstand fördern möchte, ist hier ein Systembruch zu erkennen. Solange Kontrollaufwendungen verpflichtend vorgeschrieben sind, fördere ich durch eine Beauftra-

gung weder den Mittelstand noch bekämpfe ich die Schwarzarbeit. Es stellt sich die Frage, wie weit definiert man nun die Kontrollaufwendungen?



Steffen Haase, Vizepräsident des DDIV und Autor des Buchs „Haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen in der Praxis des Wohnungseigentums“

Nicht direkt aus dem Anwendungsschreiben herauslesbar sind:

- TÜV-Gebühren Aufzug,
- Sachverständige TG-Tor, TG-Lüftung,
- Bauleitung einer Maßnahme nach Paragraph 35a EStG und
- Feuerlöscherprüfung.

Kontrollaufwendungen werden dies sein? Man wird diese auch als Erhaltungsaufwand verstehen können. Doch Mittelstandsförderung? Obige Aufzählung dürfte, so wird es auch wohl richtigerweise gesehen, von der Randziffer 12 des Anwendungsschreibens erfasst werden. Doch lässt sich dies für den Verwalter, wie auch für den Finanzbeamten, nicht aus dem Schreiben herauslesen. Ein Finanzbeamter, der sich strikt an das Schreiben hält,

wird nun einzelne Positionen streichen. Dies kann wiederum zu einem Konflikt zwischen Verwalter und Steuerpflichtigem führen.

Auch zeichnet sich derzeit in der Verwalterpraxis je nach Finanzamt das Problem ab, dass die Differenzierung des Finanzbeamten zwischen einem Steuerpflichtigen im Einfamilienhaus mit Nachweisführung über Rechnung, Zahlungsnachweis zum Steuerpflichtigen in der WEG mit Nachweisführung über die Abrechnung des Verwalters sich zum Teil schwierig gestaltet. In diesen Fällen fordert der Steuerpflichtige beim Verwalter nun die vom Finanzamt geforderten zusätzlichen Nachweise (Rechnung, Zahlungsnachweis) an. Aber gerade hiervon sollte der Verwalter entlastet werden.

Die nicht abschließenden Aufzählungen des Anwendungsschreibens stellen daher einen großen Konfliktbereich dar. Das Bundesministerium der Finanzen hat die Probleme nicht zuletzt durch die Initiative des Dachverbands Deutscher Immobilienverwalter erkannt und lässt diese in die anstehenden Beratungen mit einfließen.

Eine wichtige Bedeutung haben die Aufzählungen für den Verwalter. Je genauer die Aufzählung ist, desto einfacher lassen sich die Arbeiten beziehungsweise Rechnungen den Fallgruppen zuordnen. Verwirrung stiften hier auch verschiedene Veröffentlichungen in Fachzeitschriften, die eine falsche Fallgruppenzuordnung vornehmen.

In der NZM Heft 1 ist ein Artikel von Sauer abgedruckt. Dieser ordnet der Alternative des Paragraphen 35a Absatz 2 Satz 1 EStG (Dienst-

leistungen) folgende Arbeiten zu:

- Kontrollaufwendungen,
- Hausmeisterkosten,
- Hausreinigungskosten,
- Kosten des Winterdienstes,
- Kosten der Grünanlagenpflege und
- Kosten des Haus- und Wohnungseigentumsverwalters.

Dies ist so aber nicht korrekt. Die Kontrollaufwendungen gehören gemäß Anwendungsschreiben in die Fallgruppe des Paragraphen 35a Absatz 2 Satz 2 EStG und die Kosten des Haus- und Wohnungseigentumsverwalters bis auf eine Ausnahme nicht unter den Paragraphen 35a EStG. Der Verwalter erbringt gemäß Definition keine hausnahe Dienstleistung, da er die Anforderungen der Randziffer 9 nicht erfüllt. Er erbringt seine Dienstleistung nicht überwiegend in der Wohnanlage. Daher ist seine Tätigkeit nicht begünstigt. Auch die regelmäßigen Objektkontrollen eines Verwalters reißen hier das Ruder nicht rum.

Erhält der Verwalter gemäß Vertrag eine Sondervergütung für die Betreuung von Instandsetzungsmaßnahmen, kann diese unter Randziffer 12 und damit unter die Fallgruppe des Paragraphen 35a Absatz 2 Satz 2 EStG fallen. Sieht man die Handwerkermaßnahme und die damit verbundenen Aufwendungen für Verwalter (Sonderhonorar) und oder Architekten als einheitliche Maßnahme, sind auch diese Kosten begünstigt. Aber keine weitere Verwaltungstätigkeit.

