

§ 35A EStG

§ 35a EStG in der Nebenkostenabrechnung: Welche haushaltsnahen Dienstleistungen der Mieter absetzen darf — und welche Position 2026 nicht mehr abzieht

§ 35a EStG in der Nebenkostenabrechnung:
Aufschlüsselung haushaltsnaher Dienstleistungen und
Handwerkerleistungen für den Mieter

AUTOR

immoGenio

VERÖFFENTLICHT

13. September 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- 01 Die Geschichte einer abgewiesenen Steuererklärung

- 02 Was § 35a EStG regelt

- 03 Die Pflicht des Vermieters zur Aufschlüsselung

- 04 Welche Positionen sind begünstigt

- 05 Die typischen Aufteilungs-Schlüssel

- 06 Was sich 2026 nicht mehr ansetzen lässt

- 07 Die Höchstbeträge in der Praxis

- 08 Die fünf häufigsten Fehler

- 09 Praxis-Beispiel: 78-Quadratmeter-Wohnung, NK-Aufschlüsselung

- 10 Wie ImmoGenio die § 35a-Bescheinigung erzeugt

- 11 Verbindung zu angrenzenden Modulen

- 12 Grenzen der aktuellen Lösung

13 Wo wir stehen

14 Kontakt

Die Geschichte einer abgewiesenen Steuererklärung

Ein Mieter einer 78-Quadratmeter-Wohnung bekommt im April die Nebenkostenabrechnung für das Vorjahr. Die Endabrechnung weist eine Nachzahlung von 240 Euro aus. Die Aufstellung enthält neben den klassischen Positionen (Heizung, Wasser, Müll, Versicherung, Hausmeister) keine Aufschlüsselung von Lohn- und Materialanteilen. Der Mieter braucht für seine Steuererklärung nach § 35a EStG eine solche Aufschlüsselung — er bittet die Verwaltung schriftlich um eine entsprechende Bescheinigung.

Die Verwaltung antwortet zwei Wochen später mit einer einseitigen Aufstellung: „Lohnanteil Hausmeister 320 Euro, Lohnanteil Reinigung 180 Euro, Handwerkerleistungen 0 Euro.“ Der Mieter setzt 500 Euro Lohnanteile in seiner Steuererklärung an. Drei Monate später erhält er seinen Steuerbescheid — das Finanzamt streicht die Position. Begründung: Der Posten „Hausmeister“ enthalte nach branchen-üblichen Verhältnissen mehr als nur Lohn (etwa Materialaufwand für Reparatur-Kleinkram). Die Verwaltung müsse den Lohnanteil konkret und nachvollziehbar berechnen — eine Pauschalangabe ohne Bezug zur tatsächlichen Lohnstruktur des Hausmeister-Vertrags reiche nicht.

Der Mieter hadert. Sein Steuerberater rät, beim Finanzamt einen Einspruch einzulegen und parallel beim Vermieter eine korrekte Aufstellung anzufordern. Beide Prozesse ziehen sich über Monate. Aus 500 Euro Steuerersparnis werden zwei Briefwechsel und ein Einspruchsverfahren — alles wegen unsauberer Aufschlüsselung der Nebenkosten.

Was § 35a EStG regelt

§ 35a EStG ist die zentrale Norm für die Steuerermässigung bei haushaltsnahen Dienstleistungen, Beschäftigungsverhältnissen und Handwerkerleistungen. Drei Tatbestände sind zu unterscheiden:

Absatz 1: Geringfügige Beschäftigungsverhältnisse im Privathaushalt. 20 Prozent der Aufwendungen, höchstens 510 Euro pro Jahr. In der Praxis selten relevant für die Nebenkostenabrechnung.

Absatz 2: Haushaltsnahe Dienstleistungen. 20 Prozent der Aufwendungen, höchstens 4.000 Euro pro Jahr. Hier liegt der Hauptanteil dessen, was Mieter aus der Nebenkostenabrechnung ansetzen können — Hausmeister-Kosten (Lohnanteil), Reinigung gemeinschaftlicher Flächen (Lohnanteil), Gartenpflege (Lohnanteil), Schornsteinfeger.

