MANDANTEN-MERKBLATT

DR. THOMAS AUTZEN

STEUERBERATER

HAUSHALTSNAHE DIENSTLEISTUNGEN

2026

INHALT

I. Was sind Haushaltsnahe Dienstleistungen?

II. Begünstigte Handwerkerleistungen

III. Besonderheiten bei Pflege- und Betreuungsleistungen

IV. Anspruchsberechtigung und Nachweis der Aufwendung

V. Steuerermäßigung

Im Rahmen Ihrer Einkommensteuererklärung können Sie von Steuerermäßigungen profitieren, wenn Sie **Handwerkerleistungen** und/oder **haushaltsnahe Dienstleistungen** einschließlich **Pflege- und Betreuungsleistungen** in Anspruch genommen haben. Die steuerliche Förderung umfasst dabei den zu zahlenden Werklohn bzw. die zu entrichtenden Kosten für Dienstleistungen, die im Haushalt des Steuerpflichtigen erbracht worden sind. Kosten sind die Aufwendungen für die Inanspruchnahme der haushaltsnahen Tätigkeit selbst, für Pflege- und Betreuungsleistungen bzw. für Handwerkerleistungen einschließlich der in Rechnung gestellten Maschinen- und Fahrtkosten und der Umsatzsteuer. Materialkosten oder sonstige im Zusammenhang mit der Dienstleistung, den Pflege- und Betreuungsleistungen bzw. den Handwerkerleistungen gelieferte Waren bleiben mit Ausnahme von Verbrauchsmitteln außer Ansatz (s. V).

Soweit die Aufwendungen als Betriebsausgaben oder Werbungskosten (z. B. im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung), als Sonderausgaben oder als außergewöhnliche Belastungen abgezogen werden können, kommt eine (zusätzliche) Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienstleistungen nicht in Betracht. Hier besteht auch kein Wahlrecht. Bei öffentlich geförderten Maßnahmen, für die ein steuerfreier Zuschuss oder ein zinsverbilligtes Darlehen (z. B. KfW-Mittel) gewährt wurde, ist keine (weitere) Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen möglich.

I. Was sind haushaltsnahe Dienstleistungen?

1. Grundsatz und Beispiele

Haushaltsnahe Dienstleistungen sind Tätigkeiten, die gewöhnlich durch Mitglieder des privaten Haushalts erledigt werden könnten und für die eine Dienstleistungsagentur oder ein selbständiger Dienstleister beauftragt wird.

Beispiele für begünstigte haushaltsnahe Dienstleistungen:

- Hausarbeiten (z. B. Reinigung, Fenster putzen, Bügeln),
- Gartenpflege (z. B. Rasenmähen, Heckenschneiden)
- Hausmeisterdienste und Hausreinigung (Treppenhaus),
- Kleidungs-/Wäschepflege im Haushalt des Steuerpflichtigen,
- Versorgung und Betreuung eines Haustieres
- Inanspruchnahme des Notrufsystems innerhalb einer Wohnung im Rahmen des „Betreuten Wohnens“
- Umzugsdienste für Privatpersonen.

Der Bundesfinanzhof hat entschieden, dass eine Steuerermäßigung für Aufwendungen für ein Hausnotrufsystem, das in einem außerhalb eines „Betreuten Wohnens“ befindlichen Haushalt eines Steuerpflichtigen installiert ist und lediglich in der Gerätebereitstellung und der 24-Stunden-Zentrale besteht, nicht zu gewähren ist, wenn die Entgegennahme und Übermittlung des eingegangenen Notrufs in einer außerhalb des Haushalts belegenen Servicezentrale erfolgt und die letztliche Hilfeleistung nicht Bestandteil der vergüteten Leistung ist, sondern von einem Dritten erbracht wird. Ein räumlich-funktionaler Zusammenhang mit dem Haushalt des Steuerpflichtigen besteht nicht. Die maßgebende Dienstleistung wird nicht in der Wohnung des Steuerpflichtigen und damit nicht in dessen Haushalt erbracht.

