

Hinweise zu den Angaben für die Einkommensteuererklärung

Zinserträge in der Verwaltungsabrechnung

Frage Eigentümer:

Wo erfasse ich die in der Verwaltungsabrechnung ausgewiesenen Zinserträge?

Lösungsvorschlag gewobe:

Zinserträge sind Einkünfte aus Kapitalvermögen und folglich in der Anlage „KAP“ zur Einkommensteuererklärung zu erfassen. Die Summe aller Zins- und Kapitalerträge sowie die Zinsabschlagsteuer sind in Zeile 9 der Anlage „KAP“ einzutragen. Die entsprechenden Beträge können dem Teil „Nachrichtliche Anteilsberechnungen f. d. Steuererklärung“ in der Verwaltungsabrechnung entnommen werden. Der dort ebenfalls aufgeführte anteilige Solidaritätszuschlag ist ebenfalls in der Anlage „KAP“ in Zeile 44 zu erfassen.

Als Beleg für Zinsabschlagsteuer/Solidaritätszuschlag ist die Verwaltungsabrechnung und die vom Verwalter übersandte Kopie der Steuerbescheinigung des Kreditinstituts der Steuererklärung beizufügen.

Sollte die Verwalterabrechnung zum Zeitpunkt der Abgabe der Steuererklärung noch nicht vorliegen, empfehlen wir einen Antrag auf vorläufige Veranlagung nach § 165 Abs. 1 AO bezüglich der anteiligen Kapitaleinkünfte zu stellen. Die Zinserträge können dann – nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen – nach erklärt werden.

Von den Einkünften aus Kapitalvermögen wird ein Werbungskostenpauschbetrag in Höhe von EUR 51,00 und ein Sparerfreibetrag in Höhe von EUR 750,00 in Abzug gebracht. Bei Ehepaaren – die gemeinsam veranlagt werden – verdoppeln sich diese Beträge. Sofern die Summe der Kapitaleinkünfte unter diesen Grenzen liegen, besteht keine Verpflichtung zur Abgabe der Anlage „KAP“. Bei Nichtabgabe wird allerdings die anteilig zugewiesene Kapitalertragsteuer/Solidaritätszuschlag nicht vom Finanzamt erstattet bzw. als Steuervorauszahlung angerechnet.

Sämtliche Ausführungen beziehen sich auf die Veranlagungszeiträume 2007 und 2008. Ab 2009 werden Kapitaleinkünfte im Regelfall mit einer Abgeltungssteuer in Höhe von 25 % besteuert.

Instandhaltungsrücklage

Frage Eigentümer:

Muss ich den Zugang zur Instandhaltungsrücklage in meiner Einkommensteuererklärung angeben?

Lösungsvorschlag gewobe:

In der Verwaltungsabrechnung wird die Entwicklung der Rücklagen nachrichtlich mitgeteilt. Zur Bildung dieser Rücklage ist die Wohnungseigentümergeinschaft nach § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG gesetzlich verpflichtet.

Die an den Verwalter gezahlten Beträge zur Instandhaltungsrücklage („Zugang“) sind ebenso wenig in der Einkommensteuererklärung zu berücksichtigen wie die als „Abgang“ ausgewiesenen Beträge. Die geleisteten Beiträge zur Instandhaltungsrücklage können vom einzelnen Wohnungseigentümer erst dann ggf. nach § 35a EStG steuerlich geltend gemacht werden, wenn der Verwalter sie für die Wohnungseigentümergeinschaft tatsächlich für die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums verausgabt hat. Ist dies der Fall, so werden die für Haushaltsnahe Dienstleistungen abzugfähigen Beträge gesondert nachrichtlich in der Verwaltungsabrechnung mitgeteilt.

Der als „Ertrag“ ausgewiesene Betrag ist in den nachrichtlich mitgeteilten anteiligen Zinserträgen enthalten und muss folglich nicht zusätzlich in der Einkommensteuererklärung berücksichtigt werden.

Steuerabzug für Haushaltsnahe Dienstleistungen (§ 35a EStG)

Frage Eigentümer:

Unsere Verwaltungsabrechnung liegt zum Zeitpunkt der Abgabe der Steuererklärung nicht vor, wie gehe ich damit um?

Lösungsvorschlag gewobe:

Bei regelmäßig wiederkehrende Dienstleistungen nach § 35a Abs. 2 Satz 1 EStG kann im Begleitschreiben zur Abgabe der Einkommensteuererklärung ein Antrag nach folgendem Muster gestellt werden:

„Ich beantrage eine Steuerermäßigung nach § 35a EStG für haushaltsnahe Dienstleistungen in zunächst unbezifferter Höhe, da die genehmigte Verwaltungsabrechnung für das Jahr derzeit noch nicht vorliegt. Der Nachweis über die entsprechenden Aufwendungen wird nachgereicht, sobald die genehmigte Verwaltungsabrechnung vorliegt. Unter Bezugnahme auf die Verfügung der Oberfinanzdirektion Münster vom 17.12.2007 (DStR 2008, S. 254) beantrage ich eine vorläufige Veranlagung nach § 165 Abs. 1 AO in diesem Punkt.“

Sobald die genehmigte Verwaltungsabrechnung vorliegt, wird diese beim Finanzamt eingereicht und ein bezifferter Antrag auf Steuerabzug nach § 35a Abs. 2 Satz 1 EStG gestellt (in Höhe des in der Verwaltungsabrechnung ausgewiesenen Betrags). Der u. U. bereits ergangene Einkommensteuerbescheid wird dann vom Finanzamt geändert und die zuviel gezahlte Einkommensteuer erstattet.

Sollte das Finanzamt dem Antrag auf vorläufige Veranlagung nicht stattgeben, wird empfohlen einen Steuerberater zu konsultieren.

Bei einmalige Aufwendungen für Instandhaltungen nach § 35a Abs. 2 Satz 2 EStG

Diese Aufwendungen können ausschließlich für das Jahr steuerlich geltend gemacht werden, in dem Verwaltungsabrechnung genehmigt wird, d. h. in dem Kalenderjahr in dem der Wohnungseigentümer diese Abrechnung erhält. Dies bedeutet, dass bei Abgabe der Steuererklärung immer genehmigte Verwaltungsabrechnung vorliegen muss, so dass sich das o. g. Problem nicht stellt.

Alternativer Lösungsvorschlag gewobe:

Der Eigentümer macht beide zuvor genannten Aufwendungen (§ 35a Abs. 2 Satz 1 u. 2 EStG) erst für das Jahr steuerlich geltend, in dem ihm die genehmigte Verwaltungsabrechnung übersandt wird. Dies hat den Vorteil, dass bei Abgabe der Steuerklärung immer die erforderliche Abrechnung vorliegt. Nachteilig ist, dass der Aufwand für die regelmäßig wiederkehrenden Dienstleistungen sich erst mit einem Jahr Verzögerung steuerlich auswirkt.