

Info: Steuerliche Geltendmachung der Jahresabrechnung für Wohnungseigentümer

(von Alois Reutlinger, Steuerberater)

Wenn Wohnungseigentümer ihre Eigentumswohnung vermietet haben, erzielen sie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 EStG. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind sogenannte Überschusseinkünfte bei denen die Einnahmen den Ausgaben (Werbungskosten) gegenübergestellt werden und sich rechnerisch somit ein positiver oder negativer Überschuss ergibt.

In der Praxis stellt sich für viele Wohnungseigentümer die Frage, in welcher Jahressteuererklärung Zahlungen an die Wohnungseigentümergeinschaft, die durch die Hausverwaltung treuhänderisch verwaltet wird, anzusetzen sind.

Diese Frage beantwortet der § 11 EStG in welchem geregelt ist, in welchem Kalenderjahr beziehungsweise in welcher Jahressteuererklärung die Einnahmen und Ausgaben anzusetzen beziehungsweise abzusetzen sind. So legt § 11 Abs.2 EStG fest, dass Ausgaben für das Kalenderjahr abzusetzen sind, in dem sie geleistet worden sind (Abflussprinzip).

Beispielsfall für die Einkommensteuererklärung 2016

Werbungskostenansatz bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung sind geleistete Hausgeldzahlungen Januar bis Dezember 2016 und Hausgeldnachzahlung aus der Abrechnung 2015.

Da die Hausgeldabrechnung 2016 erst im Laufe des Kalenderjahres 2017 erstellt, anschließend geprüft und danach beschlossen und genehmigt wird, findet ein Geldabfluss bei einer Nachzahlung auch erst im Kalenderjahr 2017 statt. Ergibt die Abrechnung eine Erstattung, ist die Erstattung ebenfalls erst im Kalenderjahr 2017 anzusetzen. Diese Vorgehensweise wird dadurch unterstrichen, dass bei einem zahlungsunwilligen Eigentümer die Immobilienverwaltung Ansprüche auch erst dann zivilrechtlich durchsetzen kann, wenn eine beschlossene und genehmigte Jahresabrechnung 2016 wie in unserem Beispielsfall vorliegt.

In der Konsequenz kann die Einkommensteuererklärung 2016 aufgrund der geleisteten Vorauszahlungen 2016 und der vorhandenen Jahresabrechnung 2015 termingerecht erstellt und beim zuständigen Finanzamt eingereicht werden.