

TOP Thema

Steuererklärung, Abrechnung, haushaltsnahe Dienstleistungen

Hier erhalten Sie eine Übersicht zu den wesentlichen Fragen und zur Rechtslage.

In diesen Tagen machen viele wieder ihre Steuererklärung. Wir wollen Sie dabei unterstützen und werfen einen Blick auf das Wesentliche in Bezug auf Ihre vermietete Eigentumswohnung unter Berücksichtigung dessen, was Sie vom Hausverwalter bekommen.

Viele rufen jetzt bei ihrem Verwalter an und wünschen die Abrechnung des Vorjahres zu bekommen. Aber brauchen sie das auch, oder gibt es gar einen ganz anderen Weg und einen ganz anderen Ansatz? Ja heißt hier die Antwort! Richten Sie sich einfach nach dem Datum, dass die Unterlage trägt. Es muss mit dem Steuerjahr übereinstimmen.

Welche Abrechnung /Kosten /Einnahmen kommen in die Steuererklärung des vergangenen Jahres?

Nun, als ganz normaler Steuerbürger gilt die Vorschrift für jede Art von Steuererklärungen, von jeder Art von Kosten oder Einnahmen. In die Steuer gehören:

1. Alle Ausgaben, die in der Zeit vom 01.01. des Jahres bis 31.12. des Jahres angefallen sind.
2. Alle Einnahmen, die in der Zeit vom 01.01. des Jahres bis 31.12. des Jahres erzielt wurden.

Das heißt konkret für Ihre Eigentumswohnung/en, Garage/n, Stellplätze

1. **Ausgaben:** Die Hausgelder, die Sie in den 12 Monaten im Jahr bezahlt haben. Da kommt ein eventueller Fehlbetrag (Nachzahlung / Nachschuss), den Sie an den Hausverwalter / also die Eigentümergemeinschaft überwiesen haben für die Abrechnung, die in diesem Jahr beschlossen wurde, also die Abrechnung des Jahres davor! Wenn Sie vermietet haben, kommt ggf. noch das Guthaben, das Sie an Ihren Mieter in diesem Steuerjahr ausgezahlt haben für die Betriebskostenabrechnung des Jahres davor. Weitere Kosten können Ihnen entstanden sein, wenn Sie Reparatur- oder Renovierungsarbeiten zu bezahlen hatten. Im Rahmen einer eventuellen Neuvermietung kommen die Kosten für Anzeigen, oder einen Makler hinzu. Für Großreparaturen oder Sanierungen aus der Instandhaltungsrücklage entnommene Beträge (anteilig für Ihr Eigentum) können auch angesetzt werden.
2. **Einnahmen:** Die Mieten, die Sie in den 12 Monaten des Steuerjahres tatsächlich erhalten haben (inklusive der Vorauszahlungen), wenn Sie vermietet haben. Es kommt eine eventuelle Nachzahlung Ihres Mieters für die Betriebskostenabrechnung des Jahres davor dazu, wenn der Mieter innerhalb des Steuerjahres gezahlt hat.

Ohne dass diese Auflistung einen Anspruch auf Vollständigkeit (Abschreibungen, Darlehnszinsen etc. usw. haben wir hier nicht behandelt) erhebt, ist es wichtig zu verinnerlichen, dass nur das Geld, das im Steuerjahr von Ihnen oder an Sie tatsächlich geflossen ist, in die Steuer gehört. Hat Ihr Mieter zum Beispiel vergessen die Nachzahlung der Betriebskosten an Sie zu zahlen, oder hat zu wenig Miete bezahlt, gehören diese Beträge nicht in die Steuer. Gleiches gilt, wenn Sie Ihre Nachzahlung nicht bezahlt haben oder das Guthaben nicht bekommen haben.

Welche Bescheinigung für die haushaltsnahen Dienstleistungen gehört in die Steuererklärung?

Hier ist es eigentlich das Gleiche. In die Steuererklärung gehört die Bescheinigung zu § 35 EStG die das Datum des Steuerjahres trägt. Das heißt, Sie brauchen jetzt nicht warten bis der Verwalter Ihnen die Bescheinigung für das zurückliegende Jahr zuschickt. Denn das Datum wäre dann ja aus diesem Jahr und das gehört in die Steuererklärung für dieses Jahr. Sie benötigen die Bescheinigung, die Ihnen Ihr Verwalter im vergangenen, also dem Steuerjahr zugeschickt hat.

Wo liegt jetzt der Vorteil wenn ich so verfare?

Das ist ganz einfach. Alles was wir oben beschrieben haben, haben Sie in der Regel schon im letzten Jahr, also dem Steuerjahr zugeschickt bekommen. Das heißt, wenn nichts anderes fehlt (Spendenquittungen etc), können Sie Ihre Steuerklärung schon am 01.01. machen und müssen auf keine Unterlagen mehr warten. Der gesamte Druck, den viele verspüren, entfällt. Einfach besser!

Ein Service Ihrer Hausverwaltung Maier-Bode