



Sehr verehrte Kunden,

der Zeitpunkt des Versandes der Jahresabrechnung für Ihr Wohneigentum ist von vielen Einzelfaktoren abhängig.

- 1) Wann erhalten wir die Abrechnung der Versorgungsunternehmen (Primärenergie; Strom; Wasser; Kanal)?
- 2) Wie zuverlässig konnte das mit der Heizkostenabrechnung beauftragte Unternehmen die Ablesung am Ende des Abrechnungsjahres durchführen (Sofern kein Funksystem vorhanden: Anwesenheit 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 entworfen und abgestimmt sowie die Versammlung selbst terminlich koordiniert. Sind alle Termine vereinbart, werden alle Unterlagen inklusive der Abrechnung gedruckt und versandfertig bearbeitet.

Diese verschiedenen Schritte benötigen einen nicht unerheblichen Zeitvorlauf. Eine Abrechnungserstellung 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 Bescheinigung gem. § 35 (a) EStG zugegangen ist, ist dies unschädlich. Gem. Vorgaben der Finanzbehörden 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 15.02.2010.

Nachfolgend ein Auszug aus dem WEG-Kommentar Elzer – Fritsch – Meier, II. Auflage 2013:

„Eine Abrechnungsgenehmigung nach dem 31.05. eines Jahres und in der Regel nach Abgabe der Einkommensteuererklärung 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 abzugebenden Steuererklärung kann getrost ignoriert werden. Zum einen bleibt dem Steuerpflichtigen regelmäßig das Mittel der Fristverlängerung. Zum anderen entspricht eine Abrechnungserstellung bis 30.06. eines Jahres den Fristen des WEG.“

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.

Vielen Dank und mit besten Grüßen