Bei der Anstellung eines Au-pairs ist zu unterscheiden: Erledigt das Au-pair neben der Kinderbetreuung auch leichte Hausarbeiten und wird der Umfang der Kinderbetreuung nicht nachgewiesen, können pauschal 50 % der Gesamtaufwendungen als haushaltsnahe Dienstleistungen berücksichtigt werden. Ergibt sich aus dem Vertrag mit dem Au-pair, dass dieses ausschließlich für die Kinder zuständig ist, sind alle Aufwendungen Kinderbetreuungskosten. Zu den abziehbaren Kosten zählen Taschengeld und der Wert für Verpflegung und Unterkunft.

Beispiele für <u>nicht</u> begünstigte Tätigkeiten:

- Schulessen der Kinder, Nachhilfe Unterricht,
- personenbezogene Dienstleistungen wie Friseur, Fuß- und Nagelpflege (vgl. dazu allerdings III),
- Müllabfuhrgebühren, Hausverwaltungsgebühren,
- Erstellung eines Energiepasses,
- TÜV-Gebühren für den Aufzug,
- Architektenleistungen,
- Kosten für die Schadensfeststellung (z.B. Rohrbruch),
- alle Arbeiten außerhalb des Grundstücks,
- Tierarztkosten, Kosten des Hufschmieds,
- Ausführen von Hunden außerhalb der Wohnung,
- Kosten für die Anlieferung von „Essen auf Rädern“,
- Zahlungen an Notrufzentrale für Alarmüberwachung,
- Maklerkosten beim Hauskauf für Eigennutzung,
- Herstellung einer öffentlichen Mischwasserleitung.

2. Begriff „Haushalt“

Die Tätigkeiten müssen in Ihrem „Haushalt“ erbracht werden. Unerheblich ist, ob es sich dabei um eine Mietwohnung oder das Eigenheim handelt. Sie können auch in unentgeltlich überlassenen Räumlichkeiten einen Haushalt führen. Zum Haushalt gehören auch sog. Zubehörräume (Keller, Dachboden) und Außenanlagen (Garten). Die Grenzen des Haushalts werden – unabhängig von den Eigentumsverhältnissen – durch die Grundstücksgrenzen abgesteckt. Der Haushalt kann im Inland, EU-Ausland oder im Europäischen Wirtschaftsraum liegen.

Hinweis: Winterdienste, Straßen- und Gehwegreinigung, die sowohl auf öffentlichem Gelände als auch auf privatem Grundstück ausgeführt werden, müssen laut Auffassung der Finanzverwaltung kostenmäßig aufgeteilt werden. Die Kosten für die Schneeräumung auf den öffentlichen Straßen dürfen aber laut Bundesfinanzhof dann abgezogen werden, wenn Steuerpflichtige als Eigentümer oder Mieter dazu laut Satzung der Gemeinde verpflichtet sind.

Auch die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen, die jenseits der Grundstücksgrenze auf fremdem, z. B. öffentlichem Grund erbracht werden, kann laut Bundesfinanzhof als Handwerkerleistung begünstigt sein. Es muss sich dabei allerdings um Tätigkeiten handeln, die in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang zum Haushalt durchgeführt werden und dem Haushalt dienen.

Lebt der Steuerpflichtige in einem **Alten-, Altenwohn-, Pflegeheim oder Wohnstift**, besteht ein eigener Haushalt, wenn die Räumlichkeiten mit Bad, Küche, Wohn- und Schlafbereich ausgestattet sind. Außerdem müssen die Räumlichkeiten vom Bewohner abgeschlossen werden können. Eine eigene Wirtschaftsführung ist zudem nachzuweisen oder glaubhaft zu machen. Nimmt der Steuerpflichtige den Behinderten-Pauschbetrag in Anspruch, ist eine Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienstleitungen ausgeschlossen, soweit die Aufwendungen mit dem Behinderten-Pauschbetrag abgegolten sind.

Zum Haushalt zählt auch eine Wohnung, die Sie Ihrem **Kind**, für das Sie kindergeldberechtigt sind, **unentgeltlich** überlassen (z. B. Eigentumswohnung am Studienort). Ebenfalls zum Haushalt zählt eine selbstgenutzte **Wochenend- oder Ferienwohnung** im Inland, EU-Ausland bzw. im Europäischen Wirtschaftsraum.