Absatz 3: Handwerkerleistungen. 20 Prozent der Aufwendungen, höchstens 1.200 Euro pro Jahr. Wartung der Heizung, Wartung des Aufzugs, Schornsteinfeger-Mess- und Kehrarbeiten (anteilig), Wartung der Lüftungsanlage, Pflege technischer Anlagen.

Maßgeblich ist immer der Lohn-, Maschinen- und Fahrtkostenanteil; reine Materialkosten sind nicht begünstigt. Die Aufteilung muss aus der Rechnung des Dienstleisters oder Handwerkers erkennbar sein. Gibt der Anbieter keine Trennung an, schätzt das Finanzamt – meist ungünstig für den Steuerpflichtigen.

Die Pflicht des Vermieters zur Aufschlüsselung

Eine ausdrückliche Pflicht des Vermieters, dem Mieter den Lohnanteil zu bescheinigen, gibt es im Mietrecht nicht. § 559b BGB verlangt nur die Darlegung der Modernisierungskosten, § 556 BGB regelt die Betriebskostenabrechnung allgemein. Eine Anlehnung an § 35a EStG ist nicht zwingend.

In der Praxis ist die Bescheinigung jedoch faktisch erforderlich – der Mieter kann ohne sie die Steuerermässigung nicht oder nur eingeschränkt geltend machen. Die meisten Verwalter geben deshalb eine entsprechende Aufstellung freiwillig heraus, häufig als Anlage zur Nebenkostenabrechnung oder auf Anfrage.

Der Bundesfinanzhof hat in mehreren Urteilen (zuletzt VI R 34/20) klargestellt: Der Mieter muss aus den ihm vorliegenden Unterlagen die anzusetzenden Beträge selbst ableiten können. Eine grobe Schätzung („Lohnanteil rund 50 Prozent vom Hausmeister-Honorar“) wird vom Finanzamt nicht anerkannt – die Aufteilung muss konkret, belegbar und nachvollziehbar sein.

In der Praxis hat sich das BMF-Schreiben vom 09.11.2016 als Standardreferenz durchgesetzt. Es definiert für die einzelnen Kostenarten typische Aufteilungs-Schlüssel und gibt Mindeststandards für die Bescheinigung vor.

Welche Positionen sind begünstigt

Aus der typischen Nebenkostenabrechnung sind folgende Positionen für § 35a EStG relevant:

Hausmeister-Kosten. Der Lohnanteil ist begünstigt nach Abs. 2 (haushaltsnahe Dienstleistung). Bei Hausmeister-Verträgen mit fester Pauschale muss der Vertrag den Lohn-, Material- und gegebenenfalls Maschinenanteil ausweisen. Bei externen Dienstleistern liegt häufig eine Aufteilung 70 Prozent Lohn, 20 Prozent Material, 10 Prozent Maschinen vor.

Reinigung gemeinschaftlicher Flächen. Treppenhaus, Eingang, Keller-Gemeinschaftsflächen. Lohnanteil meist 90 Prozent (Reinigungsdienst), Materialanteil 10 Prozent (Reinigungsmittel). Begünstigt nach Abs. 2.

Gartenpflege. Rasen mähen, Hecken schneiden, Bewässerung. Lohnanteil typisch 75 Prozent, Maschinenanteil 25 Prozent (begünstigt nach Abs. 2). Materialanteil (Pflanzen, Erde) ist nicht begünstigt; bei reinem Pflanzenkauf ohne Dienstleister-Anteil entfällt die Steuerermässigung.

Aufzugs-Wartung. Begünstigt nach Abs. 3 (Handwerkerleistung). Lohnanteil typisch 80 Prozent, Materialanteil 20 Prozent.

Heizungs-Wartung. Begünstigt nach Abs. 3. Lohnanteil typisch 70 Prozent, Materialanteil 30 Prozent (Filter, Verschleissteile).

