

Ihre Hausgeldabrechnung – Fristen und Fakten

Sehr verehrte Kunden,

der Zeitpunkt des Versandes der Jahresabrechnung für Ihr Wohneigentum ist von vielen Einzel-faktoren abhängig.

1) Wann erhalten wir die Abrechnung der Versorgungsunternehmen (Primärenergie; Strom; Wasser-Kanal)?

2) Wie zuverlässig konnte das mit der Heizkostenabrechnung beauftragte Unternehmen die Able-sung am Ende des Abrechnungsjahres durchführen (Sofern kein Funksystem vorhanden: Anwe-senheit der Bewohner erforderlich)?

3) Analog: Wie zeitnah und fehlerfrei erhalten wir die Heizkostenabrechnung zugestellt?

Liegt uns die Heizkostenabrechnung vor, erstellen wir Ihre Abrechnung so zeitnah, wie möglich. Danach wird diese in der Regel durch Belegprüfer oder Verwaltungsbeirat geprüft. Erst jetzt ist die Abrechnung druckreif. Parallel wird die Tagesordnung für die Eigentümerversammlung ent-worfen und abgestimmt sowie die Versammlung selbst terminlich koordiniert. Sind alle Termine vereinbart, werden alle Unterlagen inklusive der Abrechnung gedruckt und versandfertig bearbei-tet.

Diese verschiedenen Schritte benötigen einen nicht unerheblichen Zeitvorlauf. Eine Abrech-nungserstellung innerhalb von 6 Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraumes ist daher von der Rechtsprechung vielfach als ordnungsgemäß bestätigt.

Bescheinigung Haushaltsnahe Aufwendungen:

Sofern Sie Ihre Steuererklärung abgeben, bevor Ihnen über den Abrechnungsversand die Be-scheinigung gem. § 35 (a) EStG zugegangen ist, ist dies unschädlich. Gem. Vorgaben der Fi-nanzbehörden ist ein steuerlicher Ansatz Ihres Anteils in dem Steuerjahr, in dem die Abrechnung genehmigt wurde, möglich. Im Falle anrechenbarer Beträge im Sinne § 35 (a) EStG, Absatz 3 (Handwerkerleistungen), ist der steuerliche Ansatz sogar in dem Jahr vorgeschrieben, in dem die Abrechnung genehmigt wurde. Die entsprechenden Hinweise finden Sie im Anwenderschreiben des Bundesfinanzamtes vom 09.11.2016 (IV C 8-S2296-b/07/10003:008).

Nachfolgend ein Auszug aus dem WEG-Kommentar Elzer – Fritsch – Meier, III. Auflage 2018:

„Eine Abrechnungsgenehmigung nach dem 31.05.(31.07.) eines Jahres und nach Abgabe der Einkom-mensteuererklärung ist jedenfalls unschädlich. In diesem Fall erfolgt der steuerliche Ansatz eben im Jahr der Abrechnungsgenehmigung. Das häufig verwendete Argument des „Guthabenzinsverlustes“ durch die Anrechnung der begünstigten Aufwendungen gem. § 35 a EStG in der ein Jahr später abzuge-benden Steuererklärung kann getrost ignoriert werden. Zum einen bleibt dem Steuerpflichtigen regelmä-ßig das Mittel der Fristverlängerung. Zum anderen entspricht eine Abrechnungserstellung bis 30.06. ei-nes Jahres den Fristen des WEG.“

Abgabe Steuererklärung ohne Vorlage der Jahresabrechnung der Eigentümergemeinschaft?

a) Bei Inanspruchnahme steuerlicher Beratung durch Dritte

Sofern Sie durch Dritte in der Steuerberatung vertreten sind, ist die Frist zur Abgabe der Steuererklärung regelmäßig der 31.12. des Folgejahres. Eine gesonderte Fristverlängerung ist nicht zu beantragen – in dieser Zeit wird die Jahresabrechnung in der Regel vorliegen.

b) Die Steuererklärung erstelle ich selbst

In diesem Fall bieten sich folgende Möglichkeiten an:

ba) In die Steuererklärung werden die Zahlen des Wirtschaftsplanes oder geschätzte Werte eingetragen, womit der Abgabetermin gewahrt bleibt. Erfolgt spätere Zustellung des Steuerbescheides, ist zu prüfen, ob dieser unter dem Vorbehalt der Nachprüfung erteilt wurde. Ist dem nicht der Fall, kann gegen diesen Einspruch erhoben werden, hier bei gleichzeitiger Vorlage der dann i.d.R. vorliegenden Jahresabrechnung.

bb) Der Steuerbescheid wird unter dem Vorbehalt der Nachfrist erteilt – in diesem Fall reicht man die Abrechnungsunterlagen einfach dem Finanzamt nach.

bc) Auch bei Eigenabgabe kann man jederzeit eine Fristverlängerung erhalten.

Bd) Bei Eigenabgabe im Rahmen des „Elster“-Verfahrens gilt in den meisten Bundesländern eine Steuerabgabefrist bis 30.09. des Jahres.

In jedem Fall empfehlen wir, bei der Abgabe zur Einkommensteuererklärung fachliche Beratung in Anspruch zu nehmen. Aktuell ist durch steuerrechtliche Gesetzesänderung festgelegt, dass der Abgabetermin zur Einkommensteuer ab dem Abrechnungsjahr 2018 auf 31.07. des Jahres verlängert wird. Damit bleiben Verzögerungen die Ausnahme.

In der Regel gelingt eine Abrechnungserstellung innerhalb von 6 Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraumes. Gerade im 1. Halbjahr liegen alle Kapazitäten in der Abrechnungserstellung und Versammlungszeit vereint. Sollte es dennoch zu Verzögerungen kommen, bitten wir Sie um Verständnis.

Crimmitschau, Mai 2020