

# Steuerbonus ab jetzt auch für Wohnungseigentümer möglich

Jährlich bis zu einem vierstelligen Betrag pro Wohnung erzielbar

Jetzt ist es amtlich: Auch selbstnutzende Wohnungseigentümer können von dem neuen § 35a des Einkommenssteuergesetzes (EStG) profitieren. Bisher war das nicht möglich, da die Finanzämter dies für Eigentümergemeinschaften ablehnten. Man war der Auffassung, dass bei strenger Auslegung des Gesetzes der Leistungsempfänger (Eigentümergemeinschaft) nicht identisch mit dem Steuerpflichtigen (Wohnungseigentümer) sei. Die Finanzgerichte Köln und Baden-Württemberg hatten im Januar bzw. im Mai 2006 völlig entgegengesetzt entschieden. Die Sache ging zum BFH. Daraufhin hat sich am 03. November 2006 das Bundesministerium der Finanzen (BMF) mit einem Rundschreiben eingeschaltet. Es hat alle Finanzämter angewiesen, die selbstnutzenden Wohnungseigentümer mit allen übrigen Steuerpflichtigen gleich zu behandeln und ihnen ebenfalls den Steuervorteil zu gewähren. Mit dem neu geschaffenen Paragraphen des Einkommenssteuergesetzes sollen die Bürger motiviert werden, auf die scheinbaren Vorteile der „Schwarzarbeit“ zu verzichten. Als Gegenleistung“ gewährt das Finanzamt nun erhebliche

Steuervorteile für alle steuerlich korrekt verwalteten Eigentümergemeinschaften.

Damit Wohnungseigentümer bzw. deren Mieter den Bonus auch tatsächlich nutzen können, muss der Verwalter aber eine Menge Mehrarbeit leisten: Alle Rechnungen muss er zusätzlich auf die Zuordnungsmöglichkeit zum § 35a EStG prüfen und ggf. beim Handwerker oder Lieferanten Nachbesserung bezüglich der darin enthaltenen Formulierungen veranlassen. Sämtliche darin ausgewiesenen Lohnsummen müssen getrennt erfasst und auf bis zu 12 zusätzliche Konten gebucht werden. Alle Einzelbuchungen müssen dann für jede Wohnung mit den jeweils passenden Umlageschlüsseln aufgeteilt werden. Aus diesen Berechnungen kann der Verwalter dann letztendlich jedem Wohnungseigentümer seinen individuellen Anteil an den steuersparenden Aufwendungen bescheinigen. Die Mitarbeiter der Verwaltung stehen in Lohn und Brot. Verständlicherweise ist der Mehraufwand zu honorieren. Dafür erhalten die Eigentümer mit dem Steuerbonus bares Geld vom Staat. Um in den Genuss des Geldes zu kommen, sind noch weitere Besonderheiten zu beachten.

### Das gilt für Wohnungseigentum

#### Haushaltsnahe Dienstleistungen:

**Hausmeisterservice für Hausreinigung, Straßenreinigung, Winterdienst, Gartenpflege Müllmanagement**

**Handwerkerleistung: Schornsteinfeger, Heizungswartung, Aufzugswartung, sonst. techn. Wartungen**

**Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen**

Keine Neubaumaßnahmen!

Es ist z. B. erforderlich, dass der Handwerker bzw. Lieferant die in seinem Rechnungsbetrag enthaltene Lohnsumme einschl. Fahrtkosten gesondert brutto ausweist. Auch muss dem Finanzamt die bargeldlose Zahlung des Rechnungsbetrags nachgewiesen werden. Ebenfalls muss nun als Rechnungsempfänger die Wohnungseigentümergemeinschaft mit voller Anschrift ausgewiesen sein. Gerade dies bereitet besondere Probleme. Es ist schon mehrfach passiert, dass derart adressierte Post dann in irgend einem beliebigen Briefkasten der Wohnanlage landete. Nur ein Teil der so adressierten Korrespondenz hat bei diesem Verfahren dennoch den Verwalter erreicht. Wie dem auch sei: Ihr Verwalter arbeitet intensiv daran, dass alles klappt und Sie - und ggf. Ihr Mieter - Steuern sparen können. Wenn Sie möchten, auch noch für 2006.

*Zu persönlichen Risiken und Auswirkungen fragen Sie Ihren Steuerberater oder das Finanzamt.*

### Wir gehen für Sie auf Mietersuche!

Ihre Eigentumswohnung steht zur Vermietung an und Sie haben noch keinen neuen Mieter.

Wie und wodurch bieten Sie Ihre Wohnung an?

Welche Kriterien muss Ihr neuer Mieter erfüllen?

