

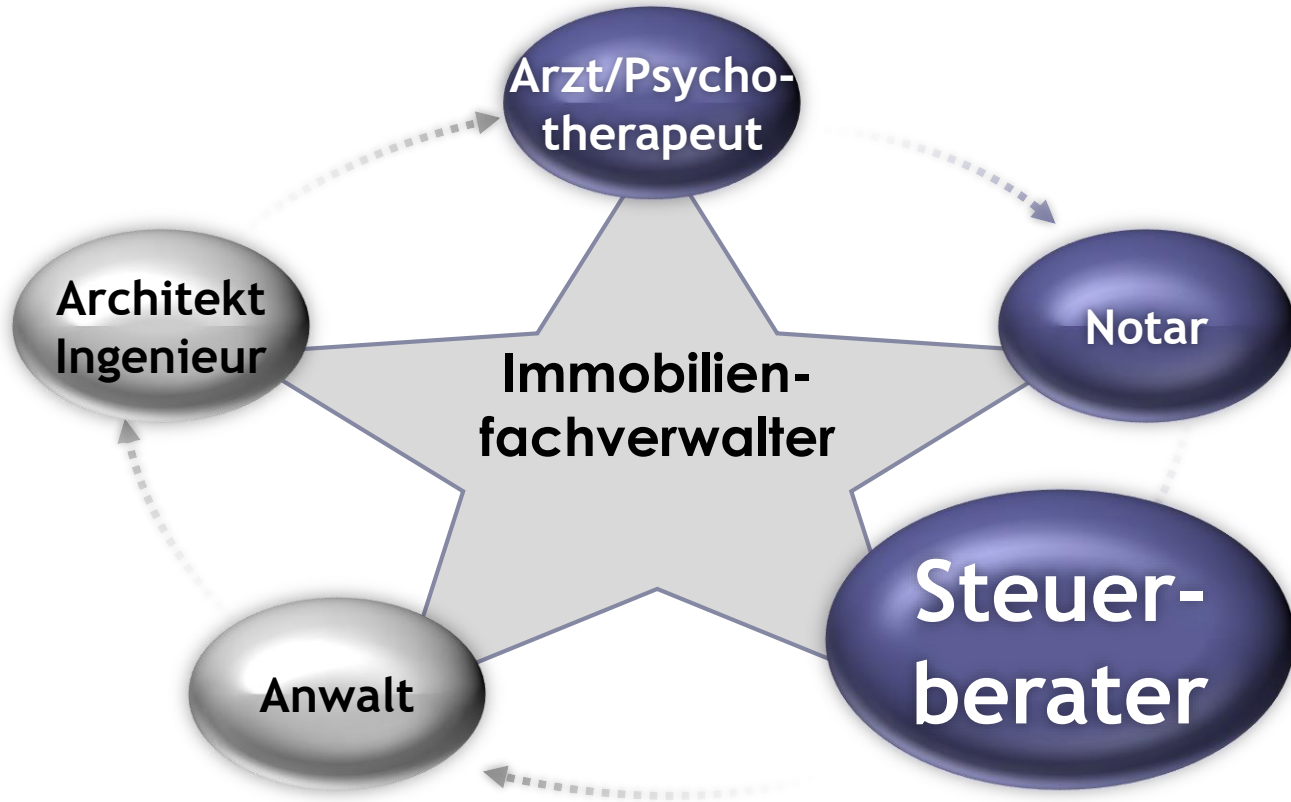
WEG-Recht Brunata München

35 (a) Einkommensteuergesetz, Absatz 3 Ein Zuschuss-Crasher?



martin metzger
22.03.2023

Der leidenschaftliche Immobilienverwalter



„Enemy Mine“ – Ausgangslage 2013

- Per Gesetz „indirekt“ dem Verwalter übertragen
- Zunächst unklare Ausgangslage
- Enormer Schulungsbedarf
- EDV-Anpassungen notwendig
- Erheblicher Mehraufwand
- Hohes Haftungspotential