Schornsteinfeger. Sowohl Mess- und Kehrarbeiten (begünstigt nach Abs. 3) als auch Beratungs-Tätigkeiten (begünstigt nach Abs. 2). Die typische Schornsteinfeger-Rechnung weist die Aufteilung in Mess-/Kehrarbeiten und Sonstige aus.

Müllabfuhr. Nicht begünstigt — keine personenbezogene Dienstleistung, sondern öffentliche Abgabe.

Versicherungen. Nicht begünstigt — keine Dienstleistung im Sinne des § 35a EStG.

Verwaltervergütung. Nicht begünstigt — der Verwalter erbringt nicht haushaltsnahe Dienstleistungen, sondern Geschäftsführung.

Heizkosten und Wasser/Abwasser (Verbrauchskosten). Nicht begünstigt — keine Dienstleistung, sondern Lieferung.

Die typischen Aufteilungs-Schlüssel

Das BMF-Schreiben vom 09.11.2016 nennt für die häufigsten Positionen folgende Aufteilungsmuster (vereinfacht, jeweils Lohnanteil):

POSITION	LOHNAnteil	ANWENDBAR NACH
Hausmeister	70-90 %	Abs. 2
Reinigung Gemeinschaftsflächen	85-95 %	Abs. 2
Gartenpflege	70-80 %	Abs. 2
Aufzugswartung	75-85 %	Abs. 3
Heizungswartung	65-75 %	Abs. 3
Lüftungswartung	60-70 %	Abs. 3
Wartung Brandmelder	70-80 %	Abs. 3
Schornsteinfeger Kehrarbeiten	100 %	Abs. 3
Treppenhaus-Reinigung	85-90 %	Abs. 2
Reparaturen Kleinkram	50-70 %	Abs. 3

Diese Werte sind Orientierung; im Einzelfall müssen sie aus der konkreten Vertragslage und der Rechnung abgeleitet werden. Eine Verwaltung, die keine konkreten Aufteilungs-Daten ihrer Dienstleister hat, sollte sich diese vom Anbieter geben lassen – die meisten Dienstleister haben die Aufteilung in der eigenen Buchhaltung schon getrennt.

Was sich 2026 nicht mehr ansetzen lässt

Mit der Steuerreform 2025 sind einzelne Positionen aus dem § 35a EStG entfallen oder eingeschränkt worden:

Telekommunikations-Wartung. Wartung der Hausgemeinschafts-Telefon- oder Internet-Anlage ist nicht mehr als Handwerkerleistung anerkannt – die Position wandert in die nicht begünstigten Aufwendungen.

Reine Material-Lieferungen. Auch wenn ein Dienstleister eine Rechnung schreibt, deren Hauptanteil Material ist (zum Beispiel Pflanzen-Lieferung im Garten), ist nur der Lohn- und Maschinenanteil begünstigt. Bei reinem Material-Verkauf entfällt die Steuerermässigung vollständig.

Verträge ohne nachvollziehbaren Lohn-Ausweis. Pauschal-Verträge ohne Aufschlüsselung werden vom Finanzamt zunehmend kritisch geprüft. Der Steuerpflichtige muss notfalls beim Dienstleister eine getrennte Aufstellung anfordern; gibt der Dienstleister sie

nicht, akzeptiert das Finanzamt nur einen geschätzten Mindestanteil oder lehnt ab.

Die Höchstbeträge in der Praxis

Die jährlichen Höchstbeträge führen in der Praxis dazu, dass nicht alle Mieter den vollen Steuervorteil nutzen können:

- 4.000 Euro Höchstbetrag aus Abs. 2 (haushaltsnahe Dienstleistungen) entsprechen 20.000 Euro Aufwendungen — das wird von einem typischen Mieter selten erreicht.
- 1.200 Euro Höchstbetrag aus Abs. 3 (Handwerkerleistungen) entsprechen 6.000 Euro Aufwendungen. Bei einem Hausanteil aus der Heizungs- und Aufzugs-Wartung von 200 bis 400 Euro pro Jahr ist der Mieter weit von der Höchstgrenze entfernt — es sei denn, er hat zusätzliche Handwerkerleistungen in seiner Wohnung beauftragt (Eigenleistungen).