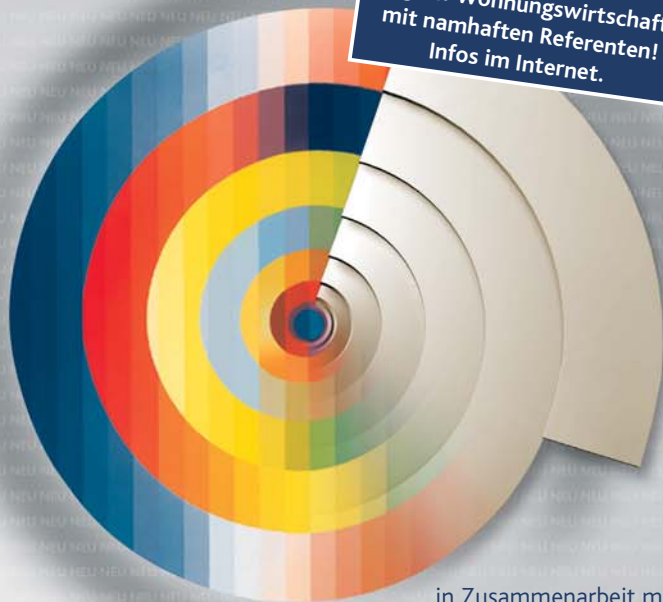
Folgt ein Verwalter den Ausführungen von Sauer, so setzt er sich einem nicht zu

# A new star is born!

## Farbe – Ausbau & Fassade

### Köln, 18. – 21. April 2007

18. April 2007:  
„Tag der Wohnungswirtschaft“  
mit namhaften Referenten!  
Infos im Internet.



in Zusammenarbeit mit

FACHVERBAND  
FLIESEN  
UND NATURSTEIN

im Zentralverband des Deutschen Baugewerbes



Im April 2007 wird Geschichte im Handwerk geschrieben: Durch die Zusammenlegung der „Farbe“ mit der „Ausbau & Fassade“ entsteht die international bedeutendste Ausbaumesse. Nutzen Sie diese einmalige Chance! Noch nie zuvor konnten Sie sich so allumfassend und gewerkeübergreifend informieren. Rund 450 Unternehmen aus über 25 Ländern präsentieren ihre Neuheiten aus mehr als 450 Produkt- und Dienstleistungsgruppen.

Kommen Sie nach Köln! Die FAF bietet insbesondere der Immobilien- und Wohnungswirtschaft explizite Lösungsansätze und spezielle Rahmenprogrammpunkte.

**Schnell und bequem:**  
**Der Kauf Ihrer Eintrittskarte im Internet unter**  
**www.faf-cologne.de**



im Zentralverband des Deutschen Baugewerbes

Koelnmesse Ausstellungen GmbH  
Messeplatz 1, 50679 Köln  
Telefon +49 180 591 31 74\*  
Telefax +49 221 821-99 11 30  
faf@visitor.koelnmesse.de

\*0,17 Euro pro Minute aus dem dt. Festnetz

**koelnmesse**  
we energize your business

unterschätzendem Haftungsrisiko aus. Gleiches Haftungsrisiko droht einem Wohnungseigentumsverwalter, wenn er gemäß den Veröffentlichungen die Mini-Jobs in einer WEG als steuerlich absetzbar ausweist. Auch hier sind die Einschränkungen (Haushaltsscheckverfahren) gemäß Anwendungsschreiben des Bundesfinanzministeriums klar.

Dem Verwalter ist zu empfehlen, das Thema auf den diesjährigen Eigentümerversammlungen mit auf die Tagesordnung zu nehmen. Ich empfehle hier folgende Tagesordnung:

- **TOP 1: Feststellung der Beschlussfähigkeit, Eröffnung und Begrüßung**
- **TOP 2: Informationen der Verwaltung zur Abrechnung und neuen Absetzbarkeit von haushaltsnahen Dienstleistungen und Handwerkerleistungen**
- **TOP 3: Genehmigung der Abrechnung 2006 mit Beschlussfassung**
- **TOP 4: Entlastung von Verwaltung und Beirat mit Beschlussfassung**
- **TOP 5: Ergänzung des Verwaltervertrags um die Leistungen bezüglich haushaltsnahen Dienstleistungen und Handwerkerleistungen**
- **TOP 6: Genehmigung des Wirtschaftsplans 2007 mit Beschlussfassung**

