

Zurechnung von Einkünften einer Wohnungseigentumsgemeinschaft an die Wohnungseigentümer

Das BMF führt in einer Anfragebeantwortung vom 21. Dezember 2000 betreffend die einkommensteuerrechtliche Behandlung von Mieteinkünften von einem Handy-Betreiber, für die Anbringung eines Handy-Senders folgendes aus:

Die einzelnen Wohnungseigentümer erzielen Mieteinkünfte, die aber laut § 188 Abs. 4 BAO nicht einheitlich und gesondert festzustellen sind. Die Einnahmen sind vielmehr entsprechend dem Wohnungseigentumsanteil den einzelnen Wohnungseigentümern zuzurechnen. Eine Saldierung mit den Betriebskosten stellt eine Einkommensverwendung dar und hat keinen Einfluss auf die Höhe der steuerpflichtigen Mieteinkünfte. Die steuerliche Qualifikation der anteiligen Einnahmen beim einzelnen Wohnungseigentümer hängt von dessen Einkommensverhältnissen ab.

Praktische Auswirkung:

Der Hausverwalter muss in der Jahresabrechnung die auf den einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Mieteinnahmen gesondert ausweisen und auf eine eventuelle Steuerpflicht aufmerksam machen. Hat der Wohnungseigentümer ausschließlich lohnsteuerpflichtige Einkünfte, dann unterbleibt die Einkommensteuererklärungspflicht, wenn die anteiligen Mieteinkünfte unter S 10.000,- p.a. bleiben. Kompliziert wird die Angelegenheit, wenn mit den Einnahmen auch Ausgaben verbunden sind, wie das z.B. bei der Vermietung einer ehemaligen Hausbesorgerwohnung der Fall ist (z.B. Instandhaltungsarbeiten etc.) Wird der anteilige Mietertrag nicht an die Wohnungseigentümer ausbezahlt, sondern mit den laufenden Betriebskosten saldiert, ändert das nichts an der Steuerpflicht der Einnahmen. Der Wohnungseigentümer zahlt um den anteiligen Ertrag weniger Betriebskosten und lukriert auf diese Weise seinen Vorteil. Einfach ist die Abrechnung für die Hausverwaltung demnach nicht!