



**Reutlinger**  
STEUERBERATER

Verband der Immobilienverwalter  
Hessen e.V.  
Dreiherrnsteinplatz 16  
63263 Neu-Isenburg

Datum  
11.05.2016

Bearbeiter:  
Alois Reutlinger

## **Stellung zur Hausgeldabrechnung in der jährlichen Steuererklärung**

Das Einkommensteuerrecht unterscheidet nach sieben Einkunftsarten. Nach § 2 Abs. 2 EStG sind die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung durch den Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu ermitteln. In § 8 des EStG wird festgelegt, was alles als Einnahmen zu behandeln ist. Wichtiger ist jedoch bei der aufgeworfenen Fragestellung, welche Werbungskosten gemäß § 9 EStG geltend gemacht werden können und in welchem Kalenderjahr diese zum Abzug zugelassen werden. Werbungskosten sind Aufwendungen zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung der Einnahmen. Sie sind bei der Einkunftsart abzuziehen, bei der sie erwachsen sind. Werbungskosten sind auch Schuldzinsen, Steuern von Grundbesitz, sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungsbeiträge, soweit solche Ausgaben sich auf Gebäude beziehen, die dem Steuerpflichtigen zur Einnahmenerzielung dienen.

Der § 11 des EStG regelt, in welchem Veranlagungszeitraum (Kalenderjahr) Einnahmen und verausgabte Werbungskosten anzusetzen bzw. abzugsfähig sind. In § 11 Abs. 2 EStG ist geregelt, dass Ausgaben für das Kalenderjahr abzusetzen sind, in dem sie geleistet worden sind. Entscheidend ist also unter Anwendung dieser Vorschrift der Geldabfluss bei dem jeweiligen Wohnungseigentümer.

Es ergibt sich folgendes Beispiel:

*Ansatz von Werbungskosten für eine fremd vermietete Eigentumswohnung im Kalenderjahr 2013 (es wird vorausgesetzt, dass die fälligen Hausgeldvorauszahlungen pünktlich entrichtet wurden).*

Ansatz als Werbungskosten:

- Hausgeldvorauszahlungen Januar bis Dezember 2013  
(allerdings muss die Hausgeldvorauszahlung gekürzt werden um den Anteil, der für die Zuführung in die Instandhaltungsrücklage enthalten ist)
- Nachzahlung für die beschlossene und damit genehmigte Hausgeldjahresabrechnung 2012  
(allerdings ist auch hier die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage nicht abzugsfähig, lediglich eine etwaige Entnahme).

- Sollte sich aufgrund der Hausgeldabrechnung 2012 eine Erstattung ergeben, würde es sich dabei um eine Einnahme handeln, bei der allerdings auch wieder die Besonderheiten der Instandhaltungsrücklage zu berücksichtigen sind.
- Die Hausgeldjahresabrechnung für das Kalenderjahr 2013 findet keine Berücksichtigung in der Einkommensteuererklärung 2013, da im Kalenderjahr 2013 weder eine Fälligkeit noch ein genehmigter Jahresabschluss vorliegt und somit auch noch kein Geldabfluss erfolgen konnte.
- Auch der Bundesminister der Finanzen stellt in seiner Musterbescheinigung (Anlage 2 zum BMF-Schreiben vom 15.02.2010) klar, dass das Datum der Beschlussfassung der Jahresabrechnung für die Geltendmachung der hausnahen Dienstleistungen maßgebend ist. Somit erfolgt auch hier eine analoge Anwendung.

Mit freundlichem Gruß

Alois Reutlinger  
Steuerberater