



Der Mieterbund Nordhessen e.V. informiert:

Neues Steuerrecht für Mieter

Für alle Mieterhaushalte, die Einkommenssteuer (Lohn- oder Einkommenssteuer) zahlen, ergibt sich neuerdings die Möglichkeit, das Finanzamt an unvermeidlichen Kosten zu beteiligen.

Seit 2003 gilt der neue § 35 a im Einkommenssteuergesetz. Gemäß dieser Bestimmung ist es möglich, Kosten für haushaltsnahe Dienstleistungen und haushaltsnahe Handwerkerkosten von der Steuerschuld abzuziehen. Seit 2006 gilt dieses auch für bestimmte Betriebskosten ! Eine Erhöhung der Obergrenze erfolgte ab 2009.

Dies bedeutet z.B., dass 20% (maximal 600,-- €im Jahr) der Handwerkerkosten für das Tapezieren einer Wohnung im Jahr **von der Steuernachzahlung abgezogen** werden oder aber, sich eine Steuererstattung um diesen Betrag erhöht.

Diese Vorschrift bezieht sich nicht nur auf haushaltsnahe Handwerkerkosten, sondern auch auf Dienstleistungen wie Reinigen oder Pflegeleistungen. Im Folgenden informieren wir über die Regelungen, die Leistungen aus Ihrem Mietverhältnis betreffen.

Dieses Infoblatt kann daher nicht vollständig sein !

Zu weiteren, hierüber hinaus gehenden Fragen und zum Verfahren, derartige Kosten geltend zu machen, fragen Sie bitte bei Ihrem Finanzamt nach oder beauftragen Sie einen Lohnsteuerhilfeverein oder Steuerberater. Die Anwendungshinweise des BMF finden Sie im Wortlaut unter: <http://www.bundesfinanzministerium.de>.

In allen Fällen gilt, dass die haushaltsnahen Handwerkerarbeiten durch einen **Handwerker** ausgeführt werden müssen, Sie hierfür eine **ordnungsgemäße Rechnung** erhalten haben und der Rechnungsbetrag von Ihnen **unbar (Überweisung)** bezahlt wurde. Barzahlungen zählen nicht !

In Ansatz gebracht werden **dürfen nur Lohnkosten und Anfahrtskosten**, keine Materialkosten. Soweit Pauschalpreise vereinbart wurden, müssen ggf. geschätzte Materialkosten heraus gerechnet werden.

Wartungskosten

Dieses gilt auch für Wartungskosten, die Sie aufgrund Ihres Mietvertrages - neben der Betriebskostenabrechnung - zahlen müssen. Zum Beispiel kann es sein, dass Sie mietvertraglich verpflichtet sind, Kosten für Thermenwartung zu tragen. Voraussetzung hierfür ist aber zunächst eine wirksame mietvertragliche Verpflichtung ! 20% dieser Kosten können Sie in Ihrer Steuererklärung geltend machen, um diesen Betrag vermindern sich dadurch die von Ihnen zu zahlenden Steuern. Voraussetzung ist, dass Sie die Ihnen erteilte Abrechnung, von Ihrem Vermieter die Rechnungskopie und den Nachweis der von Ihnen getätigten Überweisung vorlegen.

Dieses gilt auch für Schornsteinfegerrechnungen und Immissionsschutzprüfungen.

Renovierungskosten/Umzugskosten

Gleiches gilt für Renovierungskosten innerhalb der Wohnung. Auch solche Kosten müssen durch einen Handwerker ausgeführt, ordnungsgemäß in Rechnung gestellt und unbar bezahlt worden sein.

Gleiches gilt für Umzugskosten, unabhängig davon, aus welchem Grund dieser stattfindet.

Handwerkerkosten in der Betriebskostenabrechnung

Auch in der Betriebskostenabrechnung können Handwerkerkosten enthalten sein, z.B.:

- Gartenpflege
- Ungezieferbekämpfung
- Hausmeister
- Heizungswartung
- Aufzugswartung

Auch hier gilt, dass Sie 20% dieser Kosten steuerlich geltend machen können. Sie benötigen hierfür die Ihnen erteilte Betriebskostenabrechnung, den Rechnungsbeleg Ihres Vermieters in Kopie und Ihren Kontoauszug zum Nachweis, dass Sie die Betriebskosten (nachzahlung) unbar bezahlt haben. Zu diesem Zweck muss Ihnen Ihr Vermieter die fraglichen Rechnungen in Kopie überlassen oder Ihnen das Kopieren ermöglichen. Dafür kann Ihr Vermieter die Erstattung der tatsächlichen Kopiekosten verlangen.

Kleinreparaturen

Grundsätzlich gilt, dass für Reparaturen der Mietsache der Vermieter zuständig ist. Sofern derartige Kosten berechtigterweise abgerechnet wurden, können Sie diese ebenfalls schriftlich geltend machen. Lassen Sie sich hierzu die Belege für derartige Kosten seitens Ihres Vermieters in Kopie vorlegen. In vielen Mietverträgen ist jedoch vereinbart, dass vom Vermieter zu veranlassende Reparaturen als Kleinreparaturen in Rechnung gestellt werden dürfen. Dieses ist dann zulässig, wenn es sich um Reparaturen an ständig in Gebrauch befindlichen Teilen der Wohnung handelt (z.B. Rollladengurt), die Reparaturkosten im Einzelfall einen bestimmten Betrag (z.B. 75,-- €) nicht übersteigen und auch eine Höchstgrenze im Jahr (z.B. 8% der Jahresmiete) vertraglich vereinbart wurde. Werden Ihnen Kosten für solche Kleinreparaturen in Rechnung gestellt, können Sie auch hier 20% steuerlich geltend machen.

Mieterbund Nordhessen e.V.
Königsplatz 59/Poststr. 1, 34117 Kassel
Tel.: 0561 – 81 64 26 - 0, Fax: 0561 – 81 64 26 - 28
e-mail: mieterbundnordhessen@t-online.de
www.mieterbund-nordhessen.de