



---

**Johannes Jäger Verwaltungs GmbH**  
Neugartenstr. 22  
65843 Sulzbach/Taunus  
Geschäftsführer: Johannes Jäger, Harald Jäger  
HRB 76871 Frankfurt/Main

**Kontakt:**  
Tel.: +49-(0)6196-528540  
Fax: +49-(0)6196-528543  
E-Mail: office@jjaegerhv.de  
Bürozeiten Mo-Fr 09:00-17:00

**Steuerdaten:**  
U-Steuer-Nr. 040 236 80681

---

## **Keine Umsatzsteuerausweisung in der Jahresabrechnung der WEG**

---

### **Grundsatz**

Eine Wohnungseigentümergeinschaft besteht - steuerrechtlich gesehen - aus Privatpersonen. Dies gilt auch dann, wenn die Teilungserklärung die gewerbliche Wohnungsnutzung ermöglicht. Auch ist es möglich, dass eine gewerbliche Firma Eigentümer einer Wohnung ist. Dennoch darf der WEG Verwalter für die Wohnungseigentümergeinschaft oder einzelne Eigentümer, die diese gewerblich nutzen oder als Betrieb besitzen, keine Vorsteuer in der Jahresabrechnung ausweisen, da dies zu einer Umsatzsteuerpflicht für die gesamte Eigentümergeinschaft führen würde. Eine so entstehende Umsatzsteuerpflicht würde für die Nicht-Unternehmer unter den Eigentümern zu einem finanziellen Schaden führen.

### **Umsatzsteuerliche Betrachtung der WEG**

- Eine sachgerechte Behandlung der Umsatzbesteuerung ist zwingend erforderlich, da steuerrechtlich einmal gemachte Fehler in der Regel nicht mehr beseitigt werden können.
- Nach § 4 (13) UStG ist eine WEG grundsätzlich nicht umsatzsteuerpflichtig.
- Um die Umsatzsteuer dennoch für die Wohnungseigentümer berechnen zu können, ist eine Umsatzsteueroptierung gemäß § 9 (1) UStG erforderlich. Durch die Optierung verzichtet die Wohnungseigentümergeinschaft auf die Steuerbefreiung nach § 4 (13) UStG und ist damit in der Lage, den Vorsteuerabzug nach § 15 UStG geltend zu machen.
- Die Umsatzsteueroptierung nach § 9 (1) UStG kann allerdings nur für die Gemeinschaft als Ganzes erfolgen, muss in der Gemeinschaftsordnung (= Teilungserklärung) vereinbart sein und kann nicht durch nachträgliche Beschlussfassung der Wohnungseigentümersammlung erfolgen.
- Liegt die Optierungserklärung der Gemeinschaft nach § 9 (1) UStG nicht vor, darf ein Ausweis der Umsatzsteuer nicht erfolgen. Es kann keine Optierungserklärung für einzelne Eigentümer erfolgen. Wird in den Einzelabrechnungen dennoch ganz oder teilweise nicht nur der Bruttobetrag ausgewiesen, so kann dies zu Haftungskonsequenzen für die ganze WEG führen. Nach § 14 (3) UStG hat nämlich derjenige, der in seinen Rechnungen Mehrwertsteuer ausweist, ohne dazu berechtigt zu sein, diese an das Finanzamt abzuführen. Ein Vorsteuerabzug ist dabei jedoch ausgeschlossen. Diese unberechtigte Umsatzsteuerausweisung sowie die Abführungsverpflichtung würden per Saldo zu einem Schaden für die Gemeinschaft führen.

### **Problemstellung und Schlußfolgerung**

Ein WEG Verwalter wird von einzelnen Eigentümern immer mal wieder aufgefordert, in der Jahresabrechnung der WEG eine Umsatzsteuerausweisung vorzunehmen. In solchen Fällen muss der WEG Verwalter der Versuchung widerstehen, einem Wunsch nachzukommen, der einem Teil der Gemeinschaft möglicherweise Vorteile, dem größeren Teil der Gemeinschaft jedoch Nachteile bringt.

Wenn alle Eigentümer einer WEG eine Ausweisung der Umsatzsteuer wünschen, so muss der WEG Verwalter darauf verweisen, dass dies nur auf dem vertraglichen Weg einer Änderung der Teilungserklärung möglich ist.

65843 Sulzbach/Taunus, 01.01.2013  
gez. Harald Jäger  
Johannes Jäger Verwaltungs GmbH