

Sonderinfo 5

09/2005

Einkünfte aus Vermietung bei einer Wohnungseigentumsgemeinschaft

Werden Einkünfte aus Vermietung zB für die Anbringung eines Handy-Mastes oder einer ehemaligen Hausbesorgerwohnung erzielt, so wird nicht die Gemeinschaft, sondern der einzelne Wohnungseigentümer einkommensteuerpflichtig, während für die Umsatzsteuer die Gemeinschaft Steuersubjekt ist. Die Einkünfte sind aber nicht einheitlich und gesondert festzustellen, wenn hinsichtlich aller Grundstücksanteile Wohnungseigentum besteht (Rz 6410a EStR). Der Hausverwalter hat vielmehr bei der Jahresabrechnung die auf den einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Einkünfte gesondert auszuweisen und auf die Steuerpflicht aufmerksam zu machen. Werden diese Einkünfte mit dem Wohngeld saldiert, stellen sie eine Einkommensverwendung dar und ändern nichts an der Steuerpflicht. Hat der Wohnungseigentümer ausschließlich Einkünfte aus nicht selbständiger Tätigkeit oder Pensionseinkünfte, unterbleibt die Einkommensteuererklärungspflicht, wenn die anteiligen Mieteinkünfte unter € 730,- p.a. bleiben.

Mit freundlichem Gruß

Dkfm. Johann Fuchshuber