Unter dem Tagesordnungspunkt 2 kann der Verwalter die Eigentümer in Kurzform auf die Neuregelung des Paragraphen 35a EStG hinweisen. Geben Sie aber bitte keine Steuerberatung. Wichtig ist, dass der gestiegene Verwaltungsaufwand in der Immobilienverwaltung klar dargestellt wird. Hilfreich kann hier die Broschüre des Verbands sein, die im Internet unter [www.dddiv.de](http://www.dddiv.de) zu bestellen ist. Die Broschüre kann man auch auf der Versammlung auslegen oder schon mit der Abrechnung an die Eigentümer versenden. Dies stellt auch keinen hohen Kostenaufwand dar, da sie nur ein paar Cent kostet. Hier steigen nun die Eigentümer langsam in das Thema ein.

Im Tagesordnungspunkt 3 werden dann die Abrechnung mit dem neuen Ausweis oder der Bescheinigung besprochen. Die



*Schwierige Frage: Ist die Wartung von Feuerlöschern eine Kontrollaufwendung?*

Eigentümer sehen die Steuerersparnis. Der selbstnutzende Wohnungseigentümer sieht seine eigene Steuerersparnis, der Kapitalanleger die Erfordernis, die umlagefähigen Positionen in seiner Vermieterabrechnung mit aufzunehmen.

Unter diesem Tagesordnungspunkt kann dann der Verwaltervertrag ergänzt werden. Hier gelten die gleichen Erfordernisse wie für den Abschluss eines Verwaltervertrags. Die neuen Vertragsinhalte sollten vorab mit dem Verwaltungsbeirat besprochen und die Eigentümer auf der Versammlung genau informiert werden. Es bieten sich Beschlüsse zur Haftung und zu einer Sondervergütung an. Hier zwei Beschlussbeispiele:

### Haftungsfreistellungsklausel:

*Der Verwalter haftet nicht für etwaige Steuerbegünstigungen oder Steuernachteile der anspruchsberechtigten Woh-*



*Marketing-Chance für Verwalter: Wer gut ist, kann dies auch hinausposaunen.*

*nungseigentümer, die sich aus den jeweiligen in den Jahresabrechnungen ausgewiesenen steuerbegünstigten Arbeitskosten zu den einzelnen Kostenarten ergeben.*

### Sondervergütung Verwalter/Beschlussvorschlag:

- *X Euro pro Jahr und Einheit zzgl. MwSt für die Erstellung der Bescheinigungen für das Jahr 2006 in der Abrechnung oder in einer separaten Bescheinigung (erhöhter Aufwand, da dies nachträglich geschehen musste).*
- *X Euro pro Jahr und Einheit zzgl. MwSt für die Erstellung der Bescheinigungen ab dem Wirtschaftsjahr 2007.*
- *Benötigt ein Wohnungseigentümer weiter gehende Unterlagen wie Bescheinigungen für bereits abgerechnete Wirtschaftsjahre vor 2006, rechnet die Verwaltung diese Arbeiten gegenüber dem Wohnungseigentümer gemäß der Vereinbarung zu den besonderen Leistungen gemäß Verwaltervertrag ab.*

Aus meinen Seminaren weiß ich von Immobilienverwaltern, die für 2006 einen Betrag von 20 Euro ansetzen und für die Jahre ab 2007 einen Betrag von 10 Euro. Dies dürfte auch angemessen sein und mag als Vorschlag gesehen werden. Die Erfahrung zeigt, dass die Sondervergütung, sofern die Eigentümer einen Nutzen aus dem Paragraphen 35a EStG ziehen, auch unproblematisch beschlossen werden.

Unter dem Tagesordnungspunkt 6 des Wirtschaftsplans können die Kosten dann gleich mit eingestellt und beschlossen werden.

Bei allen Klagen über die zusätzliche Arbeit, die der Paragraph 35a EStG mit sich bringt, empfehle ich Ihnen: Ziehen Sie Vorteile aus der Neuregelung. Aufgrund ihrer Komplexität kann nur der professionelle Verwalter diese umsetzen. Hier liegen für sie Marketing- und Akquisemöglichkeiten sowie Zusatzeinnahmen durch die Sondervergütung. Nutzen Sie die Chancen, und gehen Sie das Thema offensiv an.