

MINOL INFORMIERT

Ausweis haushaltsnaher Dienstleistungen in Betriebs- und Heizkostenabrechnungen

Steuervorteile für Mieter und Eigentümer mit der Minol-Nebenkostenabrechnung nutzen

§ 35a EStG

Mit dem Anwendungsschreiben des Bundesfinanzministers vom 3. November 2006 zum "Gesetz zur steuerlichen Förderung von Wachstum und Beschäftigung" wurde der Anwendungsbereich des § 35a des Einkommensteuergesetzes um die Begünstigung von Pflege- und bestimmten

Handwerkerleistungen auch für Mieter und Eigentümer erweitert. Durch diese Änderung des Steuerrechts, erstmals ab dem Veranlagungsjahr 2006, können Vermieter und Verwalter ihren Nutzern diese steuerlich begünstigten Leistungen bescheinigen oder ausweisen lassen, wenn Sie die Nebenkostenabrechnung erstellen lassen. Ab dem Veranlagungszeitraum 2009 wurde die steuerliche Förderung durch Anhebung der Fördersätze und Höchstbeträge stark verbessert. Das betrifft auch Leistungen im Zusammenhang mit der Abrechnung von Heiz- und Betriebskosten und damit auch einen Teil der Leistungen, die Minol erbringt. Minol nimmt bei Bedarf den Ausweis haushaltsnaher Dienstleistungen in der Betriebs- und Heizkostenabrechnung vor - in Ihrem Auftrag und zum Nutzen Ihrer Mieter und Eigentümer.

Ihre Wohnungseigentümer und Mieter können diesen Ausweis für ihre Steuererklärung verwenden, wenn alle Voraussetzungen gegeben sind - und damit möglicherweise Steuern sparen. Minol ermöglicht Ihnen, diesen Vorteil für Ihre Nutzer über die Abrechnung zu realisieren.

Begünstigte Leistungen generell

Anspruchsberechtigt ist grundsätzlich der Arbeitgeber bei Beschäftigungsverhältnissen oder der Auftraggeber von Dienstleistungen. Über die erbrachte Leistung muss eine Rechnung vorliegen, aus der die steuerbegünstigten Anteile zu entnehmen sind. Daraus kann für Eigentümergemeinschaften und Mietverhältnisse über die relevanten Beträge eine Bescheinigung erstellt werden - das kann auch die Abrechnung sein. Dort können jedoch nur Leistungen bescheinigt werden, die auch im Zusammenhang mit dieser Abrechnung stehen. Bei der Heizkosten-

abrechnung sind dies die Heiznebenkosten, einschließlich der begünstigten Leistungen des Wärmedienstunternehmens. Grundsätzlich können Leistungen in vier Kategorien begünstigt sein (siehe Tabelle unten).

In der Abrechnung müssen diese Kategorien unterschieden werden. Daher ist die Kennzeichnung und getrennte Übermittlung der Werte Voraussetzung für einen korrekten Ausweis. In der Betriebskostenabrechnung für Mieter kommen hier fast nur haushaltsnahe Dienstleistungen und in geringerem Umfang Handwerkerleistungen in Betracht, während bei Eigentümergemeinschaften auch sozialversicherungs-pflichtige Beschäftigungsverhältnisse möglich sind.

Begünstigte Leistungen aus Minol-Rechnungen

Im Rahmen der verbrauchsabhängigen Abrechnung entstehen ebenfalls in einem bestimmten Umfang Leistungen, die nach neuem Recht steuerlich begünstigt sind.

Ablese- und Abrechnungsservice: Die Wärmedienstleistungen - also die Ablesung der Messgeräte und Erstellung der Heizkostenabrechnung sind keine begünstigten Leistungen im Sinne des § 35 a EStG. Es handelt sich weder um haushaltsnahe Dienstleistungen noch um Handwerkerleistungen. Der Ausweis von Lohnkosten innerhalb der Wärmedienstrechnung ist deshalb nicht zulässig.

Gerätevermietung: Bei der Vermietung von Messgeräten ist die Gebrauchsüberlassung von Messgeräten der Vertragsgegenstand. Die Mietleistung ist keine begünstigte Leistung im Sinne des § 35 a EStG.

