

#123
9904+9999

BIG Hausverwaltung GmbH
MÜNCHEN - HERRSCHING - AUGSBURG
Bahnhofstr. 20, 82211 Herrsching
Tel.: 08152/92 26-60 Fax: 08152/92 26-69
www.big-hausverwaltung.de / info@big-hausverwaltung.de

Herr und Frau
Muster
Bahnhofstr. 20

Datum: 05.02.2007

82211 Herrsching

Tel.: 08152 / 92266-0

BIG - News

Neue Informationen aus dem Immobilienbereich für Wohnungseigentümer, Beiräte,
Bauträger und andere interessierte Personen - Ausgabe I/2007 -

Sehr geehrte Frau Muster,
sehr geehrter Herr Muster,

mit unserem aktuellen Newsletter informieren wir Sie wieder über aktuelle Entwicklungen des Immobilienmarktes, und stellen Ihnen neuere Rechtsprechung in Kürze vor, (gegebenenfalls kommentiert), die für Sie von Interesse sein könnte.

§ 35 a EStG: Neues zur Steuerlichen Absetzbarkeit von Haushaltsnahen Dienstleistungen und Handwerkerleistungen

Nachdem die Finanzgerichte in Baden-Württemberg und in Köln die Frage, ob die steuerliche Geltendmachung von haushaltsnahen Dienstleistungen und Handwerkerleistungen auch im Rahmen von Wohnungseigentum oder von Mietverhältnissen zulässig ist, unterschiedlich entschieden haben, hat das Bundesministerium der Finanzen mit Anwendungsschreiben vom 03.11.2006 an alle obersten Finanzbehörden der Länder klargestellt, daß diese Geltendmachung sowohl für Wohnungseigentümer (im Rahmen der Anteile gemäß der Hausgeldabrechnung) als auch für Mieter (im Rahmen der Anteile gemäß der Betriebskostenabrechnung) zulässig und möglich ist. Insoweit geht unser Dank an die Baden-Württemberger, denen das BMF gefolgt ist. In diesem Anwendungsschreiben wurde gleichzeitig klargestellt, daß der Nachweis in der Abrechnung genügt, wenn der Verwalter diese ordnungsgemäß erstellt. Es ist (wie bei den Zinserträgen) nicht erforderlich, daß jeder Eigentümer/Mieter die entsprechenden Rechnungsbelege in Kopie erhält oder mit seiner Steuererklärung vorlegt. Für die Steuererklärung genügt eine Kopie der Abrechnung. Der Ausweis kann erstmals (rückwirkend) für 2006, also in den Abrechnungen für das Jahr 2006 vorgenommen werden. Der besondere Geldvorteil liegt für Sie darin, dass hierbei nicht die steuerliche Bemessungsgrundlage, sondern die Steuerlast entsprechend den gesetzlichen %-Sätzen der Anrechenbarkeit direkt - also 1:1 - reduziert wird.

Für uns als Verwalter bedeutet die entsprechende Umstellung der Abrechnungen einen enormen Mehraufwand, über dessen Vergütung wir im Rahmen der Eigentümerversammlung sprechen werden.

Viele Detailfragen sind jedoch noch offen, und bedürfen einer genaueren Klärung, bevor wir die Abrechnungen entsprechend erstellen können. Wir bitten Sie daher bereits jetzt um Verständnis, daß die Abrechnungen für das Vorjahr voraussicht-

lich erst später erstellt werden können, als üblich. Es wäre jedoch sicher nicht in Ihrem Sinn, wenn wir die Abrechnung frühzeitig erstellen, und Ihnen dadurch Steuervorteile entgehen. Selbstverständlich werden wir die erforderlichen Ausweise auch in den Betriebskostenabrechnungen berücksichtigen, die wir für vermietende Eigentümer vorbereiten bzw. die wir als Mietverwalter ganzer Miethäuser erstellen.

- bitte wenden -

Die 4 unterschiedlichen Fallgruppen der steuerlichen Geltendmachung sind:

- (1) § 35aAbs.1 Nr. 1 EStG : Angestellte Minijobber (400,-€) - nach bisheriger Lage nur zulässig, wenn im "Haushaltsscheckverfahren" abgerechnet wird. Dieses Verfahren steht aber nur einzelnen Privatpersonen zur Verfügung und gilt nicht für WEGs oder Mietshäuser.
Steuerersparnis: 10 % der Lohnkosten, max. € 510,-
- (2) § 35aAbs.1 Nr. 2 EStG : Sozialversicherungspflichtige Arbeitsverhältnisse
Steuerersparnis: 12 % der Lohnkosten, max. € 2.400,-, davon je Monat in dem das Arbeitsverhältnis bestand 1/12
- (3) § 35aAbs.2 Satz 1 EStG: Selbstständige Dienstleister (z.B. Hausmeister-service)
Steuerersparnis: 20 % der Lohnkosten, max. € 600,-
- (4) § 35aAbs.2 Satz 2 EStG: Handwerkerleistungen (Nur Instandhaltung und Renovierung sowie Wartungen, keine "Neuerstellungen", z.B. von Balkonen oder Aufzügen, wohl auch nicht Bauleiter, Architekten und Sachverständige)
Steuerersparnis: 20 % der Lohnkosten, max. € 600,-

Zu den Lohnkosten gehören auch die Fahrtkosten und Gerätekosten. Nicht absetzbar sind die Materialkosten, die daher in den Rechnungen getrennt ausgewiesen werden müssen. (Das bedeutet vor allem bei Wartungen eine enorme Umstellung)

Sie sehen, der deutsche Steuerdschungel bleibt ein Dickicht. Wie lange dieser §35a unter Berücksichtigung dieser umfassenden Geltungsmachungsmöglichkeiten Bestand behält, darf mit Spannung erwartet werden. Bis auf weiteres gilt es jedoch, diese Möglichkeit (als kleinen Ausgleich für die MwSt?) auszuschöpfen. Nach aktueller Einschätzung der Lage werden wir dieses Jahr allen Eigentümern und Mietern mit den Abrechnungen ein zusätzliches Erklärungsschreiben zusenden, damit Sie bzw. Ihr Steuerberater die entsprechenden Ausweise in der Abrechnung richtig in die Steuererklärung übernehmen können.

1.) WEG-Recht

Eine Schadensersatzforderung gegenüber Miteigentümern ist nicht zulässig, wenn die Hausversicherung für die Schäden eintreten muss

a) Zwischen den Mitgliedern einer Wohnungseigentümergeinschaft besteht eine schuldrechtliche Sonderverpflichtung, aus der Treue- und Rücksichtnahmepflichten im Sinne von § 241 Abs. 2 BGB entspringen können.

b) Ein geschädigter Miteigentümer ist verpflichtet, nicht den schädigenden Miteigentümer auf Schadensausgleich in Anspruch zu nehmen, wenn der geltend gemachte Schaden Bestandteil des versicherten Interesses ist, der Gebäudeversicherer nicht Regress nehmen könnte und nicht besondere Umstände vorliegen, die ausnahmsweise eine Inanspruchnahme des Schädigers durch den Geschädigten rechtfertigen."

(BGH, Urteil vom 10.11.2006 V ZR 62/06)

Anmerkung: Nach einem Wasserschaden wegen einer ausgelaufenen Waschmaschine trat auch ein Schimmelschaden auf, dessen Beseitigung von der Gebäudeversicherung abgedeckt gewesen wäre. Da auch der Miteigentümer, von dem der Schaden ausging, die Prämie für die Hausversicherungen in Form seines Hausgeldes (anteilig) mitbezahlt hatte, wäre es erforderlich gewesen, diese in Anspruch zu nehmen. Ein Regress der Gebäudeversicherung gegen den Schädiger war ausgeschlossen, da es sich "nur" um einen Fall von Leichter Fahrlässigkeit gehandelt hat.

2.) Mietrecht

Mangelhafte Dienstleistungen (Hausmeister/Hausreinigung) und Betriebskosten

"Mangelhaft erbrachte Hausmeisterleistungen berechtigen den Mieter nicht, in der Betriebskostenabrechnung den auf ihn entfallenden Anteil der Hausmeisterkosten zu kürzen."

(AG Dresden, Urteil vom 13.06.2006)

Anmerkung: Dies ist die einzig richtige Lösung dieses Problems; denn: Das Hausmeister- /Hausreinungsverhältnis ist UNABHÄNGIG DAVON, OB ES SICH UM EIN DIREKTES ARBEITSVERHÄLTNIS (z.B. Minijob auf € 400,- Basis) ODER EINEN GEWERBLICHEN DIENSTLEISTER HANDELT nach dem BGB als Dienstvertrag zu werten. Das bedeutet: der Arbeitgeber/Auftraggeber ist bei Schlechtleistung NICHT BERECHTIGT, den Dienstlohn zu kürzen; er muss die Schlechtleistung annehmen und hat dann im Wiederholungsfall ein (vorzeitiges) KÜNDIGUNGSRECHT - aber immer noch kein Recht zur Kürzung des Entgelts.

Mit freundlichen Grüßen, Ihre BIG Hausverwaltung GmbH