Hinweis: Die Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienstleistungen wird – auch bei Vorhandensein mehrerer Wohnungen – insgesamt nur **einmal pro Jahr**, haushaltsbezogen bis zu den jeweiligen Höchstbeträgen gewährt. Dies gilt auch im Rahmen der doppelten Haushaltsführung oder wenn z. B. dem Ehemann die Hauptwohnung gehört und die Ferienwohnung der Ehefrau.

Ehepaaren steht die Steuerermäßigung jeweils zur Hälfte zu, wenn sie nicht gemeinsam eine andere Aufteilung beantragen. Bei einer Zusammenveranlagung der Eheleute spielt die Aufteilung keine Rolle. Auch zwei Alleinstehende, die zusammen **ganzjährig** in einem Haushalt leben, können die Höchstbeträge der Steuerermäßigung insgesamt nur einmal in Anspruch nehmen. Hier erfolgt die Aufteilung der Höchstbeträge hälftig oder danach, wer die jeweiligen Kosten getragen hat, oder aufgrund einer gemeinsamen Vereinbarung.

Begründen zwei bisher Alleinstehende mit eigenem Haushalt im Laufe des Veranlagungszeitraums einen gemeinsamen Haushalt oder wird der **gemeinsame Haushalt** zweier Personen während des Veranlagungszeitraums aufgelöst und es werden wieder zwei getrennte Haushalte begründet, kann bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen jeder Steuerpflichtige die vollen Höchstbeträge in diesem Veranlagungszeitraum in Anspruch nehmen. Das gilt unabhängig davon, ob im Veranlagungszeitraum der Begründung oder Auflösung des Haushalts auch die Eheschließung, die Trennung oder die Ehescheidung erfolgt.

Wird **unmittelbar nach Auflösung eines gemeinsamen Haushalts** ein **gemeinsamer Haushalt mit einer anderen Person begründet**, kann derjenige Steuerpflichtige, der ganzjährig in gemeinsamen Haushalten gelebt hat, seine tatsächlichen Aufwendungen nur bis zur Höhe des hälftigen Abzugshöchstbetrags geltend machen.

Haben Sie eine neue Immobilie angemietet bzw. gekauft, gehört auch diese zu Ihrem Haushalt, wenn Sie tatsächlich dorthin umziehen. Reinigungskosten in der „alten" Wohnung sind im (ehemaligen) Haushalt erbracht, wenn sie zeitnah nach dem **Umzug** erfolgen.

Hinweise: Für die Frage, ab oder bis wann es sich um einen Haushalt handelt, kommt es darauf an, wann das Mietverhältnis beginnt bzw. endet. Beim Kaufvertrag ist der Übergang von Nutzen und Lasten entscheidend. Verzögert sich der Ein- oder Auszug, kann dies z. B. durch eine Meldebestätigung der Gemeinde nachgewiesen werden. Übergabe-/Übernahmeprotokolle sollten für evtl. Nachfragen des Finanzamts aufbewahrt werden.

Das FG Münster hat entschieden, dass vorweggenommene haushaltsnahe Dienstleistungen (in diesem Fall waren es Gartenarbeiten) steuerlich nicht begünstigt sind, wenn mehrere Monate zwischen den Arbeiten und dem Einzug in das neue Einfamilienhaus liegen.

Arbeiten für Grabpflege oder andere Dienstleistungen, die auf einem Friedhof erbracht werden, fallen nicht unter die Steuerermäßigung.

Ob es eine Steuerermäßigung für außerhalb des Haushalts in der **Werkstatt des Handwerkers** erbrachte Handwerkerleistungen gibt, hat der Bundesfinanzhof im Jahr 2020 in diversen Fällen zulasten der Steuerpflichtigen entschieden. Laut Bundesfinanzhof ist die Steuerermäßigung auch für die Inanspruchnahme von haushaltsnahen Dienstleistungen zu gewähren, die dem Grunde nach als außergewöhnliche Belastungen abziehbar sind, wegen der zumutbaren Belastung aber nicht als solche berücksichtigt worden sind.