Basics

Spezialitäten

Höhere
Mathematik

Analyse

Anwendungsschreiben BFM

Aktueller Stand

BMF vom 09.11.2016 – IV C 8 – S 2296 b/07/10003:008

Ergänzung vom 01.09.2021

IV C 8 – S 2296b/21/10002:001

§ 35 (a) Absatz 4 und 5

- Im Haushalt des Steuerpflichtigen
(auch EU oder europäischer Wirtschaftsraum,
eigengenutzte Zweit- oder Ferienwohnung)
- Unbar (Rechnung und Kontenbewegung **Soll*** und Haben)
- Nur Lohn-/Fahrt- und Maschineneinsatzkosten

* Keine Bar-, Baran-, oder Barteilzahlung (BFH 20.11.2008, BStBl 2009 II S.307)

§ 35 a Absatz 3 – Warm up 1

- Rechnung durch Kleinunternehmer i.O.
(kein Eintrag Handwerkerrolle erforderlich)
- Mieter hat Anspruch auf Steuervorteil
- Kein Anrechnungsüberhang
 - damit keine Festsetzung negativer Steuer
 - kein Verlustvortrag (BFH, 29.01.2009, BStBl. II S. 411)

§ 35 a Absatz 3 – Warm up 2

- 20% aus Lohn- und Fahrtkostenanteil
- Höchstens Euro 1200,-- pro Abrechnungsjahr
- Haushaltsbezogene Inanspruchnahme
(wahlweise Anteilsregelung bei mehreren Eigentümern möglich)
- Verschiedene Haushalte zählen zusammen

§ 35 a Absatz 3 – Warm up 3

Rn 22/23 – Öffentlich geförderte Maßnahmen

- Kein Ansatz § 35 (a) EStG bei öffentlich geförderten Maßnahmen, für die zinsverbilligte Darlehen oder steuerfreie Zuschüsse in Anspruch genommen werden.
- Kein Ansatz § 35 (a) EStG für den Betrag, der den Förderbetrag übersteigt
- Bei mehreren Einzelmaßnahmen ist der Ansatz für die Einzelmaßnahme, die nicht öffentlich gefördert wird, möglich

WEG's - Voraussetzungen

- Gesonderte Darstellung der unbar gezahlten Beträge mit jeweiliger Zuordnung nach Fallgruppen: § 35 (a) EStG, Absatz 2 (haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse); § 35 (a) EStG, Absatz 3 (Handwerkerleistungen).
- Ausweis des Anteils der steuerbegünstigten Kosten (Arbeits- und Fahrtkosten)
- Individuelle Berechnung des Anteils des jeweiligen Wohnungseigentümers

Nicht begünstigt sind...

- Aufwand für Wertermittlungen
- Erstellung Energiepass
- Kosten für Ablesedienste und Abrechnungsaufwand (Zählererfassung)
- Provisionen/Bearbeitungsgebühren Finanzierungen
- Verwaltergebühren
- Mieten (Leasing, Raummieten, Verbrauchszähler etc.)
- Ersterstellungskosten Neubau (auch Abrisskosten)
- Aufzugsnotruf, Steuerberaterkosten, Fäkalienabfuhr, Müllabfuhr und viele andere....

Steuern spart Ihr Kunde bei...

- Austausch/Modernisierung Einbauküche
- Montageleistungen beim Möbelkauf
- Bodenverlegearbeiten
- Erhaltungsmaßnahmen in der Wohnung
- Wartung/Reparatur Haushaltsgeräte
- Klavierstimmer



Der BFH klärte die Frage..

...ob die Kosten für die Versorgung und Betreuung eines im Haushalt des Steuerpflichtigen aufgenommen Haustieres einen haushaltsnahen Aufwand darstellt?

BFH vom 03.09.2015 – VI R 13/15

Ja! Ansatz gem. § 35 (a) EStG,
Absatz 2, Satz 1 ist möglich



Und die WEG bei u.a....

