

Abrechnungen über Hausgelder bei Immobilieneigentum (und ihre steuerlich relevanten Inhalte)

Bei in mehrere Eigentumseinheiten aufgegliederten Immobilien werden die gemeinsamen Kosten gemäß den hierzu getroffenen Absprachen unter den Eigentümern der einzelnen Teileigentumseinheiten aufgeteilt. In diesem Zusammenhang werden vom Verwalter des Gesamtobjekts zur Tragung der auf jeden Eigentümer entfallenden Kostenlast üblicherweise entsprechende Umlagezahlungen eingefordert. Diese werden gemeinhin als Hausgeld bezeichnet.

Mit diesen zumeist monatlich zu entrichtenden Hausgeldzahlungen werden die im Laufe des betreffenden Wirtschaftsjahres anfallenden Kosten beglichen. Zu diesen Kosten gehören auch die Aufwendungen, die in Zusammenhang mit kleineren Reparaturen etc. anfallen. Zur Tragung von größeren Reparatur- bzw. Instandhaltungsaufwendungen werden in den meisten Fällen entsprechende Rücklagen angespart; ab einer bestimmten Objektgröße, ist die Bildung von Instandhaltungsrücklagen sogar gesetzlich vorgesehen. Soweit die „normalen“ Hausgeldzahlungen und das in der Instandhaltungsrücklage angesparte Kapital zur Tragung größerer Reparatur- bzw. Instandhaltungsaufwendungen nicht ausreichen, besteht die Möglichkeit, dass von den Eigentümern die Erbringung einer Sonderumlage gefordert bzw. erbracht wird.

Sowohl über den Kostenanfall, als auch über die Verwendung der geleisteten Hausgelder und Sonderumlagezahlungen sowie die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage hat der mit der Objektverwaltung – und damit mit der Abwicklung dieser wirtschaftlichen Gegebenheiten – betraute Verwalter für jedes Wirtschaftsjahr entsprechend Abrechnung zu erteilen. Diese Abrechnung ist schließlich Gegenstand einer entsprechenden Beschlussfassung im Rahmen der Eigentümerversammlung.

Unabhängig von dem Umstand, dass im Rahmen dieser Abrechnung(en) über Verwendung bzw. sonstigen Verbleib geleisteter Gelder, Nachschussverpflichtungen bzw. Rückerstattungsansprüche sowie Anteile am bestehenden Vermögen (Instandhaltungsrücklage) Rechnung erteilt wird, sind einer solchen Gesamtabrechnung eine ganze Reihe von Werten bzw. Sachverhalten zu entnehmen, die ertragsteuerlich von entsprechender Relevanz sind bzw. sein können. Dabei ist jedoch zwischen verschiedenen Grundscenarien zu unterscheiden:

1. Immobilie im Betriebsvermögen eines Unternehmens

- a. Wird das Betriebsergebnis nach dem **Einnahmen- Überschussprinzip** ermittelt, wird stets auf die Liquiditätsflüsse, d.h. die Erbringung laufender Hausgeldzahlungen, Hausgeldnachzahlungen (bzw. den Erhalt von Rückerstattungen) sowie Sonderumlagen im Zeitpunkt des Zahlungsflusses abgestellt. Dabei wirken sich jedoch nur diejenigen Zahlungsteile ergebniswirksam aus, denen ein entsprechender Kostenaufwand gegenübersteht. Einzahlungen in die (noch nicht zur Kostentragung verwendete) Instandhaltungsrücklage bleiben damit – zunächst – ergebnisneutral; sie entfalten erst einen wirksamen Kostenansatz, wenn sie (durch Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage) zur Kostentragung verwandt werden. Insofern bleibt die Instandhaltungsrücklage selbst – ähnlich anderen Rücklageguthaben (bspw. auf Termingeldkonten) – ohne Auswirkung auf das Unternehmensergebnis.

Hiervon abweichend sind jedoch mit der Instandhaltungsrücklage erzielte Erträge zu sehen. Der Rücklage gutgeschriebene (oder sogar auf das allgemeine Hausgeldkonto ausgezahlte)

Zinsen und sonstige Erträge stellen betriebliche Einnahmen dar; hierauf möglicherweise einbehaltene Steuerabzugsbeträge sind entsprechend anrechnungsfähig.

