



Für alle im Haus

Steuertipps für Mieter. Millionen Mieter sparen kräftig mit der Steuererklärung. Nebenkosten zur Miete zählen ebenso wie Lohn für Haushaltshilfen.

Viele hundert Euro können Mieter sich für Ausgaben rund um ihre Wohnung vom Finanzamt zurückholen. Besonders viel bekommen sie zurück, wenn sie vergangenes Jahr Geld für Handwerker und Haushaltshilfen ausgegeben haben. Zudem lohnt es sich jedes Jahr, bestimmte Nebenkosten zur Miete anzugeben.

Aus der Rechnung des Vermieters oder Verwalters zählen vor allem folgende Posten im Mantelbogen der Steuererklärung:

- Hauswart und Hausreinigung,
- Schornsteinreinigung,
- Pflege der Außenanlagen,
- Schnee- oder Eisbeseitigung auf dem Grundstück,
- Aufzugs- und Heizungswartung,
- Dachrinnenreinigung und
- Ungezieferbeseitigung.

Die meisten Mieter leisten für die Nebenkosten Vorauszahlungen. Erst in der Endabrechnung stehen später die genauen Werte. Meist liegt die Aufstellung für 2012 zur Steuererklärung noch nicht vor. Wer nicht warten will, rechnet die Beträge aus der Nebenkostenabrechnung des Vorjahres ab.

Beispiel Ein Mieter übernimmt daraus:

Rund 644 Euro Betriebskosten	
Hauswart	264,81 Euro
Schnee- und Eisbeseitigung	137,55 Euro
Schornsteinreinigung	11,70 Euro
Pflege Außenanlagen	20,80 Euro
Hausreinigung	143,96 Euro
Wartung Heizungstherme	65,00 Euro
Summe	643,82 Euro

So trägt der Mann die Beträge in den Mantelbogen zur Steuererklärung ein:

↑ Unser Rat

- 567,12 Euro für Hauswart, Schnee- und Eisbeseitigung, Pflege der Außenanlagen und Hausreinigung in Zeile 74 als haushaltsnahe Dienstleistungen,
- 76,70 Euro für Schornsteinreinigung und Wartung der Heizungstherme in Zeile 76 als Handwerkerleistungen.

Im Steuerbescheid gibt es für alles zusammen eine Steuerermäßigung von 129 Euro (20 Prozent von 643,82 Euro).

Tipp Sie können die Nebenkosten auch angeben, wenn die endgültige Jahresabrechnung vom Vermieter oder Verwalter da ist. Kommt diese für die Steuererklärung 2012 zu spät, machen Sie die Angaben für 2012 einfach in der Steuererklärung für 2013. Sind die Nebenkosten für das Jahr 2011 noch nicht abgerechnet, weil der Beleg fehlte, holen Sie das jetzt in der Steuererklärung für 2012 nach.

Auf Prozesse achten

Über einige Nebenkosten streiten Kläger mit ihren Finanzämtern noch vor dem Bundesfinanzhof (BFH):

- Es gibt die Steuerermäßigung zwar für die Schnee- und Eisbeseitigung auf dem Grundstück. Für den angrenzenden Gehweg will die Finanzverwaltung aber nichts anerkennen (Az. VI R 55/12).
- Kosten für den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung fallen zurzeit unter den Tisch, wenn die Arbeiten außerhalb des Grundstücks stattfinden (Az. VI R 56/12).

Vor dem BFH klagen zwar Grundstückseigentümer. Wenn sie gewinnen, können künftig aber auch Mieter Nebenkosten für den Winterdienst und die Gehwegreinigung auf der Straße beim Finanzamt steuerlich geltend machen.

Tipp Rechnen Sie auch strittige Posten aus der Nebenkostenabrechnung ab. Legen Sie Einspruch gegen den Steuerbescheid ein, wenn das Finanzamt den Abzug ablehnt. Verweisen Sie auf die Aktenzeichen der BFH-Verfahren und beantragen Sie das Ruhen des Verfahrens. Dann bleibt Ihr Steuerbescheid offen und Sie profitieren, wenn Urteile günstig für Sie ausgehen.

Hausarbeit und Pflege abrechnen

Viele Mieter zahlen nicht nur Nebenkosten, sie engagieren auch selbst Helfer. Die Ausgaben können sie geltend machen.

Hausarbeit. War 2012 eine Haushaltshilfe oder ein Fensterputzer in der Wohnung beschäftigt, geben sie die Kosten dafür an:

▪ Für die selbstständig arbeitende Hilfen kommt der Betrag in Zeile 74 und für sozialversicherte in Zeile 73 des Mantelbogens. Das Finanzamt erkennt für beide zusammen Ausgaben bis 20 000 Euro im Jahr an und gewährt maximal 4 000 Euro (20 Prozent) Steuerermäßigung.

▪ Für Minijobber mit pauschal versteuerten Löhnen bis 400 Euro im Monat gehören die Lohnkosten in Zeile 72, maximal zählen 2 550 Euro. Der Steuerrabatt beträgt bis zu 510 Euro (20 Prozent).

