



HVMS Verwaltung GmbH, Städtlerstr. 13, 91154 Roth

An alle Eigentümer

im August 2024

Wichtige Eigentümerinformation im Kontext der Jahresabrechnung / Steuererklärung

Sehr geehrte Damen und Herren,

insbesondere vor dem Hintergrund der abzugebenden Steuererklärungen erreichen uns immer wieder Rückfragen hinsichtlich der Fertigstellung der Hausgeldabrechnungen.

Hierzu verweisen wir auf das Schreiben des Bundesministeriums für Finanzen (BMF) vom 09.11.2016 zu **Steuerermäßigung bei Aufwendungen für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und für die Inanspruchnahme haushaltsnaher Dienstleistungen (§ 35a EStG)**.

Unter anderem steht dort folgendes:

TZ 47: Bei Wohnungseigentümern und Mietern ist erforderlich, dass die auf den einzelnen Wohnungseigentümer und Mieter entfallenden Aufwendungen für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und Dienstleistungen sowie für Handwerkerleistungen entweder in der Jahresabrechnung gesondert aufgeführt oder durch eine Bescheinigung des Verwalters oder Vermieters nachgewiesen sind. 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 (wie z. B. Handwerkerrechnungen) dagegen erst im Jahr der Genehmigung der Jahresabrechnung. 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. Wird eine Jahresabrechnung von einer Verwaltungsgesellschaft mit abweichendem Wirtschaftsjahr erstellt, gilt nichts anderes. **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. Für die zeitliche Berücksichtigung von Nebenkosten bei Mietern gelten die vorstehenden Ausführungen entsprechend.

TZ 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.

Für die Jahresabrechnung 2023 bedeutet das folgendes:

Die Aufwendungen für das Jahr 2023 können Sie im Jahr der Beschlussfassung, regelmäßig also in der Steuererklärung für das Jahr 2024 (welche Sie dann frühestens im Jahr 2025 erstellen) geltend machen.

Selbstverständlich steht es Ihnen frei auch für das aktuelle Steuerjahr eine Fristverlängerung beim Finanzamt zu beantragen um die Aufwendungen für 2023 noch in der Steuererklärung 2023 geltend zu machen.

Freundliche Grüße

Ihre HVMS Verwaltung GmbH