

Zeitpunkt der steuerlichen Geltendmachung haushaltsnaher Dienstleistungen, haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse nach § 35a EStG

ACHTUNG: Diese Hinweise stellen keine steuerliche Beratung dar. Für belastbare Informationen unter Berücksichtigung Ihrer individuellen Situation lassen Sie sich in jedem Fall von einem Steuerberater informieren.

Häufig wenden Sie Mieter und Eigentümer von Eigentumswohnungen an den Verwalter und bitten bereits im 1.Quartal des Folgejahres um Vorlage der endgültigen Nebenkosten-/Hausgeldabrechnung des Vorjahres, um die steuerlich relevanten Werte nach § 35a Einkommensteuergesetz in der Steuererklärung für das Vorjahr geltend zu machen.

In vielen Fällen, insbesondere dann, wenn das Abrechnungsobjekt Gegenstand einer Wohnungseigentümergeinschaft ist, kann die Abrechnung für das Vorjahr nicht bereits im Einklang mit den Abgabefristen der Steuererklärung erstellt werden.

Deshalb hat der Mieter/Eigentümer als Steuerpflichtiger ein Wahlrecht, ob er die Aufwendungen entweder im Veranlagungszeitraum der Vorauszahlung oder insgesamt im Veranlagungszeitraum der Jahresabrechnung geltend macht.

Somit können Sie z.B. die Aufwendungen für das Abrechnungsjahr 2013 auch in der Steuererklärung 2014 geltend machen, wenn Sie die endgültige Nebenkosten-/Hausgeldabrechnung 2013 erst Mitte 2014 erhalten.

Der Vermieter/Verwalter schuldet die Abrechnung grundsätzlich bis zum 31.12. des Folgejahres, sofern mietvertraglich etc. keine andere Frist vereinbart wurde.

Als Anlage erhalten Sie die Quellen, auf die sich unsere Aussagen stützen:

- BMF-Schreiben vom 10.01.2014 zur Überarbeitung des BMF-Schreibens vom 15.2.2010, IV C 4 – S 2296-b/07/0003 (siehe Absatz Nr.48)
- Urteil FG Baden-Württemberg Urteil vom 20.11.2012 – 1 K 838/10 (siehe Absatz 32)

Zum Verständnis, warum z.B. eine Nebenkostenabrechnung einer Mietwohnung einer WEG-Anlage nicht bereits am 1.1. vorliegen kann, hier die zeitliche Abfolge der Erstellung der Nebenkostenabrechnung, die sich jeweils auf die Hausgeldabrechnung der WEG als Grundlage stützt:



- Eingang der letzten verbrauchsabhängigen Abrechnungen des Vorjahres (oft Abwassergebühren, die sich auf die Jahresabrechnung des Wasserverbrauchs des Vorjahres beziehen), z.B. 15.03. des Folgejahres
- Vorbereitung und Anstoß der Erstellung der verbrauchsabhängigen Abrechnungen für alle Wohneinheiten beim jeweiligen Abrechnungsunternehmen (kann erst nach Vorlage aller verbrauchsabhängigen Abrechnungen der Versorger erfolgen), z.B. 1.4. des Folgejahres
- Erstellung des Entwurfs der Gesamtabrechnung des Vorjahres durch Verwalter nach Vorlage der verbrauchsabhängigen Abrechnung des Abrechnungsunternehmens, z.B. 20.4. des Folgejahres
- Versand des Entwurfs der Abrechnung an Verwaltungsbeirat der WEG zur Beratung und zur Prüfung, z.B. 1.5. des Folgejahres
- Nach Beratung und Genehmigung durch Verwaltungsbeirat der WEG erfolgt Versand des Entwurfs der Abrechnung an alle Eigentümer gemeinsam mit Einladung zur Eigentümerversammlung, die eine mindestens 14-tägige Einladungsfrist hat. Eigentümerversammlung somit ca. 31.5. des Folgejahres
- Nach Eigentümerversammlung mit Genehmigung der Abrechnung des Vorjahres Erstellung der Niederschrift durch Verwalter; ca. 10.06. des Folgejahres
- Versand der Niederschrift an Verwaltungsbeirat zur Prüfung, evtl. Korrektur und Unterzeichnung durch Verwaltungsbeiratsmitglieder, ca. 20.06. des Folgejahres
- Nach Eingang der unterzeichneten Niederschriften beim Verwalter ist die Abrechnung des Vorjahres rechtskräftig, ca. 30.06. des Folgejahres
- Auf Basis der nunmehr rechtskräftigen Hausgeldabrechnung des Vorjahres kann die Erstellung der Nebenkostenabrechnung für Mieter erfolgen, Erstellung und Versand somit ca. 15.07. des Folgejahres

Die Abfolge macht deutlich, dass selbst bei zeitlich optimalen Abläufen eine Nebenkostenabrechnung einer „WEG-Wohnung“ nicht bereits zum 31.3. des Folgejahres vorliegen kann.

Für Rückfragen wenden Sie sich gerne an uns unter 06132-710006-0.

I.H.R. GmbH
Ingelheim

Anlagen:

- BMF-Schreiben vom 10.01.2014 zur Überarbeitung des BMF-Schreibens vom 15.2.2010, IV C 4 – S 2296-b/07/0003 (siehe Absatz 48)
- Urteil FG Baden-Württemberg Urteil vom 20.11.2012 – 1 K 838/10 (siehe Absatz 32)