

Vermieter muss haushaltsnahe Dienstleistungen aufschlüsseln - Mietrecht

ERGO und D.A.S. in München

© ERGO Group AG

Mieter können haushaltsnahe Dienstleistungen, wie zum Beispiel die Tätigkeit eines Hausmeisters, von der Steuer absetzen. Voraussetzung dafür ist, dass der Vermieter in der Betriebskostenabrechnung die steuerlich absetzbaren Arbeitskosten separat ausweist. Dies entschied laut D.A.S. Rechtsschutz Leistungs-GmbH (D.A.S. Leistungsservice) das Landgericht Berlin. LG Berlin, Az. 18 S 339/16

Hintergrundinformation:

Wer für sogenannte haushaltsnahe Dienstleistungen bezahlt, kann die angefallenen Kosten bis zu bestimmten Grenzen in seiner Steuererklärung geltend machen. Haushaltsnahe Dienstleistungen sind grundsätzlich Arbeiten, die auch ein Laie rund um Haus oder Wohnung erbringen könnte, die aber ein Dienstleister erledigt. Beispiele sind die Reinigung des Treppenhauses, der Winterdienst auf Privatgrund, die Tätigkeit eines Hausmeisters, die Gartenpflege oder das Ablesen von Zählern. Viele Vermieter geben diese regelmäßigen Arbeiten in Auftrag. Die entsprechenden Kosten geben sie im Rahmen der Betriebskostenumlage an ihre Mieter weiter. Als haushaltsnahe Dienstleistungen können Mieter diese Beträge von der Steuer absetzen. Der Haken: Absetzbar sind nur die reinen Arbeitskosten. Das Finanzamt verlangt eine Rechnung mit genauer Aufschlüsselung, welche Kosten für Lohn und welche für Material angefallen sind. **Der Fall:** Ein Mieter lebte in einer Wohnung in Berlin und hatte sich vertraglich verpflichtet, auf die Betriebskosten monatliche Vorauszahlungen zu leisten. Der Vermieter sollte jährlich abrechnen. Der Mietvertrag besagte auch, dass der Vermieter nicht verpflichtet sei, für den Mieter eine Bescheinigung über haushaltsnahe Dienstleistungen auszustellen. Der Mieter klagte nun darauf, dass der Vermieter eine solche Bescheinigung erteilen müsse – oder zumindest in der Betriebskostenabrechnung bestimmte Positionen nach einzelnen Leistungen und Beträgen aufzuschlüsseln habe.

Das Urteil: Das Landgericht Berlin gab nach Informationen des D.A.S. Leistungsservice dem Mieter Recht. Der Mieter habe Anspruch auf eine Aufschlüsselung der ihm berechneten Kosten für haushaltsnahe Dienstleistungen. Der Vermieter müsse ihm zwar keine gesonderte Bescheinigung für das Finanzamt ausstellen oder ihn gar steuerlich beraten, welche Kosten er absetzen könne. Zumindest müsse aber aus der Betriebskostenabrechnung hervorgehen, welche Kosten bei den einzelnen Positionen für Arbeit und welche für Material angefallen seien. Es sei eine Nebenpflicht des Vermieters aus dem Mietvertrag, dem Mieter die Inanspruchnahme dieses Steuervorteils zu ermöglichen. Dies dürfe den Mieter nichts kosten. Auch müsse sich der Mieter nicht darauf verweisen lassen, dass er im Büro des Vermieters Einblick in die Belege nehmen und daraus die erforderlichen Informationen gewinnen könne. Das Gericht stufte die Vertragsklausel, mit der sich der Vermieter von der Pflicht zur Aufschlüsselung der Betriebskosten befreien wollte, als unwirksam ein.

Pressekontakt:

Dr. Claudia Wagner
Telefon: 0211 477-2980
Fax: 0211 / 477 - 1511
E-Mail: claudia.wagner@ergo.de

Unternehmen

D.A.S. Rechtsschutz-Versicherungs-AG
Thomas - Dehler - Straße 2
81737 München

Internet: www.das.de

Über D.A.S. Rechtsschutz-Versicherungs-AG

Seit 1928 steht die Marke D.A.S. für Kompetenz und Leistungsstärke im Rechtsschutz. Mit dem D.A.S. Rechtsschutz bieten wir mit vielfältigen Produktvarianten und Dienstleistungen weit mehr als nur Kostenerstattung. Er ist ein Angebot der ERGO Versicherung AG, die mit Beitragseinnahmen von 3,3 Mrd. Euro im Jahr 2016 zu den führenden Schaden-/Unfallversicherern am deutschen Markt zählt. Die Gesellschaft bietet ein umfangreiches Portfolio für den privaten, gewerblichen und industriellen Bedarf an und verfügt über mehr als 160 Jahre Erfahrung. Sie gehört zu ERGO und damit zu Munich Re, einem der weltweit führenden Rückversicherer und Risikoträger.