Was beeinflusst Ihre Entscheidung für den „richtigen“ Mieter?

Das ist jetzt Vergangenheit!

Wir suchen für Sie den **richtigen** Mieter! - Oder Käufer!

## **Paragraph 35a EStG im Wortlaut**

(für diejenigen, die sich aus den Verwaltungsunterlagen (Rechnungen, Bankkontoauszüge) den Steuernachweis selbst erstellen möchten)

### **§ 35a Steuerermäßigung bei Aufwendungen für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und für die Inanspruchnahme haushaltsnaher Dienstleistungen**

(1) <sup>1</sup> Für **haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse**, die in einem inländischen Haushalt des Steuerpflichtigen ausgeübt werden, ermäßigt sich die tarifliche Einkommensteuer, vermindert um die sonstigen Steuerermäßigungen, auf Antrag um

1. 10 vom Hundert, höchstens 510 Euro, bei geringfügiger Beschäftigung im Sinne des § 8a des Vierten Buches Sozialgesetzbuch,
2. 12 vom Hundert, höchstens 2.400 Euro, bei anderen haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnissen, für die auf Grund der Beschäftigungsverhältnisse Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Sozialversicherung entrichtet werden und die keine geringfügige Beschäftigung im Sinne des § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Vierten Buches Sozialgesetzbuch darstellen,

der Aufwendungen des Steuerpflichtigen, die nicht Betriebsausgaben oder Werbungskosten darstellen oder unter die §§ 4f, 9 Abs. 5, § 10 Abs. 1 Nr. 5 oder Nr. 8 fallen und soweit sie nicht als außergewöhnliche Belastung berücksichtigt worden sind.

<sup>2</sup> Für jeden Kalendermonat, in dem die Voraussetzungen nach Satz 1 nicht vorgelegen haben, ermäßigen sich die dort genannten Höchstbeträge um ein Zwölftel.

(2) <sup>1</sup> Für die Inanspruchnahme von **haushaltsnahen Dienstleistungen**, die nicht Dienstleistungen nach Satz 2 sind und in einem inländischen Haushalt des Steuerpflichtigen erbracht werden, ermäßigt sich die tarifliche Einkommensteuer, vermindert um die sonstigen Steuerermäßigungen, auf Antrag um 20 vom Hundert, höchstens 600 Euro, der Aufwendungen des Steuerpflichtigen; dieser Betrag erhöht sich für die Inanspruchnahme von Pflege- und Betreuungsleistungen für Personen, bei denen ein Schweregrad der Pflegebedürftigkeit im Sinne des § 14 des Elften Buches Sozialgesetzbuch besteht oder die Leistungen der Pflegeversicherung beziehen, die in einem inländischen Haushalt des Steuerpflichtigen oder im Haushalt der vorstehend genannten gepflegten oder betreuten Person erbracht werden, auf 1.200 Euro. <sup>2</sup> Für die **Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen**, die in einem inländischen Haushalt des Steuerpflichtigen erbracht werden, ermäßigt sich die tarifliche Einkommensteuer, vermindert um die sonstigen Steuerermäßigungen, auf Antrag um 20 vom Hundert, höchstens 600 Euro, der Aufwendungen des Steuerpflichtigen. <sup>3</sup> **Der Abzug** von der tariflichen Einkommensteuer nach den Sätzen 1 und 2 **gilt nur für Arbeitskosten und nur für Aufwendungen**, die nicht Betriebsausgaben, Werbungskosten oder Aufwendungen für eine geringfügige Beschäftigung im Sinne des § 8 des Vierten Buches Sozialgesetzbuch darstellen oder unter die §§ 4f, 9 Abs. 5, § 10 Abs. 1 Nr. 5 oder Nr. 8 fallen und soweit sie nicht als Sonderausgaben oder außergewöhnliche Belastung berücksichtigt worden sind. <sup>4</sup> In den Fällen des Absatzes 1 ist die Inanspruchnahme der Steuerermäßigungen nach den Sätzen 1 und 2 ausgeschlossen. <sup>5</sup> **Voraussetzung** für die Steuerermäßigungen nach den Sätzen 1 und 2 ist, dass der Steuerpflichtige die Aufwendungen durch **Vorlage einer Rechnung** und die **Zahlung auf das Konto des Erbringers** der haushaltsnahen Dienstleistung, der Handwerkerleistung oder der Pflege- oder Betreuungsleistung durch Beleg des Kreditinstituts nachweist.

(3) Leben zwei Alleinstehende in einem Haushalt zusammen, können sie die Höchstbeträge nach den Absätzen 1 und 2 insgesamt jeweils nur einmal in Anspruch nehmen.