II. Begünstigte Handwerkerleistungen

Wer in seinem Haushalt anfallende Reparaturen, Wartungs- und Renovierungsarbeiten von Handwerksbetrieben ausführen lässt, kann dafür einen zusätzlichen Steuernachlass erhalten. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich um regelmäßig vorzunehmende Renovierungs- oder kleine Ausbesserungsarbeiten handelt, die gewöhnlich auch durch Mitglieder des privaten Haushalts erledigt werden (können), oder um Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die im Regelfall nur von Fachkräften durchgeführt werden. Der beauftragte Handwerker muss nicht in der Handwerksrolle eingetragen sein. Auch Kleinunternehmer im Sinne des Umsatzsteuerrechts können beauftragt werden.

Zu den handwerklichen Tätigkeiten zählen u. a.:

- Arbeiten an Innen- und Außenwänden;
- Arbeiten am Dach, an der Fassade, an Garagen etc.;
- Reparatur oder Austausch von Fenstern und Türen;
- Streichen/Lackieren von Türen, Fenstern (innen und außen), Wandschränken, Heizkörpern und -rohren;
- Reparatur oder Austausch von Bodenbelägen (z. B. Teppichboden, Parkett, Fliesen);
- Reparatur, Wartung oder Austausch von Heizungsanlagen, Elektro-, Gas- und Wasserinstallationen;
- Modernisierung oder Austausch der Einbauküche;
- Modernisierung des Badezimmers;
- Brandschaden- und Wasserschadensanierung (soweit nicht Versicherungsleistung erfolgt);
- Aufstellung eines Baugerüstes;
- Dachrinnenreinigung;
- Wärmedämmmaßnahmen;
- Trockenlegung von Mauerwerk (Arbeiten mit Maschinen vor Ort);
- Prüfung der Funktionsfähigkeit einer Anlage;
- Reparatur und Wartung von Haushaltsgegenständen (z. B. Waschmaschine, Geschirrspüler, Herd, PC);
- Maßnahmen der Gartengestaltung (z. B. Erd- und Pflanzarbeiten im Zusammenhang mit der Errichtung einer Stützmauer am Nachbargrundstück);
- Pflasterarbeiten auf dem Wohngrundstück.

Die Erhebung des unter Umständen noch mangelfreien Istzustands (z. B die Überprüfung der Funktionsfähigkeit einer Anlage durch einen Handwerker) kann ebenso Handwerkerleistung sein wie die Beseitigung eines bereits eingetretenen Schadens oder vorbeugende Maßnahmen zur Schadensabwehr. Dazu gehört die Dichtheitsprüfung der Abwasserleitung eines privat genutzten Wohnhauses. Fallen als Folge von Dichtheitsprüfungen Reparaturmaßnahmen an den privaten Abwasserleitungen an, sind diese Aufwendungen auch begünstigt.

Reparaturen an Geräten im Haushalt, die im Rahmen einer Hausratversicherung versicherbar sind, können immer als Handwerkerleistungen geltend gemacht werden.

Handwerkerleistungen sind laut Finanzgericht Nürnberg für den Anschluss eines Haushalts an das öffentliche Versorgungsnetz durch Wasseranschlüsse, Abwasser, Elektrizität, aber auch durch eine Zulegung an das öffentliche Straßennetz, als für die Haushaltsführung notwendige Leistungen der Daseinsvorsorge vollumfänglich, d. h. auch soweit sie im öffentlichen Raum vorgenommen werden, als Handwerkerleistungen berücksichtigungsfähig.

Der Erschließungsbeitrag für den Ausbau einer bislang unbefestigten Straße durch Teilerrichtung einer Fahrbahn mit Fahrbahnentwässerung ist laut FG Berlin-Brandenburg keine steuerbegünstigte Handwerkerleistung.

