

Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht

Zinsen in der Abrechnung

Fischen, 28. Oktober 2010

© Dr. Oliver Elzer



Teil I

WOFÜR FALLEN ZINSEN AN?

Guthabenzinsen

- Wohnungseigentümergeinschaft kann Anspruch auf Guthabenzinsen haben aus
 - Anlage der Instandhaltungsrückstellung auf Festgeld- oder Sparkonten
 - Zinsen auf dem Girokonto/Festgeldkonto usw.
- Die Zinsen stehen jeweils der Wohnungseigentümergeinschaft als Kontoinhaberin zu.

%%%

%%%

%

Verzugszinsen

- Ist ein Wohnungseigentümer mit der Zahlung von **Hausgeld in Verzug**, schuldet er wenigstens den gesetzlichen Zins.
- Entsprechendes gilt für zu spät von **Dritten entrichtete Verbindlichkeiten** gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft.



Schuldzinsen

- Hat die Wohnungseigentümergeinschaft einen **Kreditvertrag geschlossen** – für den streitig ist, ob dessen Abschluss ordnungsmäßig ist – schuldet sie dem Kreditgeber die vereinbarten Schuldzinsen.
- Kreditvertrag kann auch ein „Überziehungskredit“ sein.

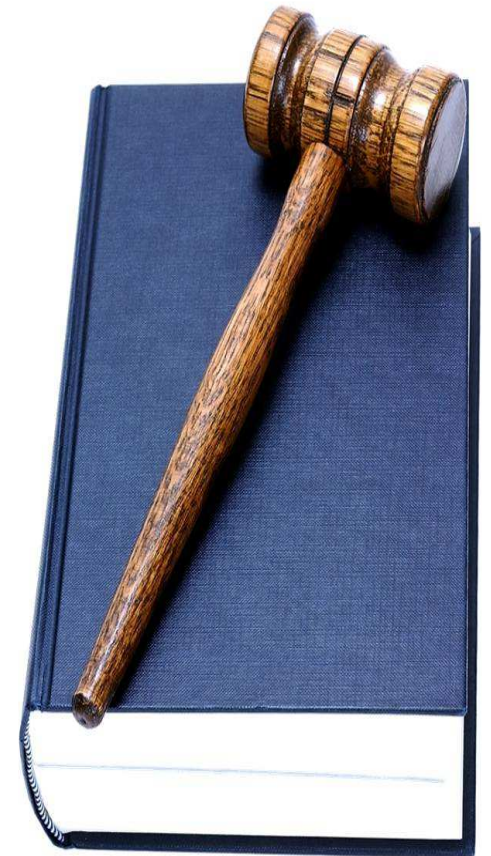


Teil II

DARSTELLUNG IN ABRECHNUNG

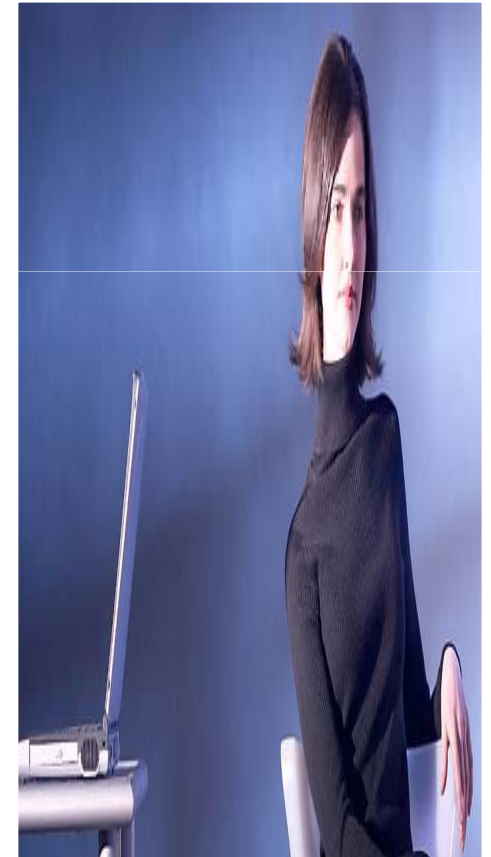
Grundlagen

- Ob Guthabenzinsen an die Wohnungseigentümer „ausgeschüttet werden“, müssen die **Wohnungseigentümer beschließen**. Fehlt es an einer Weisung an den Verwalter, sollten die Zinsen **dort als Einnahme** dargestellt werden, wo sie anfallen.
- Der Anfall von Zinsen sollte in der Abrechnung stets **transparent** dargestellt werden. Guthaben- und Schuldzinsen sollten aus diesem Grunde nicht „saldiert“ werden.



