

Haushaltsnahe Leistungen in der Wohnungseigentümergeinschaft

RA/StB/vBP Dr. Marcel M. Sauren, Aachen

1. Vorspann

Die Finanzverwaltung hat durch das BMF-Schreiben vom 03.11.2006 die steuerliche Vergünstigung (§ 35a EStG) der haushaltsnahen Leistungen auch für Wohnungseigentümer anerkannt.

Die bisher beschränkte Anwendung auf Einfamilienhausbesitzer und Miteigentümer von Mehrfamilienhäusern ist dadurch beseitigt. Jeder selbstnutzende Wohnungseigentümer wird nunmehr die steuerlichen Möglichkeiten begehren. Der Anwendungsbereich ist damit enorm erweitert. Da der Verwalter die Voraussetzungen der steuerlichen Anerkennung unter anderem in der WEG-Abrechnung schaffen muss, wird diese revolutioniert. Was unter haushaltsnahe Leistungen fällt, welche Tätigkeiten der Verwalter durchzuführen hat und wie eine Jahresabrechnung in Zukunft aussehen muss, soll der nachfolgende Beitrag aufzeigen.

II. Einführung

Seit dem 01.01.2003 werden durch das Einkommensteuergesetz (§ 35a Abs.

2. S. 1 EStG) bestimmte Dienstleistungen in privaten Haushalten steuerlich gefördert. Die gesetzliche Regelung sieht 3 Förderungsmöglichkeiten vor. Für die Inanspruchnahme von haushaltsnahen Dienstleistungen, die keine Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen darstellen, können 20 % dieser Aufwendungen, höchstens aber € 600,00 von der Einkommensteuer abgezogen werden (§ 35a Abs. 2 S. 1 erste Alternative EStG). Werden zudem Pflege- und Betreuungsleistungen für besondere pflegebedürftige Personen in Anspruch genommen, erhöht sich der Höchstbetrag auf € 1.200,00 (§ 35a Abs. 2 S. 1 zweite Alternative EStG). Außerdem können Steuerpflichtige ab dem 01.01.2006 eine weitere Förderung in Höhe von 20 % der Aufwendungen, höchstens aber wiederum € 600,00 in Anspruch nehmen, wenn sie Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in ihrem inländischen Haushalt in Auftrag geben. Handwerkerleistungen sind deshalb bei den Aufwendungen zu berücksichtigen, die nach dem 31.12.2005 bezahlt und erbracht werden (vgl. § 52 Abs. 4b S. 2 EStG).

III. Wohnungseigentum

Die Frage ist, ob diese einkommenssteuerliche Abzugsmöglichkeit auch Wohnungseigentümern gewährt werden kann.