

Das Merkblatt Nr. 41: Steuerermäßigung für Mieter

Mit Wirkung ab 1.1.2009 ist die steuerliche Abzugsfähigkeit für Handwerkerleistungen wesentlich verbessert worden. Auch Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten in Privathaushalten werden steuerlich gefördert. **Auch Mieter kommen in den Genuss der Bestimmungen.** Das gilt selbst dann, wenn die infrage kommenden Arbeiten vom Vermieter veranlasst und vom Mieter als Mietnebenkosten oder in Form einer Modernisierungs-Mieterhöhung zu bezahlen sind.

1. Was galt bisher?

Schon bisher waren bestimmte Handwerkerleistungen als sog. „haushaltsnahe Dienstleistungen“ begünstigt. Hierzu zählen insbesondere Tätigkeiten, die in regelmäßigen Abständen anfallen und üblicherweise von Mitgliedern des Haushalts erledigt werden bzw. erledigt werden könnten, wie z. B. Pflege-, Reinigungs- und ähnliche Arbeiten, wie

- Reinigung der Wohnung (z.B. durch eine Dienstleistungsagentur oder einen selbständigen Fensterputzer),
- Gartenpflegearbeiten wie Rasenmähen und Heckenschneiden,
- privat veranlasste Umzugsleistungen,
- Sperrmüllabholung, Entrümpelung.

2. Was ist neu?

Schönheitsreparaturen gelten seit 2006 als Handwerkerleistungen und somit nicht mehr als haushaltsnahe Dienstleistung. Zu den Schönheitsreparaturen gehören:

- Streichen und Tapezieren von Innenwänden,
- Streichen/Lackieren von Türen, Fenstern, Wandschränken, Heizkörpern,
- Beseitigung kleinerer Schäden wie Ausbessern von Löchern in Wänden und Fliesen, Auswechseln einzelner Fliesen (außer Material).

Seit dem 1.1.2006 sind über die Schönheitsreparaturen hinaus alle handwerklichen Leistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen begünstigt, die von Eigentümern oder Mietern für eine zu eigenen Wohnzwecken genutzte inländische Wohnung in Auftrag gegeben werden. Ansatzfähig sind außer den Kosten der Tätigkeiten die in Rechnung gestellten Maschinen- und Fahrtkosten. Materialkosten und von den Handwerkern gelieferte Waren bleiben außer Ansatz (Ausnahme: Verbrauchsmittel wie Reinigungs-, Schmier-, Streumittel).

Zu den handwerklichen Leistungen zählen u a.:

- Arbeiten an Außen- und Innenwänden,
- Erneuerung des Bodenbelags,
- Reparatur und Austausch von Fenstern und Türen,
- Reparatur und Wartung von Heizungsanlagen, Elektro-, Wasser- und Gasinstallationen,
- Reparatur von Haushaltsgeräten wie Waschmaschine, Fernseher, Rasenmäher, sofern die Reparatur im Haushalt durchgeführt wird,
- Modernisierung des Badezimmers,
- Baumaßnahmen am Grundstück wie Pflasterungen und Umrandungen (z.B. der Terrasse),
- Leistungen des Schornsteinfegers.

Wichtig: Begünstigt sind nur die Aufwendungen für den Arbeitslohn sowie die ggf. in Rechnung gestellten Maschinen- und Fahrtkosten einschließlich der auf diese Leistungen entfallenden Umsatzsteuer; **nicht begünstigt sind die Kosten für das Material** wie z. B. vom Handwerker gelieferte Fliesen, Tapeten, Pflastersteine.

Nicht begünstigt sind weiterhin Aufwendungen, die nach anderen Vorschriften des EStG abzugsfähig sind (Betriebsausgaben, Werbungskosten, Sonderausgaben, außergewöhnliche Belastungen). Auch Aufwendungen für geringfügige Beschäftigungsverhältnisse sind im Rahmen von § 35a Absatz 2 nicht abzugsfähig.

3. Wer bekommt die Steuerermäßigung?

Anspruchsberechtigt ist der Auftraggeber, der die Maßnahme in seinem inländischen Privathaushalt durchführen lässt.

Mietnebenkosten: Mieter können zudem die Steuerermäßigung unter den gleichen Voraussetzungen beanspruchen wie Wohnungseigentümer, wenn die zu zahlenden Nebenkosten Beträge für haushaltsnahe Dienstleistungen oder handwerkliche Tätigkeiten umfassen und der Anteil an diesen Aufwendungen entweder aus der Jahresabrechnung hervorgeht oder durch eine Bescheinigung des Vermieters bzw. seines Verwalters nachgewiesen wird (siehe Aufstellung unter Ziffer 6).

4. In welcher Höhe wird gefördert?

Die Steuerermäßigung beträgt bei Handwerkerleistungen 20 Prozent der auf den Arbeitslohn und ggf. die Maschinen- und Fahrtkosten entfallenden Aufwendungen zuzüglich der anteiligen Umsatzsteuer, maximal 600, ab 1.1.2009 1.200 Euro pro Haushalt und Jahr. Sonstige haushaltsnahe Dienstleistungen können ebenfalls mit 20 Prozent abgesetzt werden, und zwar bis 2008 mit insgesamt 600 Euro, ab 2009 mit bis zu 4.000 Euro. Die Beträge mindern unmittelbar die tarifliche Jahres-Einkommensteuer.

