

Wichtige Informationen zur Hausgeldabrechnung in Verbindung mit Ihrer Steuererklärung

Viele Eigentümer sorgen sich, dass sie ohne die aktuelle Hausgeldabrechnung ihre Steuererklärung nicht rechtzeitig einreichen können. Das Wichtigste zuerst:

Die Jahresabrechnung für das Jahr 2025, welche im Jahr 2026 beschlossen wird, wird in der Steuererklärung für das Jahr 2026 berücksichtigt. Da die Steuererklärung gewöhnlicherweise erst im Folgejahr, also 2027, erstellt wird, gibt es also keinen Grund zur Sorge, selbst wenn die Jahresabrechnung erst im Dezember 2026 genehmigt werden würde.

Hier ein kurzer Überblick über die steuerliche Berücksichtigung nach § 35a EStG:

- Regelmäßige Kosten (z.B. Treppenhausreinigung): Im Jahr der Vorauszahlung zu berücksichtigen.
- Einmalige Aufwendungen (z.B. Handwerker): Im Jahr der Genehmigung der Jahresabrechnung zu berücksichtigen.
- Kosten aus der Instandhaltungsrücklage: Im Jahr der Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage oder im Jahr der Genehmigung zu berücksichtigen.
- Option: Alle Aufwendungen im Jahr der Abrechnungs-Genehmigung berücksichtigen.
- Betriebskostenabrechnung muss innerhalb von 12 Monaten nach Abrechnungszeitraum beim Mieter sein.

Detaillierte Informationen

Liebe Eigentümer,

wir wissen, dass viele von Ihnen auf die Hausgeldabrechnung warten, besonders, da oft der Irrglaube besteht, man bräuchte diese für die Steuererklärung.

Mit diesem Beitrag möchten wir daher Klarheit schaffen und Sie ein wenig beruhigen.

1. Erstellen der Jahresabrechnung

Wann wird die Jahresabrechnung erstellt?

Die Jahresabrechnung für eine WEG wird grundsätzlich in den ersten Wochen nach Ablauf des Kalenderjahres fällig. Um eine vollständige und korrekte Abrechnung zu erstellen, benötigen wir allerdings zunächst die Abrechnungen von verschiedenen Versorgungsunternehmen und Dienstleistern. Diese Unterlagen treffen meist erst Ende des ersten Quartals des neuen Jahres oder später bei uns ein.

Bis wann muss die Hausgeldabrechnung fertig sein?

Es gibt keine gesetzliche Frist für die Erstellung der Hausgeldabrechnung. Unsere Zielsetzung ist es aber, die Abrechnungen so zeitnah wie möglich zu erstellen, sobald wir alle notwendigen Daten vorliegen haben.

2. Steuererklärung der Eigentümer

Viele Eigentümer sorgen sich, dass sie ihre Steuererklärung nicht rechtzeitig abgeben können, wenn die Hausgeldabrechnung noch nicht vorliegt.

Daher nachfolgend einige Informationen über die steuerliche Berücksichtigung nach § 35a EStG:

Möglichkeit 1

Regelmäßig wiederkehrende Dienstleistungen (laufende Kosten):

- Hierzu gehören Ausgaben wie Treppenhausreinigung, Gartenpflege und Hausmeisterdienste.
- Diese Ausgaben können im Jahr der Vorauszahlung steuerlich berücksichtigt werden.
- Beispiel: Vorauszahlungen für wiederkehrende Dienstleistungen, die im Jahr 2025 geleistet wurden, können in der Steuererklärung für das Jahr 2025 berücksichtigt werden. Die Steuererklärung für das Jahr 2025 wird wiederum im Jahr 2026 erstellt.
- Zitat aus BMF-Schreiben, Randnummer 47: "Aufwendungen für regelmäßig wiederkehrende Dienstleistungen (wie z. B. Reinigung des Treppenhauses, Gartenpflege, Hausmeister) werden grundsätzlich anhand der geleisteten Vorauszahlungen im Jahr der Vorauszahlungen berücksichtigt [...]."