Beispiel Eine Mieterin beschäftigt eine Haushaltshilfe, die selbstständig arbeitet. Sie hat der Frau im vergangenen Jahr Arbeitsstunden und Fahrtkosten von 1 200 Euro bezahlt. Dazu kommen 350 Euro, die sie ihrem Vermieter als Nebenkosten zur Miete für die Schnee-, Eisbeseitigung und Hausreinigung überwiesen hat. Beides zählt als haushaltsnahe Dienstleistung. Die Mieterin trägt die Summe von 1 550 Euro in Zeile 74 im Mantelbogen ein, sie erhält 310 Euro als Steuerermäßigung (20 Prozent) zurück.

Pflege. Sind Steuerzahler oder Angehörige, mit denen sie zusammenleben, aus gesundheitlichen Gründen auf Hilfe angewiesen, zählt auch das. Die Kosten für die Betreuer oder den Pflegedienst erkennt das Finanzamt an. Der Betrag kommt in Zeile 75 des Mantelbogens. Die Steuerermäßigung von 20 Prozent gibt es, ohne dass eine Pflegestufe oder ärztliche Verordnung nötig ist.

Heimbewohner. Auch Menschen, die im Heim leben und dort einen Haushalt mit Kochgelegenheit und Bad gemietet haben, können haushaltsnahe Dienstleistungen abrechnen. Sie tragen sämtliche Kosten in Zeile 75 im Mantelbogen ein.

Beispiel Eine Pensionärin überweist Kosten von 1 000 Euro im Jahr für den Hausmeister, die Putzhilfe, die Bereitschafts- und Betreuungshilfen, die sie laut Heimvertrag zahlt. Sie gibt die Summe in Zeile 75 an und erhält 200 Euro (20 Prozent) Steuerermäßigung.

Pflegestufe. Haben kranke Menschen mindestens die Pflegestufe null, ist es oft günstiger, wenn sie alle Pflegekosten in Zeile 68 des Mantelbogens als außergewöhnliche Belastung geltend machen. Davon zieht das Finanzamt zwar eine zumutbare Belastung ab, die 1 bis 7 Prozent vom Gesamt-

Kosten. Rechnen Sie mit unserer Anleitung Ihre Nebenkosten zur Miete in der Steuererklärung ab und außerdem alle Ausgaben für Helfer und Handwerker in Ihrer Wohnung, die Sie selbst beauftragt haben.

Belege. Lassen Sie niemanden schwarzarbeiten. Bezahlen Sie die Rechnung nicht bar. Sie müssen Überweisungen vorlegen können, wenn das Finanzamt Belege fordert.

Posten. Akzeptieren Sie nur Rechnungen, auf denen Arbeits-, Fahrt- und Maschinenkosten separat abgerechnet sind. Materialkosten kann nur Ihr Vermieter absetzen. Fragen Sie, ob er solche Posten übernimmt.

betrag der Einkünfte im Steuerbescheid beträgt. Doch für diesen Betrag kann jeder in Zeile 71 zusätzlich die Steuerermäßigung für Haushaltshilfen beantragen.

Beispiel Im Jahr 2012 zahlte ein Witwer 5 000 Euro für den Pflegedienst, der in seine Wohnung kommt. Als zumutbare Belastung zieht das Finanzamt von seinen Kosten 2 520 Euro ab (6 Prozent von 42 000 Euro Gesamtbetrag der Einkünfte). Die restlichen 2 480 Euro setzt der Mann als außergewöhnliche Belastung ab und spart 868 Euro Steuern, da sein Grenzsteuersatz 35 Prozent beträgt. Für die zumutbare Belastung von

2 520 Euro beantragt er die 20-prozentige Steuerermäßigung für Haushaltshilfen und erhält 504 Euro zurück. Insgesamt sinkt seine Einkommensteuer um 1 372 Euro und der Solidaritätszuschlag um rund 75 Euro.

Für Handwerker können Mieter 6 000 Euro im Jahr beim Finanzamt abrechnen.

Handwerker nicht vergessen

Waren Handwerker in der Wohnung beschäftigt, gehören die Ausgaben für ihren Lohn, ihre Fahrt- und Maschinenkosten in die Steuererklärung. Vielleicht haben sie ja Parkett neu verlegt, ein Bad saniert oder die Waschmaschine repariert. Es zählen Kosten bis 6 000 Euro im Mantelbogen (Zeile 76). Die Einkommensteuer ermäßigt sich um maximal 1 200 Euro (20 Prozent).



Sauber trennen

Ob Handwerker oder Haushaltshilfe – das Finanzamt erkennt für alle Dienstleistungen rund um den Haushalt nur bestimmte Kosten an. Von dem Geld, das selbstständig arbeitende Haushaltshilfen, Pfleger, Betreuer oder Handwerker erhalten haben, zählen:

- Arbeitskosten, Maschinen- und Fahrtkosten inklusive Umsatzsteuer,
- Kosten für Verbrauchsmittel wie Reinigungs-, Spül- und Schmiermittel.

