

Steuertipps für Mieter*innen

Mieter*innen können haushaltsnahe Dienstleistungen und haushaltsnahe Handwerkerkosten im begrenzten Umfang von der Steuerschuld abziehen. Das gilt auch dann, wenn Vermieter*innen die infrage kommenden Arbeiten in Auftrag gegeben hat und vom Mieter als Mietnebenkosten oder in Form einer Modernisierungsmieterhöhung zu bezahlen sind.

Gemäß § 35a Absatz 2 EStG mindert sich die Steuerschuld des Steuerpflichtigen jeweils um 20 Prozent der Ausgaben für haushaltsnahe Dienstleistungen und qualifizierte Handwerkerleistungen. Pro Jahr und Haushalt sind dies maximal 4.000 Euro für haushaltsnahe Dienstleistungen und maximal 1.200 Euro für Handwerkerkosten. Anrechenbar sind Arbeits- und Fahrtkosten. Materialkosten (z.B. Fliesen, Tapeten, Pflastersteine) lassen sich nicht absetzen.

Es können nur Maßnahmen von der Steuerschuld abgezogen, die begünstigt sind. Begünstigt sind Tätigkeiten, die einen engen Bezug zum Haushalt haben und innerhalb des Grundstücks stattfinden. Nicht begünstigt sind Maßnahmen, die außerhalb des Grundstücks stattfinden.

Haushaltsnahe Dienstleistungen

- Abfallmanagement („Vorsortierung“)
- Hausmeister
- Gartenpflegearbeiten
- Hausreinigung
- Pflege der Außenanlage
- Umzugskosten
- Straßenreinigung
- Wachdienst
- Winterdienst

Qualifizierte Handwerkerkosten

- Abflussreinigung
- Abwasserentsorgung
- Arbeiten an Außen- und Innenwänden
- Carport/Terrassenüberdachung
- Dachrinnenreinigung
- Reparatur und Austausch von Fenstern und Türen, der Einbauküche, Bodenbelägen

- Reparatur und Wartung von Gemeinschaftsmaschinen bei Mieter*innen (z.B. Waschmaschine oder Trockner)
- Wartungsarbeiten aller Art an Heizungsanlagen
- Elektro-, Gas- oder Wasserinstallationen
- Gartengestaltung
- Graffitibeseitigung
- Ungezieferbekämpfung
- Schornsteinfegerkosten
- Aufzugswartungskosten

Schönheitsreparaturen:

- 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

Vermieter*innen oder Mieter*innen als Auftraggeber

Mieter*innen als Auftraggeber: Rechnungen für qualifizierte Handwerkerleistungen im haushaltsnahen Zusammenhang können steuerlich geltend gemacht werden. Als haushaltsnahe Dienstleistungen zählen seit 2006 auch von Umzugsunternehmen durchgeführte Umzüge für Privatpersonen.

Vermieter*innen als Auftraggeber: Kosten für qualifizierte Handwerkerleistungen, die Mieter*innen im Rahmen der Nebenkostenabrechnung (gemäß vertraglicher Vereinbarung) in Rechnung gestellt werden, können ebenfalls steuerlich geltend gemacht werden.

Kostennachweis nötig

- Der entsprechende Lohnkostenanteil der Kosten muss aus der Jahresnebenkostenabrechnung hervorgehen oder
- der Vermieter muss eine entsprechende Bescheinigung ausstellen, aus der diese auf den Mieter entfallenden Aufwendungen gesondert ausgewiesen sind.

Achtung: Die Steuererklärung muss im Regelfall bis 31.5. des Folgejahres abgegeben werden. Der Vermieter hat indessen eine Abrechnungsfrist von 12 Monaten nach Ende eines Abrechnungsjahres (z.B. bis zum 31.12.).

Folgendes ist möglich:

- Antrag auf Fristverlängerung beim Finanzamt stellen. Nachteil: Auch sonstige etwaige Steuerrückzahlungen werden später geleistet.
- Widerspruch gegen den Steuerbescheid: Begründung dieses Widerspruchs mit den dann vorliegenden notwendigen Unterlagen (Abrechnung des Vermieters etc.) oder
- Antrag an das Finanzamt, die Steuer hinsichtlich haushaltsnaher Dienstleistungen noch nicht endgültig festzusetzen, bis die erforderlichen Unterlagen nachgereicht werden können. Nachteil: Es entsteht ein höherer Verwaltungsaufwand.

Umzug steuerlich geltend machen

Dabei ist zu unterscheiden, ob der Umzug beruflich veranlasst oder aus privaten Gründen erfolgt. Ist der Umzug aus beruflichen Gründen notwendig, lassen sich in der Regel mehr Kosten geltend machen.

- **Umzug aus beruflichen Gründen:** Der Umzug ist immer beruflich veranlasst, wenn Arbeitnehmer*innen in einer anderen Stadt eine neue Arbeit aufnehmen und deshalb umziehen. Viele Umzugskosten sind als Werbungskosten absetzbar. **Achtung:** Zahlen Arbeitgeber einen Umzugskostenzuschuss, muss dieser Betrag von den Kosten abgezogen werden.
- **Umzug aus privaten Gründen:** Ist der Umzug nicht aus beruflichen Gründen notwendig, können Mieter*innen dennoch einige Kosten gegenüber dem Finanzamt geltend machen. Ansatzfähig sind die Kosten für Schönheitsreparaturen. Steuerlich berücksichtigt werden Kosten bis zu einem Betrag von 3.000 Euro mit 20 Prozent der Rechnungssumme. Der entsprechende Betrag, bis zu 600 Euro, wird unmittelbar von der Steuerschuld abgezogen. Geltend gemacht werden können nur Personal- nicht aber Materialkosten. Die Rechnung muss die Personal- und die Materialkosten, z.B. für Farbe und Tapeten, gesondert ausweisen. Barzahlungen werden steuerlich nicht berücksichtigt.

Steuerminderung geltend machen

Die Steuererminderung kann pro Haushalt nur einmal geltend gemacht werden, der Maximalbetrag von 4.000 Euro bzw. 1.200 Euro gilt jeweils für alle haushaltsnahen Dienstleistungen bzw. Handwerkerleistungen zusammen. Das heißt sowohl für solche, die Sie selbst in Auftrag gegeben haben als auch für solche, die im Rahmen der Betriebskostenabrechnung geltend gemacht werden.

Für eine individuelle Rechtsberatung können Sie gerne einen Beratungstermin beim DMB Mieterschutzverein Frankfurt vereinbaren.

Kontakt:

DMB Mieterschutzverein Frankfurt/Main e.V.
Eckenheimer Landstraße 339
60320 Frankfurt
Tel. 069 5601057-0
E-Mail info@msv-frankfurt.de

Bitte beachten Sie: Auf diesem Merkblatt haben wir die wichtigsten Informationen für Mieter zusammengestellt. Eine steuerliche Beratung können wir nicht bieten. Bitte wenden Sie sich dafür an das Finanzamt, Steuerberater*innen oder einen Lohnsteuerhilfeverein.

Stand: 14.01.2021