Hinweise: Für alle öffentlich geförderten Maßnahmen, für die ein steuerfreier Zuschuss oder ein zinsverbilligtes Darlehen in Anspruch genommen wird, entfällt eine Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen. Neben dem CO_2-Gebäudesanierungsprogramm der KfW Förderbank betrifft dies auch Förderprogramme wie „Altersgerecht umbauen“, die Förderung energetischer Renovierung oder vergleichbare Programme der Länder oder Kommunen. Werden im Rahmen von Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen mehrere (Einzel-)Maßnahmen durchgeführt, von denen einzelne öffentlich gefördert werden, ist die Inanspruchnahme der Steuerermäßigung für (Einzel-)Maßnahmen, die nicht unter diese öffentliche Förderung fallen, möglich.

Die Gewährung von Baukindergeld ist unschädlich, weil damit ausschließlich der erstmalige Erwerb von Wohneigentum oder die Neuanschaffung von Wohnraum gefördert wird. Handwerkerleistungen sind nicht Inhalt der über zehn Jahre ausgezahlten Förderung.

Handwerkliche Tätigkeiten im Rahmen einer Neubaumaßnahme sind **nicht** begünstigt. Als Neubaumaßnahmen gelten alle Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Errichtung eines Haushalts bis zu dessen Fertigstellung anfallen.

Baumaßnahmen im Zusammenhang mit einer Nutz- oder Wohnflächenschaffung bzw. -erweiterung im vorhandenen Haushalt (z. B. Anbau eines Wintergartens, Ausbau des Dachbodens als Gästezimmer mit Bad, Einbau einer Dachgaube, Kellerausbau), sind begünstigt.

Die **Tätigkeit** eines **Gutachters** gehört weder zu den haushaltsnahen Dienstleistungen, noch handelt es sich um eine Handwerkerleistung. Grundsätzlich nicht begünstigt sind daher z. B.:

- Mess- oder Überprüfungsarbeiten,
- eine Legionellen-Prüfung,
- Kontrolle von Aufzügen oder von Blitzschutzanlagen.

Der Bundesfinanzhof hat entschieden, dass eine Steuerermäßigung für Aufwendungen für eine notwendige statische Berechnung (Vorort-Termin mit Besichtigung des Dachs zwecks statischer Berechnungen) nicht gewährt werden kann, auch wenn sie für die Durchführung einer Handwerkerleistung nach § 35a Abs. 3 EStG erforderlich ist, da ein Statiker grundsätzlich nicht handwerklich tätig ist.

Ein Auto ist kein Haushaltsgegenstand, sondern ein Fortbewegungsmittel. Eine Reparatur eines privaten Pkw des Steuerpflichtigen ist daher keine steuerbegünstigte Handwerkerleistung.

Hinweis: Bei Schornsteinfegerleistungen gilt laut Finanzverwaltung sowohl für Aufwendungen für Mess- oder Überprüfarbeiten einschließlich der Feuerstätten-Schau als auch für Aufwendungen für Reinigungs- und Kehrarbeiten sowie sonstige Handwerkerleistungen die Steuerermäßigung.

III. Besonderheiten bei Pflege- und Betreuungsleistungen

Die Feststellung und der Nachweis einer Pflegebedürftigkeit oder der Bezug von Leistungen der Pflegeversicherung sowie eine Unterscheidung nach Pflegestufen sind für die Begünstigung von Aufwendungen für haushaltsnahe Pflege- und Betreuungsleistungen nicht erforderlich. Es reicht aus, wenn Dienstleistungen zur Grundpflege, d. h. zur unmittelbaren Pflege am Menschen (Körperpflege, Ernährung und Mobilität) oder zur Betreuung in Anspruch genommen werden.

Die Steuerermäßigung steht neben der pflegebedürftigen Person auch Angehörigen zu, wenn diese für Pflege- oder Betreuungsleistungen aufkommen, die in ihrem Haushalt bzw. im Haushalt der gepflegten oder betreuten Person durchgeführt werden. Die Steuerermäßigung ist dabei haushaltsbezogen. Werden z. B. zwei pflegebedürftige Personen in einem Haushalt gepflegt, kann die Steuerermäßigung trotzdem insgesamt **nur einmal in Anspruch** genommen werden.