- Graffitibeseitigung
- Taubenabwehr
- Schmier-/Reinigungs-/Spülmittel; Streugut
- Abfallmanagement (Vorsortierung; Reinigung) auf dem Grundstück der WEG
- Sanierungsmaßnahmen in Zusammenhang mit Legionellenkontamination



Rn 20

- Beseitigung eines Schadens
- Maßnahmen zur vorbeugenden Schadensabwehr
- Prüfleistungen des Handwerkers

Rn 20 – Maßnahmen Schadensabwehr

- Lüftungs-/Heizungsüberprüfung
- Fettabscheiderüberprüfung mit Prüfbescheinigung (zertifizierter Handwerker)
- Elektrocheck; Blitzschutz; Kaminkehrer
- Technische Überwachungsleistungen (Liftprüfung; Lüftungsprüfung; TG-Tor etc.)
- Legionellenprüfung

Brandaktuell – Ergänzung 01.09.2021

- Kein Ansatz von Kosten für Maßnahmen der öffentlichen Hand, die mehreren Haushalten zu Gute kommen, z.B. Ausbau Versorgungsnetz; Straßenerschließungsmaßnahmen
- Aber: Ansatzfähig sind die direkten Anschlusskosten einer einzelnen WEG an das öffentliche Versorgungsnetz (Wasser/Abwasser/Elektrizität, Gas) einschl. des öffentlichen Teiles (FG Nürnberg, 24.06.2015 – 7 K 1356/14) – Ausnahme: Neubaumaßnahmen

Brandaktuell – Ergänzung 01.09.2021

- Für Straßenreinigung und Winterdienst gelten ab 01.09.2021 folgende Regelungen:

Maßnahme	nicht		Haushaltsnahe Dienstleistung	Handwerkerleistung
	begünstigt	begünstigt		
Straßenreinigung				
Fahrbahn		X		
Gehweg	X		X	
Winterdienst				
Fahrbahn		X		
Gehweg	X		X	

Versicherungsschaden

- Kein Ansatz bei Erstattung
- Kein Ansatz bei, z.B. in nächster Abrechnungsperiode zu erwartender, Erstattung
- Selbstbeteiligung ist ansatzfähig (anteilmäßige Berechnung)

Versicherungsschaden - Beispiel

Die Schadensumme beträgt brutto 10.000,-- Euro. Der vereinbarte Selbstbehalt beträgt 3.000,-- Euro. Es fielen 50% an Lohn- und Fahrtkosten auf die Gesamtrechnung an. Der ansatzfähige Betrag ist Euro $3.000,-- \text{ mal } 50\% = \text{Euro } 1.500,--$

Veranlagungszeitraum

Wahlweise (aber unpraktisch)

- Regelmäßige Ausgaben im Ausgabejahr
- Einmalige Ausgaben im Jahr des Genehmigungsbeschlusses (Rn 47-48)

Tipp: Einheitlicher Ansatz im Jahr des Genehmigungsbeschlusses gültig – dies analog für die Mieterabrechnung.

und damit ein für alle mal geklärt

Wann kommt endlich
die Abrechnung?

Ich brauche diese für die
Steuererklärung!

Wann kommt endlich die Abrechnung!

Letztes Jahr war die im März schon fertig!

Bei anderen Hausverwaltungen geht das viel schneller!

Wann kommt endlich die Abrechnung?

- Steuerabgabetermin 31. Juli des Jahres
- Abrechnungserstellung im 1. HJ nach Abr.-Zeitraum legitim
- § 35 (a) EStG nicht betroffen

Wann kommt endlich die Abrechnung?

- Angaben einer Schätzung in der Steuererklärung zulässig (z.B. Daten Wirtschaftsplan Steuerjahr)
- Hinweis im Steuerbescheid: Vorbehalt Nachprüfung (dann Vorlage Abrechnung)
- Bei Abgabe durch Dritte – Fristverlängerung regelmäßig bis 31.12.
- Eigenabgabe: Auf Antrag 30.09. des Jahres
- Elektronische Abgabe: Bundeslandregelung

Wann kommt endlich die Abrechnung?

LG Dortmund, Urt. v. 5.10.2016 - 1 S 205/16, ZWE 2017, 183

Die Jahresabrechnung ist vom Verwalter erst dann vorzulegen, wenn Abrechnungsreife eingetreten ist, d.h. sämtliche zu deren Fertigung notwendigen Informationen und Unterlagen vorliegen.