» Der Steuerpflichtige (Nutzer) kann die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung entsprechend seinem Anteil beim zuständigen Finanzamt beantragen, sofern die Voraussetzungen dafür gegeben sind. Minol kann keine Haftung übernehmen, ob die Steuervergünstigung auch wirksam wird.

Art	Geringfügige Beschäftigung	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung	Dienstleistung durch Selbständige	Handwerkerleistungen
Rechtsvorschrift EStG	§ 35 a Abs. 1 EStG	§ 35 a Abs. 2 EStG	§ 35 a Abs. 2 EStG	§ 35 a Abs. 3 EStG
Steuerermäßigung	20 % der Aufwendungen, max. 510 €	20 % der Aufwendungen, max. 4.000 €	20 % der Aufwendungen, max. 4.000 €	20 % der Aufwendungen, max. 1.200 €
Bemessungsgrundlage	Aufwendungen des Steuerpflichtigen	Arbeitslohn inkl. Sozialversicherung	Aufwendungen für Arbeitsleistung sowie Fahrtkosten	Aufwendungen für Arbeitsleistung sowie Fahrtkosten

Tabelle der Begünstigungsmöglichkeiten nach § 35a EStG mit Gültigkeit ab dem Veranlagungszeitraum 2009.

Ausweis haushaltsnaher Dienstleistungen in Betriebs- und Heizkostenabrechnungen

Der Ausweis von Lohnkosten innerhalb der Mietrechnungen ist ebenfalls nicht möglich.

Lieferung und Montage von Messgeräten: Lohn- und Fahrtkosten innerhalb von Rechnungen über die Lieferung und Einbau von Messgeräten stellen teilweise begünstigte Handwerkerleistungen im Sinne des § 35 a EStG dar. Minol weist die Lohnkosten (Montage-, Wegezeit, sowie die Fahrtkosten) in seinen Rechnungen aus.

Gerätewartung durch Minol: Die Gerätewartung enthält einen Material- und einen Lohnanteil. Der Lohnkostenanteil ist begünstigt im Sinne des § 35 a EStG und in der Minol-Rechnung ausgewiesen.

Reparaturen: Lohnkosten bei anfallenden Reparaturen an Messgeräten sind im Sinne des § 35 a EStG begünstigt. Lohn- und Fahrtkosten werden getrennt von den Materialkosten ausgewiesen.

Dazu kommen im Rahmen der Heizkostenabrechnung regelmäßig der Kaminfeger (Handwerkerleistung) und der Wartungsdienst sowie eventuell angefallene Reinigungskosten. Bei den Betriebskosten sind typischerweise Dienstleistungen in der Gebäudereinigung, Gartenpflege, Winterdienst und Hauswarttätigkeiten relevant.

Wie kommen Sie zum Ausweis für Ihre Nutzer?

Die steuerbegünstigten Beträge sind in den Rechnungen beim Vermieter oder Verwalter ausgewiesen. Für die Berechnung geben Sie uns die relevanten Positionen deshalb getrennt zur Weiterverarbeitung an. In den Folgejahren sind die erforderlichen Zeilen dann bereits vorgedruckt. Das Verfahren ist auch für Online-Kunden möglich. Wir berech-

nen wie üblich die Gesamtkosten und die steuerbegünstigten Anteil pro Nutzer.

Was sonst noch interessant ist

Muss ich diese Beträge nach § 35a bescheinigen? Es besteht für Vermieter oder Verwalter keine unmittelbare gesetzliche Verpflichtung diesen Ausweis vorzunehmen, es sei denn, es besteht dazu eine besondere Verpflichtung aus dem Miet- oder Verwaltervertrag.

Dennoch muss davon ausgegangen werden, dass Nutzer dies verlangen, um in den Genuss der Steuervorteile zu gelangen und der Vermieter oder Verwalter seinen Kunden diesen Service bieten will.

Muss ich Minol damit beauftragen? Nein. Sie dürfen

den Ausweis auch selbst vornehmen. In diesem Fall ändert sich an der gewohnten Abrechnung und den Verfahrensweisen nichts.

