

Steuerermäßigung bei Handwerkerleistungen, haushaltsnahen Dienstleistungen und haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnissen gemäß § 35a Einkommensteuergesetz (EStG)

Was ist das?

Die Begriffe stammen aus dem Einkommensteuerrecht, die gesetzliche Grundlage findet sich in § 35a Einkommensteuergesetz (EStG). Diese Leistungen können zu einer Steuerermäßigung führen. Die Aufstellung gemäß § 35a EStG ist Bestandteil der Jahresabrechnung der Hausverwaltung Oberallgäu GmbH.

Die Steuerermäßigung nach § 35a EStG ist in drei Bereiche unterteilt:

§ 35a Abs. 1 Haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse

Hierbei handelt es sich um geringfügige Beschäftigungen im Sinne des § 8a SGB IV (Minijobs -> angestellt durch WEG, z. B. Treppenhausreinigung, Hausmeistertätigkeiten, Winterdienst, Lohnnebenkosten)



Die Steuerermäßigung für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse beträgt 20 % der Aufwendungen, maximal 510,00 €.

§ 35a Abs. 2 Haushaltsnahe Dienstleistungen

Hierbei besteht zwischen der WEG und dem Beschäftigten kein Arbeitsverhältnis, sondern ein Dienstverhältnis oder ein Werkvertragsverhältnis. Die haushaltsnahen Dienstleistungen umfassen wiederkehrende Arbeiten am Objekt, die gewerblich ausgeübt werden (z. B. Hausmeisterdienst, Wartungen, Gartenpflegearbeiten, usw.)



Die Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienstleistungen beträgt 20 % der Aufwendungen, maximal 4.000,00 €.

§ 35a Abs. 3 Handwerkerleistungen

Dies ist für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs-, und Modernisierungsmaßnahmen, z.B. Malerarbeiten, Erneuerung Heizungsanlage, usw.



Die Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen beträgt 20 % der Aufwendungen, maximal 1.200,00 €.

*In der Einkommensteuererklärung können vom **Eigentümer** alle drei der aufgeführten Leistungen (sofern vorhanden) steuerlich geltend gemacht werden.*

§ 35a
EStG

***Mieter** können lediglich die haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnisse sowie die haushaltsnahen Dienstleistungen steuerlich geltend machen.*

***Zeitpunkt** des Abzugs: Die Aufwendungen werden in dem Jahr berücksichtigt, in dem Sie entstanden sind und bezahlt wurden. Für welches Jahr die Zahlung geleistet wurde ist nicht relevant.*

*Die **Versteuerung** bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung erfolgt nach dem Zufluss- und Abflussprinzip. Selbiges gilt auch für den Ansatz der haushaltsnahen Dienst- und Handwerkerleistungen bei selbstgenutztem Wohnungseigentum. Die Aufwendungen werden vom Finanzamt somit in dem Jahr berücksichtigt, in dem sie entstanden sind und bezahlt wurden.*

*In die **Einkommensteuererklärung** werden der Saldo aus der Vorjahresabrechnung (plus etwaige sonstige geleistete Zahlungen) sowie sämtliche geleisteten Beiträge des aktuellen Jahres (Hausgeld, Sonderumlagen) und die im laufenden Jahr vereinnahmten Mietzahlungen (einschließlich der Mietzahlungen für Betriebskosten und Betriebskostenabrechnungen) eingestellt.*

*Es ist aber **nicht zu beanstanden**, wenn Wohnungseigentümer die gesamten Aufwendungen nach § 35a EStG erst in dem Jahr geltend machen, in dem die Jahresabrechnung im Rahmen der Eigentümerversammlung genehmigt worden ist (siehe Schreiben des Bundesfinanzministeriums vom 09.11.2016, Teilziffer 47).*