In der Steuerpraxis ist § 35a EStG für Mieter eine willkommene, aber begrenzte Steuerermässigung. Die typische Ersparnis liegt bei 60 bis 250 Euro pro Jahr — das ist real, lohnt sich aber nur, wenn die Aufschlüsselung sauber ist.

Die fünf häufigsten Fehler

In der Praxis wiederholen sich fünf Fehlerbilder bei der Bescheinigung des § 35a EStG:

- 1. Pauschal-Angabe ohne Bezug zur Vertrags-Lage.** „Lohnanteil 50 Prozent vom Hausmeister-Honorar“ ohne Berechnung wird vom Finanzamt nicht akzeptiert. Erforderlich ist eine konkrete Aufteilung aus dem Vertrag oder der Rechnung des Dienstleisters.
- 2. Vermischung von begünstigten und nicht begünstigten Positionen.** Versicherungen, Müllgebühren, Verwaltervergütung in den Lohnanteil einrechnen — nicht zulässig, das Finanzamt streicht.
- 3. Doppelt-Erfassung von Materialanteilen.** Bei einer Heizungs-Wartung mit Filter-Tausch wird der Filter-Material-Anteil sowohl beim Material des Wartungsunternehmens als auch separat als „Reparatur“ gezählt — Doppel-Erfassung ist nicht zulässig.
- 4. Aufschlüsselung erst auf Nachfrage.** Wenn der Mieter die Aufschlüsselung erst nach Eingang der Steuererklärung anfordert, kann das Finanzamt aus formalen Gründen ablehnen — die Bescheinigung muss zum Zeitpunkt der Steuererklärung vorliegen.
- 5. Fehlende Trennung haushaltsnah/handwerkermässig.** Beide Tatbestände haben unterschiedliche Höchstbeträge. Eine Aufstellung, die alle Lohnanteile in einer Summe nennt, zwingt das Finanzamt zur Aufteilung — die häufig zu Lasten des Mieters ausfällt.

Praxis-Beispiel: 78-Quadratmeter-Wohnung, NK-Aufschlüsselung

Eine Mieterin einer 78-Quadratmeter-Wohnung erhält die Nebenkostenabrechnung für 2025 mit folgenden Positionen (auf ihre Wohnung umgelegt):

POSITION	AUF DIE WOHNUNG UMGELEGT	LOHNANTEIL (LA)	BEGÜNSTIGT NACH
Heizkosten	1.420 €	0 €	nicht begünstigt
Wasser/Abwasser	480 €	0 €	nicht begünstigt
Allgemeinstrom	64 €	0 €	nicht begünstigt
Gebäudeversicherung	240 €	0 €	nicht begünstigt
Hausmeister	220 €	168 € (76 %)	Abs. 2
Aufzugs-Wartung	78 €	62 € (80 %)	Abs. 3
Reinigung Gemeinschaftsflächen	130 €	117 € (90 %)	Abs. 2
Heizungs-Wartung (Hausanteil)	42 €	29 € (70 %)	Abs. 3
Schornsteinfeger	18 €	18 € (100 %)	Abs. 3
Müllabfuhr	165 €	0 €	nicht begünstigt
Verwaltervergütung	220 €	0 €	nicht begünstigt
Summe	3.077 €	394 €	

Aufteilung des Lohnanteils:

- Abs. 2 (haushaltsnahe Dienstleistungen): $168 + 117 = 285$ €
- Abs. 3 (Handwerkerleistungen): $62 + 29 + 18 = 109$ €

Steuerermässigung:

- Abs. 2: $285 \text{ €} \times 20 \% = 57 \text{ €}$ (Höchstbetrag 4.000 € weit unterschritten)
- Abs. 3: $109 \text{ €} \times 20 \% = 21,80 \text{ €}$
- **Gesamte Steuerersparnis: rund 79 €**

Der Verwalter stellt der Mieterin eine zweiseitige Bescheinigung aus, in der jede Position konkret mit Lohnanteil, Begründung und Tatbestands-Zuordnung ausgewiesen ist. Die Bescheinigung wird automatisch im Mieter-Portal hinterlegt; der Mieter kann sie für die Steuererklärung herunterladen.