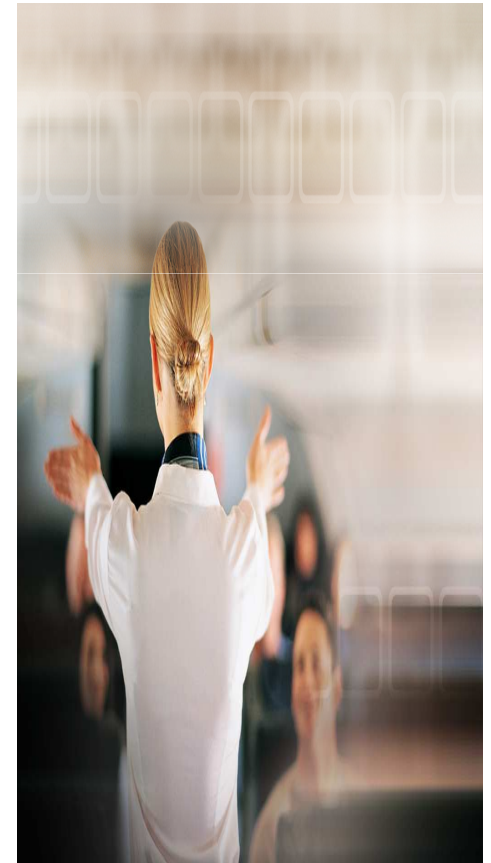
Grundlagen II

- Bei den **Guthabenzinsen** ist streitig, ob darzustellen sind Brutto- oder die **Nettozinsen** (Nettozinsen sind Zinsen unter Abzug von abgeführten Steuern).
- Von Guthabenzinsen sind jedenfalls abzuziehen:
 - 25 %ige Abgeltungsteuer
 - vom verbleibenden Betrag 5,5 % Solidaritätszuschlag



Brutto oder Netto?

- M.E. sind **beide Wege** gangbar:
 - Entweder werden gebucht die **Bruttozinsen** als Einnahme und zeitgleich als Ausgabe die **Differenz** zum netto.
 - Oder man bucht **gleich netto** ein.
- Jedenfalls müssen den Wohnungseigentümern die Bruttozinsen für ihre Steuerklärung genannt werden.
- Besser ist der Weg über Nettozinsen. So wohl im Ergebnis auch LG München I ZWE 2009, 218, 211 (aber auf Grundlage der alten Sichtweise)



Einnahme der Wohnungseigentümergeinschaft

- Zinsen sind **Einnahme der Wohnungseigentümergeinschaft** .
- Sie sind entsprechend zu verbuchen und darzustellen.
- Buchung und Darstellung müssen **dort erfolgen**, wo Zinsen anfallen. „Anfallort“ kann das Girokonto, aber auch ein separates Rückstellungskonto sein. Häufig wird beides der Fall sein!



Darstellung in Jahresabrechnung: Anfallort nicht bestimmbar

- Ist **Anfallort bestimmbar**, ist es eine Einnahme der Betriebs- und Verwaltungs- oder eine der Rückstellungseite. Entsprechend erfolgen Buchung und Darstellung.
- Gibt es **kein separates Rückstellungskonto** oder fielen Rücklagenzinsen **vorübergehend im Girokonto** an ist **entsprechend des Schlüssels des § 28 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 WEG** anteilig zu buchen und darzustellen.



Darstellung in Jahresabrechnung: Verzugszinsen eines Wohnungseigentümers

- Hat ein Wohnungseigentümer **Verzugszinsen** gezahlt, sind diese – sind sie für vergangene Perioden gezahlt worden – bei der Darstellung der offenen Forderungen früherer Jahre darzustellen als **teilweise Erfüllung** und Einnahme.
- Sind Zinsen für das Wirtschaftsjahr angefallen und gezahlt, sind sie Einnahme der Wohnungseigentümergeinschaft, nicht „Beitragszahlung“.
- Anteilig kommt sie damit auch dem Säumigen zu Gute?



