



## KundenINFO 2

### Betriebskostenabrechnung | Fristen & Fakten

---

#### Zur Jahresabrechnung

der Zeitpunkt der Fertigstellung der Jahresabrechnung für Ihr Wohneigentum ist von vielen Einzelfaktoren abhängig:

- Wann erhalten wir die Abrechnung der Versorgungsunternehmen (Primärenergie; Strom; Wasser|Abwasser)?  
Die Daten werden von der Strobel Immobilienverwaltung zwischen den Jahren als JPG erfasst und umgehend den Versorgungsunternehmen gemeldet. Dadurch erhalten wir in der Regel schnellstmöglich die Verbrauchsabrechnungen.
- Wie zuverlässig konnte das mit der Heizkostenabrechnung beauftragte Unternehmen die Ablesung am Ende des Abrechnungsjahres durchführen.  
(Sofern kein Funksystem vorhanden: Anwesenheit der Bewohner erforderlich)
- Wie zeitnah und fehlerfrei erhalten wir die Heizkostenabrechnung ?
- Wie rasch kann die Rechnungsprüfung mit Festlegung der Tagesordnung erfolgen ?

Liegt die Heizkostenabrechnung vor, erstellen wir umgehend die Betriebskostenabrechnung. Danach wird diese durch den Verwaltungsbeirat geprüft. Parallel wird die Tagesordnung für die Eigentümerversammlung erstellt und abgestimmt sowie die Versammlung koordiniert. Sind alle Termine vereinbart, werden alle Unterlagen inklusive der Abrechnungen den Eigentümern zugestellt.

Die einzelnen Schritte benötigen einen nicht unerheblichen Zeitvorlauf. Die Abrechnungserstellung innerhalb von 6 Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraumes und mehr wird daher von der Rechtsprechung als ordnungsgemäß bestätigt.

#### Bescheinigung der haushaltsnahen Dienstleistungen nach § 35a EStG

Sofern Sie Ihre Steuererklärung abgeben, bevor Ihnen über den Abrechnungsversand die Bescheinigung gem. § 35 a EStG zugegangen ist, ist dies unschädlich. Nach den Vorgaben der Finanzbehörden ist ein steuerlicher Ansatz Ihres Anteils in dem Steuerjahr möglich, in dem die Abrechnung genehmigt wurde. 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 entsprechende Hinweise findet sich im Anwenderschreiben des BMF Bundesministerium für Finanzen 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.*

Die Auswertungen nach §35a EStG sind keine Regelleistung der Verwaltung nach WEG und werden gesondert in Rechnung gestellt.

[mail@strobel-immo.de](mailto:mail@strobel-immo.de) | [www.strobel-immo.de](http://www.strobel-immo.de) | Ulm, März 2020