Dabei wird zwar angenommen, dass dies regelmäßig binnen 6 Monaten gegeben ist, vom Verwalter nicht zu vertretende Erschwernisse und Verzögerungen (komplexe Abrechnung von Mehrhausanlagen / fehlende Heizkostenabrechnung) sind aber hinzuzurechnen.

Hinweis:

Verpflichtet sich der Verwalter im Verwaltervertrag zur Fertigung der Jahresabrechnung binnen einer konkret benannten Frist, hat er diese einzuhalten; Verzögerungen hat er selbst zu vertreten.

Wann kommt endlich die Abrechnung?

- i.d.R. innerhalb 6 Monate nach Ende Abrechnungszeitraum (OLG Zweibrücken, 11.05.2007 - 3 W 153/06)
- Fristen sind nicht starr (Berücksichtigung Schwierigkeitsgrad und Umfang)
- § 35(a)EStG: Anwenderschreiben des BFM vom 09.11.2016 (IV C 8-S2296-b/07/10003:0008) in Verbindung FG Baden-Württemberg 20.11.2012, 11 K 838/10

Aufwendungen für regelmäßig wiederkehrende Dienstleistungen werden grundsätzlich anhand der geleisteten Vorauszahlungen im Jahr der Vorauszahlungen berücksichtigt, einmalige Aufwendungen (wie z. B. Handwerkerrechnungen) dagegen erst im Jahr der Genehmigung der Jahresabrechnung.

Soweit einmalige Aufwendungen durch eine Entnahme aus der Erhaltungsrücklage finanziert werden, können die Aufwendungen im Jahr des Abflusses aus der Erhaltungsrücklage oder im Jahr der Genehmigung der Jahresabrechnung berücksichtigt werden. **Es ist aber auch nicht zu beanstanden, wenn Wohnungseigentümer die gesamten Aufwendungen erst in dem Jahr geltend machen, in dem die Jahresabrechnung im Rahmen der Eigentümerversammlung genehmigt worden ist.**

Tipp: Kundeninformation



Ihre Hausgeldabrechnung – Fristen und Fakten

Sehr verehrte Kunden,

der Zeitpunkt des Versandes der Jahresabrechnung für Ihr Wohneigentum ist von vielen Einzelfaktoren abhängig.

1) Wann erhalten wir die Abrechnung der Versorgungsunternehmen (Primärenergie; Strom; Wasser-Kanal)?

Abweichendes Wirtschaftsjahr

- Unproblematisch – Ausgaben im abw. Wirtschaftsjahr sind maßgebend
- Auch hier gilt: Fälligkeit im Jahr des Genehmigungsbeschlusses ist praktikabel
- Grundsätzlich: Nicht Verwalteraufgabe – Eigentümer entscheidet im Rahmen EST-Erklärung

Öffentliche Förderung oder § 35 a?

Praxisbeispiel:

Die Gemeinschaft eines Mehrfamilienhauses mit 30 Einheiten beschließt die Sanierung verschiedener Gewerke (Heizung; Dämmung; Fenster). Jede Einzelmaßnahme kostet € 100.000,--. Effizienzhausstatus wird nicht erreicht.



Die Basisdaten

		Prozent	Prozent
		Anteil Material	Anteil Lohn- und Fahrtkosten
Gewerk			
	Wärmedämmung von Außenwänden	40,00%	60,00%
	Sanierung der Fenster und Außentüren	60,00%	40,00%
	Erneuerung der Heizanlage	50,00%	50,00%
Investitions- zuschuss	Programm offen – KFW oder BAFA – derzeit 20%	20,00%	20,00%
Haushaltsnaher Aufwand	§ 35 a EStG, Absatz 3		20,00%