- b. Im Fall der **Bilanzierung** sind zusätzlich zu den Ansatzpositionen gemäß 1a. auch – unabhängig vom tatsächlichen Zahlungsfluss – Forderungs- bzw. Verbindlichkeitspositionen für Hausgeldnachzahlungsverpflichtungen bzw. -rückerstattungsguthaben zu berücksichtigen. Auch der Anteil an der Instandhaltungsrücklage stellt eine zu aktivierende Vermögensposition, aus der ggf. ergebnisbeeinflussende Erträge erzielt werden, dar.

2. Immobilie im Privatvermögen

- a. Im Rahmen der **Immobilienvermietung** werden steuerpflichtige Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt. Für deren Ermittlung sind neben den zufließenden Einnahmen (Miete und Mietnebenkosten) auch die verschiedenen Kostenpositionen zu berücksichtigen. Hierzu zählen u.a. individuelle Aufwendungen für Immobilienfinanzierung, Verwaltung, rein teileinheitsbezogene Reparatur- und sonstige Instandhaltungskosten etc.. Zu den Werbungskosten (bzw. Einnahmen) gehören dabei auch diejenigen Vorgänge, die vorstehend unter 1a. genannt sind (laufende Hausgeldzahlungen sowie Hausgeldnachzahlungen oder -rückerstattungen, jeweils zum Zeitpunkt des Zahlungsflusses und soweit ihnen Kosten gegenüber stehen; aus Instandhaltungsrücklage bezahlte Aufwendungen ohne konkreten Zahlungsfluss seitens des Immobilieneigentümers; Erträge auf Instandhaltungsrücklagen).
- b. Wird die Eigentumswohnung zu **eigenen Wohnzwecken** genutzt, sind die sich im Rahmen der entsprechenden Abrechnungen darstellenden Aufwendungen zunächst einmal als steuerlich irrelevant der Privatsphäre zuzurechnen. Hierzu gibt es jedoch zwei Ausnahmen:
- Zinsgutschriften auf die Instandhaltungsrücklage stellen steuerpflichtige Kapitalerträge dar; ggf. vorgenommene Steuereinbehalte sind entsprechend anrechenbar.
 - Soweit die durch Hausgeld oder Rücklagenverwendung gezahlten Kosten Aufwendungen für die Inanspruchnahme haushaltsnaher Dienstleistungen (Hausmeister, Gartenpflege o.ä.) oder Handwerkerleistungen beinhalten, sind die auf den betreffenden Eigentümer entfallenden Anteile hieran im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung entsprechend berücksichtigungsfähig (siehe hierzu gesondertes Merkblatt „Handwerkerkosten im Privatbereich“), wobei natürlich die diesbezüglichen Voraussetzungen und Vorgaben (Ausschluss einer Berücksichtigungsfähigkeit für Materialkosten sowie nicht auf das Konto des Zahlungsempfängers erbrachte Zahlungen etc.) zu beachten sind.

An vorstehenden Ausführungen kann erkannt werden, dass die in Hausgeldabrechnungen behandelten Sachverhalte in nahezu jedem Fall steuerliche Auswirkungen für den Immobilieneigentümer haben, so dass ihnen auch die notwendige Aufmerksamkeit geschenkt werden sollte.

In diesem Zusammenhang wäre es aus Vereinfachungsgründen günstig, wenn die betroffenen Wirtschaftsjahre (für Hausgeld- bzw. steuerliche Abrechnung) identisch wären oder einander angepasst werden würden. Auch sollte eine Erstellung der Hausgeldabrechnung möglichst zeitnah nach Ablauf des betreffenden Wirtschaftjahres erfolgen, da sie Grundlage für – fristgebundene – steuerliche und mietrechtliche Ausarbeiten ist. Schließlich wäre ein gesonderter Ausweis der vorstehend unter 2b. genannten Posten durch konkrete Benennung der in den Gesamtkosten enthaltenen Aufwendungen für haushaltsnahe Dienstleistungen bzw. – berücksichtigungsfähige – Handwerkerkosten vorteilhaft.

Im Zweifel steht der Steuerberater für Hilfeleistung bei den einzelnen Ansatzpositionen bzw. zur Beantwortung entsprechender Fragen gern zur Verfügung.