

Verteiler:
Konferenz der Verbände
GdW Vorstand
GdW Verbandsrat
FA Recht
alle Bundesarbeitsgemeinschaften
GdW alle

01.07.2024 He/Dr/Ru
Telefon: +49 30 82403-141
Telefax: +49 30 82403-22141
E-Mail: herlitz@gdw.de

Das Wichtigste:

Ab dem 01.07.2024 besteht für Lastkraftwagen mit einer technisch zulässigen Gesamtmasse von mehr als 3,5 t eine bundesweite Mautpflicht für Autobahnen. Wohnungsunternehmen entstehen hierdurch Mehrkosten für eigene Fahrzeuge sowie für die Gartenpflege, da Fahrzeuge des Garten- und Landschaftsbaus nicht der Handwerker Ausnahme des § 1 Abs. 2 S. 1 Nr. 10 Bundesfernstraßenmautgesetz (BFStrMG) unterfallen. Es ist jedoch eine Umlage als Betriebskosten für die Gartenpflege gem. § 2 Nr. 10 Betriebskostenverordnung (BetrKV) auf die Mieter möglich.

Zur Änderung des Bundesfernstraßenmautgesetzes (BFStrMG) in Bezug auf Fahrzeuge des Garten- und Landschaftsbaus und der damit verbundenen Betriebskostenumlage nach § 2 N. 10 BetrKV sowie der Möglichkeit der Steuerlichen Absetzung gem. § 35a Abs. 2 EstG für den Mieter

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 01.07.2024 treten Änderungen des BFStrMG in Kraft. Künftig gilt gem. § 1 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BFStrMG eine bundesweite Mautpflicht auf Autobahnen für alle Lastkraftwagen mit einer technisch zulässigen Gesamtmasse von mehr als 3,5 t statt wie bisher von mindestens 7,5 t.

Mit dem vorliegenden Rundschreiben informieren wir Sie über die damit verbundenen Mehrkosten für Wohnungsunternehmen und die Möglichkeit der Weitergabe an den Mieter über die Betriebskosten. Mieter sind berechtigt, diese Mehrkosten gem. § 35a EstG als Aufwendungen für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen steuerlich abzusetzen.

1

Mehrkosten für eigene Fahrzeuge sowie Fahrzeuge des Garten- und Landschaftsbaus

Wohnungsunternehmen, die einen eigenen Fuhrpark betreiben, können von der Änderung des § 1 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BFStrMG zweifach betroffen sein. Dies hängt davon ab, ob die eigene Fahrzeugflotte Lastkraftwagen i. S. d. vorgenannten Norm beinhaltet. Ist dies der Fall, entstehen künftig für diese Fahrzeuge Mautkosten bei der Autobahnnutzung [vgl. hierzu: [Toll Collect | Maut für Lkw über 3,5 Tonnen \(toll-collect.de\)](https://www.toll-collect.de)]. Diese Kosten können nur dann über die Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden, wenn die Fahrt einem Zweck dient, der unter eine Betriebskostenposition der Betriebskostenverordnung (BetrKV) subsumiert werden kann.

Unabhängig vom Vorhandensein eigener Fahrzeuge können künftig Mehrkosten für die Gartenpflege entstehen, wenn für das ausführende Unternehmen zur Durchführung dieser Tätigkeit Autobahnfahrten erforderlich sind. Ursache hierfür ist der Umstand, dass für Lastkraftwagen des Garten- und Landschaftsbaus **nicht** die sogenannte **Handwerkerausnahme des § 1 Abs. 2 S.1 Nr. 10 BFStrMG** anwendbar ist, wonach Fahrzeuge von Handwerkern ausgenommen sind, deren Gesamtgewicht zwischen 3,5 und 7,5 t liegt, und die zur Beförderung von Material, Ausrüstungen oder Maschinen, die der Fahrer zur Ausübung seines Handwerks oder seines mit dem Handwerk vergleichbaren Berufs benötigt, oder zur Auslieferung von handwerklich hergestellten Gütern, wenn die Beförderung nicht gewerblich erfolgt, benutzt werden. Der Garten- und Landschaftsbau zählt weder zu den handwerklichen Berufen i. S. d. Anlage A zu § 1 Abs. 2 und Anlage B zu § 18 Abs. 2 der Handwerksordnung, noch zu den mit dem Handwerk i. S. d. Handwerksordnung vergleichbaren Berufen¹ und ist dementsprechend kein Teil der abschließend aufgezählten Liste der handwerklichen Tätigkeiten i. S. d. § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 10 BFStrMG, [vgl. hierzu: [Handwerkerausnahmeregelung Liste der handwerklichen Taetigkeiten.pdf \(bund.de\)](https://www.bund.de/Handwerkerausnahmeregelung_Liste_der_handwerklichen_Taetigkeiten.pdf)].

2

Umlage über die Betriebskosten § 556 Abs. 1 BGB

In Verbindung mit Fahrzeugen des Garten- und Landschaftsbaus entstehende Fahrkosten (inkl. Mautkosten) sind Teil der durch diese Unternehmen gegenüber Wohnungsunternehmen geltend gemachten Personalkosten.

Personalkosten für Mitarbeiter von Garten- und Landschaftsbauunternehmen sind Bestandteile der Betriebskostenposition der Gartenpflege gem. § 2 Nr. 10 BetrKV². Sie können daher gem. § 556 Abs. 1 BGB über die Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden, wenn entsprechende Vereinbarungen zwischen den Parteien vorliegen. Dies gilt unabhängig davon, ob gem. § 556 Abs. 2 BGB eine Abrechnung der Betriebskosten mittels einer Pauschale oder in Form einer Vorauszahlung erfolgt.

¹ BR-Drucks. 270/23, S. 51 f.

² BeckOK MietR/Pfeifer, 36. Ed. 1.5.2024, BGB § 556 Rn. 852; Blank/Börstinghaus/Siegmund/Knopper, 7. Aufl. 2023, BGB § 556 Rn. 68.

Die GdW- Musterverträge enthalten hierfür eine entsprechende Regelung unter dem Abschnitt "Allgemeine Betriebskosten".

3

Möglichkeit der steuerlichen Absetzung gem. § 35a Abs. 2 EstG für Mieter

Mieter haben die Möglichkeit nach § 35a Abs. 2 EstG haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen steuerlich abzusetzen. Gartenpflegearbeiten unterfallen dabei gemäß Anlage 1 zum Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 15.02.2010³ dieser Kategorie. Absetzbare Kosten i. S. d. § 35a Abs. 2 EstG sind dabei Arbeitslöhne einschl. der in Rechnung gestellten Maschinen- und Fahrtkosten⁴.

Voraussetzung für die steuerliche Absetzung ist eine Nachweismöglichkeit durch den Mieter. Dem Mieter steht dabei im Zusammenhang mit der Betriebskostenabrechnung ein Auskunftsanspruch hinsichtlich aufgelaufener Kosten für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen zu.

Wohnungsunternehmen wird daher empfohlen mit den entsprechenden Garten- und Landschaftsbauunternehmen eine gesonderte Aufführung der Fahrtkosten zu vereinbaren.

Wir stehen für weitere Fragen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



RA Carsten Herlitz



Clemens Drzimalla
Wissenschaftl. Mitarbeiter

³ Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 15.2.2010 – IV C 4 – S 2296-b/07/0003, BStBl. I 2010, 140.

⁴ Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 15.2.2010 – IV C 4 – S 2296-b/07/0003, BStBl. I 2010, 140; BeckOK MietR/Pfeifer, 36. Ed. 1.5.2024, BGB § 556 Rn. 1717.