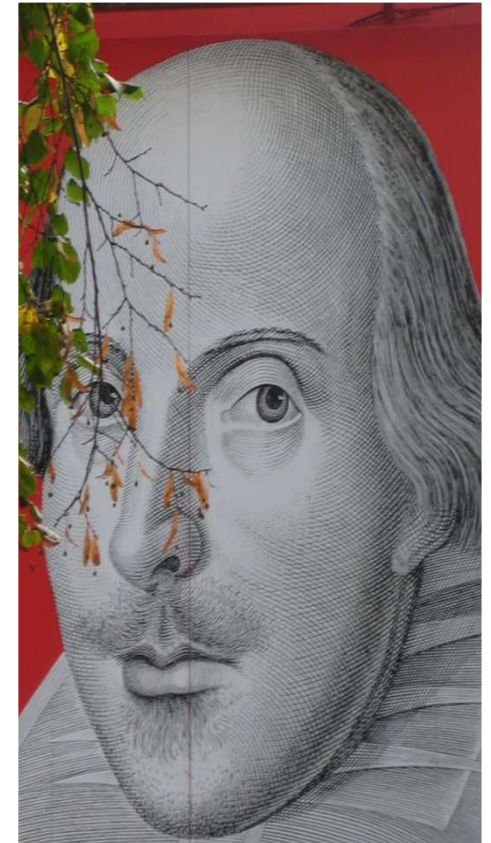
Steuerliche Angaben in Abrechnung

- Ausweisung der **Anteile eines Wohnungseigentümers**
 - an den von der Wohnungseigentümer eigenommenen **Bruttozinsen**,
 - an der von der Wohnungseigentümereigenommenen abgeführten **Zinsabschlagsteuer**
 - an dem von der Wohnungseigentümereigenommenen abgeführten **Solidaritätszuschlag**
- (= Einnahmen des Wohnungseigentümers aus Kapitalvermögen als Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft) kann ein Wohnungseigentümer ggf. für **seine Einkommen-Steuererklärung** benötigen.
- Ausweisung muss daher i.d.R. erfolgen.



Versteckte Schuldzinsen

- Schuldzinsen sind als **Ausgabe** darzustellen und umzulegen.
- Fallen „versehentlich“ **wegen Kontoüberziehung** (= Überziehungskredit) Schuldzinsen an, dürfen diese nicht in den „Kontogebühren“ „versteckt“ werden noch dürfen sie mit Guthabenzinsen „verrechnet/saldiert“ werden. Vielmehr ist der Grund und Anlass anzugeben und es hat eine Umlage auf die Wohnungseigentümer zu erfolgen.



Teil III

WIRTSCHAFTSPLAN

Voraussichtliche Einnahmen

- Im Wirtschaftsplan sind **erwartete Guthabenzinsen** auf Betriebs- und Verwaltungskosten, aber auch für die Rückstellung nach § 28 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WEG als **erwartete Einnahme** darzustellen.
- Die Ansätze für die Hausgelder können aber nur Zinsen auf die Betriebs- und Verwaltungskosten verringern.



Voraussichtliche Ausgaben

- Im Wirtschaftsplan sind erwartete Schuldzinsen nach § 28 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WEG als **erwartete Ausgabe** darzustellen.
- Schlüssel ist § 16 Abs. 2 WEG oder ein gewillkürter.



Teil IV

STEUERLICHE SEITE

Steuerliche Aspekte

- Zinsen unterliegen als Erträge ab 2009 der **Abgeltungsteuer**.
- Eine Bank muss von den Zinsen, die sie einer Wohnungseigentümergeinschaft gutschreibt, 25 % **Abgeltungsteuer und davon nochmals 5,5 % Solidaritätszuschlag** einbehalten und an das Finanzamt abführen. Wohnungseigentümergeinschaft fließen **73,625 % der Zinseinnahmen** zu.
- Wohnungseigentümergeinschaft kann keinen Freistellungsauftrag erteilen.

