

Brunata Minol informiert

Ausweis haushaltsnaher Dienstleistungen in der Minol Heizkostenabrechnung

Steuervorteile für Mieter und Eigentümer in Betriebs- und Heizkostenabrechnungen nutzen

Kurz und knapp

Bestimmte Pflege- und Handwerkerleistungen sind nach § 35 EStG in Ihrer Minol Abrechnung für Mieter und Eigentümer ausweisbar. Lesen Sie hier, wie das funktioniert.

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 Brunata Minol erbringt. Brunata Minol nimmt bei Bedarf den Ausweis haushaltsnaher Dienstleistungen in der Betriebs- und Heizkostenabrechnung vor - in Ihrem Auftrag und zum Nutzen Ihrer Mieter und Eigentümer.

Mit dem BMFi-Schreiben vom 9. November 2016 wurden auch die Rauchwarnmelder-Funktionsprüfung und die Trinkwasseruntersuchung (Legionellenprüfung) in die Tabelle der steuerlich begünstigten Leistungen aufgenommen.

Wohnungseigentümer und Mieter können diesen Ausweis für ihre Steuererklärung verwenden, wenn alle Voraussetzungen gegeben sind und damit möglicherweise Steuern sparen. Brunata Minol ermöglicht Ihnen, diesen Vorteil für Ihre Nutzer über die Brunata Minol 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 Heizkostenabrechnung 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 sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse möglich sind.

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

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	Aufwendung des Steuerpflichtigen	Arbeitslohn inkl. Sozialversicherung	Aufwendungen für Arbeitsleistung sowie Fahrtkosten	Aufwendungen für Arbeitsleistung sowie Fahrtkosten

Begünstigte Leistungen aus Brunata Minol Rechnungen

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

- Die Leistungen für die **Ablesung der Messgeräte und die Erstellung der Heizkostenabrechnung** sind keine begünstigten Leistungen im Sinne des § 35 a EStG.
- Bei der **Vermietung von Messgeräten und Rauchwarnmeldern** ist die Gebrauchsüberlassung der Vertragsgegenstand. Eine Mietleistung ist keine begünstigte Leistung im Sinne des § 35 a EStG.

Minol Messtechnik

W. Lehmann GmbH & Co. KG | Nikolaus-Otto-Straße 25 | 70771 Leinfelden-Echterdingen
Telefon 0711 94 91 - 0 | Telefax 0711 94 91 - 238 | info@minol.com | www.minol.de

- Lohn- und Fahrtkosten innerhalb von Rechnungen über die **Lieferung und den Einbau von Messgeräten und Rauchwarnmeldern** stellen teilweise begünstigte Handwerkerleistungen im Sinne des § 35 a EStG dar. Brunata Minol weist Lohnkosten, also Montage-, Wegezeit, sowie Fahrtkosten, in seinen Rechnungen gesondert aus.
- Die **Gerätewartung** durch Brunata Minol enthält einen Material- und einen Lohnanteil. Der Lohnkostenanteil ist begünstigt im Sinne des § 35 a EStG und in der Brunata Minol Rechnung separat ausgewiesen.
- **Lohnkosten bei Reparaturen an Messgeräten** sind begünstigt. und werden in Brunata Minol Rechnungen getrennt von den Materialkosten ausgewiesen.
- Die jährliche **Funktionsprüfung von Rauchwarnmeldern** ist eine begünstigte Leistung im Sinne des § 35 a EStG (seit Nov. 2016).
- Die **Legionellenprüfung** nach den Vorgaben der Trinkwasserverordnung ist eine begünstigte Handwerksleistung (seit Nov. 2016).

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.

Nicht begünstigte Leistungen aus Brunata Minol Rechnungen

Abrechnungskosten bzw. Wärmedienstgebühren: 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 daher nicht möglich.

Gerätevermietung: Bei der Vermietung von Messgeräten ist die Gebrauchsüberlassung von Messgeräten Vertragsgegenstand. Die Mietleistung ist keine begünstigte Leistung im Sinne des § 35 a EStG. Der Ausweis von Lohnkosten innerhalb der Mietrechnungen ist nicht möglich.

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 Brunata Minol 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 berechnen wie üblich die Gesamtkosten und die steuerbegünstigten Anteil pro Nutzer.

Minol Messtechnik

W. Lehmann GmbH & Co. KG | Nikolaus-Otto-Straße 25 | 70771 Leinfelden-Echterdingen
Telefon 0711 94 91 - 0 | Telefax 0711 94 91 - 238 | info@minol.com | www.minol.de

Was sonst noch wissenswert ist

Muss ich als Verwalter oder Vermieter die haushaltsnahen Dienstleistungen in der Abrechnung ausweisen?

Nein, es besteht für Vermieter oder Verwalter keine unmittelbare gesetzliche Verpflichtung dazu, diesen Ausweis vorzunehmen, es sei denn, es besteht dazu eine besondere Verpflichtung aus dem Miet- oder Verwaltervertrag. Dennoch muss davon ausgegangen werden, dass Nutzer den Ausweis haushaltsnaher Dienstleistungen verlangen werden, um in den Genuss der Steuervorteile zu gelangen.

Muss ich Brunata 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.

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.

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.	10.000	8.761,79 €	Kaminfeger Schornsteinreinigung ¹	05.09.	72,96 €
Zwischensumme		22.000	16.981,56 €	Wartung ²	06.06.	349,86 €
- Restbestand		4.000	3.504,72 €	Betriebsstrom	31.12.	629,94 €
Summe Verbrauch		18.000	13.476,84 €	Reinigung	31.12.	61,75 €
Summe Energie- und Heiznebenkosten (180.000 kWh)				Summe Heiznebenkosten		1.956,37 €
						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 Brunata Minol Nutzerabrechnung ausgewiesen.

Quelle: www.minol.de/ausweis-haushaltsnahe-dienstleistungen.html - Stand vom: 28.03.2024