Zahlenspiel Zuschuss

Sanierungssumme € 100.000,--		Prozent	Prozent
		Anteil Material	Anteil Lohn- und Fahrtkosten
Gewerk	Wärmedämmung von Außenwänden	€ 40.000,--	€ 60.000,--
	Sanierung der Fenster und Außentüren	€ 60.000,--	€ 40.000,--
	Erneuerung der Heizanlage (mind. 20% Zuschuss)	€ 50.000,--	€ 50.000,--
Investitions- zuschuss	z.B. energieeffizient Sanieren Investitionszuschuss (KfW-BAFA), 20%	€ 20.000,--	links enthalten
	§ 35 a EStG, Absatz 3	Dämmung	€ 12.000,--
	§ 35 a EStG, Absatz 3	Fenster/ Außentüren	€ 8.000,--
	§ 35 a EStG, Absatz 3	Heizanlage	€ 10.000,--

Zahlenspiel Kredit

Sanierungssumme € 100.000,--		Prozent	Prozent
		Anteil Material	Anteil Lohn- und Fahrtkosten
Gewerk	Wärmedämmung von Außenwänden	€ 40.000,--	€ 60.000,--
	Sanierung der Fenster und Außentüren	€ 60.000,--	€ 40.000,--
	Erneuerung der Heizanlage	€ 50.000,--	€ 50.000,--
Zinsvorteil	Beispiel: Energieeffizient Sanieren Kredit ; 10 Jahre Laufzeit; Zinsvorteil 0,5,% p.a. Durchschnittlich 0,5%	€ 5.000,--	
	§ 35 a EStG, Absatz 3	Dämmung	€ 12.000,--
	§ 35 a EStG, Absatz 3	Fenster/ Außentüren	€ 8.000,--
	§ 35 a EStG, Absatz 3	Heizanlage	€ 10.000,--

Voraussetzung Technische Mindestanforderung

- z.B. Fenstersanierung
Wärmedurchgangskoeffizient 0,95 (U-Wert)
- z.B. Dachsanierung
Wärmedurchgangskoeffizient 0,14 (U-Wert)
- **Wird dieser erreicht, sind allerdings die Fördermöglichkeiten derzeit auf Höchstniveau:
Einmaliger Tilgungszuschuss von 20% zusätzlich bei Darlehensaufnahme.**

Die Hürden

Zuschuss – Kreditaufnahme – Haushaltsnaher Aufwand

	Energieeffizient Sanieren Investitionszuschuss - Kredit		§ 35 (a) EStG
Beschlussweise Vollmacht KfW-Antrag	erforderlich		ohne
Energieberatung	erforderlich	Zusatzkosten	ohne
Technische Mindestanforderungen	erforderlich	Zusatzkosten	ohne
Sachverständigenbestätigung	erforderlich	Zusatzkosten	ohne
Verwaltungsaufwand Antrag	vorhanden	Zusatzkosten	ohne
Zahlungseingang (nur Zuschuss)	verzögert		direkt



Alternative Darlehensgeber

- Angebote Mitbewerber prüfen
- Drei Angebote
- Flexiblere Konditionen (z.B. Sondertilgung)
- Keine technischen Anforderungen

Verzicht öffentliche Förderung

Gewinn Steueranrechnung § 35 (a) EStG

KFW/Bafa punktet bei...

- Zins- oder Miethauseigentümer
- hohem Kapitalanlegeranteil
- hohem Materialkostenanteil des Sanierungsgewerkes
- Großsanierung über die Anrechnungsgrenze Euro 1.200,--
- Erreichen des Effizienzhausstatus (höhere Zuschüsse; Tilgungszuschuss)



§ 35 a EStG schlägt Zuschuss

- Eigentümeranteil im Haus 50% plus
- Materialkostenanteil Sanierung 50% und weniger
- bei Zuschüssen unter 20% (derzeit hohe Zuschussmöglichkeiten)
- ob der einfacheren Abwicklung
- keine Zusatzkosten

Juristisch unbedenklich?

- Verzicht auf Zuschuss – Kapitalanleger verliert
- Pro Zuschuss – Eigentümerbewohner kann übervorteilt werden
- Pro KfW-Darlehen – der Direkteinzahler verliert Ermäßigung gem. § 35 a EStG



Erhebliche finanzielle Konsequenzen mit einfacher Mehrheit regelbar

Wer organisiert die Anträge?