Was darf bescheinigt werden? Nur Fahrt- und Lohnkosten. Nicht aber Materialkosten. Daher müssen die Rechnungen diese Positionen getrennt aufführen. Das ist besonders bei langfristigen Werkverträgen nicht immer der Fall. Fehlt diese Aufteilung, kann der Steuerpflichtige die Vergünstigung nicht in Anspruch nehmen.

» Unser Tipp: Entscheiden Sie sich dazu, die gesamte Betriebskostenabrechnung mit Minol abzuwickeln. Sie haben dann alle Positionen in einer übersichtlichen Abrechnung. Einfach für Sie, aber auch vorteilhaft für Ihre Mieter und Eigentümer.

Ausgaben für Heizöl in Liter				Heiznebenkosten		
POSITION	DATUM	Liter	BETRAG	POSITION	DATUM	BETRAG
Anfangsbestand		12.000	8.219,77 €	Abrechnungsservice		841,86 €
+ Bezug	08.03.11	10.000	8.761,79 €	Kaminfeger Schornsteinreinigung ¹	05.09.01	72,96 €
Zwischensumme		22.000	16.981,56 €	Wartung ²	06.06.11	349,86 €
- Restbestand		4.000	3.504,72 €	Betriebsstrom	31.12.11	629,94 €
				Reinigung	31.12.11	61,75 €
Summe Verbrauch		18.000	13.476,84 €	Summe Heiznebenkosten		1.956,37 €
Summe Energie- und Heiznebenkosten (180.000 kWh)				15.433,21 €		

In dieser Abrechnung sind folgende für die Steuererklärung ggf. relevanten Beträge für haushaltsnahe Dienstleistungen enthalten:

¹ Lohnkosten nach § 35a Abs. 3 EStG Handwerkerleistungen	72,96 €
² Lohnkosten nach § 35a Abs. 3 EStG Handwerkerleistungen	349,86 €

Beispielhafte Darstellung für haushaltsnahe Dienstleistungen in der Kostenaufstellung für das gesamte Gebäude.

Ihre Kosten						
Kosten für Heizung						
Grundkosten	79,50	m ² Nutzfläche	x	2,3296226 €	je m ² Nutzfläche	= 185,20 €
Verbrauchskosten	3.485,66	Einheiten	x	0,0615078 €	je Einheit	= 214,39 €
Summe Kosten für Heizung						399,59 €
Kosten für Warmwasser						
Grundkosten	79,50	m ² Nutzfläche	x	1,4467296 €	je m ² Nutzfläche	= 115,01 €
Verbrauchskosten	77,40	m ³	x	7,8127547 €	je m ³	= 604,71 €
Summe Kosten für Warmwasser						719,72 €
Ihre Gesamtkosten						1.119,31 €

In dieser Abrechnung sind folgende für die Steuererklärung ggf. relevanten Beträge für haushaltsnahe Dienstleistungen enthalten:

Lohnkosten nach § 35a Abs. 3 EStG Handwerkerleistungen	29,51 €
--	---------

So ist der anteilig errechnete und steuerlich geltend zu machende Betrag in der Nutzer-Abrechnung ausgewiesen.

Wie sieht es mit der Haftung für möglicherweise falsche Bescheinigungen aus?

Eine generelle Aussage kann dazu nicht getroffen werden, weil die Beziehungen der Parteien zu unterschiedlich sein können und sich daraus andere Verpflichtungen ergeben. Grundsätzlich empfiehlt sich ein Hinweis, dass für Irrtümer keine Haftung übernommen wird.

Sie haben weitere Fragen? Alle wichtigen Informationen finden Sie tagesaktuell auf unseren Internetseiten unter www.minol.de. Selbstverständlich stehen Ihnen auch Ihre persönlichen Ansprechpartner bei Minol für Auskünfte gerne zur Verfügung.

Minol Messtechnik

W. Lehmann GmbH & Co. KG
Nikolaus-Otto-Straße 25

70771 Leinfelden-Echterdingen

Telefon +49 (0)711-94 91-0

Telefax +49 (0)711-94 91-238

E-Mail info@minol.com, www.minol.de