Ausdrücklich begünstigt sind auch Aufwendungen bei Unterbringung in einem Heim oder zur dauernden Pflege, soweit darin Kosten für Dienstleistungen enthalten sind, die mit denen einer Hilfe im Haushalt vergleichbar sind.

Hinweise: Aufwendungen für haushaltsnahe Dienstleistungen können nur berücksichtigt werden, soweit sie nicht von der Versicherung erstattet werden. Dies gilt auch für Versicherungsleistungen, die zur medizinischen Rehabilitation erbracht werden (z. B. für eine Haushaltshilfe, die eine versicherte Person während der Dauer einer ärztlich verordneten Schonfrist erhält) und für Pflegesachleistungen aus der Pflegeversicherung.

Der Bundesfinanzhof hat zunächst klargestellt, dass die Steuerermäßigung nur von dem Steuerpflichtigen in Anspruch genommen werden kann, dem Aufwendungen wegen seiner eigenen Unterbringung in einem Heim oder zu seiner eigenen dauernden Pflege erwachsen.

Pflege- und Betreuungsleistungen für ambulante Pflege außerhalb des Haushalts des Steuerpflichtigen für dessen Mutter (sie wohnt in einem eigenen Haus) sind gem. § 35a Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 EStG abziehbar. Im Streitfall war für die Inanspruchnahme der Steuerermäßigung seitens des Steuerpflichtigen laut Bundesfinanzhof weder Voraussetzung, dass der Steuerpflichtige für die Aufwendungen eine Rechnung erhalten noch in den Zahlungsvorgang ein Kreditinstitut eingebunden hat.

IV. Anspruchsberechtigung und Nachweis der Aufwendung

Die Steuerermäßigung können Sie grundsätzlich nur in Anspruch nehmen, wenn Sie

1. **Auftraggeber** der haushaltsnahen Dienstleistung oder Handwerkerleistung waren und
2. hierfür eine auf Sie ausgestellte **Rechnung** erhalten haben und
3. die Zahlung auf das Konto des Dienstleisters bzw. Handwerkers erfolgt ist (**Überweisung, Verrechnungsscheck**). Eine

Barzahlung, Baranzahlung oder Barteilzahlung wird nicht anerkannt (eine schätzweise Berücksichtigung von Handwerkerkosten kommt so laut FG München nicht in Betracht).

Hinweise: Die Rechnung und der Überweisungsbeleg sind aufzubewahren, damit sie auf Verlangen beim Finanzamt vorgelegt werden können. Die Inanspruchnahme der Steuerermäßigung durch den Steuerpflichtigen ist auch möglich, wenn die haushaltsnahe Dienstleistung, Pflege- oder Betreuungsleistung oder die Handwerkerleistung, für die der Steuerpflichtige eine Rechnung erhalten hat, von dem Konto eines Dritten bezahlt worden ist. Dienst- und Handwerkerleistungen werden auch über Vermittlungsportale angeboten. Laut Finanzverwaltung bestehen keine Bedenken, eine Rechnung, die das Portal im Auftrag der jeweiligen Leistungskraft erstellt, als Nachweis anzuerkennen, wenn sich aus der Rechnung der Erbringer und der Empfänger der Leistung, ihre Art, der Zeitpunkt der Erbringung und der Inhalt der Leistung sowie die dafür vom Empfänger der Leistung jeweils geschuldeten Entgelte, ggf. aufgeteilt nach Arbeitszeit und Material, ergeben.

Voraus- bzw. Anzahlungen vor Leistungserbringung im Veranlagungszeitraum der Zahlung können nur anerkannt werden, wenn solche Zahlungsmodalitäten marktüblich und/oder (sonst) sachlich begründet sind, zumindest aber, dass sie seitens des Handwerksbetriebs angefordert wurden.

Die von einer GmbH an den Gesellschafter erbrachte und durch Abbuchung auf Gesellschafterverrechnungskonto bei der GmbH beglichene Handwerkerleistung ist nicht nach § 35a EStG steuerbegünstigt.