- Verwalter ist nur neutraler Moderator
- Ordnungsgemäße Verwaltung:
Beschlussvorschlag
Einschaltung
Sonderfachmann/Energieberater
- Vollmacht für Sonderfachmann und
Hausverwaltung
- Keine Antragstellung durch Verwaltung!
Haftungspotential

Bescheinigung HHA

- Keine gesetzliche Verwalterleistung
- Inanspruchnahme steuerliche Beratung = ordnungsgemäße Verwaltung
- Bei Fehlerstellung durch die Verwaltung besteht Haftungspotential
- Umsonst leisten und haften? Das wäre **verwaltertypisch**

1. Schritt: Klarstellung

- Keine gesetzliche Verwalterleistung
- Inanspruchnahme steuerliche Beratung
= ordnungsgemäße Verwaltung;
Zusatzkosten WEG
- Kein Entgelt – keine Bescheinigung

Klarstellung im Verwaltervertrag

Verwaltervertragsformulierung:

- Die Gemeinschaft beauftragt den Verwalter, auf Kosten der Gemeinschaft für jeden Wohnungseigentümer die im Rahmen der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums getätigten Aufwendungen i.S.d. § 35a EStG (Aufwendungen für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, Dienst- sowie Handwerkerleistungen) sowie den jeweils auf das jeweilige Wohnungs-/Teileigentum entfallenden Anteil im Rahmen der Jahreseinzelnabrechnung auszuweisen.
- Die hierfür gewährte Sondervergütung des Verwalters ergibt sich aus dem als Anlage diesem Vertrag beigefügten Leistungs- und Vergütungsverzeichnis.

2. Schritt: Umsatzgenerierung

- LG Düsseldorf 08.02.2008 – 19 T 489/07, ZMR 2008, 484
- KG Berlin 16.04.2009 – 24 W 93/08 (hier geklärt: Der Verwalter schuldet die Bescheinigung gem. § 35 (a) EStG nicht. Exkurs: Der Vermieter schuldet jedenfalls eine „Aufschlüsselung“ der Kosten; LG 18.10.2017 – 18 S 339/16)

25,00 Euro

17,50 Euro – 1. Jahr
8,50 Euro 2. Jahr ff

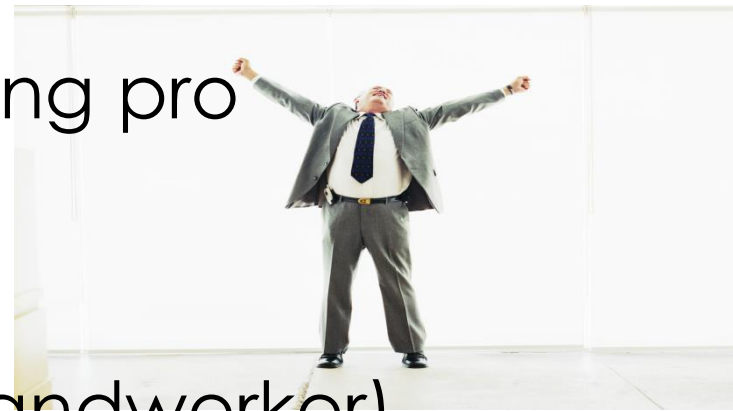
Klarstellung im Verwaltervertrag

Verwaltervertragsformulierung:

- Für die Erstellung von Bescheinigungen für Aufwendungen i.S.d. § 35a EStG (Aufwendungen für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, Dienst- sowie Handwerkerleistungen) unter Ausweis des jeweils auf die einzelne Wohnungs- / Teileigentumseinheit entfallenden Anteils als Anlage zur Jahreseinzelnabrechnung ein pauschales jährliches Entgelt pro Wohnungs-/Teileigentumseinheit i.H.v. [...] EUR brutto.

Verwalters Liebling

- Einhellige Rechtsprechung pro Zusatzvergütung
- Umsatz im Bestand
- Running-System (EDV-Handwerker)
- Selten steuerrechtliche Nachprüfung
- Positive Wahrnehmung beim Kunden



Mit Strategie zum Erfolg!