Beispiel: Ein Mieter zieht aus privaten Gründen um und bezahlt an das Umzugsunternehmen 3000 Euro einschließlich 200 Euro für Material wie Umzugskartons. Die Steuerermäßigung beträgt 20 Prozent von 2800 Euro, also 560 Euro. Weiterhin lässt der Mieter die neue Wohnung von einem Maler für 2000 Euro renovieren. Lt. Rechnung des Malers sind hierin für Farben und Tapeten 300 Euro enthalten. Das bringt dem Mieter eine weitere Steuerermäßigung von 20 Prozent von 1700 Euro = 340 Euro.

5. Wie wird die Förderung gewährt?

Die Steuerermäßigung ist im Rahmen der Einkommensteuererklärung für das betreffende Jahr unter Beifügung der erforderlichen Unterlagen zu beantragen.

Eine Förderung kommt nur in Betracht, wenn

- in der Rechnung der Arbeitslohn und ggf. die Fahrtkosten gesondert ausgewiesen sind,
- die Zahlung auf das Konto des Leistungserbringers durch einen Beleg des Kreditinstituts nachgewiesen wird (Überweisung, Verrechnungsscheck, Lastschriftinzug),

Wohnungseigentümer und Mieter müssen ggf. auch die Jahres- bzw. Nebenkostenabrechnung vorlegen, Heimbewohner eine Bescheinigung des Heims.

6. Steuerermäßigung für Mietnebenkosten

Auch Mieter können anhand ihrer Nebenkostenabrechnung eine Steuerermäßigung beantragen. Die Abrechnung ist der Lohn- bzw. Einkommensteuererklärung beizufügen. In der Regel wird sich die anteilige Belastung des Mieters aus der Abrechnung selbst ergeben. Sonst muss der Vermieter den Anteil bescheinigen. Die Verpflichtung hierzu ist nach Auffassung des Mieterverein zu Hamburg eine mietvertragliche Nebenpflicht. Fügen Sie die Abrechnung bzw. die Bescheinigung des Vermieters Ihrer Steuererklärung bei.

Haushaltsnahe Dienstleistungen liegen bei folgenden Betriebskostenarten vor:

- Gartenpflege (außer Kosten für Austausch von Pflanzen und Spielsand),
- Hausreinigung (einschließlich Reinigungsmaterial),
- Hauswart,
- Schnee- und Eisbeseitigung, jedoch nur auf dem Grundstück (einschließlich Streumaterial),
- Zweifelhaft: Abrechnungsservice (Heizung und Wasser).

Handwerkerleistungen sind folgende:

- Schornsteinfeger,
- Fahrstuhlwartung (einschließlich Schmiermittel, aber außer Kosten für Ersatzteile),
- Wartung von Warmwasserbereitern und Etagenheizungen,
- sonstige Wartungsarbeiten an haustechnischen Einrichtungen,
- Zentralheizung: Wartung, Überwachung, Pflege, Immissionsmessung, Tankreinigung.

Soweit aus der Nebenkostenabrechnung die steuerlich nicht zu berücksichtigenden Kostenanteile nicht hervorgehen, verlangen Sie von Vermieter eine entsprechende Aufschlüsselung. Das Recht auf Beleg-Einsicht hilft Ihnen nicht weiter, da das Finanzamt alle Zahlen belegt haben will.

Ferner erscheint es als zweckmäßig, wenn der Vermieter Ihnen - in der Abrechnung oder gesondert - bescheinigt, dass die Aufwendungen für die in Frage kommenden Abrechnungspositionen von ihm unbar beglichen wurden und nicht im Rahmen eines geringfügigen Beschäftigungsverhältnisses gemäß § 8 Sozialgesetzbuch 4 angefallen sind.

Die Wartungskosten einer zentralen Heizanlage können Sie auch bei einer verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung in aller Regel selbst ermitteln: Teilen Sie die Gesamtkosten der Wartung durch den Gesamtbetrag der Heizkosten (gegebenenfalls auch der Warmwasserkosten) und multiplizieren Sie das Ergebnis mit den anteiligen Heizkosten (gegebenenfalls einschließlich der Warmwasserkosten) Ihrer Wohnung. So erhalten Sie den auf Ihre Wohnung entfallenden Anteil an den Wartungskosten. Fügen Sie diese Berechnung auf einem gesonderten Blatt der dem Finanzamt einzureichenden Heizkostenabrechnung bei.

Nähere Einzelheiten ergeben sich aus dem [Anwendungsschreiben des Bundesfinanzministeriums vom 26.10.2007](#).

Hinweis: Mit der Steuerermäßigung für Leistungen, die dem Mieter per Nebenkostenabrechnung vom Vermieter in Rechnung gestellt werden, wird Neuland betreten. Gegenüber den vorstehenden Ausführungen, für deren Richtigkeit wir keine Haftung übernehmen, können sich deshalb Änderungen ergeben.

Damit wir etwaige Ergänzungen und Korrekturen dieses Merkblatts vornehmen können, bitten wir Sie, uns von Ihren Erfahrungen bei der steuerlichen Geltendmachung von Dienst- und Handwerkerleistungen zu berichten.