

»» WEG-Recht«« von Massimo Füllbeck [555]

§ 35a EStG: Muss der Verwalter eine Bescheinigung ausstellen?

1. Die Bescheinigung über haushaltsnahe Dienstleistungen nach § 35a EStG dient dem steuerlichen Interesse des einzelnen Wohnungseigentümers – nicht dem Interesse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE).

2. Die Gemeinschaft kann entscheiden, ob sie den Verwalter mit der Erstellung solcher Bescheinigungen beauftragt. Dafür kann auch ein Zusatzhonorar vereinbart werden.

LG Aurich, Urteil vom 07.10.2025 – 1 S 75/25

Der Fall:

Wohnungseigentümer verlangten von ihrer Gemeinschaft unter anderem die Ausstellung einer schriftlichen Bescheinigung über haushaltsnahe Dienstleistungen nach § 35a EStG, die sie für ihre persönliche Steuererklärung benötigen.

Sie wollten gerichtlich erreichen, dass die Gemeinschaft zur Ausstellung einer solchen Bescheinigung verpflichtet wird. Außerdem verlangten sie die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen gegen die Verwaltung.

Das Problem:

Muss die Wohnungseigentümergeinschaft dafür sorgen, dass der Verwalter den einzelnen Eigentümern eine §-35a-Bescheinigung für ihre Steuererklärung ausstellt?

Und macht sich der Verwalter schadensersatzpflichtig, wenn er eine solche Bescheinigung nicht von sich aus erstellt?

Die Entscheidung:

Das LG Aurich sieht die Bescheinigung nach § 35a EStG als Einzelinteresse des jeweiligen Wohnungseigentümers an. Sie wird für dessen persönliche Steuererklärung benötigt und liegt daher nicht im gemeinschaftlichen Interesse der GdWE.

Die Gemeinschaft hat deshalb einen Entscheidungsspielraum: Sie kann den Verwalter mit der Erstellung solcher Bescheinigungen beauftragen und hierfür gegebenenfalls ein zusätzliches Honorar vereinbaren.

Allein weil der Verwalter die Bescheinigungen nicht von sich aus erstellt, entstehen nach Auffassung des Gerichts auch keine Schadensersatzansprüche gegen ihn. Für Wohnungseigentümer wichtig: Eine §-35a-Bescheinigung gehört nicht automatisch zu den Pflichten des Verwalters. Soll der Verwalter solche Bescheinigungen für die Eigentümer erstellen, sollte die Gemeinschaft dies ausdrücklich mit ihm vereinbaren – gegebenenfalls gegen Zusatzvergütung.

Praxis-Tipp:

Die Entscheidung des LG Aurich knüpft an ältere LG-Entscheidungen an, die bereits entschieden haben, dass es nicht zu den Aufgaben gehört, eine Steuerbescheinigung auszustellen.

Sollte die Verwaltung die BEScheinigung auszustellen, sollte dies natürlich vergütet werden, da es eine Sonderleistung ist.

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