Beauftragt eine **Wohnungseigentümergemeinschaft** den Dienstleister oder Handwerker, erhält der einzelne Wohnungseigentümer nur dann eine Steuerermäßigung, wenn in der Jahresabrechnung

1. die im Kalenderjahr geleisteten unbaren Zahlungen für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerarbeiten jeweils gesondert aufgeführt sind und
2. der Anteil der steuerbegünstigten Kosten (s. u. V) ausgewiesen ist und
3. der Anteil des jeweiligen Wohnungseigentümers individuell errechnet worden ist.

Hinweise: Gibt es einen Verwalter, muss dieser den Anteil des jeweiligen Wohnungseigentümers bescheinigen, falls sich dies nicht aus der Jahresabrechnung ergibt.

Die Erstellung von Bescheinigungen nach § 35a EStG an die einzelnen Eigentümer ist grundsätzlich keine vom Verwalter kostenfrei zu erbringende Leistung, erfordert aber eine Vereinbarung über eine entsprechende Sondervergütung.

Wohnungseigentümer haben ein Recht, beim WEG-Verwalter Einblick in die WEG-Verwalterabrechnung sowie die dazugehörigen Belege, Rechnungen zu nehmen. Gegebenenfalls kann der Eigentümer sich auf seine Kosten Kopien von Belegen über haushaltsnahe Dienstleistungen anfertigen oder diese kostenpflichtig anfordern, was im Ergebnis aufwendiger ist als die Kosten für die Erstellung von Bescheinigungen nach § 35a EStG vom Verwalter.

Ein **Mieter** kann die Steuerermäßigung beanspruchen, wenn in den Nebenkosten Beträge für steuerbegünstigte Dienstleistungen enthalten sind, die der Vermieter in Auftrag gegeben hat. Der Vermieter muss den Anteil des Mieters in der Nebenkostenabrechnung grundsätzlich gesondert – und nach den Leistungen getrennt – aufführen oder nachweisen. Er darf dafür kein Entgelt verlangen.

Hinweis: Ein Steuerpflichtiger kann nach einer Entscheidung des FG Köln auch nach Eintritt der Bestandskraft des Einkommensteuerbescheids Aufwendungen für haushaltsnahe Dienstleistungen für eine von ihm angemietete Wohnung geltend machen, wenn er von diesen Aufwendungen aufgrund der Betriebskostenabrechnung der Verwaltergesellschaft erst nach Durchführung der Veranlagung dem Grunde und der Höhe nach Kenntnis erlangt hat.

Für **Heimbewohner** gilt Entsprechendes wie für den Mieter. Nur für die tatsächlich und individuell nachweisbar für den Heimbewohner erbrachten Dienstleistungen wird die Steuerermäßigung gewährt.

Die Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienstleistungen im Pflegeheim steht neben der pflegebedürftigen Person auch anderen Personen zu, wenn diese für entsprechende Pflege- oder Betreuungsleistungen aufkommen. Allerdings muss die Zahlung des Angehörigen aufgrund seiner Inanspruchnahme als Unterhaltsverpflichteter unmittelbar an den Heimträger und Leistungserbringer erfolgen. Denn für die Inanspruchnahme der Steuerermäßigung ist es Voraussetzung, dass der Steuerpflichtige für die Aufwendungen eine Rechnung erhalten hat und die Zahlung auf das Konto des Erbringers der Leistung erfolgt ist.

V. Steuerermäßigung

Begünstigt sind generell nur die Arbeitskosten. Das sind die Aufwendungen für die Inanspruchnahme der haushaltsnahen Tätigkeit selbst, für Pflege- und Betreuungsleistungen bzw. für Handwerkerarbeiten einschließlich der in Rechnung gestellten Maschinen- und Fahrtkosten sowie etwaiger Mehrwertsteuer. Materialkosten oder sonstige im Zusammenhang mit der Dienstleistung, den Pflege- und Betreuungsleistungen bzw. den Handwerkerleistungen gelieferte Waren sind mit Ausnahme von Verbrauchsmitteln (z. B. Reinigungsmitteln) nicht begünstigt.

