

Wann Sie Ihrem Mieter haushaltsnahe Dienstleistungen bescheinigen müssen

Viele Vermieter und Hausverwalter werden derzeit von ihren Mietern um Bescheinigungen gebeten, mit denen diese die Kosten haushaltsnaher Dienst- und Handwerksleistungen in ihrer Steuererklärung für 2007 geltend machen können. Wenn Ihre Betriebskostenabrechnung die notwendigen Informationen enthält, brauchen Sie Ihren Mietern eine zusätzliche Bescheinigung nicht anzustellen.

Reparaturen an Dach oder Fassade, Grünschnitt des Gärtners, Pflasterarbeiten auf dem Grundstück, die Kosten dieser und ähnlicher Arbeiten an einer Privatimmobilie, können seit 2006 vom Auftraggeber steuerlich geltend gemacht werden. Nach dem aktuellen Anwendungsschreiben des Bundesfinanzministeriums wird diese Vergünstigung jetzt auch Mieter und Wohnungseigentümern zugestanden, die selbst nicht Auftraggeber sind, sondern nur über die Betriebskosten- bzw. Hausgeldzahlungen einen Kostenanteil tragen.

Der Mieter kann eine Steuerermäßigung gegenüber dem Finanzamt also dann beanspruchen, wenn in den von ihm gesondert zu zahlenden Betriebskosten Beträge enthalten sind, die für ein haushaltsnahes Beschäftigungsverhältnis, für haushaltsnahe Dienstleistungen eines selbstständigen Unternehmers oder für Handwerksleistungen aufgewendet wurden. Voraussetzung ist, dass der Mieter seinen Anteil an den entsprechenden Kosten entweder durch Vorlage der Betriebskostenabrechnung oder durch eine separate Bescheinigung über die Höhe der haushaltsnahen Dienstleistungen nachweisen kann.

Nur Arbeitskosten sind ansatzfähig

Im Rahmen der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten kann vor allem bei folgenden Positionen die steuerliche Berücksichtigung haushaltsnaher Dienst- und Handwerksleistungen relevant sein:

- Reinigung und Wartung der Heizung und der Wasserversorgungsanlagen
- Wartungsarbeiten an Fahrstühlen
- Straßenreinigung und Schneebeseitigung
- Reinigung des Treppenhauses und der gemeinschaftlich genutzten Räume
- Gartenpflege
- Gebühr für den Schornsteinfeger
- Hausmeistertätigkeiten

Die Steuervorteile werden jedoch nicht auf den gesamten Rechnungsbetrag gewährt. Von Bedeutung ist nur der Kostenanteil für die Arbeitsleistungen, Fahrtkosten und Maschinenkosten des Auftragnehmers. Die Berücksichtigung von Materialkosten gestattet das Gesetz nämlich nicht.

Weisen Sie in der Abrechnung die Kosten für Arbeitsleistung und Material getrennt aus

Da der Mieter für seine Steuererklärung auf eine Bescheinigung angewiesen ist, müssen Sie ihm diese auch ausstellen. Allerdings besteht diese Verpflichtung nur, wenn Sie die notwendigen Angaben ohne große Mühe machen können. Das ist dann der Fall, wenn Ihre Handwerkerrechnungen bereits nach Arbeitsleistung und Fahrtkosten einerseits sowie Materialkosten andererseits nachvollziehbar aufgeschlüsselt sind.

Beispiel: Sie haben über Treppenhausreinigung einen mehrjährigen Vertrag geschlossen. Der Auftragnehmer hat bisher immer pauschal abgerechnet. Er ist dann nicht verpflichtet, stattdessen jetzt in der Rechnung nach Arbeitslohn und Materialkosten zu differenzieren. Verweigert ein eine Aufschlüsselung, kann Ihr Mieter auch von Ihnen keinen entsprechenden Nachweis verlangen.

Haben Sie aufgeschlüsselte Rechnungen erhalten, dann unterscheiden Sie auch in Ihrer Betriebskostenabrechnung zwischen den einzelnen Positionen. Weisen Sie beispielsweise bei den Kosten für die Gartenpflege die Lohn- und Fahrtkosten einerseits und die Kosten für Pflanzen, Erde, Pflanzenschutzmittel und andere Materialkosten andererseits in zwei verschiedenen Beträgen aus. Durch eine so erstellte Betriebskostenabrechnung ersparen Sie sich Arbeit, den Mietern noch gesonderte Steuerbescheinigungen auszustellen.

Sie müssen keine Vorab-Bescheinigung erstellen

Häufig wird es vorkommen, dass Ihr Mieter seine Einkommensteuererklärung beim Finanzamt einreichen muss, ehe Sie die Betriebskostenabrechnung erstellt haben. Kann Ihr Mieter dann von Ihnen verlangen, dass Sie ihm seinen Anteil an den Beträgen für haushaltsnahe Dienstleistungen und handwerkliche Tätigkeiten bereits vor der eigentlichen Betriebskostenabrechnung bescheinigen?

Nein. Hier ist es Sache des Mieters selbst, beim Finanzamt eine Verlängerung der Abgabefrist für seine Steuererklärung zu beantragen oder auf andere Weise sicherzustellen, dass er die Betriebskostenabrechnung später nachreichen kann.

Barzahlung sichert Steuervorteile

Wichtig: Zahlen Sie Handwerkerrechnungen auf keinen Fall bar. Voraussetzung für die Steuerermäßigung ist nämlich, dass Ihre Zahlung nachweislich auf einem Konto derjenigen Person eingegangen ist, welche die Handwerkerleistung erbracht hat. Das gleiche gilt natürlich auch, wenn Sie persönlich Kosten für Arbeiten an Ihrer selbst genutzten Immobilie gegenüber Ihrem Finanzamt geltend machen wollen.