Wie ImmoGenio die § 35a-Bescheinigung erzeugt

Im Buchhaltungs-Modul ist zu jedem Kosten-Konto ein Default-Lohnanteil hinterlegt. Beim Buchen einer Rechnung des Dienstleisters wird der Lohnanteil entweder aus dem Default oder aus einer manuellen Eingabe übernommen. Die Buchungsregel-Engine für die automatische SKR03-Kontierung erkennt typische Dienstleister-Rechnungen und schlägt den passenden Lohnanteil vor.

Bei der Erzeugung der Nebenkostenabrechnung nach DIN 580 und BetrKV generiert das System automatisch eine zweite Anlage „Bescheinigung nach § 35a EStG“ mit der Aufteilung pro Wohnung. Die Mieter erhalten die Bescheinigung als Anlage zur Abrechnung; die Eigentümer können sie über das Eigentümerportal abrufen.

Bei Mieterhöhungen, Neuvermietungen oder Wohnungsübergaben werden die Lohnanteile über die Lebenszeit des Mietverhältnisses dokumentiert. Die Aufbewahrungsfristen für Steuerunterlagen sind 10 Jahre nach AO — die Bescheinigung bleibt im System verfügbar.

Verbindung zu angrenzenden Modulen

Die Bescheinigung nach § 35a EStG ist Bestandteil der Nebenkostenabrechnung nach DIN 580. Bei Heizkosten ist der Anteil zu null — die Heizkosten sind eine Lieferung, kein Dienstleistungsanteil.

Die OCR-Belegerfassung erkennt bei Dienstleister-Rechnungen Lohn- und Material-Anteile, sofern sie in der Rechnung getrennt ausgewiesen sind. Bei pauschalen Rechnungen ohne Trennung ergänzt der Sachbearbeiter den Lohnanteil manuell.

Bei der Heizkostenabrechnung nach HeizkostenV ist der Wartungs-Anteil der Heizungsanlage als Position zu trennen — er ist nach § 35a Abs. 3 begünstigt, während die eigentlichen Heizkosten (Energieträger, Verbrauch) nicht begünstigt sind.

Grenzen der aktuellen Lösung

Die Default-Lohnanteile sind branchenüblich, aber nicht in jedem Vertrag passend. Verwalter mit Sondervereinbarungen (etwa: Hausmeister-Vertrag mit 90 Prozent Lohnanteil bei eigener Materialbeschaffung) müssen den Anteil pro Vertrag manuell anpassen. Eine automatische Erkennung aus dem Vertrag erfolgt nicht.

Auch die jährliche Anpassung der Höchstbeträge bei Steuerreformen ist eine laufende Stammdaten-Pflege. Das System nutzt die jeweils aktuellen Werte, bei Reform müssen die Konstanten angepasst werden.

Wo wir stehen

Die § 35a-Bescheinigung wird seit der Einführung der NK-Modul-Erweiterung 2026 automatisch zur Nebenkostenabrechnung erzeugt. Die Mehrarbeit für die Verwaltung liegt im einmaligen Anlegen der Lohnanteile pro Konto; im laufenden Betrieb läuft die Bescheinigungs-Erstellung ohne zusätzliche Sachbearbeitung. Mieter-Anfragen zur Aufschlüsselung des § 35a EStG sind im Anfragen-Management seit Roll-out um rund 80 Prozent gefallen — die Bescheinigung liefert die Antwort proaktiv.

Kontakt

Fragen, Rückmeldungen oder eigene Erfahrungen mit der Aufschlüsselung nach § 35a EStG? Wir freuen uns über Ihre Nachricht an info@immogenio.de.