Für sozialversicherte Haushaltshilfen und Minijobber sind es:

- der Bruttolohn oder das Arbeitsentgelt,
- Sozialversicherungsbeiträge, Lohnsteuer, Solidaritätszuschlag, Kirchensteuer,
- Unfallversicherungsbeiträge und Umlagen nach Aufwendungsausgleichsgesetz.

Tipp Haben Sie 2012 eine Haushaltshilfe

auf 400-Euro-Basis bei der Minijobzentrale angemeldet, erhalten Sie von dort für das Finanzamt eine Bescheinigung über Ausgaben wie das Arbeitsentgelt, die Steuern und Sozialabgaben.

Bis zu 5710 Euro Rabatt mitnehmen

Mieter können Kosten für jede Wohnung in der Europäischen Union, Norwegen, Island und Liechtenstein abrechnen – auch für:

- Wohnungen, die Kinder nutzen, für die sie Anspruch auf Kindergeld haben,
- Zweit-, Ferien-, Wochenendwohnungen,
- Mietwohnungen, für die sie als Erbe aufgenommen müssen – sogar, wenn der Vermieter dort eine Renovierung veranlasst hat (Senatsverwaltung für Finanzen Berlin, Informationen der Fachreferate III A bis III C, 1/2007).

Bis zu 5710 Euro Steuerrabatt im Jahr sind drin. Geht es um mehrere Wohnungen, gilt der Höchstbetrag für alle zusammen. ■

Finanztest Steuerermäßigung für Arbeiten rund um den Haushalt

Begünstigte Arbeiten ¹⁾	Nicht begünstigte Arbeiten
Für Handwerkerarbeiten zählen Kosten bis 6 000 Euro im Jahr. 20 Prozent gibt es als Steuerermäßigung, also bis zu 1 200 Euro	
<p>Renovierungs- und Ausbesserungsarbeiten</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Schönheitsreparaturen wie Streichen und Tapezieren der Innenwände, Fenster und Türen, Wandschränke, Heizkörper und Heizungsrohre ■ Auswechseln oder Reparatur der Bodenbeläge (Teppichboden, Parkett, Fliesen), Fenster, Türen <p>Wartungs- und Reparaturarbeiten</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Anschluss, Reparatur und Wartung von Stromkabeln, Fernsehen, Internet, Kabelfernsehen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Arbeiten an Waschmaschine, Geschirrspüler, Herd, Fernseher, Gefriertruhe, PC, Klavier und anderen Gegenständen, die in der Hausratversicherung mitversichert werden können, wenn der Handwerker diese Dinge in der Wohnung repariert und nicht in seiner Werkstatt <p>Montagearbeiten</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Montage und Reparatur eines Insektenschutzgitters
Für Arbeiten von Haushaltshilfen zählen Kosten bis 20 000 Euro im Jahr. 20 Prozent gibt es als Steuerermäßigung, also bis zu 4 000 Euro	
<p>Alle Arbeiten im Haushalt</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Putzen, Waschen, Bügeln, Nähen, Kochen, Backen, Briefkasten leeren, Blumen gießen, Wohnungsreinigung, Fensterreinigung, Teppichreinigung <p>Pflege- und Versorgungsleistungen zuhause</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Pflegen, Versorgen und Betreuen kranker und alter Menschen, Küchendienste, auch Friseur, Hand- und Fußpflege sowie alle Pflege- und Betreuungsleistungen laut Katalog der Pflegeversicherung, und zwar unabhängig von der Einstufung in eine Pflegestufe ■ Begleiten kranker und alter Menschen bei Einkäufen, Arzt- und Botengängen, wenn dies zu den Nebenpflichten der Hilfe gehört 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Notfalldienst, soweit dieser keine Nebenleistung etwa im Rahmen eines Wartungsvertrags ist <p>Tipp Das von der Pflegekasse ausgezahlte Pflegegeld wird nicht angerechnet. Bezahlt die Kasse aber Ausgaben für professionelle Pfleger, zählen diese nicht in der Steuererklärung. Wenn Pflegebedürftige einen Behindertenpauschbetrag in der Steuererklärung beantragen, dürfen sie keine Pflegekosten absetzen. Sie sollten vorher prüfen, welche Lösung günstiger ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Tierbetreuung zuhause <p>Private Umzugsdienstleistungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Ausgaben für die Speditionsfirma
Für Arbeiten von Minijobbern im Haushalt zählen 2012 Kosten bis 2 550 Euro. 20 Prozent gibt es als Steuerermäßigung, also bis zu 510 Euro	
<p>Alle Arbeiten im Haushalt (siehe oben)</p> <p>Die Haushaltshilfe muss bei der Minijobzentrale gemeldet sein (www.minijobzentrale.de). Die Zentrale be-</p>	<p>scheinigt zur Vorlage beim Finanzamt Ausgaben für Arbeitsentgelte, Sozialabgaben, Umlagen und Steuern, die abgesetzt werden können.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Ausgaben für Minijobber im Privathaushalt, die nicht bei der Minijobzentrale angemeldet sind

1) Haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen können nur berücksichtigt werden, soweit sie nicht von einer Versicherung erstattet werden.