Einmalige Aufwendungen:

- Diese umfassen z.B. Handwerkerrechnungen.
- Solche Aufwendungen werden im Jahr der Genehmigung der Jahresabrechnung steuerlich berücksichtigt.
- Beispiel: Eine Handwerkerrechnung für Arbeiten im Jahr 2025 ist in der Jahresabrechnung 2025 enthalten. Die Jahresabrechnung 2025 wird aber erst im November 2026 genehmigt. Daher werden die Kosten erst in der Steuererklärung für das Jahr 2026 berücksichtigt. Diese wird wiederum erst im Jahr 2027 erstellt.
- Zitat aus BMF-Schreiben, Randnummer 47: "[...] einmalige Aufwendungen (wie z. B. Handwerkerrechnungen) [werden] dagegen erst im Jahr der Genehmigung der Jahresabrechnung [berücksichtigt]"

Einmalige Aufwendungen, die durch Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage finanziert werden

- Diese umfassen z.B. Kosten für größere Reparaturen, beispielsweise einer Dachreparatur, welche aus der Instandhaltungsrücklage finanziert werden.
- Diese Ausgaben können in der Steuererklärung berücksichtigt werden, entweder:
- Im Jahr, in dem das Geld tatsächlich aus der Instandhaltungsrücklage entnommen wird (also in dem Jahr, in dem die Rechnung bezahlt wird)
- Im Jahr, in dem die Jahresabrechnung, die diese Ausgabe zeigt, genehmigt wird.
- Beispiel:

Eine Handwerkerrechnung wird im Jahr 2025 aus der Instandhaltungsrücklage bezahlt.

Die Jahresabrechnung 2025, die diese Zahlung zeigt, wird aber erst im November 2026 genehmigt.

Daher können die Kosten entweder in der Steuererklärung für das Jahr 2025 (tatsächlicher Abfluss aus der Instandhaltungsrücklage) oder in der Steuererklärung für das Jahr 2026 (Genehmigung der Jahresabrechnung, die diese Ausgabe zeigt), berücksichtigt werden.

- Zitat aus BMF-Schreiben, Randnummer 47: „Soweit einmalige Aufwendungen durch eine Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage finanziert werden, können die Aufwendungen erst im Jahr des Abflusses aus der Instandhaltungsrücklage oder im Jahr der Genehmigung der Jahresabrechnung,

die den Abfluss aus der Instandhaltungsrücklage beinhaltet, berücksichtigt werden."

Möglichkeit 2

Als weitere Möglichkeit steht Ihnen auch die Option frei, alle Aufwendungen, sprich wiederkehrende Aufwendungen, einmalige Aufwendungen und Aufwendungen, welche durch die Instandhaltungsrücklage finanziert wurden, gesammelt in dem Jahr in der Steuererklärung zu berücksichtigen, in dem die Jahresabrechnung, welche die entsprechenden Aufwendungen berücksichtigt, genehmigt worden ist.

Beispiel: Die Jahresabrechnung 2025 wird im Jahr 2026 erstellt. Die Aufwendungen können Sie gesammelt in der Steuererklärung für das Jahr 2026, welche im Jahr 2027 erstellt wird, berücksichtigen.

Zitat aus BMF-Schreiben, Randnummer 47: „Es ist aber auch nicht zu beanstanden, wenn Wohnungseigentümer die gesamten Aufwendungen erst in dem Jahr geltend machen, in dem die Jahresabrechnung im Rahmen der Eigentümerversammlung genehmigt worden ist.“

Wahl zwischen Möglichkeit 1 und 2

Die Entscheidung, zwischen Möglichkeit 1 und Möglichkeit 2, kann jeder einzelne Eigentümer bzw. Mieter selbst treffen.

Zitat aus BMF-Schreiben, Randnummer 48: „Die Entscheidung, die Steuerermäßigung hinsichtlich der Aufwendungen für die regelmäßig wiederkehrenden Dienstleistungen im Jahr der Vorauszahlung und für die einmaligen Aufwendungen im Jahr der Beschlussfassung oder für die gesamten Aufwendungen die Steuerermäßigung erst im Jahr der Beschlussfassung in Anspruch zu nehmen, hat jeder einzelne Eigentümer bzw. Mieter im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung zu treffen.“

3. Vermietende Eigentümer

- Wenn Sie Ihre Wohnung vermieten, müssen Sie die Betriebskostenabrechnung rechtzeitig erstellen. Die Frist dafür beträgt zwölf Monate nach Ablauf des Abrechnungszeitraums.
- Beispiel: Die Betriebskostenabrechnung für 2025 muss bis zum 31.12.2026 beim Mieter vorliegen.

Wir hoffen, dass diese Informationen Ihnen weiterhelfen und Ihre Fragen beantworten. Für weitere Anliegen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Ihre Hausverwaltung

Weinschütz Treuhand GmbH

Zusätzliche Hinweise:

- Die Erstellung einer Bescheinigung über haushaltsnahe Dienstleistungen (§ 35a EStG) stellt eine Sonderleistung dar und erfordert einen zusätzlichen Aufwand. Dafür erheben wir eine Sondervergütung.
- Dieser Artikel stellt keine steuerliche Beratung dar. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an Ihren Steuerberater.

Quelle:

BMF v. 09.11.2016 - IV C 8 - S 2296 b/07/10003 :008 BStBl 2016 I S. 1213