

Verwalters Zusatzvergütung für Ausstellen der Bescheinigung über „haushaltsnahe Dienstleistungen“ 2006

Der Antragsteller ist Sondereigentümer einer Wohnung in einer Wohnanlage. Die Wohnungseigentümerversammlung vom 19. 4. 2007 ergab eine mehrheitliche Genehmigung der Jahresabrechnung 2006 nebst Verwalterentlastung. In der Jahresabrechnung sind Kosten für Hausmeisterleistungen, Wartungsarbeiten etc. nicht in einer Weise aufgeführt, dass „haushaltsnahe Dienstleistungen“ i.S. von § 35 a EStG gesondert ausgewiesen sind. Die Verwalterin der Wohnanlage hat mit Blick auf den Anfechtungsrechtsstreit angekündigt, eine entsprechende Bescheinigung gegen Zahlung von 25 Euro auszustellen.

Das Amtsgericht (AG) Neuss meint, die steuerliche Behandlung der den einzelnen Wohnungseigentümer betreffenden Einzelabrechnung sei dessen eigene Angelegenheit.

Auch seien die „haushaltsnahen Dienstleistungen“ i. S. von § 35 a EStG nicht ohne Vorbild im deutschen Recht: Denn der einzelne Wohnungseigentümer könne vom Verwalter verlangen, dass ihm der Anteil an der Zinsabschlagsteuer bescheinigt werde, damit der Eigentümer die Steuer anteilig vom Finanzamt erstattet bekomme. Damit vergleichbar könne der einzelne Wohnungseigentümer nun auch verlangen, dass der Verwalter ihm die ihn betreffenden, anteiligen haushaltsnahen Dienstleistungen in der Ausgabesumme bescheinige.

Freilich brauche der Verwalter diese Bescheinigung nicht kostenfrei zu erstellen. Gerade weil hierfür ein erheblicher Verwaltungsaufwand zu betreiben sei, um aus dem abgelaufenen Jahr 2006 die entsprechenden Kontoumsatzbelege und Rechnungen zusammenzustellen, sei dieser Aufwand des Verwalters nicht als Regelleistung ansehbar, die mit der üblichen Verwaltungsvergütung abgegolten sei. Das gelte jedenfalls für das Wirtschaftsjahr 2006, das von der neuen Rechtslage erfasst werde und worauf sich die beteiligten nicht hätten einstellen können.