

Haushaltsnahe Dienstleistungen

Jetzt die Buchhaltung umstellen

Nachdem das Beschwerde führende Finanzamt seinen Einspruch am 16. Juli 2006 zurückgezogen hat, ist das Urteil des Finanzgerichts BW zum Abzug von haushaltsnahen Dienstleistungen (wir berichteten in DIV 4/2006) rechtskräftig. Deshalb muss die Verwalterdevise lauten: Jetzt die Buchhaltung ändern, bevor die heiße Phase der Jahresabrechnungen beginnt.

Das Urteil der baden-württembergischen Finanzrichter hat unter den WEG-Verwaltern bereits für viel Aufsehen gesorgt. Mit diesem Richterspruch wird erstmals die Steuerbegünstigung der haushaltsnahen Dienstleistungen auch dann bejaht, wenn Auftraggeber die Eigentümergemeinschaft beziehungsweise deren Verwalter ist. Diese für den selbstnutzenden Wohnungseigentümer positive Wendung des Steuerschicksals birgt für Verwalter jedoch einige Probleme.

Wer ab dem 01.01.2006 als Eigennutzer Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Anspruch nimmt, kann aufgrund einer Neuregelung des Paragraphen 35a EStG eine Steuerermäßigung von 20 Prozent, maximal 600 Euro vom Lohnkostenanteil der Rechnung geltend machen. Das Finanzamt gewährte dem Eigentümer einer selbst genutzten Eigentumswohnung keine Steuerermäßigung, weil die Wohnungseigentümergeinschaft und nicht die Kläger selbst Auftraggeber der Dienstleistungen gewesen seien. Die Kläger erhoben hiergegen Klage und hatten Erfolg.

Was macht die Dienstleistung haushaltsnah?

Zu den vom Finanzamt anerkannten haushaltsnahe Dienstleistungen gehören Kinderbetreuung, Rasen mähen, Fenster putzen Teppich reinigen, Gartenarbeiten, Malerarbeiten, Reparaturarbeiten in der eigenen Wohnung (typische Schönheitsreparaturen) und der private Umzug (Kosten der Spedition).

Wie kann ich Handwerkerarbeiten von der Dienstleistung abgrenzen?

Eine Abgrenzung ist nicht mehr erforderlich. Durch das Gesetz zur Eindämmung missbräuchlicher Steuergestaltung vom 28.04.2006 wurde die Ausweitung der steuerlichen Abzugsmöglichkeit von Handwerkerrechnungen als haushaltsnahe Dienstleistung auf alle handwerklichen Renovierungs-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ausgeweitet; und zwar rückwirkend zum 01.01.2006. Und nun sind wir Verwalter voll im Spiel. Unsere selbstnutzenden Eigentümer werden nun den Steuerabzugsbetrag von maximal 600 Euro geltend machen wollen.

Was bedeutet dies nun für den Verwalter?

Dem Verwalter ist zu empfehlen, mit den Erbringern von Dienst- sowie Handwerkerleistungen, sofern die Aufwendungen hierfür dem Anwendungsbereich des Paragraphen 35a Abs. 2 EStG unterliegen, ausdrücklich einen gesonderten Ausweis / Aufteilung der Arbeits- und der Materialkosten in der zu erstellenden Rechnung zu vereinbaren.

Dies gilt insbesondere für die im Wohnungseigentum beliebten Pauschalpreisaufträge. Konkret sind in folgenden Bereichen die Arbeitskosten separat auszuweisen:

- Hausmeisterkosten
- Hausreinigungskosten
- Winterdienst
- Grünanlagenpflege
- Handwerkerrechnungen zu den Bereichen Renovierungs-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, dies gilt auch für Großreparaturen und Entnahmen aus den Rücklagen

Hier empfiehlt sich den Verwaltern eine generelle Umstellung der Dienstleistungsverträge. In den Verträgen sollten gleich zwischen Arbeits- und Materialkosten differenziert werden.

Bei der Bezahlung ist zu beachten, dass ausschließlich eine Zahlung der Vergütung auf ein Bankkonto des Leistenden in Fra-

ge kommt, da ansonsten die steuerliche Absetzbarkeit entfallen soll (Paragraph 35 Abs. 2 S. 6 EStG). Für alle Ermäßigungstatbestände besteht die Voraussetzung, dass die geltend gemachten Aufwendungen durch Vorlage einer Rechnung und die Zahlung durch einen Beleg des Kreditinstituts nachzuweisen sind.

Auch in die Jahresgesamt- und Einzelabrechnung sollte die Neuregelung eingestellt werden. Die Kostenpositionen Hausmeisterkosten, Hausreinigungskosten, Winterdienst, Grünanlagenpflege sowie Handwerkerrechnungen zu den Bereichen Renovierungs-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind demnach in zwei Unterpositionen zu unterteilen. Dabei sind zum einen die steuerlich relevanten Arbeitskosten und zum anderen die Materialkosten darzustellen.

Fraglich ist, ob dies ausreicht. Es bleibt zu hoffen, dass die Einzelabrechnung vom Finanzamt als Rechnung zur Führung des Nachweises gemäß Paragraph 35a EStG anerkannt wird. Wenn dies nicht der Fall ist werden wir den Eigentümern die Handwerkerrechnungen samt Zahlungsnachweis in Kopie zur Verfügung stellen müssen. Wenn Sie die Aufteilung nicht in die Abrechnung mit aufnehmen, rechtliche besteht derzeit keine Verpflichtung, so müssen Sie im kommenden Jahr in jedem Fall mit deutlich erhöhten Nachfragen und Beleganforderungen rechnen. Heute ist es vielmehr eine Frage, wie sie als Verwalter und Dienstleister auf Kundenwünsche und Kundenanforderungen einstellen.

TIPP: Beschäftigen sie sich schon heute mit dem Thema und bereiten sie ihr Personal und die Buchhaltung darauf vor. Sie werden vermehrt Anfragen von Wohnungseigentümern hierzu erhalten. Als qualifizierter Verwalter können Sie sich hier von den Hobbybilligverwaltern deutlich absetzen. Vertiefende Informationen erhalten Sie auf den Veranstaltungen des Verbandes. So wurde die Problematik z. B. in die Veranstaltungen der Verbände Bayern und Nordrhein-Westfalen mit aufgenommen.

Steffen Haase