

Dr. Marcel M. Sauren

„Haushaltsnahe Leistungen" im Mietrecht Die Betriebskostenabrechnung als steuerlicher Ernstfall

Bislang gab es für Mieter keine Möglichkeit „haushaltsnahe Leistungen" in ihrer Steuererklärung geltend zu machen, obwohl sie diese über die Nebenkosten (mit)bezahlen. Hierbei handelt es sich immerhin um eine Größenordnung von bis zu 1.200 Euro/Jahr, die jeder Mieter bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen steuerlich geltend machen kann. Standen auch die Finanzverwaltung und die Rechtsprechung der steuerlichen Geltendmachung ablehnend gegenüber, so hat die Finanzverwaltung ihre ablehnende Meinung überraschenderweise aufgegeben und in einem BMFSchreiben vom 3.11.2006¹ die Kehrtwende eingeleitet.

I. Rechtlicher Rahmen

Rechtsgrundlage ist § 35 a II EStG Fassung Jahressteuergesetz 2007¹

Im BMF-Schreiben vom 3.11.2006 hat die Finanzverwaltung – abweichend von der BFH-Rechtsprechung zu den Aufwendungen für hauswirtschaftliche Beschäftigungsverhältnisse in einem Wohnstift – festgehalten: „Auch der Mieter einer Wohnung kann die Steuerermäßigung nach § 35 a EStG beanspruchen, wenn die von ihm zu zahlenden Nebenkosten Beträge umfassen, die für ein haushaltsnahes Beschäftigungsverhältnis, für haushaltsnahe Dienstleistungen oder für handwerkliche Tätigkeiten geschuldet werden und sein Anteil an dem vom Vermieter unbar gezahlten Aufwendungen entweder aus der Jahresabrechnung hervorgeht oder durch eine Bescheinigung des Vermieters oder seines Verwalters nachgewiesen wird." Alle drei Fördermöglichkeiten zu je max. 600 Euro Einkommensteuerermäßigung sind somitbarer Geldanspruch des Mieters².

Bisher völlig unaufgearbeitet war die Frage, ob Mieter diese Abzugsmöglichkeit nutzen können. Die Mieter zahlen letztendlich jedenfalls teilweise die Kosten der erbrachten Dienstleistungen und Handwerksleistungen. Deshalb besteht die Frage, ob der Vermieter verpflichtet ist, dies in der Betriebskostenabrechnung so auszuweisen, dass die Mieter die steuerliche Abzugsfähigkeit nutzen können. Tatsache ist, dass der Mieter nicht Auftraggeber ist. Auftraggeber ist eine andere Person, die auch wirtschaftlich nicht mit dem Mieter identisch ist, nämlich der Vermieter.

¹ NZM 2007, 31,

² Ausführliche Darstellung des Rechtsrahmens bei Sauren, NZM 2007, 23.
Haushaltsnahe Dienstleistungen MietR., NZM.doc