Der **Anteil der Arbeitskosten** muss grundsätzlich anhand der Angaben in der Rechnung ermittelt werden können. Dies gilt auch für Abschlagsrechnungen. Ein gesonderter Ausweis der auf die Arbeitskosten entfallenden Mehrwertsteuer ist jedoch nicht erforderlich.

Auch eine prozentuale Aufteilung des Rechnungsbetrags in Arbeitskosten und Materialkosten durch den Rechnungsaussteller ist zulässig. Bei Wartungsverträgen wird es nicht beanstandet, wenn der Anteil der Arbeitskosten, der sich auch pauschal aus einer Mischkalkulation ergeben kann, aus einer Anlage zur Rechnung hervorgeht. Dienstleistungen, die sowohl auf öffentlichem Gelände als auch auf Privatgelände durchgeführt werden, sind vom Rechnungsaussteller entsprechend aufzuteilen.

Hinweis: Schadensersatzzahlungen und Versicherungsleistungen, z. B. von der Hausratversicherung, müssen von den Aufwendungen abgezogen werden. Dies gilt auch für Versicherungsleistungen, die erst in späteren Veranlagungszeiträumen zu erwarten sind.

Soweit die Aufwendungen zu den Betriebsausgaben oder Werbungskosten gehören oder wie solche behandelt werden, ist eine Steuerermäßigung ausgeschlossen. Gemischte Aufwendungen (beispielsweise für eine Reinigungskraft, die sowohl den

Privatbereich auch das beruflich genutzte Arbeitszimmer reinigt) sind aufzuteilen. Dabei wird der zeitliche Anteil der zu Betriebsausgaben oder Werbungskosten führenden Tätigkeiten im Verhältnis zur Gesamtarbeitszeit ermittelt.

Eine Steuerermäßigung kommt auch nur in Betracht, **soweit** die Aufwendungen **nicht vorrangig** als Sonderausgaben (z. B. Erhaltungsmaßnahme nach § 10f EStG) oder Kinderbetreuungskosten (ab 2025: 80 % der Aufwendungen, maximal 4.800 € pro Kind) oder als außergewöhnliche Belastungen berücksichtigt werden.

Kommt auch eine Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden (Einbau eines neuen Gasbrennwertheizkessels bei einer Heizung nach § 35c EStG) in Betracht, muss sich der Steuerpflichtige entscheiden, welche Steuerermäßigung er in Anspruch nimmt. Die Finanzverwaltung hat im Jahr 2025 Folgendes ausgeführt: Die Steuerermäßigung nach § 35c EStG ist vollständig ausgeschlossen, wenn für dieselbe energetische Maßnahme einschließlich der Kosten für den Energieberater eine Steuerermäßigung nach § 35a EStG beansprucht wurden.

Hinweis: Sprechen Sie uns unbedingt bereits dann an, wenn Sie eine energetische Maßnahme in Erwägung ziehen, um die für Sie optimale steuerliche Lösung zu finden.

Keine Steuerermäßigung gibt es für haushaltsnahe Dienstleistungen bezüglich der Fahrtkostenerstattungen an ein Kind im Zusammenhang mit der Reinigung der Wohnung des Elternteils und der Hilfe bei notwendigen Einkäufen. Die Dienstleistung muss durch eine Dienstleistungsagentur oder einen selbständigen Dienstleister erfolgen.

Für die Inanspruchnahme der Steuerermäßigung kommt es auf den Veranlagungszeitraum der Zahlung an.

Steuerermäßigung für		Max. pro Jahr
Handwerkerleistungen	20 % der Kosten	1.200 €
Haushaltsnahe Dienstleistungen	20 % der Aufwendungen eines Haushalts	4.000 €
Pflege- und Betreuungsleistungen	20 % der Aufwendungen eines Haushalts	4.000 €

Die Steuerermäßigungsbeträge werden von der ermittelten Einkommensteuerzahllast direkt abgezogen. Wer in einem Jahr keine Einkommensteuer zahlt, kann daher **keinen Abzug** von der Steuerschuld vornehmen.

Rechtsstand: 1.1.2026

Alle Informationen und Angaben in diesem Mandanten-Merkblatt haben wir nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.