

Wichtige Information für unsere Kunden!

Die Einkommensteuererklärung und der Ansatz der Handwerker- u. haushaltsnahen Dienstleistungen (§ 35a EStG)

Sie können Ihre Steuererklärung 2025 fristgerecht abgeben und die fehlende Bescheinigung nach § 35a EStG später nachholen bzw. die Vorjahresdaten verwenden – Sie müssen nicht auf die Hausgeldabrechnung 2025 warten.

Hintergrund § 35a EStG und Hausgeld

Die Bescheinigung nach § 35a EStG enthält die haushaltsnahen Dienstleistungen und Handwerkerleistungen, die Ihnen über das Hausgeld bzw. die Betriebskosten als Wohnungseigentümer zugeordnet werden.

Diese Bescheinigung wird üblicherweise zusammen mit der Jahresabrechnung des Vorjahres erstellt und kommt deshalb fast immer erst im Laufe des Folgejahres beim Eigentümer an.

Steuererklärung ohne aktuelle Hausgeldabrechnung

Die Einkommensteuer wird grundsätzlich nach dem Zufluss-/Abflussprinzip erhoben: Entscheidend ist, wann Sie tatsächlich gezahlt haben bzw. wann eine Abrechnung fällig wurde.

Daher können Sie Ihre Steuererklärung 2025 auch dann abgeben, wenn Ihnen die Hausgeldabrechnung 2025 und die zugehörige §-35a-Bescheinigung noch nicht vorliegen.

Welche Unterlagen Sie stattdessen nutzen

- **Monatliche Hausgeldvorauszahlungen 2025:** Sie dürfen für 2025 die im Wirtschaftsplan 2025 festgelegten monatlichen Vorauszahlungen ansetzen, weil diese im Jahr 2025 fällig waren und bezahlt wurden.
- **Letzte vorliegende Abrechnung / Bescheinigung:** Wenn keine aktuelle Bescheinigung nach § 35a EStG vorliegt, können Sie die Bescheinigung bzw. Betriebskosten-/Hausgeldabrechnung des Vorjahres als Grundlage für die Angaben im aktuellen Steuerjahr verwenden.

Mehrere Hausverwaltungen und Steuerportale bestätigen ausdrücklich, dass Steuerpflichtige in diesem Fall die Vorjahresabrechnung für die geltend zu machenden haushaltsnahen Dienstleistungen nutzen dürfen (Verweis auf BMF-Schreiben vom 09.11.2016).

Wie Sie in der Praxis vorgehen

1. Steuererklärung 2025 normal erstellen und abgeben.
2. Bei den Angaben zu haushaltsnahen Dienstleistungen/Handwerkerleistungen die Werte aus der letzten vorliegenden Bescheinigung (typisch: Abrechnung 2024) verwenden und ggf. kenntlich machen, dass die Abrechnung 2025 noch nicht vorliegt.
3. Sobald die Hausgeldabrechnung 2025 und die Bescheinigung nach § 35a EStG vorliegen, prüfen Sie, ob sich wesentliche Abweichungen ergeben.
4. Falls nötig, können Sie die Steuerfestsetzung für 2025 durch einen Änderungsantrag (§ 173 AO etc.) korrigieren, sofern der Bescheid noch änderbar ist; das wird in der Praxis genau für solche Nachzügler-Bescheinigungen genutzt.

Wahlrecht beim Ansatz nach BMF-Schreiben

Das Bundesfinanzministerium hat klargestellt, dass Aufwendungen nach § 35a EStG entweder im Jahr der Zahlung oder im Jahr der Fälligkeit der (später erstellten) Jahresabrechnung geltend gemacht werden können.

Dadurch entsteht für Sie kein Nachteil, wenn Sie Ihre Steuererklärung schon vor Vorliegen der aktuellen Hausgeldabrechnung abgeben und die Beträge dann im Folgejahr bzw. bei geänderter Veranlagung berücksichtigen lassen.

Konkrete Empfehlung für Sie

- Geben Sie die Steuererklärung 2025 fristgerecht ab und nutzen Sie:
 - die im Jahr 2025 gezahlten Hausgeldvorauszahlungen laut Wirtschaftsplan 2025,
 - die letzte vorhandene §-35a-Bescheinigung (voraussichtlich für 2024) als Basis für haushaltsnahe Dienstleistungen/Handwerkerleistungen.

- Bewahren Sie die endgültige Hausgeldabrechnung 2025 und die dazugehörige Bescheinigung gut auf, um bei größeren Abweichungen nachträglich eine Änderung beim Finanzamt zu beantragen.

Ihre HRW Immobilienverwaltung